

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



Anexo al Proyecto Básico con N° de Expediente Municipal: 111/2024

Promotor: Juan Antonio Díaz Martín (DNI 42144702-P)

Arquitecta: Tamara Herrera Rodríguez, colegiada nº 3.524, C.O.A. La Palma

Situación: Positos, s/n, Mirca, Santa Cruz de la Palma

Fecha: Enero de 2025

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - N°: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
N° expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21 Ver sello		- 1/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21

ANEXO AL PROYECTO BÁSICO CON Nº EXP. MUNICIPAL: 111/2024.

OBJETO:

Este documento se presenta como Anexo al Proyecto Básico registrado en fecha 8 de enero de 2024 ante el ayuntamiento de S/C de La Palma, con **nº de expediente 111/2024**, con el fin de subsanar los **apartados 1.6 y 1.7 de la memoria** del mencionado proyecto, en relación al cumplimiento del nuevo Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, por haberse considerado en el proyecto presentado las determinaciones urbanísticas del anterior Plan General de Ordenación. También se modifica el **Plano 01_Situación y Emplazamiento**.

Se señalan, en **color azul**, las modificaciones introducidas respecto al Proyecto Básico ya presentado, correspondientes a los apartados 1.6 y 1.7 de la memoria, a fin de que sean consideradas en la resolución del expediente de licencia urbanística.

En Breña Alta, a 3 de febrero de 2025

La arquitecta,

HERRERA
RODRIGUEZ TAMARA
- 42196582T



Firmado digitalmente por
HERRERA RODRIGUEZ
TAMARA - 42196582T
Fecha: 2025.02.03 17:15:55
Z

Tamara Herrera Rodríguez
Colegiada nº 3.524 del COA-LP

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21	- 2/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21	

1.6. CUMPLIMIENTO 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

La referida Ley 14/2019, de 25 de abril (en adelante, LIV) establece, en su artículo primero, lo siguiente:

“La presente ley tiene por objeto regular la ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

En todo lo no previsto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, será de aplicación supletoria la legislación del suelo y de los espacios naturales protegidos y la legislación sectorial general de ordenación de la actividad turística de Canarias.”

Cumplimiento de las determinaciones de aplicación:

DETERMINACIÓN	S/LEY	S/PROYECTO	CUMPLE: SI/NO
Tipología constructiva.	Adecuada al entorno (art. 2.f)	Se trata de edificaciones con características morfológicas propias del medio rural donde se localizan.	SI
Estado de la finca si se trata de un espacio agrario	La UAET debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística. (art.22.a.)	Ya se encuentra en producción agrícola, pero se pretende aumentar el número de cultivos. Se incluye estudio de explotación agrícola junto al documento ambiental del proyecto.	SI
Superficie mínima de la UAET en S.R. de Asentamiento Agrícola	Pequeña dimensión: Sup UAET > 150 m ² por cada plaza alojativa (mínimo 1.500 m ²) (art. 22.b.2)	UAET=11.646,73 m ² s/registro) (*) Total: 8 plazas alojativas Sup UAET > 150 m ² x 8 Sup UAET > 1200 m ² 11.646,73 m ² > 1200 m ² 11.646,73 m ² > 1500 m ² (Sup. mínima UAET)	SI
Conservación de valores en el ámbito de su localización	Contribuir a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización (art. 25)	Las edificaciones se enclavan en el interior de una finca agrícola abancalada, en la que se plantea su total puesta en uso agrícola. Las edificaciones turísticas contribuirán a lograr un mejor mantenimiento y explotación de la finca.	SI

(*) Se adopta la superficie registral (11.646,73 m²).

En cuanto a las determinaciones vinculadas a la puesta en explotación agrícola, cabe añadir que, junto al proyecto básico, se entrega el documento ambiental y el estudio de explotación de terreno agrícola, en el cual se refleja la situación actual de la finca y, por otro lado, se argumenta cómo la actuación propuesta contribuye claramente a la puesta en valor de una finca de relevante potencial agrícola. Se incrementará el número de cultivos y plantas, dando mayor valor y potencial al entorno rural.

