

ASUNTO: INFORME SOBRE ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE UNA VILLA  
TURISTICA Y PISCINA  
PROMOTOR: WOLFGANG CHTISTIAN WETZEL  
SITUACION: EL POLOMAR (X=207.782,26 Y=3.186.535,89). PUNTAGORDA

EL TECNICO MUNICIPAL QUE SUSCRIBE, EXAMINADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA POR DON WOLFGANG CHTISTIAN WETZEL, CON FECHA 18 DE MAYO DE 2.023 Y REGISTRO DE ENTRADA 2023-E-RE-354 (**PROYECTO BASICO REDACTADO POR EL ARQUITECTO DON DAVID RODRIGUEZ GONZALEZ**), POR LA QUE SOLICITA LICENCIA MUNICIPAL PARA CONSTRUCCION DE ESTABLECIMIENTO ALOJATIVO PARA UNA UNIDAD EN LA MODALIDAD DE VILLA Y PISCINA (TOTAL 6 PLAZAS FIJAS Y 1 CONVERTIBLE ), ES POR LO QUE SE EMITE EL SIGUIENTE

## I N F O R M E

### A. FINALIDAD DE LA ACTUACION Y USO AL QUE SE DESTINARA

SE TRATA DE PROCEDER A CONSTRUCCION DE UNA VILLA TURISTICA (6 PLAZAS FIJAS Y 1 CONVERTIBLE) DE UNA PLANTA DE ALTURA, COMPUESTO POR SALON-COCINA-COMEDOR, TRES DORMITORIOS, TRES BAÑOS, UN ASEO, UN VESTIBULO, UN DISTRIBUIDOR UNA DESPENSA Y UN PORCHE, LO QUE HACE UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE 177,15M2, SIENDO SU SUPERFICIE UTIL DE 141,02M2, ASÍ COMO, UNA PISCINA CUYA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 38,50M2, SIENDO LA SUPERFICIE DE LAMINA DE AGUA DE 30,40M2, UN CUARTO DE INSTALACION CUYA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 9,36M2, SIENDO SU SUPERFICIE UTIL DE 6,16M2 Y UN GARAJE-ALMACEN CUYA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 38,50M2 SIENDO SU SUPERFICIE UTIL DE 24,40M2

VILLA (X=208.539,40 Y=3.187.363,99)

TODO ELLO DENTRO DE UN TERRENO CUYA SUPERFICIE ES DE 5.410,00M2 SEGÚN ESCRITURA APORTADA, ENCONTRANDOSE EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (RPP-3.3)

### B. NATURALEZA URBANISTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACION SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION (PGO) DEL MUNICIPIO DE PUNTAGORDA

VISTO EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERMINO MUNICIPAL DE PUNTAGORDA APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, COTMAC, EN LA SESION CELEBRADA EL DIA 1 DE OCTUBRE DE 2.010 Y PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DE CANARIAS Y EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA Y **APROBADA SU MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION POR LA COTMAC EL 1 DE JUNIO DE 2016 Y PUBLICADA EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA EL 1 DE AGOSTO DE 2016**, LA CALIFICACION URBANISTICA DONDE SE UBICA DICHA ACTUACION ESTA EN **SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (RPP-3.3)**

SEGÚN LA MATRIZ DE USO DE LAS NORMAS URBANISTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION EN EL SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (RPP-3.3), EL USO PARA ESTE TIPO DE SUELO EN LA **MODALIDAD DE VILLA TURISTICA** ESTA BAJO LA CLAVE (TT 3.3), DESIGNADO CON ( C ) LO QUE QUIERE DECIR QUE EL USO TIENE CARÁCTER COMPATIBLE



### C. PLAN INSULAR DE ORDENACION DE LA ISLA DE LA PALMA (PIOLP)

VISTO EL PLAN INSULAR DE LA PALMA , APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 2 DE ABRIL DE 2.011, LA UBICACIÓN DE DICHA ACTUACION SEGÚN LA ORDENACION DE LOS AMBITOS RUSTICOS CON INTERES ECONOMICOS SE ENCUENTRA EN **ZONA Bb1.4 DE INTERES PAISAJISTICO**

