



INFORME TÉCNICO

EXPEDIENTE Nº:

00111/2024

SOLICITANTE:

Nombre y Apellidos ó Razón Social:

D. Juan Antonio Díaz Martín

Domicilio:

Camino Palmasol, 2. Nº 11. Breña Alta

REPRESENTANTE DEL PROMOTOR:

Nombre y Apellidos

Cargo:

OBJETO:

ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO EN EL MEDIO RURAL CON 3 UNIDADES ALOJATIVAS (8 PLAZAS)

Emplazamiento:

Positos, s/n. (R.C.: 38037A005001420000SR) Mirca. S/C de La Palma.

TÉCNICO MUNICIPAL INFORMANTE

Nombre y Apellidos

D. Henry J. Díaz Fraga

Cargo:

Arquitecto Municipal

El técnico que suscribe, con relación a la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y al procedimiento de inicio de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, verificados todos los datos técnicos consignados en el expediente y demás documentos aportados, así como vistas la normativa municipal y el resto de normativa urbanística y de ordenación de la actividad turística, emite el siguiente

INFORME TÉCNICO:

1. ANTECEDENTES

El 8 de enero de 2024 con registro de entrada en este Ayuntamiento nº 443 mediante solicitud de obra mayor D. Juan Antonio Díaz Martín presenta Proyecto Básico: "3 Establecimientos Turísticos Alojativos en el Medio Rural". Se abre expediente con nº 00111/2024.

Con fecha de 22 de marzo de 2024 mediante instancia general Dª. Tamara Herrera Rodríguez en representación de D. Juan Antonio Díaz Martín presenta Proyecto Básico que sustituye al Proyecto Básico inicial.

Con fecha de 4 de junio de 2024 mediante instancia general Dª. Nieves Laura Pérez González, presenta Documento Ambiental y Memora de Explotación Agrícola.

2. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.1. Patrimonio histórico artístico

La actuación no se encuentra afectada por la legislación de referencia.

2.2. Costas.

La actuación no se encuentra afectada por la legislación de referencia.

2.3. Carreteras.

La actuación no se encuentra afectada por la legislación de referencia.

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a Ver firma	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09 Ver sello			

2.4. Aguas - Dominios Públicos Hidráulicos

El expediente no se encuentra afectado por la legislación de referencia.

2.5. Espacios Naturales (Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias).

El expediente no se encuentra afectado por la legislación de referencia.

2.6. Evaluación Ambiental (Ley 21/2013, de evaluación ambiental y Ley 17/2019, de 25 de abril, de ordenación de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.)

Los establecimientos turísticos de pequeña y mediana dimensión a los que el artículo 19 de la Ley 17/2019, de 25 de abril, de ordenación de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma otorga la condición de uso ordinario, deben someterse al procedimiento de **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA**, por aplicación de la letra l) grupo 9, anexo II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, en relación con el artículo 7.2 a) del mismo cuerpo legal

2.7. Vivienda.

Realizado el correspondiente estudio del Proyecto, las tres unidades alojativas **CUMPLEN** con las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I del DECRETO 117/2006 (BOC núm. 161, 18-08-2006), de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de edificaciones destinadas a viviendas libres.

2.8. Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

La actuación se encuentra afectada por la legislación de referencia. Se remite al punto 5.4 de este informe.

2.9. Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a Servicios de Telecomunicaciones.

La actuación no se encuentra afectada por la legislación de referencia.

2.10. Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.- (RDL 1/2013 - CTE DB-SUA-9 y Ley 8/1995)

A partir de la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y a nivel reglamentario con el DB-SUA, nos encontramos para el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias dos textos normativos que ordenan las condiciones de accesibilidad en la edificación. Serán de aplicación obligatoria ambas normas, por lo que en cada caso, habrá que cumplirse con la exigencia más restrictiva.

2.10.1. CTE DB-SUA 9.- Accesibilidad.

Apartado 1.1.- Condiciones Funcionales:

1.1.1.- Accesibilidad en el exterior de las edificaciones.- **Cumple**

1.1.2.- Accesibilidad entre plantas de las edificaciones.- **No pertinente.**

1.1.3.- Accesibilidad en las plantas de las edificaciones.- **No pertinente.**

Apartado 1.2.- Dotación de elementos accesibles:

1.2.4.- Plazas reservadas.- **No pertinente.**

2.10.2. Reglamento Canario de Accesibilidad.

Cumpliendo las condiciones del CTE, el Reglamento es menos exigente.

