



*Refundido*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO PARA ELIMINAR EL USO TURÍSTICO EN APLICACIÓN DE LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS**



AYUNTAMIENTO DE  
EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

JUNIO 2.005

ESTUDIO LUENGO S.L. 

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE EL ROSARIO PARA ELIMINAR EL USO TURÍSTICO EN APLICACIÓN DE LA LEY 19/2003 DE 14 DE ABRIL POR LA QUE SE APRUEBAN LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.

ORGANISMO PROMOTOR



AYUNTAMIENTO DE  
EL ROSARIO

TEXTO REFUNDIDO

## MEMORIA JUSTIFICATIVA



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 22 JUN 2005.....

REDACCIÓN

**ESTUDIO LUENGO, S.L.**



La Secretaria de la Comisión  
de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

*Angela Sánchez Alemán*  
P.A. Demelza García  
Henrichal

SANTA CRUZ DE TENERIFE

**JUNIO 2005**

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pla-  
nos y documentos fueron aprobados \_\_\_\_\_ en sesión  
plenaria del día 17 de Junio de 2005



EL SECRETARIO

*M.ª Anita Alonso Martínez*



**EQUIPO REDACTOR  
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

**ARQUITECTOS**  
HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

**ARQUITECTOS COLABORADORES**  
ANA BELÉN LEÓN ARBELO  
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ

**COLABORADORES**  
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante  
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante  
FCO. JAVIER RIVERO BARBERÁN, Delineante  
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMINGUEZ, Delineante  
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante  
MÓNICA PIÑA GALVÁN, Delineante  
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración  
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

**CARTOGRAFIA BASE**  
GRAFCAN, S.A.

**DIRECCIÓN**  
C/Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina.  
38006 S/C de Tenerife  
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23  
CIF B 38313839  
E mail: 922291823@infonegocio.com

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión de la Comisión de Actuación del día 17 de Junio de 2005



RL SECRETARIA

do., M.ª Anita Alonso Martínez



### Índice de la Memoria

- 1- Antecedentes
- 2- Conveniencia y Oportunidad.
- 3- Fundamentos Jurídicos.
- 4- Justificación de la necesidad e interés público de la Modificación
- 5- Aclaración de los apartados de la Memoria y Normativa de las NNSS que se Modifican
- 6- Excepciones al uso turístico
- 7- Anexos:
  - Informe Cabildo de Tenerife
  - Informe Consejería de Turismo

DECLARACIÓN: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión de 17 de Junio de 2005



do. M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez

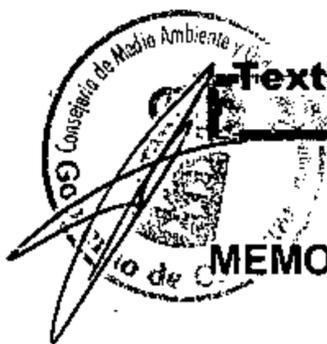


Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...2.2.JUN.2005.....



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Ángela Sánchez Alemán



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Se extiende

los documentos fueron aprobados

en sesión de Junta

de 2005



SECRETARÍA

M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez

### 1. ANTECEDENTES

El municipio de El Rosario cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1992, que siguen vigentes en este momento.

Superada la etapa de los 70 en que incluso la urbanización de Tabaiba llegó a tener "interés turístico nacional", la vocación urbanística de la zona evolucionó hacia la residencia vinculada a su cercanía al Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna.

Las Normas Municipales del 92 hacen una mera mención al uso turístico, posibilitando en los sectores urbanizables de la costa el uso indistinto residencial-turístico.

La preocupación que desde mediados de los 90 planteaba el descontrol de la oferta turística, obligó desde los diferentes escalones de la administración autonómica, a planificar y legislar con el anhelo de regular el proceso.

Iniciado el PIOT de Tenerife por el Cabildo Insular desde principios de los 90 finaliza su andadura con su aprobación definitiva el 20 de Octubre de 2002, reduciendo la localización turística Insular a 10 Ámbitos de Referencia Turística, donde únicamente se puede desarrollar dicho uso en la isla.

A la par propone la elaboración de un Plan Territorial Especial para precisar las condiciones del desarrollo de la actividad turística, en el ámbito de dichas zonas.

