

**INFORME URBANÍSTICO  
SOBRE EL HOTEL SANTA MARTA  
AUTOVÍA A-7, PK-167  
ESTEPONA. MÁLAGA**



Encargante :  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARAÍSO BARRONAL

**LUIS ESCARCENA GIL**  
**arquitecto**

Estudio de arquitectura y urbanismo. C/ bermúdez, 20, 29680 ESTEPONA (MÁLAGA). Telf. 952 79 41 23

**INFORME URBANÍSTICO SOBRE EL HOTEL SANTA MARTA. AUTOVÍA A-7, PK-167.  
ESTEPONA. MÁLAGA.**

ENCARGANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARAÍSO BARRONAL  
ARQUITECTO: LUIS ESCARCENA GIL  
EXPEDIENTE: JPH708

**INDICE.**

- 1. OBJETO DEL ENCARGO.**
- 2. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.**
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN P.G.O.U ACTUAL.**
- 4. LICENCIA DE OBRAS PARA LA SUSTITUCIÓN DEL HOTEL.**

## **1. OBJETO DEL ENCARGO.**

Se redacta el presente informe por encargo de la Comunidad de Propietarios El Paraíso Barronal del Término Municipal de Estepona, para determinar y conocer la situación urbanística de la parcela colindante a su urbanización donde se ubica el Hotel Santa Marta.

Se redacta con el objeto de aclarar en función de su situación urbanística las posibles edificaciones que se puedan realizar en el futuro en dicha parcela y como pudiera afectar a las edificaciones colindantes. Así como esclarecer los rumores de la concesión de licencia de obras para construir una nueva edificación, cuyo uso y características son desconocidas por la comunidad.

## **2. SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO.**

El hotel Santa Marta se encuentra ubicado al Este del Término Municipal de Estepona, al Sur de la Autovía A-7, en su punto kilométrico 167. Linda al Norte con la mencionada Autovía, al Sur con el mar Mediterráneo, al Este con la urbanización Benamara y al Oeste con la Urbanización El Paraíso Barronal.

Es un hotel de una edad aproximada de 30 años, y se construyó sobre una parcela de 21.385m<sup>2</sup> según datos de la propiedad. El edificio consiste en una edificación principal y una serie de bungalows aislados dentro de un gran jardín y un conjunto de instalaciones propias del uso hotelero.

Según datos catastrales el hotel tiene una superficie construida de 2.042m<sup>2</sup> destinada a hotelero, 156m<sup>2</sup> de almacén, 291m<sup>2</sup> de deportivo, 133m<sup>2</sup> de comercio y 377m<sup>2</sup> de otros usos. Es decir el conjunto tiene una superficie construida, según Catastro de 2.999m<sup>2</sup>.

### 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN P.G.O.U VIGENTE.

A día de hoy todo el Término Municipal de Estepona se encuentra sometido a las determinaciones del P.G.O.U aprobado definitivamente en Abril de 1994. Por lo tanto el único planeamiento aplicable a la parcela del Hotel Santa Marta es el P.G.O.U de 1994, que **clasifica a la parcela como SUELO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA**, y la **califica como HOTELERA H-1**.

#### - CLASIFICACIÓN:

- i. El Hotel está clasificado como **SUELO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA**. Esto significa que no está sometido a ningún tipo de planeamiento de desarrollo (Unidad de Ejecución, Plan Especial,...) que condicione la concesión de licencia de obra. Por lo tanto, el Hotel puede obtener licencia de obras sin ningún tipo de problemas en cualquier momento, sin esperar al desarrollo de planeamiento alguno, y siempre y cuando cumpla con las especificaciones del P.G.O.U vigente.

#### - CALIFICACIÓN:

- i. El Hotel está calificado como **HOTELERO**.  
El P.G.O.U de 1994 en la sección 12 del Título I de las Normas Urbanísticas Particulares para el Suelo Urbano establece tres tipos de Ordenanza Hotelera, que resumidamente son:

**H1-** Todos los hoteles existentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U de 1994.

**H2-** Hoteles en parcelas no edificadas cualquiera que sea su calificación (unifamiliares exentas, adosadas, colectiva abierta, comercial, manzana cerrada, etc.) Es decir, el P.G.O.U, con el objeto de fomentar la creación de hoteles permite la construcción de un hotel en cualquier parcela no edificada, cualquiera que sea su calificación, con los parámetros que marca dicha calificación e incrementados en un 25% su ocupación y edificabilidad, como premios para fomentar la construcción de hoteles en el municipio.

**H3-** Parcelas expresamente calificadas como hoteleras en el P.G.O.U , para que se pueda construir un hotel de nueva planta.

