

ASUNTO: INFORME TÉCNICO PREVIO, PROYECTO MODIFICADO II, TRÁMITE EVALUACIÓN AMBIENTAL, ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO, 16 CASAS EN EL MEDIO RURAL (Registro de entrada número 2025-E-RE-623 de fecha 11/03/2025 16:14)

PROMOTOR: LA PALMA DESIGN LODGE S.L. (representado por ALEJANDRO GONZALEZ EXPOSITO)

DIRECCION ELECTRÓNICA: SANDRO.A1PROYECTOS@GMAIL.COM

SITUACION: CAMINO DE RUÍZ, EL JESÚS.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

A la vista de la nueva documentación incorporada al expediente municipal 818/2021 incoado a solicitud de LA PALMA DESIGN LODGE S.L. (representado por ALEJANDRO GONZALEZ EXPOSITO), con registro de entrada número 2025-E-RE-623 de fecha 11/03/2025 13:53, referente a la tramitación de la evaluación ambiental simplificada como trámite previo para la concesión de licencia administrativa para el proyecto de un establecimiento turístico extrahotelero integrado por 16 unidades alojativas (de 40 plazas) en la modalidad de CASAS EL MEDIO RURAL, en una parcela situada en el Camino de Ruiz, en el barrio de El Jesús y teniendo en cuenta todos los antecedentes obrantes en el expediente con los siguientes registros de entrada:

- 2021-E-RE-606 de fecha de 31/05/2021 18:05.
- 2021-E-RE-1378 de fecha 19/11/2021 11:43.
- 2021-E-RE-1421 de fecha 29/11/2021.
- 2021-E-RE-1427 de fecha 30/11/2021 10:52.
- 2022-E-RE-1026 de fecha 29/07/2022 09:13.
- 2023-E-RE-138 de fecha 29/07/2022 09:13.
- 2023-E-RC-1074 de fecha 07/03/2023 09:36.
- 2023-E-RC-1646 de fecha 10/04/2023 09:36.
- 2023-E-RC-2863 de fecha 13/06/2023 08:38.
- 2024-E-RE-821 de fecha 12/04/2024 13:53.

Con el 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, examinada ahora la nueva documentación incorporada al expediente (registro de entrada número 20245-E-RE-623 de fecha 11/03/2025 16:14) y que está integrada por:

-El proyecto básico modificado redactado por los arquitectos don Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC, D.N.I. 42176279Y, y don Ronal Z. Guerra Quevedo, colegiado número 2998 COAC suscrito digitalmente por el primero el 27.02.2025 a las 13:52:10 Z 00'00' horas.

-El documento de contenido ambiental suscrito por la bióloga doña Nieves Laura Pérez González colegiada Nº 18.842-L, firmado digitalmente el día el 06.03.2025 a las 22:31:06 Z.

-El estudio de puesta en explotación y/o regeneración de terreno agrícola para su puesta en valor redactado por la ingeniera agrónoma doña Edelmira Luis Brito colegiada número 3.832 del Colegio Oficial de Ingenieros agrónomos de Centro y Canarias, suscrito de forma digital el 10.03.2025 a las 09:29:23 Z horas.



-Informe agroeconómico redactado por don Roberto Brito Reyes ingeniero Técnico Agrícola colegiado número 832 del Colegio de Tenerife suscrito digitalmente el día 06/03/2025.

-Proyecto para el tratamiento, depuración y reutilización de las aguas de la actuación turística de 16 casas en el medio rural. T.M. de Tijarafe desarrollado por la ingeniera técnico agrícola doña Noelia Díaz Pérez colegiada número 1.007 del COITAT suscrito digitalmente el 27.02.2025 a las 19:57:17 Z horas.

