

ASUNTO: INFORME TÉCNICO PREVIO, TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL, ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO TIPO VILLA Y PISCINA (Registro de entrada número 2022-E-RC-5135 de fecha 11/11/2022 09:51, y posterior aporte de documentación registro de entrada 2024-E-RC-807 de fecha 29/02/2024 13:35, registro de entrada 2024-E-RE-528 de fecha 06/03/2024 11:53, registro de entrada 2024-E-RE-1663 de fecha 27/06/2024 08:49 y registro de entrada número 2024-E-RE-2094 de fecha 27 de agosto de 2024)

PROMOTOR: STEFFEN CHRISTOPF KOPKA Y ANJA CAROLA KOPKA (representados por JEANETTE AUGNER)

DIRECCION ELECTRÓNICA: VOLKER@LA-PALMA.DE

SITUACION: LOMO FELIPE, EL PUEBLO.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Visto el expediente incoado a solicitud de don STEFFEN CHRISTOPF KOPKA y doña ANJA CAROLA KOPKA (representados por JEANETTE AUGNER), con registro de entrada número 2021-E-RE-766 de fecha 06/07/2021 19:22, y posterior aporte de documentación registro de entrada 2022-E-RC-5135 de fecha 11/11/2022 09:51, y posterior aporte de documentación registro de entrada 2024-E-RC-807 de fecha 29/02/2024 13:35, registro de entrada 2024-E-RE-528 de fecha 06/03/2024 11:53 y registro de entrada 2024-E-RE-1663 de fecha 27/06/2024 08:49 y registro de entrada número 2024-E-RE-2094 de fecha 27 de agosto de 2024 y la incorporada vía correo electrónico, referente a la concesión de licencia administrativa para el proyecto de un establecimiento turístico extrahotelero integrado por 1 unidad alojativa en la modalidad de VILLA y piscina, en una parcela situada en la zona conocida por Lomo Felipe, en el barrio de El Pueblo.

Y al objeto de cumplir con el trámite previo a la licencia relativo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificado, de conformidad con lo previsto en el anexo II, grupo 9, letra I) (proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en virtud del convenio suscrito entre el Excmo. Cabildo Insular de La Palma y el Ayuntamiento de Tijarafe para la encomienda de la evaluación de impacto ambiental de proyectos; la Técnico Municipal que suscribe, examinado:

-El proyecto básico redactado por el arquitecto don Rosendo Luis Brito, colegiado nº 2063. COAC, suscrito digitalmente el 28/08/2022 a las 20:55:06 horas y modificado posterior suscrito por el mismo técnico de fecha 17/01/2024 y hora 08:57:29.

-El documento de contenido ambiental suscrito por don David Hernández González con CIF número 42417948Z, Graduado en Ciencias Ambientales, colegiado número 19373-L en el COBCAN, suscrito digitalmente el 02/11/2022 a las 10:303:12 Z horas.

-Estudio de implantación de explotación agrícola redactado por el ingeniero técnico agrícola don Román Pérez Cabrera, suscrito de forma electrónica el 26 de junio de 2024 a las 09:54:04+01'00'.

- Y a la vista de que consta en el expediente resolución número 2024/1677 de fecha 28/02/2024 del Cabildo Insular de La Palma por medio del cual se toma conocimiento y se notifica al interesado el Informe de Clasificación Provisional FAVORABLE para un Establecimiento Alojativo Turístico, Modalidad extrahotelera, tipología de VILLA, que cuenta con 1 unidad alojativa, que consta de 4 plazas fijas, sito en La Punta s/n, en TIJARAFE.

Es por lo que se emite el siguiente

Ayuntamiento de Tijarafe

Plaza La Paz s/n, Tijarafe. 38780 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 490 003. Fax: 922 490 249

