

ASUNTO: INFORME TÉCNICO PREVIO, TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL, ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO TIPO VILLA Y PISCINA (Registro de entrada número 2025-E-RE-2284 de fecha 11/09/2025 11:57)

PROMOTOR: BEATRIX EDITH NIEDERMANN (representado por ALEJANDRO GONZÁLEZ EXPOSITO)

DIRECCION ELECTRÓNICA: sandro.a1proyectos@gmail.com

SITUACION: LA CEBOLLA, AGUATAVAR.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Visto el expediente incoado a solicitud de doña BEATRIX EDITH NIEDERMANN (representado por ALEJANDRO GONZÁLEZ EXPOSITO), con registro de entrada 2025-E-RE-2284 de fecha 11/09/2025 11:57, 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 La Cebolla, en el barrio de Aguatavar.

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 la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre cuyo Anexo II recoge los proyectos sometidos a Evaluación ambiental simplificada y concretamente los del grupo 9, letra K) que se refiere a las *"urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas"*; teniendo en cuenta además la modificación de los anexos I, II y III por el RD 445/2023, de 13 de junio; 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 Arquitecto don Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC, D.N.I. 42176279Y, de fecha 05.12.2024 y hora 10:42:07 Z 00'00'.

-El documento de contenido ambiental redactado por la bióloga y master en agricultura doña Nieves Laura Pérez González colegiada número 18.842-L, suscrito de forma digital el 28 de enero de 2025 a las 13:03:36 Z.

-El estudio de puesta en explotación y/o regeneración de terreno agrícola para su puesta en valor redactado por la bióloga y master en agricultura doña Nieves Laura Pérez González colegiada número 18.842-L, suscrito de forma digital el 28 de enero de 2025 a las 13:26:28 Z.

-Y visto que obra en el expediente resolución número 2025/2588 de fecha 26/03/2025 del Cabildo Insular de La Palma por medio del cual se toma conocimiento y se notifica al interesado el Informe de Clasificación Provisional turístico FAVORABLE para un Establecimiento Alojativo Turístico, Modalidad extrahotelera, tipología de VILLA, que cuenta con 1 unidad alojativa, y capacidad para cuatro (4) plazas fijas, sito en el lugar conocido por La Cebolla del barrio de Aguatavar.

Es por lo que se emite el siguiente

INFORME

Ayuntamiento de Tijarafe

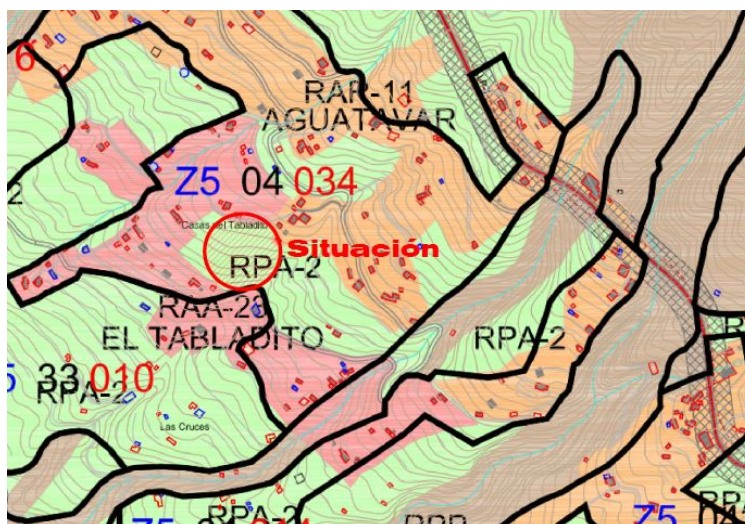
Plaza La Paz s/n, Tijarafe. 38780 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 490 003. Fax: 922 490 249



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 tipo 2 (SRPA-2) y ligeramente por el suelo rústico de asentamiento rural (SRAR) y asentamiento agrícola (SRAA) colindante, si bien la actuación se emplaza en la parte de la parcela delimitada como suelo rústico de protección agraria tipo 2 (SRPA-2).

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 Bb3.2 de Interés Agrícola medianías.



**Situación de la actuación sobre imagen parcial del plano J-0 del PGO vigente.*



**Emplazamiento de la parcela sobre imagen parcial del planeamiento. Imagen parcial plano 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 en la modalidad de VILLA con una capacidad total para cuatro (4) plazas fijas. El conjunto turístico se completa 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 proyectada es de 139,20 m². La piscina ocupa una superficie de 24,79 m² y desarrolla 20,67 m² de lámina de agua.

El programa funcional del establecimiento extrahotelero está integrado por un estar - comedor -cocina, dos dormitorios dobles, dos baños, un distribuidor, y una pieza de servicio-trastero, en el exterior se localiza una terraza cubierta y una zona de barbacoa. La superficie útil total es de 115,90 m², que se distribuyen según se indica en cuadro adjunto extraído del plano número 2 del proyecto básico aportado.

SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS		
VILLA TURÍSTICA		CONSTRUIDAS
Estar-Cocina-Comedor		38,50 m ²
Habitación 1	17,42 m ²	27,98 m ²
Baño 1	8,33 m ²	
Armario 1	1,80 m ²	
Armario 2	0,43 m ²	
Habitación 2	13,62 m ²	14,91 m ²
Armario 3	1,29 m ²	
Baño 2		4,32 m ²
Distribuidor		1,17 m ²
Pieza de Servicio - Trastero		12,32 m ²
Baño 2		3,35 m ²
TOTAL INTERIOR	102,55 m ²	125,15 m ²
Porche (50%)	11,82 m ²	11,82 m ²
Barbacoa (100%)	1,53 m ²	2,23 m ²
TOTAL EXTERIOR	13,35 m ²	14,05 m ²
TOTAL VILLA TURÍSTICA	115,90 m ²	139,20 m ²
TOTAL PISCINA	20,67 m ²	24,79 m ²

La unidad apta para la explotación turística (UAET) está constituida por la parcela con referencia catastral 38047A004003020000JZ y cuenta, según documentos del proyecto y títulos aportados (escritura pública de compraventa de fecha 12 de marzo de 2024), con una superficie de 5.710 m², de los cuales se encuentran incluidos en la delimitación del suelo rústico de protección agraria tipo 2 (SRPA-2) una superficie de 5.619,40 m², superficie superior a la parcela mínima regulada.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA otorgada por DON HUGO
RODRÍGUEZ GONZÁLEZ a favor de DOÑA BEATRIX EDITH
NIEDERMANN. -----

NÚMERO SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (755). ----

En Los Llanos de Aridane, mi residencia, a doce
de marzo de dos mil veinticuatro. -----

Ante mí, PABLO OTERO AFONSO, notario del Ilustre
Colegio de las Islas Canarias, -----

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



RÚSTICA; Trozo de terreno situado en el Término Municipal de Tijarafe, de secano, en el Pago de Aguatavar, conocido por la "Cebolla", que mide según el Registro de La Propiedad sesenta y un áreas, treinta y seis centiáreas (6.136 m²) y en realidad y según el catastro, manifiestan CINCUENTA Y SIETE ÁREAS, DIEZ CENTIÁREAS (5.710 m²), y linda: Norte, don Nicolás Lorenzo Lorenzo y otros, hoy, parcela 314 del polígono 4 a nombre de herederos de don Margarito Barreto Hernández, parcela 306 del polígono 4 a nombre de don Rudi Adolf Hecklinger y parcela 304 del polígono 4 a nombre de don Elías

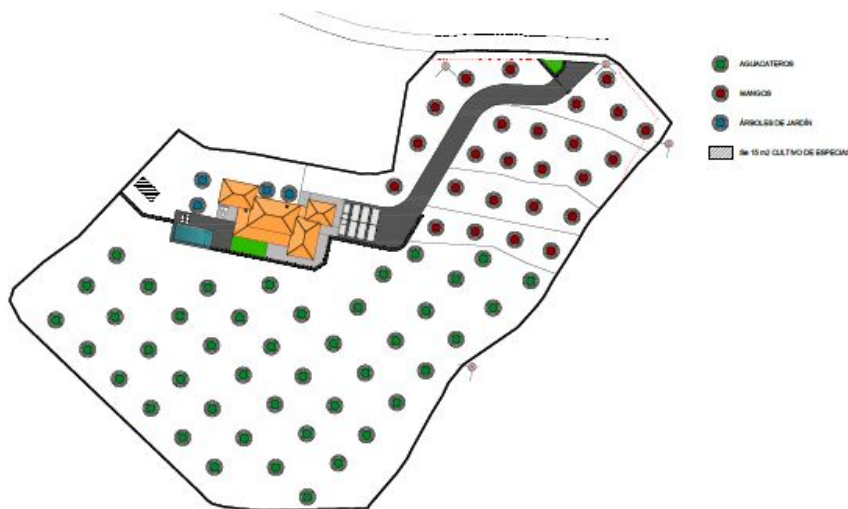
**Imagen parcial hoja número cuatro del documento de propiedad aportado.*

La edificación se proyecta implantar en suelo categorizado como protección agraria y se justifica ante la imposibilidad de su materialización en ninguna de las zonas categorizadas como asentamiento de la parcela por su escasa superficie en estas categorías.

La UAET está afectada por las UTH-UTE Z5 04 034 siendo las coordenadas UTM del centro aparente de la actuación turística las siguientes: X: 210.265,60 e Y: 3.181.197,03. La parcela cuenta con acceso rodado.

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

- El espacio edificado es de 165,90 m².
- El espacio libre (EL) de la parcela, es de 702,58 m² ≤ 1.199,40,28 m² (EL ≤ 16√15.619,40 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 4.750,92 que resultan de la siguiente expresión:
5.619,40m² en SRPA – 702,58 m² de EL – 165,90 m² construidos totales EE.