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			

3. CLASE DE LA OBRA:

Vista la documentación presentada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación; la obra se considera comprendida dentro del grupo a puesto que su uso es residencial

Asimismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la citada Ley de Ordenación de la Edificación, la obra que se pretende se considera obra de edificación y por lo tanto requiere proyecto redactado por técnico competente por cuanto se trata de Obras de edificación de nueva construcción.

Esta obra por encontrarse comprendida en el grupo a y tratarse de una obra de edificación como contempla el referido artículo 2 de la Ley de la Edificación y conforme dispone el artículo 10.2 de la misma el título habilitante del proyectista será de arquitecto.

Conforme se establece en el artículo 2.4.g) de la LSyENPC, la obra también habrá de clasificarse como **Obra Mayor** puesto que se trata de una obra de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica. Se trata de una obra de nueva planta, con la ejecución de tres unidades alojativas de uso turístico.

El Proyecto Básico presentado **cumple** con el mencionado requisito, ha sido redactado por la **Arquitecta D^a. Tamara Herrera Rodríguez Colg: 3524** del Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma.

En el momento de realizar la comunicación del inicio de las obras a la que se refiere el artº 346, de la LS y ENPC, con al menos 10 días de antelación a la fecha proyectada para el inicio, deberá aportar Proyecto de Ejecución, si la licencia hubiera recaído sobre un Proyecto Básico, y según el Real Decreto 1000/2010 deberá estar obligatoriamente visado por el colegio correspondiente según lo establecido en su artículo 2, apartado a).

Con relación a lo dispuesto en el artículo 12.3.a), de la L.O.E. se debe justificar en el momento de la comunicación de inicio de las obras que el Proyecto, dispone de Técnico con contrato para la dirección de la obra.

Asimismo y con relación a lo dispuesto en el artículo 13.2.a) de la L.O.E., se deberá aportar en el momento de la comunicación de inicio de las obras, Oficio del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, en el que se comunica que la obra cuenta con Técnico, que dispone de contrato para la dirección de ejecución de la obra.

4. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

4.1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Dado que los establecimientos turísticos de pequeña y mediana dimensión a los que el artículo 19 de la Ley 17/2019, de 25 de abril, de ordenación de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma otorga la condición de uso ordinario, la propuesta **CUMPLE** con los artículos 58, y 60, del Título II, Capítulo I, Régimen General de la presente Ley.

4.2. Ley 14/2019, de 25 de abril, , de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en Islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC núm 90, de 13/05/2019).

- Según su artículo 12. Planeamiento urbanístico en su punto número 2, se establece:
“La determinación de usos genéricos atribuibles a cada categoría del suelo rústico realizada por el planeamiento general no podrá contravenir, en ningún caso, las determinaciones de la presente ley y, en particular, la admisión del uso turístico en las categorías señaladas en el artículo 16.”
- Según el artículo 14 visto la modalidad de los establecimientos propuestos:
Respecto a su apartado 1, le será de aplicación la letra b)

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			

b) Establecimientos de pequeña y mediana dimensión distintos de las señaladas en el apartado a)

Respeto a su apartado 2, le será de aplicación la letra a)

a) Establecimientos alojativos turísticos de pequeña dimensión, aquellos cuyo número de plazas alojativas es igual o inferior a 40.

• Según el artículo 16, visto la modalidad de establecimientos propuestos:

b) Establecimientos de pequeña y mediana dimensión distintos de las señaladas en el apartado a)

En la letra a) del apartado 2 del artículo 16 se establece donde podrán implantarse estos establecimientos

a) En el suelo categorizado de **asentamiento rústico agrícola** o rural por el planeamiento, con independencia de que el uso turístico se encuentre o no admitido por el mismo y salvo prohibición expresa y específica para el respectivo asentamiento por el plan insular.

La actuación se localiza en su totalidad en suelo rústico de asentamiento agrícola. CUMPLE

En el apartado 3 del artículo 16 se establecen las condiciones de implantación

3. Las condiciones de implantación de los establecimientos regulados en el presente artículo serán las establecidas en los **artículos 20 y 22 de la presente ley** y en los instrumentos de ordenación y ordenanzas insulares que regulen las respectivas zonas y categorías donde pretendan implantarse.