En paralelo el Gobierno de Canarias a través de la Consejería de Política Territorial venía desarrollando la nueva Ley del Suelo de Canarias 1/2000, donde ya se hace extensiva la preocupación para controlar el crecimiento turístico y que culmina con la aprobación de la Ley de Medidas Urgentes 6/2001 en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias que establecían una serie de disposiciones cautelares que permitieran el sosiego necesario para la redacción de las Directrices de Ordenación.

Aprobada la Ley 19/2003 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias se reforzaban finalmente los instrumentos administrativos y legislativos para controlar el desarrollo turístico con especial énfasis en la moderación del crecimiento turístico.

El Plan Territorial Especial de Ordenación de Turismo redactado por el Cabildo Insular en desarrollo del PIOT y de las Directrices, con Aprobación Definitiva, aleja la posibilidad de realizar uso turístico en el municipio de El Rosario, que queda únicamente restringido al turismo rural que pueda desarrollarse en la zona, introduciéndose en el texto refundido la posibilidad de poder consolidar "hotel de ciudad" en la categoría de 3,4 ó 5 estrellas.

El presente documento tiene Aprobación Inicial del pleno de la Corporación Municipal de 16 de Diciembre del 2004 y Aprobación Provisional de 15 de Abril del 2005.

Comoquiera que de los Informes Sectoriales del Cabildo de Tenerife y de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias, así como de la propia Ponencia Técnica, se planteó hacer algunas "aclaraciones" acerca de las instalaciones turísticas existentes y del turismo rural, se propone en el presente Texto Refundido aclarar dicha actividad turística, dentro del marco general de prohibir dicho uso en el Municipio.

los y documentos fueron aprobados

Presidencia de la Junta de El Rosario de Junio



PK SECRETARIO

*Alonso*

Alonso Martínez

## 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Municipio de El Rosario carece de plazas turísticas hoteleras y extrahoteleras en las zonas costeras y su vocación urbanística gira entorno al papel que tiene que jugar dentro de las zonas residenciales del Área Metropolitana.

Únicamente y según obra en el registro de infraestructuras turísticas de la Consejería de Turismo existen en el Municipio 2 pequeñas instalaciones hoteleras situadas en la Carretera de La Esperanza, así

- Un establecimiento hotelero, modalidad hotel, categoría 1ª con capacidad para 14 plazas alojativas.
- Un establecimiento hotelero, modalidad pensión categoría 2ª, con capacidad para 7 plazas alojativas.

A su vez está localizada una vivienda de turismo rural con capacidad para 7 plazas alojativas y están en trámite diversas viviendas de turismo rural.

La Ley 19/2003 de Directrices en su Disposición Adicional Cuarta desclasifica aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente, obligando a los municipios de las islas a formalizar administrativamente dicha disposición.

En aplicación de dicho mandato, y dado que también el PIOT de Tenerife prohíbe el uso turístico a nivel municipal salvo las excepciones mencionadas, se plantea la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, para eliminar el uso turístico convencional en el municipio de El Rosario.

Su conveniencia también se deriva de la necesidad de aclarar el panorama jurídico-urbanístico, que pudiera distorsionar el proceso de tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en redacción.

## 3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El entramado legislativo existente y los diferentes niveles de la planificación territorial, establecen una serie de instrumentos jurídicos, que posibilitan la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

La Disposición Transitoria Segunda, Epígrafe 5, de la LOTENC 1/2000, establece que "en tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente texto refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del Modelo Territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público, así como su conveniencia y oportunidad".

Nos encontramos en El Rosario en la situación descrita en el anterior precepto, dado que el uso turístico carece de peso específico en su Modelo Territorial, siendo su eliminación una modificación no sustancial, deviniendo su conveniencia y oportunidad del mandato expreso de la Ley de Directrices y del propio PIOT de Tenerife y que recientemente con la Aprobación Definitiva del Plan Territorial Especial de la Actividad Turística de Tenerife ha quedado perfectamente delimitada dicha actividad dentro del marco insular.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 de Directrices en su Epígrafe 4, establece así mismo que "hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general, se permitirán justificadamente, las modificaciones y revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones".