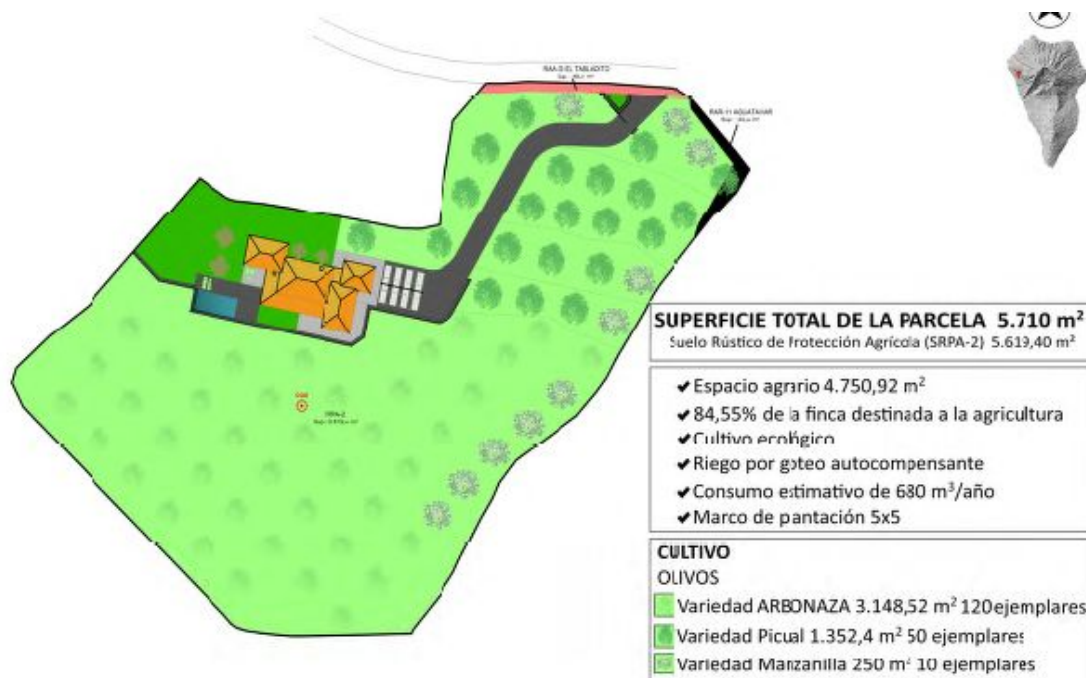


**Imagen parcial plano 7 del proyecto básico*



Según informe agronómico incorporado al expediente la superficie total productiva de la parcela será de 4.750,92 m², que resulta un 84,55% de la superficie total.

Se incorpora al expediente esquema resumen de las distintas zonas de producción con indicación de sus superficies.



*Imagen parcial plano de ocupación y distribución del suelo agrícola extraído del documento agronómico.

Según la documentación aportada el uso turístico será complementario al uso agrario de la parcela, según se indica tanto en la memoria ambiental como en la memoria de puesta en explotación y regeneración del terreno agrícola para su puesta en valor, en la parcela existen vestigios de una explotación agrícola tradicional de secano, reconociéndose aún los bancales, siendo la intención de la propiedad la restauración de dichos espacios que constituirán la explotación agrícola, fundamentada en el cultivo de olivos (de tres variedades) repartidos en una superficie de 4.750,92 m².

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)	5.710 M2 (5.619,40 en SRPA-2)	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	40 PLAZAS	40 PLAZAS	4 PLAZAS	SI
EDIF. MAX. PARCELA	1.400 M2,6, Varios usos 0,05m2/m2	<20% SUP UAET	139,20 M2	SI
APARCAMIENTOS	P≤80 A=P/3=13	-----	2 PLAZAS	SI
ESPACIO RÚSTICO EL	EL≤16v/sp	-----	EL≤16v/5.619,40 702,58 m2 ≤ 1.199,40m2	SI
ESPACIO AGRARIO EA	-----	-----	4.675,22 M2 PARA PRODUCCIÓN	SI
PISCINA	OPCIONAL	-----	24,79 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 Alejandro González Expósito, colegiado nº colegiado nº 2202. COAC, D.N.I. 42176279Y, de fecha 05.12.2024 y hora 10:42:07., cumple con sus prescripciones.

El artículo 69 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, relativo al suelo rústico de protección agraria tipo 2 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) establece que 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 221 Zona Bb3.2 Interés Agrícola de medianías Usos (NAD) establece que la regulación de usos, en este caso, el apartado d) recoge el uso turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de ordenación de la Actividad Turística.

Consta en el expediente informe técnico favorable de la sección técnica del Servicio de Turismo del Cabildo Insular de la Palma (fecha de firma 20/03/2025) en el que se concluye que el proyecto estudiado cumple con las determinaciones y normativa en materia turística, siendo su sentido favorable.



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).

Figura en la memoria del proyecto, apartados 1.3 y 3, la justificación del cumplimiento del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

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. Como se indica en apartados anteriores se ha incorporado al expediente la correspondiente memoria ambiental.

La actuación no se desarrolla en espacios de la Red Natura 2000.

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 2025/2588 de fecha 26/03/2025.

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 2 (SRPA-2), 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 inclinadas terminadas con teja cerámica curva, 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