A continuación se indican las condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión:

a) La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.

b) La superficie mínima de la unidad apta para la edificación y la capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos será la siguiente:

2) En los asentamientos agrícolas, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 150 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 1.500 m².

La actuación CUMPLE con los artículos 20 y 22 de la presente Ley.

CONCLUSIONES:

La actuación CUMPLE con Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en Islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

4.3. Plan Insular de La Palma.

El Plan Insular de La Palma vigente fue aprobado definitivamente por Decreto 71/2011 del Gobierno de Canarias, de 11 de marzo. Según el Plano de Ordenación Territorial P.5.a (Zonas de Ordenación Territorial), el ámbito de la actuación está categorizado como Zona C2.2 Interés Agropecuario.

Según el artículo 229 de las Normas del Plan Insular, las Normas de regulación de usos para el caso de C2.2 son coincidentes con la zona Bb4.1, y de acuerdo con el artículo 224. para la zona Bb4.1. Interés agropecuario. Usos. (NAD):

a) Principales:

- Agrícola tradicional, pastoreo y explotaciones ganaderas en todas sus intensidades, con las limitaciones establecidas en estas Normas y la legislación aplicable.

b) Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental, científico, de educación ambiental y productivo en categoría I, vinculado a las explotaciones agrícolas o ganaderas.

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			

- c) *Compatibles autorizables:*
- De esparcimiento en espacios no adaptados y adaptados tipo I, de infraestructuras y equipamientos y agrícola intensivo.
 - Terciarios: comerciales y de hostelería, en asentamientos rurales y agrícolas y en la categoría de protección agraria siempre que estén relacionados con la actividad de la finca, salvo prohibición expresa por el Plan General.
- d) *Compatibles autorizables con limitaciones:*
- Forestal, apícola y cinegético, productivos o de almacenamiento vinculados a la actividad agrícola y ganadera en intensidades superior a la categoría I. Residencial unifamiliar, limitado a asentamientos agrícolas.
 - **Turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.**
- e) *Prohibidos:*
- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados

4.4. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma.

El Plan Territorial Especial vigente fue aprobado por Decretos del Gobierno de Canarias 85/2007, de 8 de mayo; 123/2008, de 27 de mayo; y 120/2010, de 2 de septiembre. Al tratarse de una actuación vinculada al uso turístico, es objeto de lo regulado por este PTET^{LPA}

Se contempla la construcción de 3 alojamientos turísticos con modalidad extrahotelera en el medio rural, con 8 camas (plazas alojativas) en una parcela de 11.646,73 m² (según escritura).

Quedando la distribución de los espacios de la siguiente manera según la norma 13.3 de PTET^{LPA}

Sup. parcela en SRAG	11.646,73 m ²
Sup. parcela Espacio Edificable (EE)	459,73 m ²
Sup. parcela Espacio Libre (EL)	1.049,23 m ²
Sup. parcela Espacio Agrícola (EA)	10.137,77 m ²

A continuación se hace una traslación de los datos aportados en la memoria del Proyecto respecto a lo exigible respecto al PTET^{LPA}

	REQUERIMIENTOS	S/PLAN TERRITORIAL	S/PROYECTO	CUMPLIMIENTO
NORMA 13	Superficie UAET	Sp=180xP= 180x8=1440	11.646,73 m ²	Cumple
	Espacio Rústico (EA)	EA≥0,65xSp EA=0,65x11.646,73=7.570,37m ²	EA = 10.137,77 m ²	Cumple
	Espacio Libre EL	EL≤16x√Sp=16x√11.646,73 EL≤1726,72	EL = 1.049,23 m ²	Cumple
	Capacidad Alojativa	P≤0,5 R R=Población prevista PGO	R no definido por PGO	
	Número de Aparcamientos	Plazas/3 8 Plazas/3 = 2,6	5 plazas de aparcamientos	Cumple
	Piscinas	No se requieren	Se contempla piscina de 3,5 x 7 m	Cumple
	Requerimiento de PMR	No se requieren	No se contempla	
	Zonas Deportivas	Opcional	No se contempla	