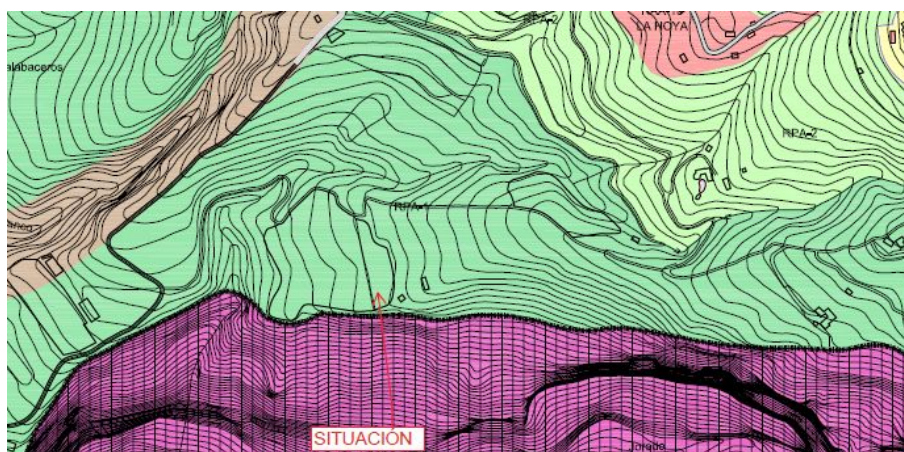


INFORME

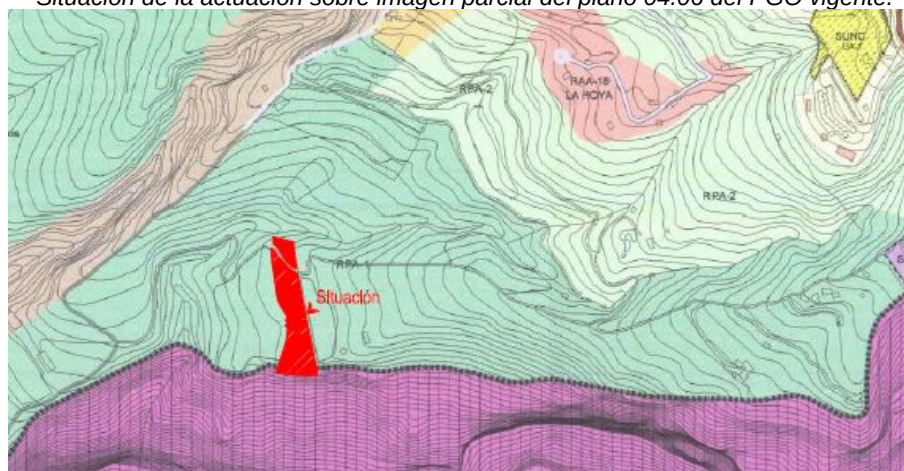
PRIMERO. NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Visto el Plan General de Ordenación en vigor, aprobado por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y medio ambiente de Canarias de fecha 30 de Junio de 2010 y publicado en el B.O.C. del día 25 de enero de 2011, la parcela en la que se localiza la actuación solicitada se encuentra afectada por de la delimitación del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1) y suelo rústico de protección paisajística (SRPP) categorizado como Monumento Natural Protegido del Barranco de las Angustias (P-9), (L.I.C. ES7020016), si bien la actuación se emplaza y se vincula a en la parte de la parcela delimitada como suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1).

Visto el Plan Insular de Ordenación, aprobado definitivamente por Decreto 71/2011 de 11 de Marzo, en vigor desde el 2 de Abril de 2011, el lugar en el que se emplaza la actuación se encuentra dentro de un ámbito rústico con interés económico, en una zona PORN Bb de valor natural y productivo, en una subzona Bb3 de recursos agrícolas y en una zona OT delimitada como Bb3.1 de Interés Agrícola medianías AIG y un ámbito rústico con interés ambiental A en una zona de ordenación territorial A22 como conector ecológico en entorno natural.



**Situación de la actuación sobre imagen parcial del plano 04.06 del PGO vigente.*



**Emplazamiento de la parcela sobre imagen parcial del planeamiento. Imagen parcial plano N°1 del proyecto básico presentado*



SEGUNDO. FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN Y USO AL QUE SE DESTINARA.

Se trata de la construcción de un establecimiento extrahotelero en el medio rural integrado por 1 unidad alojativa y en la modalidad de VILLA con una capacidad total para cuatro (4) plazas fijas, completándose el conjunto turístico con una piscina.

La actuación propuesta se desarrolla en una planta de altura, con el uso turístico para toda la edificación y vinculado al uso agrario de la parcela en la que se pretende la implantación. La superficie construida total de la villa turística es de 137,73 m². La piscina ocupa una superficie de 15,18 m² y tiene 10,80 m² de lámina de agua.

El programa funcional del establecimiento extrahotelero está integrado por un estar-comedor-cocina, sala, pieza de servicio, dos baños, dos zonas de paso y dos dormitorios dobles. La superficie útil total es de 109,03 m², que se distribuyen según se indica en cuadro adjunto extraído del plano N°2 del proyecto básico aportado.