Lo deja a expensas de cumplimentarse el plazo de adaptación previsto para el planeamiento general, que como bien sabemos se ha ampliado por La Consejería de Política Territorial hasta finales de 2006.

La propuesta de Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias de El Rosario para eliminar el uso turístico del Municipio, dispone de fundamento jurídico para su tramitación, no revistiendo en cualquier caso carácter sustancial, dado que la vocación del Municipio es netamente residencial.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y EL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN.

- Tanto la Ley de Medidas Urgentes 6/2001 como la posterior Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, tiene por objetivo principal contener el crecimiento y proceder a la ordenación de la actividad turística del Archipiélago, dado su importancia y su peso relativo en la economía canaria.
- Se pretende con dicho instrumento tender hacia un "desarrollo sostenible" de dicha actividad enmarcada dentro de un proceso de protección y potenciación de los recursos naturales, culturales y sociales y también socialmente más equilibrado y justo.
- En dicho sentido la propia Ley 19/2003 "prima" aquellas iniciativas que reduzcan las camas turísticas de cara a atemperar el crecimiento turístico.
- Bajo a dicho contexto la actual propuesta de eliminar el uso turístico convencional (hotelero – extrahotelero) del Municipio de El Rosario presenta un claro interés público, en cuanto contribuye claramente a bajar la presión urbanística sobre la ocupación turística del litoral así como reducir la desmesurada oferta turística, permitiendo maximizar la ocupación turística de otras zonas de la isla donde el PIOT permite expresamente en los ámbitos de referencia turística dicha actividad.

#### 5. ACLARACIÓN DE LOS APARTADOS DE LA MEMORIA Y NORMATIVA DE LAS NNSS QUE SE MODIFICAN.

- Actualmente sigue vigente las NNSS Municipales de El Rosario de 1992, que hace algunas referencias "genéricas" al uso turístico, así:

##### a) En la Memoria de Ordenación.

Para el Sector SAU 2 S1 Los Varaderos (Pág. 22 y 23) proponte el uso mixto Residencial – Turístico.

Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.

Para el Sector SAU 2 S2 Costanera (Pág. 23) propone asimismo el uso mixto Residencial – Turístico.

Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 17 de Junio de 2005

EL SECRETARIO:



M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez



**b) En la Normativa Urbanística.**

Las referencias aparecen en el Capítulo II de Condiciones Particulares de los diferentes Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, así:

**Sector Tabaiba. (SAU 1 - S1)**

Posibilita en el art. 136 Ep. 3º el uso mixto residencial - turístico. Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.

**Sector Costa Caricia (SAU 1 - S2)**

Posibilita en el art. 143 Ep. 7º el uso mixto residencial - turístico. Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.

**Sectores "Exnovo" de Uso Residencial - Turístico.**

Afecta al Sector de El Varadero y Costanera posibilitándose en el art. 149 Ep. 5º el uso mixto residencial y turístico. Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.

**6. EXCEPCIONES AL USO TURÍSTICO.**

Una vez aclarado que el Uso Turístico "Convencional" queda expresamente prohibido en el TM de El Rosario, las únicas "posibilidades" turísticas que quedan para el ámbito del Municipio derivan únicamente de la Aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de Tenerife, recientemente aprobado definitivamente por la COTMAT y pendiente de publicar su Texto Refundido.

Dichas posibilidades quedan restringidas a las siguientes:

- Se mantienen las dos pequeñas instalaciones turísticas hoteleras existentes y localizadas, que se localizan en la Carretera de la Esperanza.
- Se posibilita el desarrollo del Turismo Rural en aplicación del Decreto de referencia, tanto las existentes, como las que está en tramitación o las nuevas en aplicación del PTEOATT.
- Se posibilita asimismo el "Hotel Ciudad" de 3,4 ó 5 estrellas en desarrollo asimismo del PTEOATT.

El Plan General de Ordenación de El Rosario en Revisión deberá recoger dichas previsiones en sus Ordenanzas.

S/C de Tenerife Junio 2005

  
Estudio Luengo S.L.