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			

	Habitáculo para depósito de basura	Debe tener	Se contempla en la zona de entrada y salida de la UAET	Cumple
	Acceso rodado desde vía pública	Debe tener	Pista existente que conecta con carretera insular LP-401	Cumple
	Electricidad	Por generación autónoma o de la red existente	Por generación autónoma (instalación de paneles fotovoltaicos) o red	Cumple
	Abastecimiento de agua potable	Desde las redes municipales de abastecimiento 125 litros plaza/día	Se adapta con disposición de caudal >125 litros plaza/día	Cumple
	Depósito de reserva de agua	250 L por cada plaza alojativa	250 x 11 = 2750 litros Se instalarán dos depósitos de agua de 1.500 L casa uno	Cumple
	Reutilización de aguas residuales	No se exige (> 20 plazas)	No se produce	
NORMA 17	Superficie edificable	Superficies edificables mínimas y máximas para 8 plazas: Se $\geq$ 20xp 20x8=160m ² Se $\geq$ 35xp 35x8=280m ²	Se = 249,29 m ² UA tipo A + UA tipo B + Barbacoa + Sala de máquinas = 68,67 + 68,67 +93,66 +7,25 + 11,04 = 249,29 m ²	Cumple
NORMA 18	Número máximo de plantas	2 Plantas	1 Planta	Cumple

Según lo anterior, la actuación CUMPLE con lo establecido PTET^{LPA}

4.5. Otros Instrumentos de Ordenación Ambiental

La actuación se encuentra **fuera** del ámbito del ENP P-03 y ZEC ES7020010 denominado "Parque Natural de Las Nieves" que cuenta con Plan Rector de Usos y Gestión aprobado definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el 22 de junio de 2006 (BOC num. 141 de 21/07/2006); y Plan de Gestión de la ZEC aprobado por Orden de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad de fecha de 1 de abril de 2016 (BOC núm. 68, de 11 de abril de 2016); también está **fuera** del ENP P-17 y ZEC ES7020024 denominado "Sitio de Interés Científico Juan Mayor" que cuenta con Normas de Conservación aprobadas definitivamente por acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005 (BOC num. 041/2005, de 28 de febrero); y Plan de Gestión de la ZEC aprobado por Orden de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad de fecha de 7 de marzo de 2016 (BOC núm. 49, de 11 de marzo de 2016); **fuera** de la ZEC ES7020086 denominada "Santa Cruz de La Palma" que cuenta con Plan de Gestión de la ZEC aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 12 de mayo de 2014 (BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014); **fuera** de la ZEC ES7020094 denominada "Monteverde de Breña Alta" que cuenta con Plan de Gestión aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 12 de mayo de 2014 (BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014); y fuera de la ZEC ES7020093 denominada "Monteverde de Bco. Seco - Bco. del Agua" que cuenta con Plan de Gestión de la ZEC aprobado por Orden del Consejero de Educación, Universidades y Sostenibilidad de fecha de 12 de mayo de 2014 (BOC núm. 96, de 20 de mayo de 2014).

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48
Registrado en:	SALIDA - N°: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31
N° expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F		
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09 - 6/8 - Fecha de emisión de esta copia: 14-06-2024 08:34:44		



4.6. Otros Instrumentos de Ordenación Sectorial y/o Territorial

Plan Hidrológico de La Palma (Decreto 199/2001.- BOC 141/2001, de 29 de Octubre). La actuación no se encuentra afectada por servidumbre de los dominios públicos hidráulicos.

Plan Territorial Especial de Residuos Sólidos de La Palma (Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de 28/04/2015.- BOC 99/2015, de 26 de mayo).- La actuación no se encuentra afectada por éste instrumento de ordenación territorial.

4.7. Naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.

El lugar donde se ubica la actuación solicitada, según el Plan General de Ordenación vigente, tiene la **CLASIFICACIÓN RÚSTICO** y la **CATEGORIZACIÓN de ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAG)**.

En las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en el título XIII. Calificación y Sistemas Locales en su artículo 9. Usos turísticos en su epígrafe 5 se establece:

“Se permite el uso turístico en la totalidad de los suelos rústicos de asentamiento rural y agrícola.”