SEGÚN LAS NORMAS URBANISTICA DEL PLAN INSULAR DE LA PALMA EN SU ARTICULO 209.d) DEFINE COMO USO COMPATIBLE AUTORIZABLE CON LIMITACIONES “ TURISTICO, CUANDO LO AUTORICE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACION DE LA ACTIVIDAD TURISTICA”

### D. LEY 14/2019, DE 25 DE ABRIL, SOBRE CONDICIONES DE IMPLANTACION PARA LOS ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS DE PEQUEÑA Y MEDIANA DIMENSION NO CONTEMPLADOS EN LOS DEMAS GRUPOS DE CLASIFICACION

-SUPERFICIE UAET MODIFICADA POR LA LEY 14/2019, DE 25 DE ABRIL ART. 22.3)

<b>Dimensión del establecimiento alojativo turístico</b>	<b>Número de plazas alojativas turísticas</b>	<b>Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m<sup>2</sup>)</b>
Pequeña dimensión	0 - 10	5.000
	11 - 20	8.000
	21 - 40	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	400 x P

**SUPERFICIE DE LA UAET 5.410,00M2 CUMPLE**

**-CONDICIONES DE IMPLANTACION DE APLICACIÓN GENERAL**  
SE JUSTIFICA EN EL PROYECTO LA CONTRIBUCION A LA CONSERVACION, MEJORA Y REGENERACION DE LOS VALORES TERRITORIALES, AGRICOLAS, NATURALES O PRATIMONIALES EXISTENTE SEGÚN ART. 20.2.d)

### E. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACION DE LA ACTIVIDAD TURISTICA DE LA ISLA DE LA PALMA (PTET-lpa)

**Z5 21024**

#### E.1 NORMA 10.2 IMPLANTACION ALOJATIVA EN SUELO RUSTICO

LAS VILLAS TURISTICAS A IMPLANTAR EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA (SRPP-3.3) ES COMPATIBLE



## E.2 NORMA 13.3.b RELACION DE ESPACIOS DE LA UAET

asentamiento rural	$EA \geq 0,25 \cdot Sp$
asentamiento agrícola	$EA \geq 0,65 \cdot Sp$
otras categorías	$EL \leq 16 \cdot \sqrt{Sp}$

Sp superficie de la unidad apta para la edificación turística (UAET)

EA superficie de espacio agrario en la UAET

EL superficie de espacio libre en la UAET

SE ESTUDIA LA RELACION DE ESPACIO DE LA UAET CONTANDO LA UNIDAD ALOJATIVA Y DE EQUIPAMIENTO

$$EL \leq 16 \cdot \sqrt{5.410,00} \leq 1.176,84M2$$

$$EL = 564,93M2 \quad \text{CUMPLE}$$

$$EE = 299,60M2$$

$$EA \geq 5.410,00M2 - 564,93M2 - 299,60M2$$

$$EA = 4.545,47M2$$

## E.3 NORMA 13.4 ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO

-ZONA DE APARCAMIENTOS

$$P \leq 80 \quad A = P/3$$

SE HAN PREVISTO 3 PLAZAS DE APARCAMIENTO **CUMPLE**

-DEPOSITO DE BASURA

SE ENCUENTRA DESCRITO EN EL PLANO N°2 **CUMPLE**

-DEPOSITO DE RESERVA AGUA POTABLE (250L \* P)

SE HA PREVISTO 1 DEPOSITOS DE 1.750 L **CUMPLE**

## E.4 NORMA 17.2 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- MODALIDAD NO HOTELERA (20mX P ≤ Se ≤ 35m2 X P)

$$20 \times 7 \leq Se \leq 35 \times 7$$

$$140 \text{ m}^2 \leq Se \leq 245 \text{ m}^2$$

$$140 \text{ m}^2 \leq 225,01 \text{ m}^2 \leq 245,00 \text{ m}^2 \quad \text{CUMPLE}$$