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21		- 3/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21

La U.A.E.T., en **Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola**, cuenta con una **superficie de 11.646,73 m²**, planteándose un total de 8 plazas alojativas para el total de los tres establecimientos turísticos alojativos.

Se comprueba, por tanto, que se cumplen con los requerimientos de la **Ley 14/2019, de 25 de abril**.

1.7. NORMATIVA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE

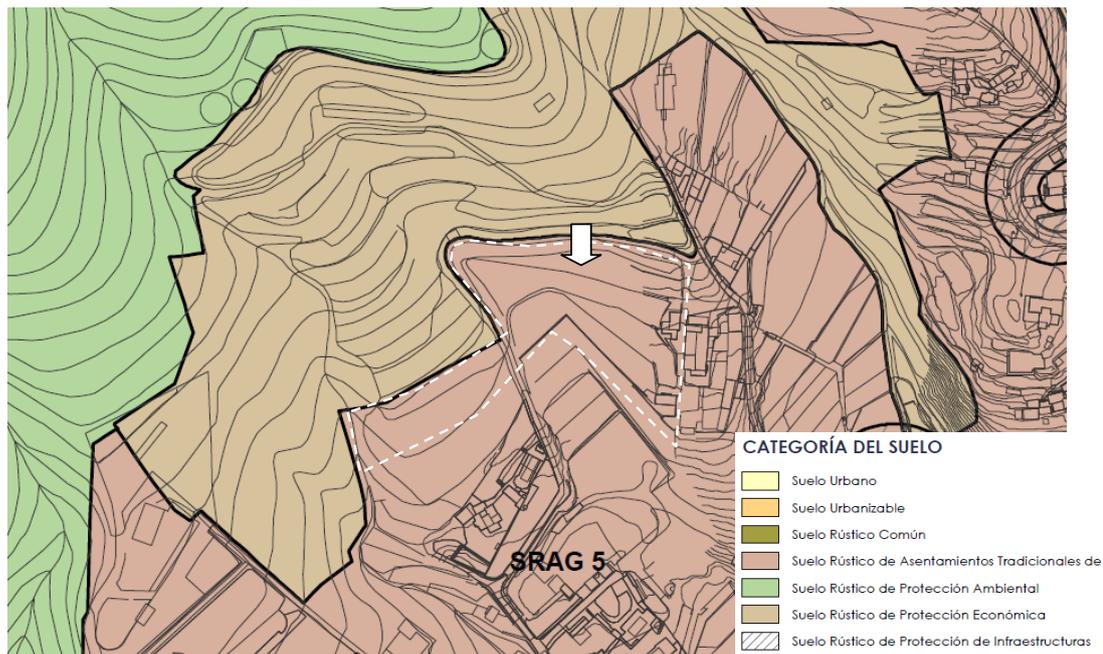
1.7.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El municipio de Santa Cruz de La Palma dispone de **Plan General de Ordenación (PGO)**, **aprobado definitivamente** de manera parcial con suspensión de la siguiente ordenación:

- Ordenación de la AU – Abenguareme.
- Suelos urbanizables afectados por la zona de influencia del dominio público marítimoterrestre.

El acuerdo de aprobación y normativa ha sido publicada en el BOP núm. 98 de 14 de agosto de 2023 y en el BOC núm. 173 de 1 de septiembre de 2023.

Según resulta de la documentación del mismo, la parcela que nos ocupa se localiza en **SUELO RÚSTICO** dentro de la categoría de **ASENTAMIENTO AGRÍCOLA (SRAG 5)**.