**Por lo tanto, y a la vista de los tres tipos de hoteles, el Hotel Santa Marta está dentro de la tipología de H1, es decir de hoteles existentes.**

La ordenanza H1 queda definida en el Art. 1.43 de las Normas Particulares para el Suelo Urbano, y literalmente dice:

*“ Art. 1.43. Ordenanza Hotelera H1.*

*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 fija los siguientes valores máximos para los demás parámetros:*

- Ocupación máxima absoluta:	55%
- Altura máxima:	PB+3+ático.
- 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 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.”*

**Por lo tanto, y a modo de conclusión, el Hotel Santa Marta está clasificado como Suelo Urbano de Actuación Directa, por lo tanto se podría obtener licencia municipal de obras en cualquier momento siempre y cuando cumpla con la ordenanza de aplicación para su calificación que es la de Hotelero H1. Y según la ordenanza H1, el hotel Santa Marta por ser uno de los hoteles construidos con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U de 1994, solo puede ser reformado o reconstruido RESPETANDO LA PARCELA, USO Y EDIFICABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. Solo se le permite una ampliación del 5% de su edificabilidad, siempre y cuando dicha ampliación NO SE DESTINE AL AUMENTO DEL NÚMERO DE PLAZAS, es decir solo se puede destinar dicha ampliación a instalaciones para el hotel.**

#### **4. LICENCIA DE OBRAS PARA LA SUSTITUCIÓN DEL HOTEL.**

Al margen del análisis de la clasificación y calificación actual del Hotel Santa Marta y de las posibilidades edificatorias de la parcela en un futuro, según información del Ayuntamiento de Estepona, el Hotel Santa Marta tiene concedida una Licencia Municipal de Obras 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.**

Una vez analizado el expediente administrativo de la licencia, se puede resumir cronológicamente los distintos pasos realizados para conseguir esta licencia de obras:

##### **22-7-2004**

La sociedad HOTELERA SANTA MARTA S.A., representada por D. Michael Wilson, presenta una solicitud en el Ayuntamiento de Estepona proponiendo una ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN COMPLEJO HOTELERO, según proyecto redactado por los arquitectos Rodolfo Baldrich Pacheco y Miguel Tobal Douek.

##### **15-5-2005**

Se emite Informe Técnico FAVORABLE a la propuesta presentada. El informe reconoce que el suelo es Urbano de Actuación Directa, con una superficie de 21.385m<sup>2</sup>, y con una calificación de Hotelera H-1, que actualmente posee una edificación principal, áreas de esparcimiento, restaurante y chiringuito de playa.

Además se justifica que según el Art. 1.42, párrafo 2º, Sección 12 del P.G.O.U dice que *“es objetivo de este P.G.O.U garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles”*.

Así como que con la entrada en vigor del Decreto 47/2004 de 10 de Febrero de Establecimientos Hoteleros en Andalucía, la instalación ha quedado obsoleta y en su disposición transitoria establece un plazo de seis meses a dos años para adaptar la explotación al cumplimiento del decreto. El informe técnico estima necesario su demolición para cumplir con el decreto y en consecuencia la obligación de construir un edificio de nueva planta. Por lo tanto se acepta la obra de sustitución del hotel por otro para adecuarse al Decreto 47/2004.

La ordenación presentada propone los siguientes datos urbanísticos:

- Ocupación: 55%
- Altura: PB+4+ático.
- Separación a linderos: 1/3 H tanto a públicos como a privados.

Una vez reconocido la necesidad de demoler la instalación para adecuarse al Decreto 47/2004, el técnico estima que la edificabilidad a aplicar no superará la establecida para la tipología de H-3, es decir de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Y emite informe en sentido favorable sobre la ordenación presentada y con los parámetros urbanísticos solicitados.

### 3-6-05

Los Servicios Jurídicos se pronuncia sobre la propuesta de ordenación, no declarándose en ningún momento ni a favor ni en contra. Únicamente establece que el Beneficio Social y Colectivo de las instalaciones Hoteleras ha de prevalecer sobre el resto de criterios. Y justifica la propuesta en base a una necesidad de adaptarse al Decreto 47/2004 y a las imprecisiones y contradicciones que tiene la ordenanza hotelera del P.G.O.U .

### 9-6-05

La JUNTA DE GOBIERNO LOCAL estima FAVORABLE la propuesta presentada por el Hotel Santa Marta, en base al informe favorable del Arquitecto Municipal y tras conocerse el informe de la Asesoría Jurídica.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Estepona estima conveniente la propuesta con la observación de que “ ***... la citada propuesta quedará condicionada a que el destino de la construcción SERÁ DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HOTELERO, recabándose para tal fin la pertinente autorización de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía, en la que haga constar la condición exclusiva del citado uso, así como por parte del Promotor HAGA CONSTAR QUE NO TENDRÁ OTRO DESTINO, y ello antes de obtener la licencia de construcción***”.