Fdo.: Alberto Luengo Barreto

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 17 de Junio de 2005

EL SECRETARIO



Fdo.: M.ª Anita Alonso Martínez



## 7. ANEXOS

### INFORME CABILDO DE TENERIFE INFORME CONSEJERÍA DE TURISMO

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 17 de Junio de 2005



El SECRETARIO,  
*[Signature]*

Exo. M.<sup>a</sup> Anita Alonso Martínez



# CABILDO DE TENERIFE

R.E.L. 0338011

SERVICIO ADMINISTRATIVO DE  
PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN.

Plaza de España 38003 S. Tenerife

CABILDO INSULAR DE TENERIFE  
REGISTRO GENERAL  
23 MAY. 2005  
REGISTRO DE SALIDA  
N.º 7140



Santa Cruz de Tenerife, a 20 de mayo de 2005.

Asunto: *Modificación Normas Subsidiarias de El Rosario para eliminar el uso turístico.*  
Urbanismo: Itpr/mcpd

Destinatario:  
AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO  
Oficina Técnica. Ilustre Ayuntamiento de EL ROSARIO  
REGISTRO GENERAL  
23 MAY 2005  
N.º ENTRADA 7140  
N.º SALIDA

El Sr. Consejero Insular del Área de Planificación, Turismo, Cooperación Municipal y Vivienda, dictó, el día 16 de mayo corriente, la siguiente resolución:

"Con fecha 30 de marzo de 2005 tuvo entrada en el Registro General de este Cabildo Insular un ejemplar de la **Modificación de las Normas Subsidiarias de El Rosario** para eliminar el uso turístico, promovida por el Ayuntamiento de El Rosario y redactada por Estudio Luengo, S.L. El presente documento se encuentra aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 16 de diciembre de 2004.

En consecuencia **RESUELVO** emitir el siguiente informe:

### 1. Objeto y ámbito de la presente Modificación de Plan General

El ámbito de la presente Modificación abarca todo el término municipal y tiene por objeto suprimir el uso turístico de forma genérica en el Conjunto de las Normas Subsidiarias. La razón argüida en la Memoria viene dada por la aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, por la cual se reclasifican como suelo urbanizable no sectorizado de todos aquellos suelos urbanizables o aptos para urbanizar cuyo destino sea total o parcialmente turístico y que no tengan plan parcial aprobado. Así mismo, añaden que tanto en el modelo del Plan Insular de Tenerife como en el del Plan Territorial Turístico de Tenerife en el municipio de El Rosario no se dan las condiciones adecuadas para ser soporte de la actividad turística alojativa.

### 2. Objeto y alcance del presente informe

Según consta en el oficio de remisión, el Ayuntamiento de El Rosario solicita informe al Cabildo. En base al acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Insular en su sesión del 9 de octubre de 2000, este informe se entiende como el único institucional sobre la presente Modificación, recogiendo en él todas las consideraciones que sobre el documento procedan desde cualesquiera de las competencias insulares afectadas.

Las modificaciones propuestas inciden sobre el modelo turístico que se establece en el Plan territorial Turístico de Tenerife elaborado de acuerdo con la citada Ley de Directrices y el propio PIOT.

### 3. Adecuación de la Modificación al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife de acuerdo con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife no contempla en el municipio de El Rosario ninguna Zona Turística (Ámbitos de Referencia Turístico

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos pliegos y documentos fueron aprobados en sesión plenaria de 7 de mayo de 2005.

JUAN DE LA ROSA  
SECRETARIO





en el PIOT), sin embargo, ello no significa que no puedan autorizarse modalidades turísticas específicas como el turismo rural, turismo en edificaciones catalogadas situadas en suelo urbano, etc. No obstante, la admisibilidad de estos usos turísticos es competencia estrictamente municipal por lo que, desde la óptica insular, no habría nada que objetar siempre que se justificasen expresamente las razones de interés público por las que conviene prohibir cualquier modalidad turística en la totalidad del término municipal. Así mismo, al tratarse de una adaptación del planeamiento municipal vigente a la Ley de Directrices deberían identificarse las determinaciones de dicho planeamiento que se ven afectadas por tal adaptación.

Consecuentemente, con las observaciones puestas de manifiesto, se informa favorablemente la Modificación de la Normas Subsidiarias de El Rosario para eliminar el uso turístico."

