



DELEGACIÓN / SERVICIO: FIT / URBANISMO
EXPEDIENTE: 25325/21
SITUACIÓN: PARCELA EQ.CO.AR.01 - PLAYA DEL ÁNGEL
SUC – ANTIGUA UEN-R31 “EL ÁNGEL”
TÍTULO: MODIFICACIÓN DE CONCESIÓN
RESTAURANTE / BEACH CLUB
AUTOR: ARTURO MANUEL CEBRIÁN GARCÍA
FECHA DE ELABORACIÓN: 23 de diciembre de 2021

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En atención al expediente incoado a solicitud de ANGELIS BEACH S.L. según n.º de registro de entrada 2021-E-RE-11907, referente a la solicitud de: *“el inicio de procedimiento para la modificación de la concesión administrativa de uso privativo de una parcela de terreno de propiedad municipal con una superficie de 1.175,58 m2 situada en la Urbanización Playa del Angel. Manzana EQ-CO.AR.01, en la antigua unidad de ejecución UEN-R31 “El Angel” del Término Municipal de Estepona, conforme a lo establecido en el Artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y Ley de Contratos del Sector Público, solicitando, igualmente que, se considere el restablecimiento del equilibrio económico por el año y medio cerrado por la situación creada por la COVID-19, conforme al RD Ley 8/2020, en cuanto a la posibilidad de ampliación de la duración inicial de la concesión.”*, se solicita informe técnico desde el Departamento de Contratación.

Se informa lo siguiente:

● ANTECEDENTES:

1. El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano Consolidado la parcela EQ.CO.AR.01 y la califica como Equipamiento de Playa.
2. La urbanización se encuentra ejecutada y las viviendas edificadas y ocupadas.
3. Tras el desarrollo de la unidad, queda definida en la unidad la parcela EQ.CO.AR.01 de uso Equipamiento de Playa. Los parámetros Urbanísticos básicos de esta parcela, son:
 - SUPERFICIE PARCELA: 1.175,58 m²
 - EDIFICABILIDAD: 1.175,58 m²t
 - USO: EQUIPAMIENTO DE PLAYA
 - ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
4. El P.G.O.U. de Estepona regula el régimen de los usos de las parcelas de Equipamiento en su Título VIII, Sección 5, Art. 8.56 de las Normas Generales y las condiciones de dichos usos en Título I, capítulo 2, Sección 13 de las Normas Particulares.





5. El 8 de agosto de 2014 se firmó entre la mercantil interesada y el Ayuntamiento el "Documento Administrativo de Formalización de la Concesión Demanial del uso privativo de la parcela de Dominio Público municipal de 1.175,58 m², sita en el sector UEN-R31 "El Ángel", consistiendo dicho uso en la construcción y posterior explotación de un chiringuito de playa." previo concurso público en base al "Proyecto Básico y de Ejecución de Restaurante / Beach Club. Manzana EQ.CO.AR.01 Urb. Playa del Ángel, Estepona Málaga", redactado por el Arquitecto D. Juan Diego Gil Contreras y que forma parte de dicho contrato.
6. El 24 de agosto de 2016 se concede, mediante Decreto, a la mercantil concesionaria Licencia Municipal de Obras para "Construir un Restaurante/Beach Club, situado en la Urb. Playa del Ángel, Manzana EQ.CO.AR.01, en la antigua Unidad de ejecución UEN-R31 "El Ángel"...". De acuerdo con el decreto antecitado la licencia concedida está condicionada, entre otras cuestiones, a: *"Deberá dejarse expedito un acceso rodado a la playa para vehículos de emergencia y seguridad en el extremo oeste de la parcela de ancho no inferior a 3,00 metros desde la valla de la parcela colindante."*
7. El 16 de septiembre de 2016 mediante decreto de Alcaldía se resuelve autorizar la modificación de la concesión en cuanto a la ubicación del chiringuito y el 5 de octubre de 2016 se concede la subsiguiente modificación de la Licencia de Obra, también mediante Decreto de Alcaldía. Posteriormente se autoriza el inicio de las obras, que fueron ejecutadas (expediente municipal 1886/16).
8. El 5 de mayo de 2017 se solicita por RGE una nueva modificación de la Licencia de Obras, para lo cual es necesario la previa modificación de la concesión demanial, y así se indica a los interesados.
9. Tras solicitud de los mismos interesados, el 24 de mayo de 2017 mediante Decreto de Alcaldía se resuelve modificar la concesión demanial según lo solicitado, y el 1 de julio de 2017 se concede la modificación de la Licencia de Obras, que fueron también ejecutadas.
10. El 22 de marzo de 2018 se concede Licencia de Primera Utilización municipal y el 5 de abril de 2018 se califica ambientalmente la actividad y se concede Licencia de Apertura, ambas mediante sendos Decretos de Alcaldía.
11. El 20 de mayo de 2020 mediante Decreto de Alcaldía se concede Licencia Municipal de Obras para "... Realizar las obras de adecuación en local comercial destinado a la restauración consistentes en la ejecución de una pérgola exterior de madera sobre la terraza de planta baja del chiringuito existente, situado en Urb. Playa del Ángel, Manzana EQ.CO.AR.01..."
12. El 8 de septiembre de 2020 se concede una Autorización de Ejecución de obras de mejora de Zona Verde Pública (parcela EQ.ZV.AR.03), que han sido ejecutadas.
13. El 17 de mayo de 2021 ANGELIS BEACH SL presenta un Proyecto de Ejecución Reformado de la pérgola autorizada acompañando "Proyecto de Ejecución. Proyecto Reformado de Obras de Adecuación de Restaurante Existente", que fue informado con carácter desfavorable por este mismo técnico con fecha 21 de mayo de 2021, indicando, entre otras deficiencias técnicas, que "La construcción que se pretende no se ajusta a las condiciones de la concesión." (expediente municipal 40371/19, que continúa en tramitación).