Fuente: Plano OE.2_Categoría del PGO de Santa Cruz de La Palma

Según la normativa del PGO, para suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG) se plantean las siguientes determinaciones:

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21	- 4/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21	

REQUISITO (PGO)	S/PLANEAMIENTO	S/PROYECTO	CUMPLE SI/NO
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Abierta y aislada, adecuada al medio.	Abierta y aislada. Se adapta al medio.	SI
ALTURA MÁXIMA	4 m y una planta	3,53 m (una planta)	SI
SUPERFICIE DE PARCELA DESTINADA A ACTIVIDAD AGRARIA	Al menos un 80%	Superficie destinada a actividad agraria: 10.137,77 m ² (87,04%)	SI
PAREDES DE BANCALES	Piedra basáltica estilo tradicional. Adecuación a la morfología existente.	Se adapta a lo dispuesto: se respetan los bancales existentes, en la medida de lo posible. Se proyectan muros de contención de piedra basáltica.	SI
RETRANQUEO A LINDERO	≥ 5 m	Mayor	SI
RETRANQUEO A VIA	≥ 10 METROS AL EJE	Mayor	SI

El uso turístico se admite, expresamente, en el artículo 66 de la normativa del PGO:

1. Las actividades turísticas alojativas autorizables en cada una de las categorías de suelo rústico son las que se señalan en el PTEOAT, redactado en desarrollo de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en las modalidades y con las especificaciones que en el mismo se contienen, y con la vigencia que le otorga la disposición adicional única de las Normas del PIOLP, con las determinaciones que se recogen al efecto en el presente Plan General de Ordenación. Asimismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la vigente Ley 14/2019 de 25 de abril de las normas reguladoras de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en todo lo que sea de aplicación directa.

2. El uso turístico se admite en los asentamientos rurales y agrícolas delimitados en este Plan General de Ordenación.

(...)

Se deduce, por tanto, que no se producen incumplimientos del Planeamiento municipal.

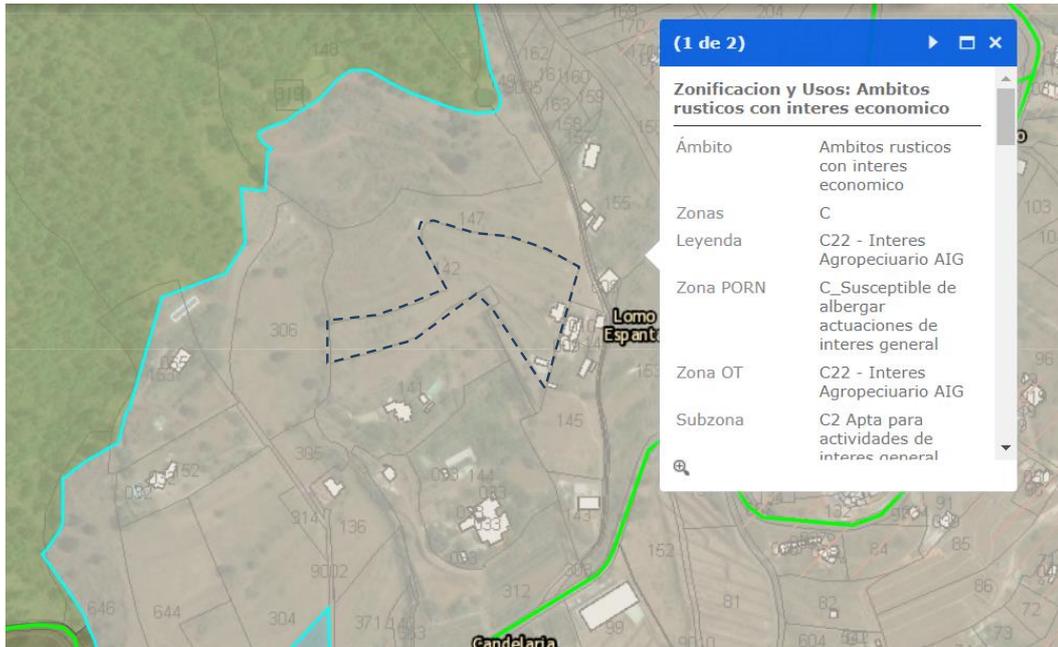
1.7.2 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

1.7.2.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN

El Plan Insular de Ordenación de La Palma (P.I.O.L.P.) fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de Canarias en fecha 11 de marzo de 2011, con publicación de la normativa en el B.O.C. nº 67 de fecha 1 de abril de 2011, y entrada en vigor el 2 de abril del mismo año.