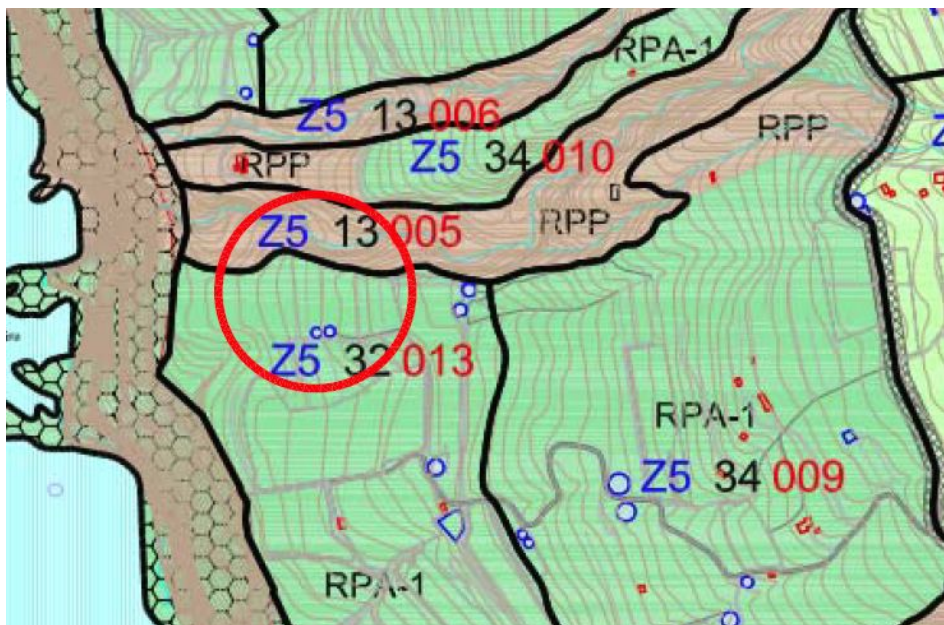
Es por lo que se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

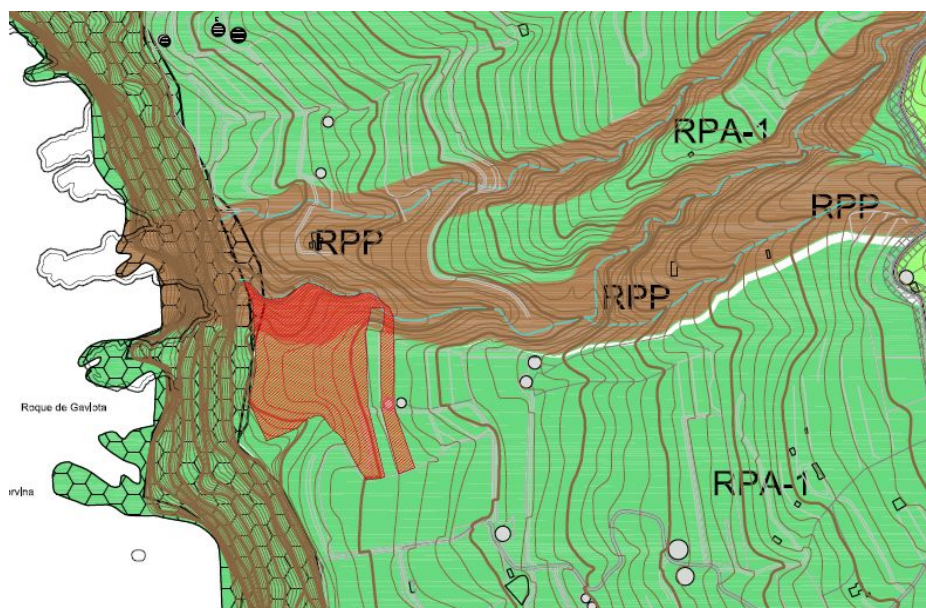
Visto el Plan General de Ordenación en vigor, aprobado por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y medio ambiente de Canarias de fecha 30 de Junio de 2010 y publicado en el B.O.C. del día 25 de enero de 2011, la parcela en la que se localiza la actuación solicitada se encuentra afectada por de la delimitación del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1) y suelo rústico de protección paisajística (SRPP). 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 agrícola y en una zona Bb3.1. Interés Agrícola intensivo) y en una zona Ba de valor natural cuya zona OT es Ba2.1 de interés geomorfológico.



