

ASUNTO: INFORME TÉCNICO PREVIO, TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL, ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO CASA EN EL MEDIO RURAL Y PISCINA (Registro de entrada número 2023-E-RE-1438 de fecha 09/08/2023 08:49, y posterior aporte de documentación registro de entrada 2024-E-RE-138 de fecha 15/01/2024 08:22, registro de entrada 2024-E-RE-212 de fecha 24/01/2024 08:15, registro de entrada 2024-E-RE-370 de fecha 16/02/2024 13:48, registro de entrada número 2024-E-RC-621 de fecha 16/02/2024 13:32 y registro de entrada número 2024-E-RE-741 de fecha 2 de abril de 2024)

PROMOTOR: GINO THEO DE REUWE (representados por SERGIO FELIPE PEREZ)

DIRECCION ELECTRÓNICA: sergiofelipeperez@hotmail.com

SITUACION: HOYA LOS CHARCOS, LA PUNTA.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Visto el expediente incoado a solicitud de don GINO THEO DE REUWE (representados por SERGIO FELIPE PEREZ), con registro de entrada número 2023-E-RE-1438 de fecha 09/08/2023 08:49, y posterior aporte de documentación registro de entrada 2024-E-RE-138 de fecha 15/01/2024 08:22, registro de entrada 2024-E-RE-212 de fecha 24/01/2024 08:15, registro de entrada 2024-E-RE-370 de fecha 16/02/2024 13:48, registro de entrada número 2024-E-RC-621 de fecha 16/02/2024 13:32 y registro de entrada número 2024-E-RE-741 de fecha 2 de abril de 2024 referente a la concesión de licencia administrativa para el proyecto de un establecimiento turístico extrahotelero integrado por 1 unidad alojativa en la modalidad de Casa en el Medio Rural y piscina, en una parcela colindante con el Camino Hoya Los Charcos, en el barrio de La Punta.

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 que se analizan en este informe está firmado por el arquitecto Sergio Felipe Pérez, colegiado nº 3279 del COALP, D.N.I. 42189759-P, de fecha 09/01/2024 y hora 23:28:54 y su modificado posterior de fecha 2 de abril de 2024.

-El documento de contenido ambiental suscrito por la bióloga doña Nieves Laura Pérez González, colegiada nº 18.842, suscrito digitalmente el 23/09/2023 a las 12:20:09+01'00' horas.

-El estudio de puesta en explotación y/o regeneración de terreno agrícola para su puesta en valor redactado por citada bióloga y suscrito de forma digital el 23 de septiembre de 2023 a las 12:28:35+01'00'.

-Y visto que consta en el expediente resolución número 2024/1153 de fecha 14/02/2024 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 Extrahotelero, tipología de Establecimiento Extrahotelero en el Medio Rural, compuesto por 1 unidad alojativa y una capacidad total de 6 plazas fijas, a ubicar en el Camino Hoya de Los Charcos, La Punta, Tijarafe,

Es por lo que se emite el siguiente

INFORME

Ayuntamiento de Tijarafe

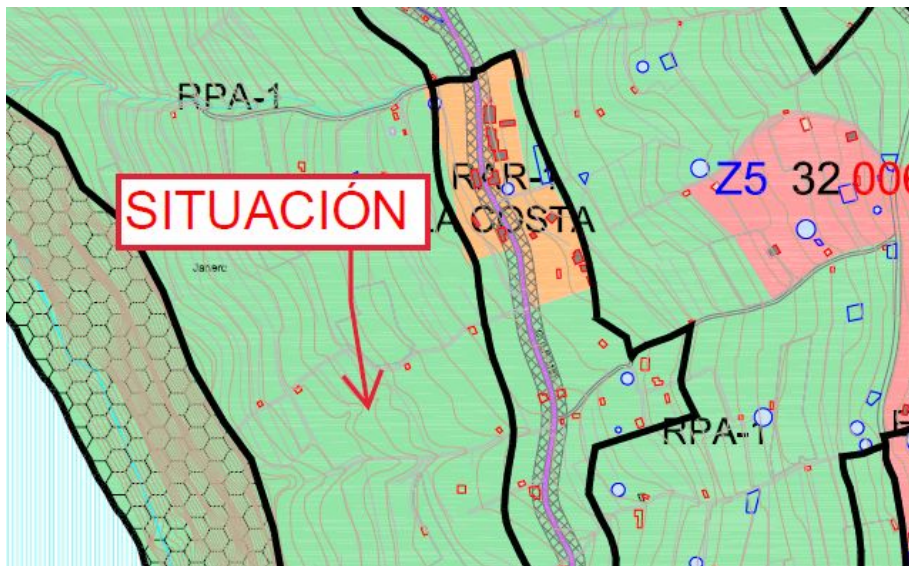
Plaza La Paz s/n, Tijarafe. 38780 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 490 003. Fax: 922 490 249



