

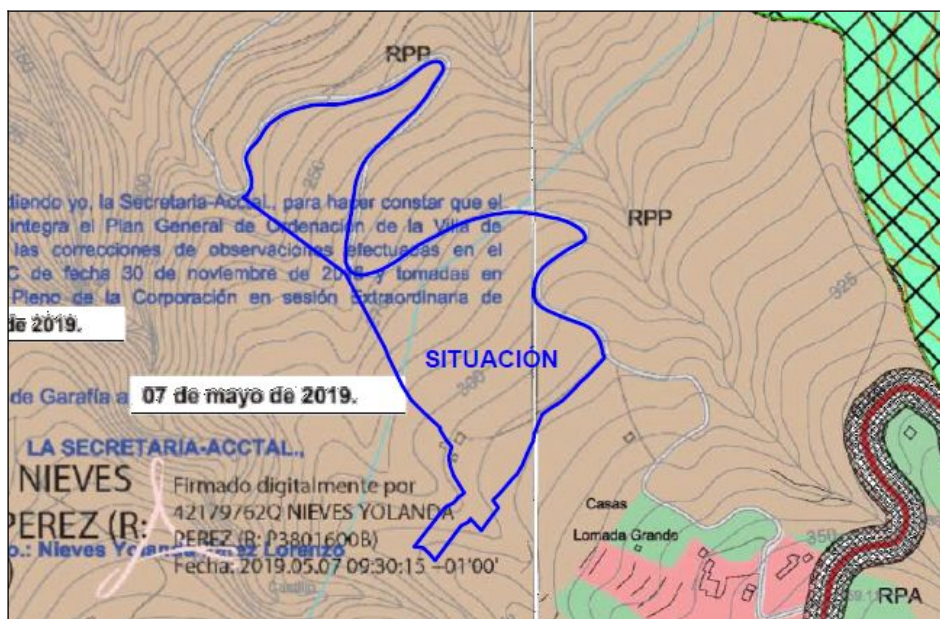
REF: PMW_Informe cumplimiento normativa urbanística y sectorial de Establecimiento Extrahotelero de 2 Villas
Expte: 225/2023

**DON MIGUEL ÁNGEL QUESADA REYES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA.**

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 9 de febrero del presente año, en solicitud de informe de cumplimiento de normativa urbanística y sectorial respecto al proyecto de "ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS Y PISCINAS ", sito en paraje de Lomada Grande, barrio de El Castillo, en esta localidad, promovido por D. PETER MEINRAD WALLIMANN, y sometido a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada de acuerdo con el art. 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el técnico que suscribe emite el siguiente,

INFORME

PRIMERO: Que según el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía (PGO), Aprobado Definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 06 de mayo de 2019, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 69, de fecha 7 de junio del mismo año, la parcela donde se emplaza el proyecto objeto de informe queda clasificada como **SUELO RÚSTICO, categoría de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, subcategoría de SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (RPP)**. Se incluyen en esta categoría los terrenos constituidos por elementos caracterizadores del paisaje para su conservación (laderas, barrancos, acantilados y coladas volcánicas), que aún conservan elementos naturales, o antropizados dignos de una preservación que contribuya al sostenimiento de la calidad ambiental del territorio, pese a no pertenecer a ninguno de los Espacios Naturales Protegidos del municipio, pero que deben incluirse en esta categoría de protección ambiental paisajística, según lo establecido en el artículo 12.1.b) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural (NUOE) del Plan General.



Plano de situación según planeamiento municipal vigente (PGO).

SEGUNDO: Que según el Decreto 71/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la Isla de La Palma (PIOLP), se observa que la actuación turística propuesta se encuentra situada en **ZONA PORN y O.T (Ordenación de Recursos Naturales y Ordenación Territorial) Bb1.4 Interés paisajístico**. El objetivo de protección de la zona Bb1.4 de interés paisajístico es la preservación o recuperación de paisajes singulares que son referentes a nivel insular y de aquellos que actúan como transición entre las áreas de alto valor ambiental y las urbanizadas o en proceso de transformación. La preservación de los valores paisajísticos ha de ser compatible con la puesta en valor de las condiciones naturales y ambientales, la presencia de usos tradicionales o de otros valores derivados de su posición territorial, fomentando el acceso y uso público de los mismos. (Artículo 207 del PIOLP)



Plano de situación según Zonas OT del Plan Insular.