**Situación de la actuación sobre imagen parcial del plano J-0 del PGO vigente extraída del plano nº 1 del proyecto básico aportado.*





**Emplazamiento de la parcela sobre imagen parcial del planeamiento, extraída del plano Nº 1 del proyecto básico aportado*

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 16 unidades alojativas en la modalidad de casas en el medio rural (CMR) con (40) plazas de capacidad total distribuidas atendiendo a tres tipos.

El conjunto turístico se completa con un edificio de servicios generales con almacenaje y aparcamientos, un edificio de servicios y administración, una piscina para todo el conjunto y 20 unidades de jacuzzi distribuidas por el establecimiento.

Se plantea de modo simultáneo la puesta en producción de la parcela de ubicación de la actuación.

Se trata de un proyecto autosuficiente energéticamente y contempla la reutilización de las aguas residuales mediante un tratamiento terciario de las mismas hasta alcanzar un grado de depuración y regeneración que permita el riego de jardines.

Se adjunta cuadro resumen de superficies construidas extraído del documento técnico memoria.

RESUMEN DE SUPERFICIES		
	UTILES	CONSTRUIDAS
CMR TIPO 1 (11 unidades)	637,23 m2	739,75 m2
CMR TIPO 2 (4 unidades)	327,44 m2	384,20 m2
CMR TIPO 3 (1 unidad)	60,82 m2	70,44 m2
SUP. TOTAL DE 16 CMR	1.025,49 m2	1.194,39 m2
SUP. TOTAL DE MODULO DE SERVICIO	57,93 m2	67,25 m2
SUP. TOTAL EDIFICIO ZONA DE APARCAM.	82,17 m2	94,40 m2
SUP. TOTAL EDIFICIO ZONA DE PISCINA.	32,26 m2	42,50 m2
SUP. TOTAL ACTUACIÓN TURÍSTICA	1.197,85 m2	1.398,54 m2
SUP. TOTAL JACUZZI (20 Unidades)	35,40 m2	43,40 m2
PISCINA	130,41 m2	147,40 m2



La actuación propuesta desarrolla cada módulo 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 complejo la villa turística es de 1.398,54 m². La piscina ocupa una superficie de 147,40 m² y 130,41 m² de lámina de agua. El jacuzzi ocupa una superficie de 43,40 m².

El programa funcional del establecimiento extrahotelero es el siguiente:

-CMR tipo 1: se proyectan 11 unidades con capacidad para dos ocupantes cada una de ellas, en total 22 plazas.

SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS		
16 CASAS EN EL MEDIO RURAL		
CMR TIPO 1 (11 unidades)		
		UTILES CONSTRUIDAS
ESTANCIA-COCINA-COMEDOR		34,00 m ²
HABITACIÓN	14,70 m ²	19,88 m ²
BAÑO	5,18 m ²	
DISTRIBUIDOR		
ASEO		1,53 m ²
		2,52 m ²
SUP. TOTAL DE CMR TIPO 1		57,93 m ² 67,25 m ²
SUP. TOTAL JACUZZI (11 Unidades)		1,77 m ² 2,17 m ²
SUP. TOTAL DE 11 UNIDADES CMR TIPO 1		637,23 m ² 739,75 m ²

-CMR tipo 2: se proyectan 4 unidades con el siguiente programa según se recoge en cuadro adjunto extraído del documento memoria del proyecto básico y capacidad para cuatro plazas cada una, en total 16 plazas alojativas.