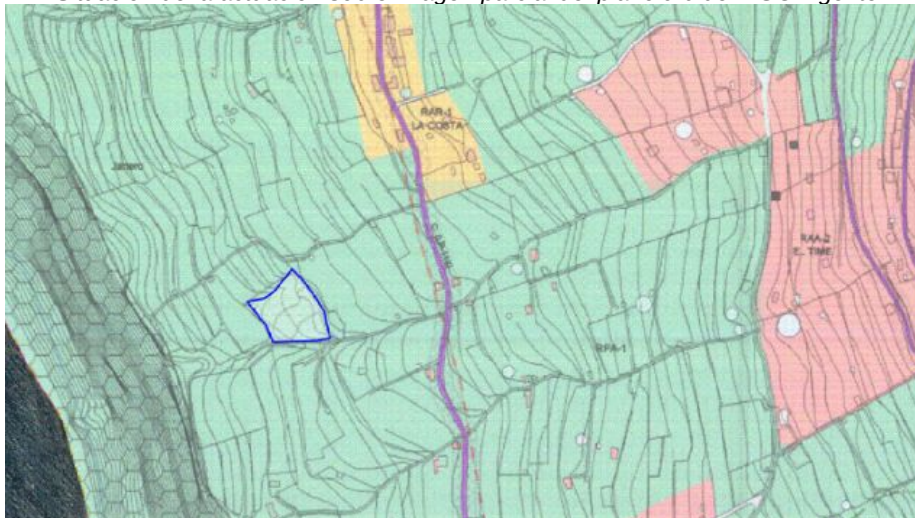
PRIMERO. NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

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 (SRPA-1) con superposición de la zona de protección de infraestructura viaria (SRPIV). Si bien la actuación se emplaza 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 intensiva.



**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 URB-01 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 tipología de medio rural con una capacidad total para seis (6) 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 del establecimiento turístico propuesto es de 183,64 m².

Se ha proyectado una piscina desbordante con vaso de compensación; la lámina de agua es de 26,06 m² y ocupa una superficie de 35,74 m², la instalación hidráulica se ha proyectado con un cuarto de instalaciones soterrado cuya superficie útil es de 4,80 m² y una superficie construida de 7,74 m².

El programa funcional del establecimiento extrahotelero está integrado por un salón – cocina, tres dormitorios dobles tipo suite con baño incorporado, cuarto lavadero, barbacoa y terraza cubierta. La superficie útil total es de 180,19 m², que se distribuyen según se indica en cuadro adjunto extraído del plano ARQ-01 del proyecto básico aportado.

-Cuadro de Superficies:

| | SUP. UTILES | SUP. CONSTRUIDA |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Salón - cocina | 56,16 m ² | |
| Dormitorio 1 | 18,88 m ² | |
| Baño 1 | 6,48 m ² | |
| Dormitorio 2 | 15,13 m ² | |
| Baño 2 | 5,67 m ² | |
| Baño 3 | 3,74 m ² | |
| Barbacoa | 6,60 m ² | |
| Dormitorio 3 | 15,00 m ² | |
| Cuarto lavadero | 6,60 m ² | |
| Terraza cubierta | 45,93 m ² | (computa 50%) |
| TOTAL | 180,19 m² | 183,64 m² |

La Unidad apta para la explotación turística (UAET) cuenta, según documentos del proyecto y título aportado (nota simple informativa del registro de la propiedad de fecha 30/06/2022), con una superficie de 6.094 m², los cuales se encuentran incluidos íntegramente en la delimitación del suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1).

Según proyecto, la UAET está constituida por la parcela con referencia catastral 38047A012002630000JL.

La UAET está afectada por la UTH-UTE Z5 32 005, siendo las coordenadas UTM previstas para el centro aparente de la actuación turística las siguientes; X: 211.340 e Y: 3.174.240

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

- El espacio edificado (EE) es de 206,60 m².
- El espacio libre (EL) de la parcela, es de **1.249,02 m² ≤ 732,07 m²** (EL ≤ 16√6.094,00 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 5.155,33 que resultan de la siguiente expresión:

EA = 6.094 m² en SRPA – 732,07 m² (de EL) – 206,60 m² edificados totales (EE) = 5.155,33 m².



**Imagen parcial plano URB-03 del proyecto básico*

Según informe agronómico incorporado al expediente la superficie total productiva prevista para la parcela es de 4.003,65 m² que se van a destinar a cultivo de mangos (80 árboles) y cítricos (55 árboles).

TERCERO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

| | P.G.O. / PTET | LEY 14/2019 | PROYECTO | CUMPLE |
|-------------------------------|---|-------------------------------|---|--------|
| USO | TURÍSTICO | TURÍSTICO | TURÍSTICO | SI |
| PARCELA MÍNIMA | 5.000 M ² | 4.000 M ² (SRPA-2) | 6.094 M 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 | 20 PLAZAS | 6 PLAZAS | SI |
| EDIF. MAX. PARCELA | 1.400 M ² , ó, Varios usos 0,05m ² /m ² | <20% SUP UAET | 183,64 M ² | SI |
| APARCAMIENTOS | P≤80 A=P/3 | ----- | 2 PLAZAS | SI |
| ESPACIO RÚSTICO EL | EL≤16√sp | ----- | EL≤16√6.094 1.249,02 m² ≤ 732,07 m² | SI |
| ESPACIO AGRARIO EA | ----- | ----- | 5.155,33 M ² 4.003,65 M ² PARA PRODUCCIÓN | SI |
| PISCINA | OBLIGATORIA | ----- | 26,06 M ² | 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 Sergio Felipe Pérez, colegiado nº 3279 del COALP, D.N.I. 42189759-P, de fecha 09/01/2024 y hora 23:28:54, cumple con sus prescripciones.

El artículo 68 de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural relativo al suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1), 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 68.2 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 218 relativa a la zona Bb3.1 Interés Agrícola intensiva en el apartado, concretamente en su apartado d) establece 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, además consta en el expediente notificación de la clasificación provisional previa emitida por el Cabildo Insular de la Palma para la actuación solicitada.

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.

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 emitido por el Cabildo Insular de La Palma, resolución número 2024/1153 de fecha 14/02/2024.

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