La edificación que nos ocupa se ubica en zona **C2.2 de Interés Agropecuario**. El uso turístico se define como un uso compatible autorizable con limitaciones. Su regulación está remitida al **Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística**.

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21	- 5/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21	



1.7.2.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

A continuación, se pasa a analizar el cumplimiento de los requerimientos establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Actividad Turística (PTEOAET-LP):

Nº de plazas alojativas turísticas totales en la UAET: 8 plazas

	REQUERIMIENTO	S/PLAN TERRITORIAL	S/PROYECTO	CUMPLE SI/NO
NORMA 10	CLASE DE SUELO	RUSTICO URBANO URBANIZABLE	RUSTICO	SI
	CATEGORIA DE SUELO	ASENT. RURAL ASENT. AGRÍCOLA PROT. AGRARIA PROT. FORESTAL PTOT. TERRITORIAL PROT. PAISAJISTICA	ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	SI
NORMA 13. ESTANDARES GENERALES EN SUELO RÚSTICO	SUPERFICIE DE UAET	$Sp = 5 \times P^2$ (DETERMINACIÓN DEROGADA POR LA LEY 14/2019)	11.646,73 m ²	SI
	EA (Espacio Agrario)	$EA \geq 0,65 \times SP$ $EA \geq 0,65 \times 11.646,73$ $EA \geq 7.570,37 \text{ m}^2$	EA = 10.137,77 m²	SI
	RELACIÓN DE ESPACIO LIBRE INTERVENIDO	$EL \leq 16 \times \sqrt{Sp}$ $EL \leq 16 \times \sqrt{11.646,73 \text{ m}^2} = 1.726,72 \text{ m}^2$	EL = 1.049,23 m ²	SI

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21		- 6/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21

	VALORES EN PRESENCIA DE NATURALEZA AGRARIA Y PAISAJÍSTICA. ESPACIO RUSTICO (EA)	SE PRECISAN COMO EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO IDENTIFICATIVO DE LA OFERTA TURISTICA	SE PREVÉ MEJORAR LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA	SI
	NUMERO DE APARCAMIENTOS	PLAZAS/3 8 plazas/3 = 3	5 PLAZAS DE APARCAMIENTOS	SI
	PISCINAS	NO SE REQUIEREN	SE CONTEMPLA PISCINA DE 3,5 x 7 m	SI
	REQUERIMIENTO DE PMR	NO SE REQUIEREN	NO SE CONTEMPLA	----
	ZONAS DEPORTIVAS	OPCIONAL	NO SE CONTEMPLA	----
	HABITACULO PARA DEPOSITO DE BASURA	DEBE TENER	SE PROYECTA EN LA ZONA DE ENTRADA Y SALIDA DE LA UAET	SI
	ACCESO RODADO DESDE VIA PÚBLICA	DEBE TENER	PISTA PAVIMENTADA EXISTENTE QUE CONECTA CON CARRETERA INSULAR LP-401	SI
	ELECTRICIDAD	POR GENERACIÓN AUTONOMA O DE LA RED EXISTENTE	POR GENERACIÓN AUTÓNOMA (INSTALACIÓN DE PANELES FOTOVOLTAICOS)	SI
	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	DESDE LAS REDES MUNICIPALES DE ABASTECIMIENTO 125 LITROS PLAZA/DIA	SE ADAPTA CON DISPOSICIÓN DE CAUDAL > 125 LITROS/PLAZA/DIA	SI
	DEPÓSITO DE RESERVA DE AGUA	250 L POR CADA PLAZA ALOJATIVA	250 x 11= 2.750 litros SE INSTALARÁN DOS DEPÓSITOS DE AGUA DE 1.500 L CADA UNO	SI
	REUTILIZACION DE AGUAS RESIDUALES	NO SE EXIGE (> 20 PLAZAS)	NO SE PRODUCE	----
NORMA 17	SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIES EDIFICABLES MÍNIMAS Y MÁXIMAS PARA 8 PLAZAS: Se ≥ 20 x P; 20 x 8= 160 m ² Se ≤ 35 x P; 35 x 8 = 280 m 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	SI (1)
NORMA 18	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	UNA	UNA	SI
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ARQUITECTURA TRADICIONAL	ARQUITECTURA TRADICIONAL	SI