TERCERO: El régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico quedan recogidas en el Título Décimo de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO, siendo para el terreno donde se sitúa el proyecto de referencia el siguiente:

Artículo 154. Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP).

10. Régimen de Usos:

De acuerdo a lo especificado en las Normas de Aplicación Directa (NAD) del PIOLP, se establecen los usos para la categoría de suelo (RPP) y para la zona definida:

c) Para zona Bb1.4. Interés Paisajístico.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona Bb1.4. Interés Paisajístico se definen los siguientes usos:

1. Uso Principal:

- De conservación ambiental.
2. Usos Compatibles complementarios:
- Científico y de educación ambiental.
3. Usos Compatibles autorizables:
- a. Se admite la implantación de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
 - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales y siempre que no suponga una alteración de los valores paisajísticos.
 - Infraestructuras sólo en los casos que estén previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
 - Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.
 - Turístico, cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, con las condiciones derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
Se admiten las tipologías de hotel rural, villas, casa rural y establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural (a excepción de la tipología y producto turístico Casa Rural III).
- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- Agrícola tradicional.
 - Ganadero en explotación familiar.
 - Pastoreo solo en al área recogida en el plano I.05.08 'Clasificación y Categorías de Suelo. Localización de Actividad Económica y Usos Primarios no extractivos existentes' del presente PGO.
 - Apícola.
 - Cinegético. Se entiende por mantenimiento del uso cinegético el relativo a actividades de caza que hayan tenido autorizaciones antes de la aprobación de este PGO y sean conformes con la legislación sectorial de aplicación.
 - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I, siempre que estén previstos en el Plan Insular o los Planes Territoriales Especiales.
 - Infraestructuras bajo las condiciones establecidas en las normas del PGO.
 - Equipamientos sólo en los casos que estén previstos en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial.



4. Usos Prohibidos:

- Aquellos que no se especifican en los anteriores apartados.

CUARTO: Que el proyecto que se pretende tiene por objeto llevar a cabo la realización de un Establecimiento Turístico Extrahotelero, compuesto por 2 unidades alojativas de tipología Villas con piscinas, con una capacidad de 9 plazas fijas y 1 convertible.

Según el proyecto la superficie total de la unidad apta para la edificación turística (UAET) es de 37.040,28 m² con la categoría de suelo RPP, de los cuales 13.565,00 m² están relacionados con la actividad agrícola. Corresponde con las parcelas catastrales nº 479, 511 y parte de la 375, 378, 379, 380 y 478, todas del polígono 57 y tendrá una ocupación de 422,58 m², correspondiente a espacio edificado (EE). El proyecto cuenta con espacio libre, infraestructura y servicios (EL) y espacio rústico (EA) según lo dispuesto en la Norma 13 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTET^{LPA}). El establecimiento turístico se localiza en la Unidad Territorial Específica (UTE) Z5.34.036 del PTET^{LPA}.

QUINTO: Que el proyecto cumple con las condiciones generales para el uso turístico en Suelo Rústico según lo establecido en el artículo 76 las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de este municipio.

SEXTO: Que el proyecto se adecua a los requisitos de estándares turísticos previstos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Así mismo cumple con los estándares contenidos en la Norma 13 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma y con las condiciones de implantación para los establecimientos alojativos dispuestos en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos se emite el presente informe FAVORABLE, al cumplir con lo establecido en el planeamiento municipal, normativa urbanística vigente y de la actividad turística de aplicación.

En la Villa de Garafía, a 9 de febrero de 2023.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

Firmado electrónicamente

FDO: MIGUEL ANGEL QUESADA REYES

