

Informe de Clasificación de Proyecto de Establecimiento de Alojamiento Turístico

N.º Proyecto: PRY/AL/00025
Formulario: CTC-2025031883
Objeto: Nuevo establecimiento

Resultado: FAVORABLE

Datos Expediente:

Ayuntamiento: Huerca-Overa
N.º Expte.:
Reg. Salida:
Fecha:

Colegio Oficial:
N.º Visado:
Redactor/a: Jose Luis Martínez Navarro
N.º Colegiado/a:

Datos de la Declaración Responsable:

Tipo: Apartamento turístico **Grupo:** Conjunto **Categoría:** 2 Llaves
Modalidad: Ciudad **Especialidad:**
Denominación: APARTAMENTOS TURISTICOS LA INMACULADA
Dirección: AVENIDA DOCTORA ANA PARRA, Nº SN C.P. 04600 HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)
Promotor: E.S. H8 ENERGYS S.L.U. **NIF:** B04682696

Resultado Clasificación Administrativa:

Tipo: Apartamento turístico **Grupo:** Conjunto **Categoría:** 2 llaves
Modalidad: Ciudad **Especialidad:**
Total general unidades alojamiento: 9 **Total general plazas:** 18
Detalle del establecimiento:

Apartamento Turístico		
Total uni.alojamiento: 9	Apartamentos:	Estudios: 9
Total de plazas: 18	Fijas: 18	Convertibles:

Vº Bº EL DELEGADO TERRITORIAL
Juan José Alonso Bonillo

EL JEFE DE SERVICIO DE TURISMO
Fdo.: Carlos Salguero Márquez

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CARLOS SALGUERO MARQUEZ
JUAN JOSE ALONSO BONILLO

27/03/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm439RD52S4VYYL759G85X2AD6B

PÁG. 1/2



Observaciones:

Se traslada a este Departamento de Instalaciones y Obras, por parte del Servicio de Turismo, el expediente de referencia, solicitando que se emita informe técnico de clasificación de proyecto de la documentación remitida conforme al art. 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del registro de turismo de Andalucía. Dicha documentación consta de :

- Declaración responsable de proyecto de 14/02/2025.
- Proyecto básico y ejecución de adaptación de oficinas a conjunto de apartamentos turísticos modalidad ciudad (2 Llaves)", incluyendo Anexo de cumplimiento del Decreto 194/2010, suscrito por José Luis Martínez Navarro

Con fecha 02/02/2024 y 28/01/2025 se emitió informe desfavorable a la documentación remitida a efectos de clasificación de proyecto.

El art. 16 del Decreto 143/2014 de la Consejería de Turismo y Comercio, de 21 octubre que Regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, establece que en los supuestos en los que, de conformidad con la normativa urbanística, no se requiera previa licencia de obras para la construcción, ampliación o reforma de un establecimiento de alojamiento turístico sujeto a clasificación administrativa, por estar sujetos al deber de presentar una declaración responsable en materia urbanística, la declaración responsable expresa de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar una determinada clasificación turística de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento proyectado, deberán ser remitidas directamente por la persona interesada a la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de turismo. A dicha declaración se adjuntará memoria justificativa e información planimétrica, firmada por la persona técnica competente, en la que se detallará cada uno de los requisitos contenidos en la misma determinantes de su clasificación. Dicha memoria técnica deberá permitir una comprensión completa del proyecto y una lectura clara y precisa de que las dimensiones de lo proyectado y el proyecto en su conjunto cumplen con todos los requisitos establecidos en la normativa turística en vigor de aplicación para la clasificación pretendida tales como superficies mínimas, dotación de instalaciones, y demás que resulten de aplicación.

Se propone la adaptación de unas oficinas existentes en la planta baja de un edificio a apartamentos turísticos, disponiendo cinco de ellos acceso directo desde la vía pública y cuatro a través de zona de acceso y distribuidor común.

Del análisis de la documentación aportada se comprueba que han sido subsanadas las deficiencias, y por tanto, y solamente a los efectos del cumplimiento de la legislación turística específica indicada se emite informe FAVORABLE.

Sin embargo se debe señalar lo siguiente:

1. Se incumplen las condiciones higiénicas y de calidad establecidas por el PGOU de Huércal-Overa en los apartamentos n.º 8 y 9 por no disponer de ventilación ni iluminación natural a vía pública, ya que los huecos de su fachada abren a un espacio interior (rampa de acceso al garaje). En el proyecto se justifica que dichos apartamentos cumplen lo indicado en el art. 66 del PGOU, pero el espacio al que abren sus huecos no puede considerarse en ningún caso como patio cubierto, ya que para tener la consideración de patio debe estar libre de edificación en toda su altura. La cubrición de patios se contempla en el PGOU a los solo efectos de evitar la entrada de agua de lluvia, y por esos sólo establece en dichos casos una ventilación permanente lateral, entendiéndose lógicamente que las condiciones de iluminación no se ver mermadas por dicha cubrición.

2. Se incumplen las condiciones higiénicas y de calidad establecidas por el PGOU de Huércal-Overa en los nueve apartamentos, ya que las ventanas proyectadas tienen una superficie de 1,44 m², no llegando a la superficie mínima de iluminación establecida en la normativa urbanística, que tanto en su art. 76, si se considera como vivienda, como en el art. 77 como espacio habitable en usos de industria y almacenes, será de un décimo de la superficie del apartamento.

Normativa de aplicación:

El artículo 34 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, y el artículo 16 del Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, establecen que las personas interesadas en la construcción, ampliación o reforma de un establecimiento de alojamiento turístico sujeto a clasificación administrativa deberán remitir al Ayuntamiento competente, junto a la solicitud de la licencia de obras, declaración responsable expresa de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar una determinada clasificación turística de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad, así como los requisitos objeto de exención y, en su caso, las medidas compensatorias a incorporar al establecimiento. Corresponde a esta Delegación Territorial emitir informe sobre la adecuación de la clasificación y exención pretendidas a la normativa turística de aplicación.

La actividad objeto de este proyecto se regula mediante el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

El presente informe se emite solamente a efectos turísticos de clasificación de proyecto de establecimiento de alojamiento turístico, correspondiendo al Ayuntamiento la emisión de los informes técnicos y jurídicos necesarios sobre la adecuación del proyecto a la normativa urbanística y ordenanzas municipales, y la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa básica dictada por los respectivos órganos competentes en materia de construcción y edificación, instalaciones y funcionamiento de maquinaria, sanidad, seguridad, accesibilidad, gestión medioambiental y cualquier otra otras disposiciones que resulte de aplicación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

CARLOS SALGUERO MARQUEZ

27/03/2025

JUAN JOSE ALONSO BONILLO

VERIFICACIÓN

Pk2jm439RD52S4VYYL759G85X2AD6B

PÁG. 2/2