Cuadro de superficies		
Estancia	S. Útil	S. Construida
Estar-comedor	48,21 m ²	
Cocina		
Sala	14,04 m ²	
Pieza de servicio	6,40 m ²	
Baño 1	4,86 m ²	
Baño 2	4,86 m ²	
Dormitorio 1	13,26 m ²	
Dormitorio 2	13,26 m ²	
Paso 1	2,07 m ²	
Paso 2	2,07 m ²	
total vivienda	109,03 m ²	137,73 m ²
Piscina.	10,80 m ²	15,18 m ²
Piscina Volumen: 14,04 m ³ .		

**Cuadro de superficie extraído del plano número 2 del proyecto*

La Unidad apta para la explotación turística (UAET) cuenta, según documentos del proyecto y títulos aportados (escritura de agrupación de fecha 7 de noviembre de 2023, finca inscrita), con una superficie de 4.681,94 m², de los cuales se encuentran incluidos en la delimitación del suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1) una superficie de 4.229,84 m².

ESCRITURA DE AGRUPACIÓN

NÚMERO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1.389).

En Los Llanos de Aridane, a siete de noviembre
de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, ALBERTO GONZÁLEZ SEIJO, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Canarias, con
residencia en Los Llanos de Aridane -----

**Imagen parcial primera hoja del documento de propiedad.*

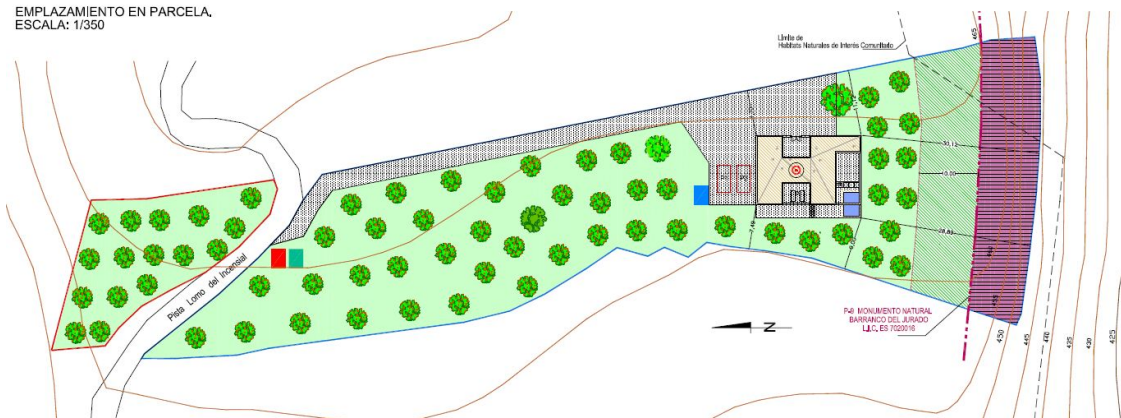
La UAET está afectada por la UTH-UTE Z5 34 017 y Z0, si bien la actuación se localiza sobre la Z5. Las coordenadas UTM del centro aparente de la actuación turística se corresponden con X: 210.637 e Y: 3.178,997



La relación de los espacios de la UAET es la siguiente:

- El espacio edificado es de 137,73 m².
- El espacio libre (EL) de la parcela, es de 662,87 m² ≤ 1.040,59 m² (EL ≤ 16√4.229,84 m²), por lo que cumple con la limitación establecida por el planeamiento, (artículo 62.b).1 de la normativa urbanística de la ordenación estructural del PGO).
- El espacio rústico total (EA) con valores en presencia de naturaleza agrícola o paisajística es de 3.881,34 m² que resultan de la siguiente expresión:
4.229,84 m² en SRPA – 662,87 m² de EL – 137,73 m² construidos totales EE + 452,10 m² correspondientes al SRPP.

EMPLAZAMIENTO EN PARCELA.
ESCALA: 1/350



**Imagen parcial plano 5r del proyecto básico, distribución de distintas zonas de la parcela*

Según informe agronómico incorporado al expediente la superficie total productiva de la parcela será de 3.461,95 m². Se incorpora al expediente esquema resumen de las zonas de distribución del cultivo, imagen anterior.