14. El 3 de junio de 2021 se firmó entre el Ayuntamiento y la mercantil TROCADERO EMBARCADERO, S.L. el "Documento Administrativo de Formalización de la Concesión Demanial para una Zona Verde Pública en UEN-R31 <<Playa del Ángel>>, en Estepona." respecto de la parcela EQ.ZV.AR.03 (expediente municipal 35441/20).
15. Existe un expediente de Disciplina Urbanística relativo a la ejecución de obras sobre la parcela EQ.CO.AR.01 (expediente municipal 24853/21, en tramitación).
16. El 27 de julio de 2021 este mismo técnico emite informe de carácter desfavorable a la modificación de la concesión en el que se dice:
- "Se justifica en la solicitud el cumplimiento de las condiciones económicas derivadas de la modificación de la concesión para mantener el equilibrio económica de la misma.*
- Se han detectado en la solicitud las siguientes deficiencia técnicas, que deberán ser rectificadas o justificadas:*
- 1. La documentación técnica aportada no es la adecuada para la correcta definición de la actuación solicitada. Deberá incluir la definición de todas las obras que se solicita incluir en la concesión, así como antecedentes y justificación (gráfica, cuadros de superficies, ficha de características urbanísticas normalizada, etc...) del cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela, con el estado actual y el modificado. Se debe justificar las condiciones urbanísticas de acuerdo con la situación existente en cuanto a edificación, usos, concesiones, etc."*
17. En respuesta al anterior, el 10 de diciembre de 2021 (2 entregas) los interesados aportan nueva documentación técnica a la solicitud.

● **INFORME:**

Se presenta solicitud de una nueva modificación de la Concesión Administrativa que habilita la ocupación y construcción de un chiringuito-restaurant o club de playa sobre la parcela municipal de referencia.

Se solicita la modificación de la concesión conforme al Proyecto de Obras de modificación de la pérgola anteriormente autorizada ya presentado en el Ayuntamiento (ver antecedentes) acompañando memorias descriptivas y técnica y planos con superficies y usos, para posibilitar la explotación de acuerdo con la normativa COVID. La modificación supone, según se declara, el aumento de 6 mesas e incluye el acondicionamiento, mantenimiento y conservación de una zona verde de 50,97 m² sobre el viario actual.

Se justifica en la solicitud el cumplimiento de las condiciones económicas derivadas de la modificación de la concesión para mantener el equilibrio económica de la misma.

No se han detectado en la solicitud deficiencia técnicas. La nueva documentación aportada responde a lo anteriormente requerido.

Se entiende que la modificación propuesta mejora las condiciones de uso de la instalación municipal.

En la solicitud se justifica el carácter no sustancial de la modificación según lo





estipulado en el Art. 67 "Gestión y modificación de la concesión" del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, ya que la variación del presupuesto de las obra es inferior al 30% del presupuesto inicial y los interesados renuncian a la posible modificación del canon a su favor por el incremento de la inversión, tal y como se justifica en la solicitud.

La parcela ha finalizado su desarrollo. Su uso y titularidad son compatibles con el destino solicitado, por lo que es viable la instalación cumpliendo lo expresado en este informe, y siempre que las instancias municipales correspondientes lo decidan por no estar comprometidas o destinadas a otro fin. La titularidad y disponibilidad de las parcelas deberá contrastarse en los servicios municipales correspondientes (Servicio de Gestión Urbanística e Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo) en caso de que el consistorio decida seguir con el procedimiento.

Este informe no sustituye al que deberá emitirse en su momento, ya que en caso de que las instancias municipales competentes autoricen instalaciones o construcciones, éstas deberán estar sujetas a Licencia de Obras o autorización previa según los términos establecidos en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para lo que será necesario presentar la correspondiente solicitud acompañada de documentación técnica donde se deberá justificar el cumplimiento de las diferentes normativas de aplicación, especialmente medioambientales y de accesibilidad, las ordenanzas municipales y las diferentes legislaciones sectoriales que pudieran afectar.

● **CONCLUSIÓN:**

A la vista de la documentación presentada, se emite el presente informe en sentido:

o **FAVORABLE** a la modificación de la Concesión solicitada.

dejando no obstante a juicio de las instancias superiores competentes que decidan lo más conveniente para los intereses municipales.

Documento firmado electrónicamente al margen

Fdo: Arturo Manuel Cebrián García
Arquitecto Municipal