(1) Se procede a la explicación del cumplimiento de la NORMA 17 Del PTET-LP en el siguiente apartado.

Según el cuadro justificativo anterior se cumplen las determinaciones de directa aplicación del Plan Territorial Especial de la Ordenación Turística de La Palma.

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08			
Fecha de sellado electrónico:	14-02-2025 09:59:21	- 7/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21

A continuación, se procede a la justificación y desarrollo del cumplimiento de los Estándares Generales de Suelo Rústico, los cuales se representan gráficamente en el **plano_03** de este proyecto básico:

	Valores límites permitidos en la U.A.E.T.	Valores límites permitidos en la U.A.E.T. (m ²)	Superficies resultantes en la U.A.E.T.
Espacio Agrario (EA) Norma 13.3 del PTET-LP	EA ≥ 0,65 x SP	EA ≥ 0,65 x 11.646,73 m ² EA ≥ 7.570,37 m ² 10.137,77 m ² ≥ 7.570,37 m ²	10.137,77 m²
Espacio Libre (EL) Norma 13.3 del PTET-LP	EL ≤ 16 x vSp	EL ≤ 16 x √11.646,73 m ² = 1.726,72 m ²	1.049,23 m²
Superficie edificable Norma 17 del PTET-LP	Se ≥ 20 x P Se ≤ 35 x P	20 x 8 = 160 m ² 35 x 8 = 280 m ²	249,29 m² (1)

Superficie Total de la U.A.E.T. (Sp) = 11.646,73 m²

Plazas alojativas a efectos de cálculo (P) = 8

(1) Justificación de la superficie edificable máxima (Se), según Norma 17.2.b) del PTET-LP:

11.646,73 m² de parcela → 8 plazas alojativas planteadas

8 plazas por 35 m² (35 x P) = 280 m² construidos como máximo

8 plazas por 20 m² (20 x P) = 160 m² construidos como mínimo

En proyecto: UA tipo A + UA tipo A + UA tipo B + Barbacoa + sala de máquinas =
68,67 + 68,67 + 93,66 + 7,25 + 11,04 = **249,29 m²c**

En Breña Alta, a 3 de Febrero de 2025

HERRERA
RODRIGUEZ TAMARA
- 42196582T

Firmado digitalmente por
HERRERA RODRIGUEZ
TAMARA - 42196582T
Fecha: 2025.02.03 17:16:25 Z

Tamara Herrera Rodríguez
Arquitecta, Colegiada nº 3.524, COA La Palma

Firmado por:	TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa TAMARA HERRERA RODRIGUEZ - Firma Externa	Fecha: 03-02-2025 17:15:55 Fecha: 03-02-2025 17:16:25	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000545	Fecha: 14-02-2025 09:55	
Nº expediente administrativo: 2024-000111 Código Seguro de Verificación (CSV): 7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08 Comprobación CSV: https://sede.santacruzdelapalma.es/publico/documento/7A67F2D2D5BEADFEC7FAEF2959E0BE08			
Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 09:59:21	- 8/8 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-02-2025 09:59:21	