Además, la disposición derogatoria única de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma establece que quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la Ley, incluidas las determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley que se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

4.8. Parámetros Urbanísticos

Existe ordenación pormenorizada para el uso residencial/turístico dentro de un asentamiento agrícola. En general los parámetros más significativos se respetan en lo referente a retranqueos a vías y linderos de las edificaciones, altura de la edificación, uso agrícola de la parcela, etc. el resto se remite a los parámetros establecidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma, y a Ley 14/2019, de 25 de abril, , de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en Islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y al PTET^{LPA}

PARAMETROS URBANISTICOS	SEGUN PROYECTO	SEGUN PLANEAMIENTO
Parcela Mínima admitida		
Superficie de Parcela	11.646,73 m²	Cumple
Ancho mínimo de Parcela	No pertinente	No determinado
Tipología Edificatoria	Abierta	Cumple
Uso dominante	Turístico	(*)
Usos compatibles	Agrícola	Cumple
Número de Plantas S/Rasante		
	1 Planta	Cumple
Número de Plantas B/Rasante		
	Inexistente	
Altura		
Alojamiento turístico A	4,25 m.	(*)
Alojamiento turístico B	4,50 m	(*)
Superficie total Construida	231,00 m²	
S/ Rasante (Bajo Altura Reguladora.)		
Alojamiento turístico A (2 unidades)	137,34 m²	
Alojamiento turístico B (1 unidad)	93,66 m²	
S/ Bajo Rasante	0,00 m²	
Volumen total	231,00 m²	
V/ Rasante (Bajo Altura Reguladora.)		
Alojamiento turístico A (2 unidades)	137,34 m²	
Alojamiento turístico B (1 unidad)	93,66 m²	

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			

V/ Bajo Rasante	0,00 m ²	
Características Vía Lindante		
Denominación	No pertinente	
Ancho	No pertinente	
Condiciones de parcela	No pertinente	
Retranqueo Edificios a vías	Mayor	5,00 m (**)
Retranqueo a Linderos	Mayor	5,00 m Cumple
Retranqueo a Edificación	No pertinente No determinada	
Profundidad Edificable	No pertinente No determinada	
Edificabilidad	No pertinente No determinada	
Ocupación	249,29 m ²	Cumple
Número de Plazas Alojativas Turísticas	08	Cumple
Número de Alojamientos Turísticos	03	Cumple
Número de Viviendas	No determinadas No determinadas	
Número de Oficinas	No determinadas No determinadas	
Número de Locales Comercial	No determinadas No determinados	
Número de Almacenes	No determinadas No determinados	
Número de Trasteros	No determinados No determinados	
Número de Cuartos Lavaderos	No determinados No determinados	

(*) Según la ordenación pormenorizada para los asentamientos agrícolas, la altura máxima de la edificación será de una planta y cuatro metros, medida en cualquier punto de su fachada. Sobre esta altura sólo se permite la cubierta inclinada con un ángulo máximo de 30º, que no puede ser accesible ni utilizable interiormente.

Según la sección tipo y los perfiles de los bancales con las nuevas edificaciones, la altura de las edificaciones respecto a las rasantes del terreno circundante, superan en algún punto de sus fachadas los 4,00 m.

Será necesario cuando se presente el Proyecto de Ejecución para cumplir con el parámetro de la altura que las edificaciones no supere los 4,00 m medidos en cualquier punto de sus fachadas.

(**) Según la ordenación pormenorizada para los asentamientos agrícolas, la edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de sus linderos y se dispondrá preferentemente entre los 10 m. y los 25 m.

Ya que la ordenación pormenorizada establece un retranqueo a eje de vía entre los 10 y los 25 metros que es de carácter preferente y no obligatorio, y que genéricamente en suelos de protección agrícola según la Ley 4/2017 del Suelo establece un mínimo de 5 metros, podrá ser de aplicación esta última.

4.9. Conclusión Cumplimiento de la Ordenación Territorial y Urbanística

Del análisis de los apartados anteriores se desprende que lo solicitado **CUMPLE** con la normativa municipal, el resto de normativa urbanística, y con la ordenación de la actividad turística. **condicionado a que cuando se presente el Proyecto de Ejecución la altura de las edificaciones no supere los 4,00 m medidos en cualquier punto de sus fachadas respecto a la rasante del terreno circundante.**

Es cuanto informo para que resuelvan con su más elevado proceder.

ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo. Henry J. Díaz Fraga (digitalmente)

Firmado por:	HENRY J. DÍAZ FRAGA - Arquitecto/a	Fecha: 12-06-2024 12:24:48	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-002987	Fecha: 14-06-2024 08:31	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7ED404E1DB4874BD09E313E73CB7267F .			
Fecha de sellado electrónico: 12-06-2024 12:25:09			