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

LA JEFA DEL SERVICIO,



M<sup>a</sup> Dolores Velasco García-

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 17 de Junio de 2005

EL SECRETARIO,



Fdo. 1



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión de la Comisión del día 17 de JUNIO de 2005



EL SECRETARIO

M.ª Anita Alonso Martínez



Gobierno de Canarias

Consejería de Turismo  
Dirección General  
de Infraestructura Turística



Gobierno de Canarias  
Consejería de Turismo  
Dirección General de Infraestructura Turística

REGISTRO AUXILIAR

07 JUN. 2005

Fecha:

SALIDA

Número:

1017 - 017

V-TSG:

6277 Hora: 10:33

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL.

DIRECCIÓN GENERAL ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
SERVICIO APOYO COTMAC OCCIDENTAL.  
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Santa Cruz de Tenerife a 6 de junio de 2005.

Asunto: Punto 9º Ponencia Técnica de 08/06/05: Modificación Puntual de las NN.SS. de El Rosario.

Siguiendo instrucciones del Ilmo. Sr. Director General de Infraestructura Turística se ha procedido por este Servicio al análisis del documento de referencia, desde la incidencia en las previsiones turísticas, emitiéndose el siguiente informe:

### 1.- DOCUMENTO ANALIZADO

Expediente de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Rosario para la eliminación del uso turístico, remitido desde el Servicio de Apoyo a la COTMAC Occidental, con entrada en este Centro Directivo el 3 de junio de 2005.

En dicho expediente se incluye una copia del documento de la Modificación aprobado provisionalmente el 15 de abril de 2005, al que acompaña un Anexo aclaratorio y de justificación de la necesidad y el interés público de la Modificación, careciendo dicho Anexo de diligencia de aprobación.

### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Según se desprende del documento se prevé la eliminación de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de los usos turísticos comúnmente denominados "convencionales", manteniéndose exclusivamente el uso de turismo rural en el ámbito municipal, con el fin de adecuarse las determinaciones de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

La eliminación tendría como consecuencia, según se establece en el documento:

a) "En la Memoria de Ordenación.

Para el Sector SAU2 S1 Los Varaderos (Pág. 22 y 23) se propone un uso mixto Residencial-Turístico.

- Anexo aclaratorio a la aprobación inicial.



COMUNICACION: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados en sesión plenaria del día 17 de Junio de 2005



EL SECRETARIO

M.º Anita Alonso Martínez



*Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.  
Para el Sector SAU2 S2 Costanera (Pág. 23) se propone también un uso mixto Residencial-Turístico. Se debe entender que sólo se posibilita el uso residencial.*

*b) En la Normativa Urbanística.*

*Las referencias aparecen en el Capítulo II de Condiciones Particulares de los diferentes Sectores de Suelo Apto para urbanizar, así:*

*Sector Tabalba (SAU 1-S1).*

*Posibilita el artículo 136 Ep. 3º el uso mixto Residencial-Turístico.*

*Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.*

*Sector Costa Caricla (SAU 1-S2).*

*Posibilita en el artículo 143 Ep. 7º el uso mixto Residencial-Turístico.*

*Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial.*

*Sectores "Ex Novo" de Uso Residencial-Turístico.*

*Afecta al Sector de El Varadera y Costanera posibilitándose en el artículo 149 Ep. 5 el uso mixto Residencial-Turístico.*

*Debe entenderse que sólo se posibilita el uso residencial"*

### 3.- OBSERVACIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA TURÍSTICO

3.1.- No se formulan objeciones desde el punto de vista turístico, sin perjuicio de la reserva formulada en las conclusiones del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 03/06/05, en cuanto a que está pendiente de aprobación el Anexo al documento, aprobado provisionalmente.

3.2.- Ha de advertirse, no obstante, que tal y como se plantea la Modificación, salvo los establecimientos de turismo rural, quedarían en situación de fuera de ordenación los establecimientos alojativos autorizados en el Municipio:

- Un establecimiento hotelero, modalidad hotel, categoría 1ª, con capacidad para 14 plazas alojativas.
- Un establecimiento hotelero, modalidad pensión, categoría 2ª, con capacidad para 7 plazas alojativas.
- Una vivienda turística, con capacidad para 7 plazas alojativas.

EL JEFE DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA



Andrés de Souza Iglesias