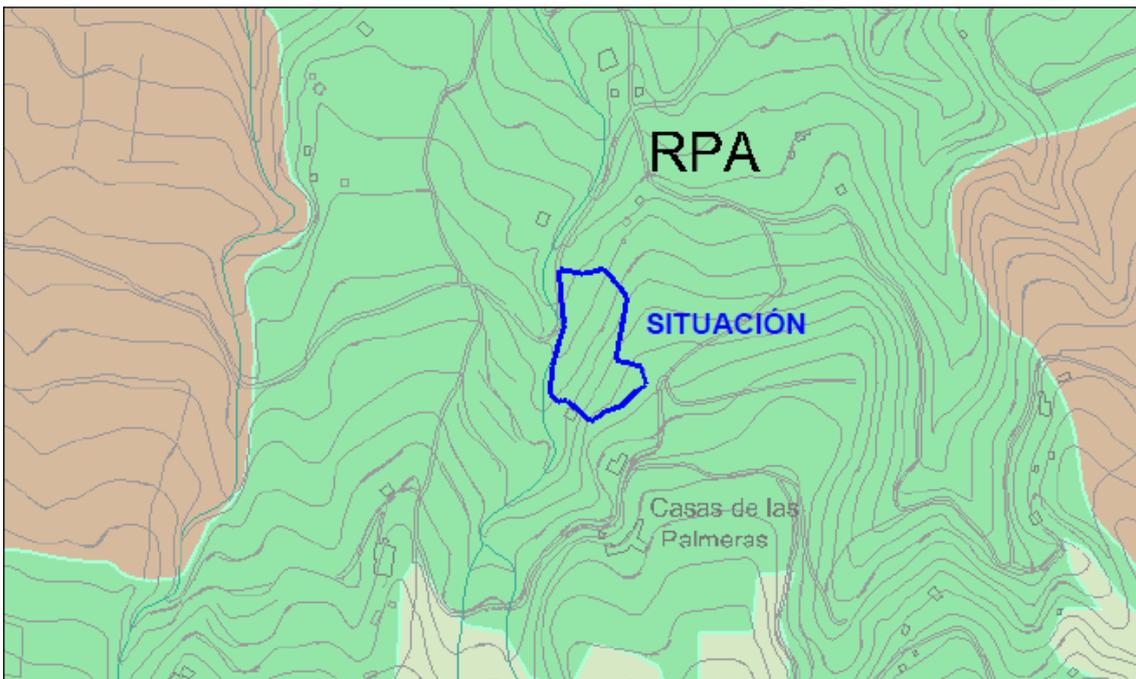


DON MIGUEL ÁNGEL QUESADA REYES, ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE GARAFÍA.

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 4 de mayo de 2023, en solicitud de informe de cumplimiento de normativa urbanística y sectorial respecto al proyecto de “**ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS**”, sito en paraje El Lance, barrio de Juan Adalid (parcela catastral nº 1056 del polígono 60), en esta localidad, promovido por DON DIEGO PÉREZ CASTILLO, 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