### 3-5-06

La sociedad Hotelera Santa Marta S.A. presenta Proyecto Básico de Hotel y Apartamentos Turísticos para obtener la oportuna Licencia Municipal de Obras. El proyecto lo redacta los arquitectos Rodolfo Baldrich Pacheco y Miguel Tobal Douek.

### 7-8-06

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía resuelve FAVORAMENTE la inscripción del proyecto de modificaciones correspondiente al establecimiento hotelero Santa Marta. La Solicitud para la inscripción consiste en la RECLASIFICACIÓN A HOTEL-APARTAMENTO DE 5 ESTRELLAS Y AMPLIACIÓN DE 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 definitivos CADUCARÁ.

### 24-9-07

Se emite informe técnico favorable al Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud, y justifica que el proyecto aplica los parámetros recogidos en la Ordenación de Volúmenes aprobada por la Junta de Gobierno Local el 9 de Junio de 2005.

**El proyecto recoge una edificabilidad de 0.994 m2t/m2, una altura de PB+3 y PB+4+ático, una ocupación del 25.78% y respeta la separación a linderos tanto públicos como privados.**

**3-10-07**

Se emite informe jurídico con una puntualización que pretende garantizar la no segregación del edificio, para lo que señala que *“... al objeto de garantizar el principio de unidad de explotación del establecimiento hotelero y prevenir un uso distinto del especificado así como garantizarlo de futuro, y, de esta manera, afianzar la virtuosidad del acuerdo, que motivó la ordenación de volúmenes, deberá someterse la licencia a la conditio iuris de PROHIBIR LA SEGRACIÓN DE NINGUNO DE LOS ELEMENTOS que componen el Hotel.”*

Igualmente hace hincapié en que la licencia deberá quedar sin efecto en el supuesto que se CAMBIE EL USO que se contempla en el proyecto para el que se solicita licencia de obras.

**23-11-07**

El Ayuntamiento concede licencia de obras para la construcción de un **HOTEL-APARTAMENTOS \*\*\*\*\***, **SÓTANOS (PLAZAS DE APARCAMIENTOS, TRASTEROS, SPA Y OTROS ANEXOS COMPLEMENTARIOS DE SERVICIOS A LA EDIFICACIÓN), CINCO LOCALES (COMECIALES 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.

Pero la condiciona y puntualiza que quedará sin efecto si SE LE CAMBIA EL USO DEL PROYECTO para el que se ha obtenido licencia.

Igualmente la licencia queda condicionada 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 alguna.

Por último se le obliga a la constitución de un aval de 640.050€ para garantizar la conservación del arbolado existente y al pago de los excesos de aprovechamiento (aún por determinar).

**15-1-08**

La sociedad Hotelera Santa Marta S.A. alega la constitución del Aval para la garantizar la conservación del arbolado existente y se niega a pagar los excesos de aprovechamiento ya que entiende que según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en suelo urbano no existen excesos de aprovechamiento.

**25-2-08**

El Ayuntamiento emite un decreto desestimando el recurso presentado por Hotelera Santa Marta S.A. a excepción de la licencia de tala de árboles y estimar la de los aprovechamientos.

**23-4-08**

La sociedad Hotelera Santa Marta S.A. presenta un Contencioso Administrativo en los Juzgados de Estepona, para recurrir la decisión del pago de los excesos de aprovechamientos urbanísticos que le exige la Licencia de Obras.



Por lo tanto, y 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 21.256m<sup>2</sup> (frente a los 2.999m<sup>2</sup> 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 privados y públicos, aunque condicionada a:

- 1- No cambiar el uso que contempla el proyecto para el que se obtuvo licencia, es decir no cambiar el uso hotelero.
- 2- Anotar en el Registro de la Propiedad de Estepona que el único uso para el edificio es el Hotelero, por lo que no cabe practicar segregación alguna.
- 3- Constituir un aval para garantizar la conservación del arbolado existente.
- 4- Pagar los excesos de aprovechamiento (aún por determinar).

En el momento que se cumplan estos cuatro condicionantes, la promotora podrá empezar las obras, pero a fecha de hoy no se han empezado ya que ésta mantiene un contencioso administrativo para no pagar los excesos de aprovechamientos.

Estepona, veintidós de Agosto de dos mil ocho.

Luis Escarcena Gil  
arquitecto



arquitectura-urbanismo-diseño  
el bermúdez, 20. t-fax: 952 79 41 23  
29680 Estepona-Málaga-España  
www.escarcena-martin.com

PROYECTO: INFORME URBANÍSTICO  
SOBRE EL HOTEL SANTA MARTA  
AUTOVÍA A-7, PK-167. ESTEPONA. MÁLAGA.

2

## EMPLAZAMIENTO

ENCARGANTE: COMUNIDAD PROP. PARAISO BARRONAL

arquitecto: LUIS ESCARCENA GIL

JPH708

escala  
1:2000

AGOSTO-08