Según la documentación aportada el uso turístico será complementario al uso agrario de la parcela, se propone la puesta en producción simultánea de la parcela con la ejecución de la actuación turística incorporando el cultivo del olivo, que se desarrollará en la zona clasificada como RPA1, como cultivo principal. La parcela se encuentra en la actualidad sin cultivar, los trabajos necesarios para la puesta en explotación sería la preparación del terreno mediante limpieza de plantas adventicias, labranza del terreno y aportación de tierra si fuera necesario, apertura de huecos para la plantación de los ejemplares e instalación de riego.

TERCERO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

	P.G.O. / PTET	LEY 14/2019	PROYECTO	CUMPLE
USO	TURÍSTICO	TURÍSTICO	TURÍSTICO	SI
PARCELA MÍNIMA	5.000 M2	4.000 M2 (SRPA-2)	4.229,84 M2	SI
ALTURA MÁXIMA	2 PLANTAS	-----	1 PLANTA	SI
R. LINDERO	5 M	-----	MAYOR	SI
R. A VÍA	6 M EJE CMNO	-----	MAYOR	SI
Nº PLAZAS PARCELA	10 PLAZAS	10 PLAZAS	10 PLAZAS	SI
EDIF. MAX. PARCELA	350 M2, ó, Varios usos 0,05m2/m2	<20% SUP UAET	137,73 M2	SI
APARCAMIENTOS	P≤80 A=P/3=2	-----	2 PLAZAS	SI
ESPACIO RÚSTICO EL	EL≤16√sp	-----	EL≤16√4.229,84 662,87 ≤ 1.040,59	SI
ESPACIO AGRARIO EA	-----	-----	3.461,95 M2 PARA PRODUCCIÓN	SI



PISCINA	OPCIONAL	-----	15,18 m2	SI
DEPÓSITO BASURAS	OBLIGATORIO	-----	CONTEMPLADO	SI
DEPÓSITO RESERVA AGUA POTABLE	OBLIGATORIO	-----	CONTEMPLADO	SI

Según el Artículo 52º de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, relativo a las Determinaciones de Ordenación de Directa Aplicación en su apartado d) establece:

“Ninguna edificación podrá superar las dos plantas de altura en cualquiera de sus fachadas con respecto al terreno en el que se implanta, aplicándose los criterios de medición de la altura establecidos en la norma 18.1, b) del PTET La Palma. Al propio tiempo, se consideran determinaciones de aplicación directa para cualquier edificación que se emplace en suelo rústico, sea turística o no, los esquemas establecidos con ese carácter en el apartado 2 de la citada norma 18.1, b) del PTET La Palma”.

Visto el artículo 60 de la normativa Urbanística de la Ordenación estructural, relativo a las condiciones generales para el uso turístico en suelo rústico y visto el artículo 62 de estándares generales para uso turístico en suelo rústico y examinado el proyecto básico presentado, suscrito por el Arquitecto don Rosendo Luis Brito, colegiado nº 2063. COAC, suscrito digitalmente el 28/08/2022 a las 20:55:06 horas y modificado posterior suscrito por el mismo técnico de fecha 17/01/2024 y hora 08:57:29, cumple con sus prescripciones.

El artículo 69 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, regula el uso turístico en establecimientos turísticos de pequeña dimensión en el punto tercero, como uso permitido y autorizable, concretamente dentro del apartado d),2), que establece:

“d) Uso turístico, se admite en las modalidades genéricas de Turismo rural o identificado con rural, en las categorías y en las modalidades específicas de productos que son autorizables de acuerdo a los artículos 7 y siguientes de la Ley 6/2002, de 12 de junio, y con las limitaciones y condiciones determinadas en el PTELPA para esta categoría de suelo rústico, y siempre y cuando sean compatibles con los valores en presencia y se trate de las subcategorías siguientes de establecimientos: (...)

2) Establecimientos turísticos de pequeña dimensión identificados con Rural, en unidades aisladas de explotación turística, bajo las condiciones del uso turístico establecidas en la presente Normativa urbanística de Ordenación Estructural, y en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística dentro de las condiciones y los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial de aplicación y con los límites de capacidad alojativa determinada por las Unidades Territoriales Específicas y las Unidades Territoriales Homogéneas definidas en el referido planeamiento territorial.”