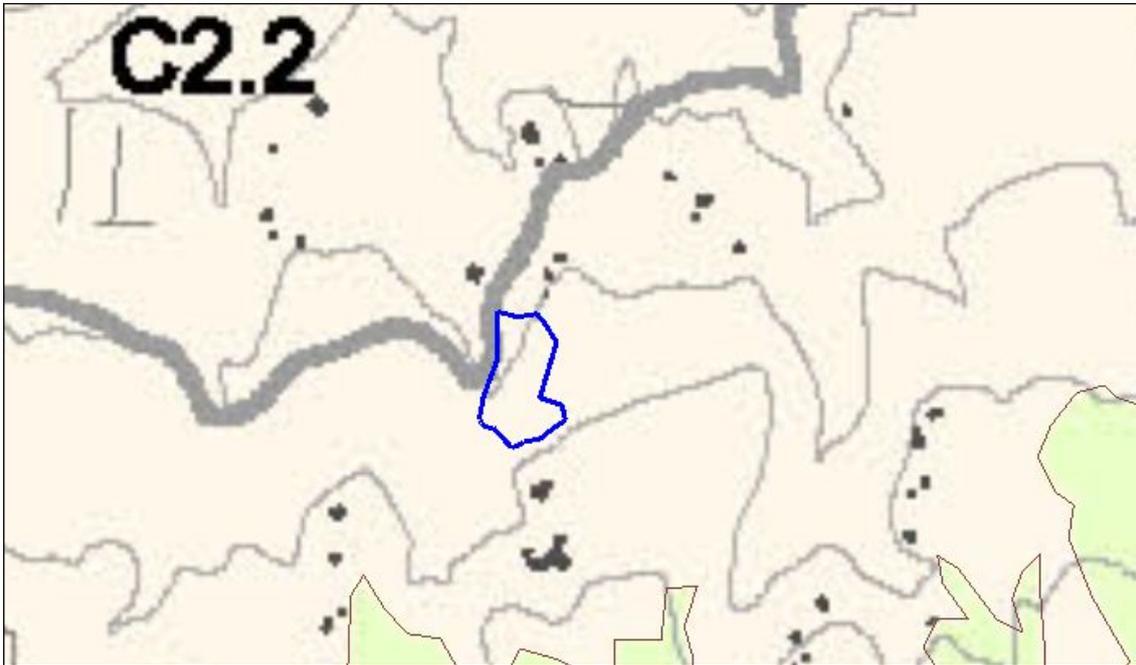
PRIMERO: Que según el Plan General de Ordenación de la Villa de Garafía (PGO), Aprobado Definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 06 de mayo de 2019, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 69, de fecha 7 de junio del mismo año, la parcela donde se emplaza el proyecto objeto de informe queda clasificada como **SUELO RÚSTICO, categoría de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ECONÓMICA, subcategoría de SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGRARIA (RPA)**. Se incluyen en esta categoría los terrenos destinados fundamentalmente al uso y explotaciones agrícolas y ganaderas de carácter intensivo o tradicional y que se han caracterizado por acoger preferentemente los cultivos de exportación o de medianías, para la ordenación del aprovechamiento agrícola y ganadero, según lo establecido en el artículo 12.2.a) 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 parcela objeto de la actuación turística se encuentra situada en **ZONA PORN (Ordenación de Recursos Naturales), O.T (Ordenación Territorial) C2.2 INTERÉS AGROPECUARIO APTA PARA ACTIVIDADES DE INTERÉS GENERAL**. El objetivo de las zonas C2.1 y C2.2 es la preservación de las actividades agrícolas y agropecuarias constituyendo, a su vez, una reserva de suelo para actividades de interés general definidas por la legislación vigente. En consecuencia, los Proyectos de Actuación Territorial sólo podrán formularse en zona C PORN, a excepción de los que correspondan a usos turísticos o energéticos que también podrán formularse fuera de dicha zona. (Art. 227 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 la parcela objeto de informe las siguientes:

Artículo 157. Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA).

13. 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 (RPA) y para la zona definida:

e) Para zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general.

De acuerdo con las definiciones de usos incluidas en estas Normas, para la zona C2.2 Interés Agropecuario apta para actividades de interés general se definen los siguientes usos:



1. Uso Principal:

- Agrícola tradicional.
- 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.
- Ganadero en explotación familiar, complementaria, profesional e industrial.

2. Usos Compatibles complementarios:

- De conservación ambiental.
- Científico y de educación ambiental.
- Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría I vinculado a la actividad agropecuaria existente.

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:

- Agrícola intensivo.
- Apícola.
- De esparcimiento en espacios no adaptados.
- De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
- Las infraestructuras: con carácter general se admite la implantación de las previstas en el Plan Insular o en el planeamiento territorial especial. Admitiéndose, además, las siguientes:

- Infraestructura hidrológica: Se admiten las canalizaciones o conducciones de agua para riego y/o suministros de agua potable, conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se incluyen las infraestructuras para el almacenamiento de aguas tales como balsas, embalses, depósitos reguladores, etc. tanto públicos como de comunidades de regantes, todo bajo las condiciones establecidas en las normas de este PGO.

- Infraestructura de energía: Se admiten las canalizaciones o líneas de suministro eléctrico conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.

Se admite la implantación de instalaciones solares conforme a las condiciones establecidas en la normativa del PGO al respecto.



- Infraestructura de telecomunicaciones: Con carácter provisional conforme a las condiciones establecidas en las normas del PGO relativas a dichas infraestructuras.
 - Infraestructura de gestión de residuos: Para el tratamiento de residuos agrarios, para el aprovechamiento de biomasa y demás residuos para la obtención de compost, en las condiciones y limitaciones que en su caso establezca el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma.
- Equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.
 - Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría II.b) vinculado a la actividad agropecuaria existente.
 - Actividades económicas - terciarios: comerciales y de hostelería siempre que estén relacionados con la actividad de la finca.
 - 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.
- b. Se admite el mantenimiento de los siguientes usos, en las condiciones que se regulan en estas normas para cada uno de ellos:
- Forestal.
 - 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.
Se admite la construcción de edificaciones vinculadas a este uso.
 - De esparcimiento en espacios adaptados tipo I siempre que no supongan una alteración de los valores agropecuarios.
 - 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.
 - Actividades económicas - productivos, logísticos y de almacenamiento, en categoría III vinculado a la actividad agropecuaria existente.

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 en el Medio Rural, tipología de Villa,



compuesto por 2 unidades alojativas, con una capacidad de 8 plazas fijas y 1 convertible.

Según el proyecto la superficie total de la unidad apta para la edificación turística (UAET) es de 6.433,00 m² y tendrá una ocupación de 288,42 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) Z4.31.043 del PTET^{LPA}.

QUINTO: 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 4 de mayo de 2023.

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

Firmado electrónicamente

FDO: MIGUEL ANGEL QUESADA REYES