CMR TIPO 2 (4 unidades)		
ESTANCIA-COCINA-COMEDOR		34,00 m ²
HABITACIÓN 1	14,70 m ²	19,88 m ²
BAÑO 1	5,18 m ²	
HABITACIÓN 2	14,70 m ²	19,88 m ²
BAÑO 2	5,18 m ²	
DISTRIBUIDOR 1		1,53 m ²
ASEO 1		2,52 m ²
DISTRIBUIDOR 2		1,53 m ²
PIEZA DE SERVICIO		2,52 m ²
SUP. TOTAL DE CMR TIPO 2		81,86 m ² 96,05 m ²
SUP. TOTAL JACUZZI (8 Unidades)		1,77 m ² 2,17 m ²
SUP. TOTAL DE 4 UNIDADES CMR TIPO 2		327,44 m ² 384,20 m ²

-CMR tipo 3 se proyecta una (1) pieza y es de tipo adaptada a personas de movilidad reducida, su programa se recoge en cuadro adjunto extraído del documento memoria del proyecto básico. Tiene una capacidad para 2 plazas alojativas.



CMR TIPO 3 Adaptada(1 unidad)		
ESTANCIA-COCINA-COMEDOR		34,00 m2
HABITACIÓN	14,70 m2	22,68 m2
BAÑO	7,98 m2	
DISTRIBUIDOR		2,04 m2
ASEO		2,10 m2
SUP. TOTAL DE CMR TIPO 3		60,82 m2 70,44 m2
SUP. TOTAL JACUZZI (1 Unidad)		1,77 m2 2,17 m2
SUP. TOTAL DE 1 UNIDAD CMR TIPO 3		60,82 m2 70,44 m2

-Módulo de servicios, cuenta con una zona de oficinas de archivo y aseo. Su programa se recoge en cuadro adjunto extraído del documento memoria del proyecto básico.

MODULO DE SERVICIO		
OFICINA 1		34,00 m2
OFICINA 2	14,70 m2	19,88 m2
ARCHIVO	5,18 m2	
DISTRIBUIDOR		1,53 m2
ASEO		2,52 m2
SUP. TOTAL DE MODULO DE SERVICIO		57,93 m2 67,25 m2

-Edificio zona de aparcamiento, destinado al mantenimiento, almacenaje y para el personal. Presenta un nivel soterrado para albergar las baterías, su programa se recoge en cuadro adjunto extraído del documento memoria del proyecto básico.

EDIFICIO ZONA DE APARCAMIENTOS		
LAVANDERÍA		28,79 m2
ZONA DE DESCANSO		16,17 m2
OFICCE		25,44 m2
ALMACÉN DE PRODUCTOS QUÍMICOS		5,40 m2
BAÑO		6,37 m2
SUP. TOTAL EDIFICIO ZONA DE APARCAM.		82,17 m2 94,40 m2

-Edificio y zona de piscina, equipamiento común de la actuación con zona de vestuarios y socorrista, además de recinto técnico bajo rasante. Su programa se recoge en cuadro adjunto extraído del documento memoria del proyecto básico.

EDIFICIO ZONA DE PISCINA		
OFICINA		8,46 m2
VESTUARIO MASCULINO		8,26 m2
VESTUARIO FEMENINO		8,26 m2
BAÑO ADAPTADO		7,28 m2
SUP. TOTAL EDIFICIO ZONA DE PISCINA		32,26 m2 42,50 m2