## E.5 NORMA 18.2 CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

EL PROYECTO **CUMPLE** CON LAS CONDICIONES DE ESTETICA EN CUANTO A FACHADAS, CUBIERTA, TEXTURA, COLOR, ETC



**F. REGLAMENTO DE DE LA ACTIVIDAD TURISTICA DE ALOJAMIENTO  
(DECRETO 142/2.010, DE 4 DE OCTUBRE)**

**F.1 ART. 13.1 ANEXO 1º**

EN PROYECTO SE CONTEMPLA UNA ZONA DE ALOJAMIENTO, ASI COMO UNA ZONA DE EXTERIORES Y DE ESPARCIMIENTO, CONFORME A LA TIPOLOGIA DE VILLA. CUMPLE

**F.2 ART. 13.2 ANEXO 2º**

LA SUPERFICIE UTIL MINIMA PARA LA ZONA DE LA UNIDAD DE ALOJAMIENTO PARA UNA VILLA ES DE 56M2 PARA DOS PLAZAS MAS 10M2 POR CADA PLAZA EXTRA = 56 M2+50= 106,00 UTILES MINIMO.  
LA SUPERFICIE UTIL PROYECTADA PARA LA VILLA ES DE 141,02M2 CUMPLE

**F.3 ART. 14.4 ACCESO A VIA RODADA**

LA UATE ES COLINDANTE CON UNA VIA DE NIVEL 4 CUMPLE

**G. DECRETO 117/2.006, DE 1 DE AGOSTO SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

SE APORTA DENTRO DEL PROYECTO BASICO LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DICHO DECRETO

**H. DECRETO 227/1.997, DE 18 DE SEPTIEMBRE SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS**

SE APORTA DENTRO DEL PROYECTO BASICO LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DICHO DECRETO

**I. REAL DECRETO 314/2.006, DE 17 DE MARZO POR EL QUE SE APRUEBA EL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION, SEGURIDAD CONTRA INCENDIO**

SE APORTA DENTRO DEL PROYECTO BASICO LA JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DICHO REAL DECRETO

**J LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS**

**J 1. ART. 62.4) USO, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERES PUBLICO O SOCIAL**

LOS USOS TURISTICOS COMPRENEN LOS ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS, ALOJATIVOS, Y NO ALOJATIVOS, ASI COMO LOS EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS, DE ACURDO CON LO DIPUESTO POR LA LEGISLACION SECTORIAL ESPECIFICA, SALVO AQUELLOS QUE SEAN ADMISIBLES COMO COMPLEMENTARIOS DE USOS ORDINARIOS

**J 2. ART. 330.1.O) ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA**

LA REALIZACION DE USOS Y CONSTRUCCIONES DE INTERES PUBLICO O SOCIAL EN SUELO RUSTICO



### **J.3. ANEXO. EVALUACION AMBIENTAL DE PROYECTO**

#### **B. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA GRUPO 9.I)**

INSTALACIONES TURISTICAS ALOJATIVAS Y NO ALOJATIVAS SITUADAS EN SUELO RUSTICO CUANDO NO TENGAN LA CONDICION DE USO ORDINARIO

EL PROYECTO CUENTA CON DOCUMENTO AMBIENTAL. (LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACION AMBIENTAL)

#### **J. CONCLUSION**

UNA VEZ EXAMINADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA (PROYECTO BASICO REDACTADO POR EL ARQUITECTO DON DAVID RODRIGUEZ GONZALEZ), EL TECNICO MUNICIPAL QUE SUSCRIBE INFORMA QUE DICHO PROYECTO **CUMPLE** CON EL PLANEAMIENTO APLICABLE Y QUE CUENTA CON EL GRADO SUFICIENTE DE PRECISION PARA LEGITIMAR SU EJECUCION

EL TECNICO MUNICIPAL QUE SUSCRIBE ENTIENDE QUE AL OBJETO DE CUMPLIR CON EL TRAMITE PREVIO A LA LICENCIA MUNICIPAL RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ANEXO B, GRUPO 9, LETRA I) DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS,, ASI COMO EL ARTICULO 78 EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO, HA DE EFECTUARSE **EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADA**

TENIENDO, A SU VEZ, EN CUENTA QUE EL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PUNTAGORDA SE ENCUENTRA EVALUADO CONFORME A LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACION DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE

PUNTAGORDA A 19 DE MAYO DE 2.023

EL TECNICO MUNICIPAL

Fdo: FRANCISCO M. LEZCANO BARRETO