Según el artículo 69.2 de la normativa urbanística (ordenación estructural) para el caso de que se pretenda implantar varios usos, actividades, construcciones e instalaciones en una misma finca o unidad apta para la edificación, ya sean característicos o permitidos y autorizables, el cómputo total de la superficie máxima construida en la citada finca o unidad apta para la edificación correspondiente, no podrá superar el 0,05 m2/m2 de edificabilidad, excepto para el uso turístico en la categoría de hoteles que sería del 0,2 m2/m2.

Visto el Plan Insular de Ordenación, artículo 229 Zona C2.1 Interés Agrícola de medianías Usos (NAD) en el apartado 1) establece que la regulación de usos es coincidente con la zona Bb3.2 de interés agrícola de medianías y en este caso el



apartado d) del artículo 221, relativo a los usos compatibles autorizados con limitaciones, se recoge el uso turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de ordenación de la Actividad Turística.

CUARTO. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 117/2.006, DE 1 DE AGOSTO POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE CÉDULA DE HABITABILIDAD.

El proyecto básico examinado cumple en cuanto a las condiciones de habitabilidad reguladas en el citado decreto (ficha 4.1 de la memoria del proyecto básico).

QUINTO. CUMPLIMIENTO DEL REAL DECRETO 314/2006, DE 17 DE MARZO POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (BOE núm. 74, Martes 28 de Marzo).

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía) establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

El proyecto básico examinado está teniendo en cuenta los documentos aprobados que configuran el marco regulatorio del CTE, esto es, seguridad estructural (SE), seguridad en caso de incendio (SI), seguridad de utilización y accesibilidad (SUA), ahorro de energía (HE), protección frente al ruido (HR) y salubridad (HS).

SEXTO. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 14/2019 DE 12 DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LAS ISLAS DE EL HIERRO, LA GOMERA Y LA PALMA.

La actuación solicitada descrita en el documento técnico, cumple con las previsiones recogidas por este texto normativo.

SÉPTIMO. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO.

El presente informe se emite a los efectos de dar cumplimiento al trámite de consulta a las administraciones públicas afectadas, al que se somete el proyecto por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Palma órgano Ambiental.

La actuación no se desarrolla en espacios de la Red Natura 2000 pero la parcela si se encuentra parcialmente afectada por el Monumento Natural del Barranco del Jurado.

OCTAVO: CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 142/2010, DE 4 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE ALOJAMIENTO Y SE MODIFICA EL DECRETO 10/2001 DE 22 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULAN LOS ESTÁNDARES TURÍSTICOS.

El proyecto presentado cuenta con Informe Técnico de Clasificación Provisional en sentido FAVORABLE del Cabildo Insular de La Palma, resolución número 2024/1677 de fecha 28/02/2024.

NOVENO. CONCLUSIÓN.

Vista la documentación aportada por el solicitante, la actuación pretendida, se ubica dentro de un suelo clasificado como suelo rústico categorizado como protección



agraria tipo 1 (SRPA-1), cumpliendo la actuación propuesta con el planeamiento urbanístico de aplicación, al admitirse expresamente, el uso turístico, en la zona propuesta de la parcela en la que se emplaza el establecimiento.

La actuación solicitada cumple con las determinaciones establecidas en el artículo 60 relativo a condiciones generales para el uso turístico en suelo rústico y el 62 de estándares generales para uso turístico en suelo rústico, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural del vigente Plan General de Ordenación.

Las características estéticas del establecimiento son acordes con el entorno de ubicación, de acuerdo a los términos previstos en la Norma 18.2 del PTETLPA. A la vista de composición tipológica de la edificación objeto del presente informe, hay que denotar que en el entorno próximo se presentan numerosas tipologías edificatorias (tipología canaria, tipología pseudocanaria y varios ejemplos de construcciones de los años 70 y 80 con cubiertas planas e inclinadas), no existiendo homogeneidad en los criterios estéticos de las viviendas del entorno. El establecimiento turístico propuesto está constituido por cubiertas planas no transitables, utilizando para el tratamiento de sus fachadas, cerramientos de fábrica y cerramientos de vidrio. Las características estéticas elegidas para actuación turística aportan un valor añadido a la explotación, utilizando materiales que buscan la integración paisajística.

Examinada la documentación indicada en apartados anteriores se concluye que el establecimiento extrahotelero en el medio rural propuesto **cumple** con las previsiones de la normativa urbanística que le es de aplicación.

En Tijarafe, a fecha de la firma electrónica del documento.
La Técnico Municipal,

Fdo.: Ángeles Doris Brito Expósito.
Documento firmado electrónicamente