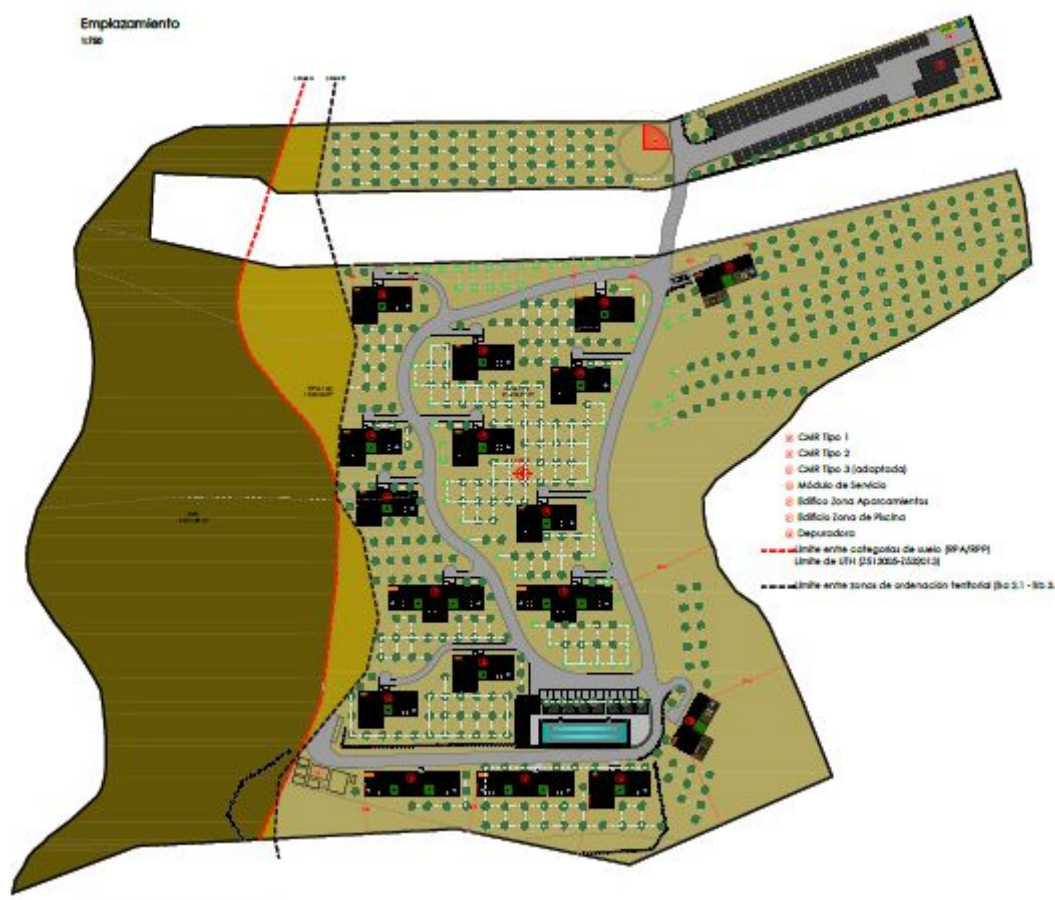
En la parcela existe un depósito para agua de riego que se proyecta bicompartimentar para incluir un depósito de reserva para agua potable.

La Unidad apta para la explotación turística (UAET) cuenta, según documentos del proyecto y títulos aportados (escritura de agrupación de fecha 20 de julio de 2021), con una superficie de 33.211,06 m2, de los cuales una superficie de 23.539,40 m2 se encuentran incluidos en la delimitación del suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1) y 9.671,66 m2 como suelo Rústico de Protección Paisajística según el PGO.



Comprobada la parcela con el PIOLP la zona Bb3.1. Interés Agrícola intensivo ocupa una superficie de 21.919,31 m², que será la superficie computable a efectos del cálculo de los aprovechamientos turísticos. El proyecto no afecta a la zona OT Ba2.1 de interés geomorfológico.

La parcela cuenta con acceso rodado que conecta con el camino público de Ruiz que a su vez conecta con la carretera insular LP-116, (Carretera de Las Palmeras), vía que discurre por la costa del municipio de Tijarafe desde el Barranco del Jurado hasta el barrio de La Punta, y que intercepta por ambos extremos con la carretera de la red regional LP-1.



**Imagen parcial plano N° 1*

La UAET está afectada por las UTH-UTE Z5 32 013 y Z5 13 005 si bien la actuación turística se emplaza en la parte de la parcela incluida en la UTH-UTE Z5 32 013. Las coordenadas UTM del centro aparente de la actuación turística es X: 210.165 e Y: 3.177.471, correspondiendo a la parcela la referencia catastral 38047A009008590000JA.

La relación de los espacios de la UAET son los siguientes:

-El espacio edificado total (EE) de la parcela es de 1.398,54 m².

-El espacio libre (EL) de la parcela, es de 2.344,95 m² ≤ 2.368,82 m² (EL ≤ 16√21.919,31 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 **29.454,18 m2** resultado de la siguiente expresión:

21.919,31 m2 en (Bb3.1) + 11.291,75 m2 de (Ba2.1) - 2.358,34 m2 de EL - 1.398,54 m2 edificados totales EE.

-El espacio rústico susceptible de aprovechamiento agrícola (EA) es de **18.175,82 m2** siendo el resultado de la siguiente expresión:

21.919,54 m2 en SRPA (Bb3.1 según PIOLP) - 2.344,95 m2 de espacio libre EL - 1.398,54 m2 edificados totales EE.

Según informe agronómico obrante en el expediente el proyecto plantea la recuperación y puesta en producción de unos **12.236,92 m2** del de total la parcela, de forma ecológica, quedando el resto resuelto a modo de taludes que no solo abaratan la construcción, sino que evitan muros excesivos y se utilizan a modo de reservorios de biodiversidad entre las tierras de cultivo. El cultivo a introducir se plantea la oliva de mesa en las variedades de Picual (479 pies), Arbequina (70 pies), lo que hace un total un total de 549 pies de olivos.

Según el citado informe agronómico la parcela se encuentra en la actualidad sin cultivar, aunque existen vestigios de una explotación agraria de secano en su zona norte y sur donde existen varios bancales tradicionales. La zona central se ha roturado parcialmente en tiempos recientes existiendo un bancal apto para el cultivo en la zona más oeste de la misma, además de otro sin concluir a continuación. En la parte superior la propiedad hay dos bancales para el cultivo en estado de abandono actualmente y un depósito de agua de gran capacidad.

Se incluye informe agronómico concluyente acerca de la viabilidad, rentabilidad y calidad del producto.

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	10.000 M2 (SRPA-2)	33.211,06 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	40 PLAZAS	40 PLAZAS	40 PLAZAS	SI
EDIF. MAX. PARCELA	1.400 M2, ó, Varios usos 0,05m2/m2	<20% SUP UAET	1.398,54 M2	SI
APARCAMIENTOS	P≤80 A=P/3=13	-----	22 PLAZAS	SI
ESPACIO RÚSTICO EL	EL≤16√sp	-----	EL≤16√21.919,18 2.358,34 ≤ 2.368,82	SI
ESPACIO AGRARIO EA	-----	-----	18.175,82m2 PARA PRODUCCIÓN	SI
PISCINA	OBLIGATORIA 25 M2	-----	130,20 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 Alejandro González Expósito, colegiado nº 2202. COAC, D.N.I. 42176279Y, el 27.02.2025 a las 13:52:10 Z 00'00' horas, 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. Aspecto que se cumple en el proyecto presentado.

Visto el Plan Insular de Ordenación, artículo 218 relativa a la zona Bb3.1 Interés Agrícola intensiva, en su apartado d) establece el uso turístico cuando lo autorice el Plan Territorial Especial de ordenación de la Actividad Turística.

El plan territorial especial de ordenación de la actividad turística en la isla de la Palma y particularmente, con respecto a la administración del recurso hídrico, indica que será necesaria la reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de jardines, al tratarse de una actuación de más de VEINTE plazas, por tanto será necesario el tratamiento terciario de las mismas hasta alcanzar un grado de depuración y regeneración que permita el riego de jardines, quedando condicionada por las exigencias del Real Decreto 1620/2007 por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

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.

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, y resto de documentación complementaria aportada 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.

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 2023/12164 de fecha 13/12/2023. Si bien el documento modificado que se valora en el presente informe no ha sido informado por el Servicio de Turismo del Cabildo Insular de La Palma las variaciones que presenta con respecto al ya informado, a juicio de la técnica que suscribe, no implican cambios en el sentido del mismo.

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) y suelo rústico de protección paisajística (SRPP). Si bien la actuación se emplaza en la parte de la parcela delimitada como suelo rústico de 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 seca 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

