

ANUNCIO

La Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, en sesión celebrada el día 31 de agosto de 2020, acordó emitir el siguiente informe de impacto ambiental para el proyecto denominado **“Establecimiento extrahotelero de dos villas” (PR-007/2020)**. Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el art. 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

“ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Puntagorda, con fecha 7 de febrero de 2020 (Número de registro: REGAGE20e00000650338), remite a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de establecimiento extrahotelero de dos villas, en el término municipal de Puntagorda, promovido por D. Albert Koch.

Con fecha 19 de marzo 2020 (R.S. Nº 2020003979) se requiere al Ayuntamiento solicitante para que proceda a la subsanación de deficiencias observadas en el documento ambiental que acompaña a la solicitud.

Mediante oficio remitido por el Ayuntamiento con fecha 16 de abril de 2020 (Nº registro REGAGE20e00001536462), se remite por el Ayuntamiento la documentación subsanada.

De conformidad con el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a evacuar el trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas. Se solicita informe a las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas:

- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca. Viceconsejería de Sector Primario. Dirección General de Agricultura.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Sanidad.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Política Territorial, Seguridad y Sostenibilidad. Viceconsejería de Política Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Viceconsejería de Lucha contra el Cambio Climático. Dirección General de Lucha contra el Cambio Climático y Medio Ambiente.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Hacienda. Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos. Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Educación, Universidades, Cultura y Deportes. Viceconsejería de Cultura y Deportes. Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Cabildo Insular de La Palma:
 - Servicio de Agricultura, Ganadería y Pesca.
 - Consejo Insular de Aguas de La Palma.
 - Reserva de la Biosfera de La Palma.

- Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico, Educación, Sanidad y Artesanía.
 - Servicio de Turismo.
 - Servicio de Ordenación del Territorio.
- Personas interesadas:
- Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza.
 - Ben Magec Ecologistas en acción.
 - World Wildlife Foundation.
 - Seo Birdlife.
- Ayuntamiento de la Villa de Garafía.

De conformidad con el artículo 9.4 de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, se publicó anuncio del trámite de consulta en el BOP núm. 75, lunes 22 de junio de 2020.

ANTECEDENTES:

El proyecto contempla la construcción de una villa turística de dos unidades alojativas con capacidad para 8 plazas, dos piscinas y la puesta en explotación de un cultivo de frutales (aguacateros, naranjeros y mangos), en Fagundo, T.M. de Puntagorda (S/C Tenerife).

El proyecto se somete a evaluación ambiental simplificada en virtud del apartado l) *Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas*, grupo 9, Anexo II, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a la definición de instalación hotelera que hace la Ley en su apartado ñ), parte C, Anexo VI.

- I. Respuestas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas en fase de consulta son:
- El **Servicio de Ordenación del Territorio** del Cabildo Insular de La Palma, informa, con fecha 18 de mayo de 2020, resuelve:

De conformidad con lo preceptuado en los artículos 13.2 f); 14 y 16 a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, desestimar, por falta de competencia, la solicitud de emisión de informe cursada por la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma.

- El **Servicio de Medio Ambiente y Emergencias** del Cabildo Insular de La Palma, informa, con fecha 20 de abril de 2020, de la necesidad de establecer los siguientes condicionantes ambientales:
 1. *Ante la existencia de flora exótica invasora, si fuera necesario retirar ejemplares de esta durante la construcción de la villa, o en cualquier otro momento, se comunica que el control de la especie *Pennisetum setaceum* ("rabogato") se lleva a cabo bajo las directrices recogidas en la Orden 13 de junio de 2014, por las que se aprueban las Directrices técnicas para el manejo, control y eliminación del rabogato (*Pennisetum setaceum*). Para la eliminación de cualquier otra especie que se reconozca se recomienda consultar la Guía divulgativa para el control y erradicación de flora exótica invasora en Canarias, para proceder adecuadamente en el manejo de cada especie.*
 2. *Ante la posible existencia de avifauna protegida, entre esta, especies muy frecuentes en la isla como la "graja" (*Pyrrhocorax pyrrhocorax sp. barbarus*) o el "cernícalo" (*Falco tinnunculus sp. canariensis*) se recomienda evitar los meses de la primavera para*

realizar las obras. Ello se debe a que en este periodo es cuando la mayoría de las aves están en época de reproducción y los ruidos suponen una molestia para estas.

Si llega a darse la situación de encontrarse con algún espécimen de avifauna autóctona afectada en las inmediaciones de la zona a ubicar el proyecto, se insta a que se contacte al personal de Medio Ambiente del Cabildo Insular de La Palma, o directamente con el Centro de Recuperación de Fauna Silvestre.

3. Aunque no se contempla en el documento ambiental del proyecto, si fuera a realizarse ajardinamiento alguno se informa que se debe llevar a cabo con especies autóctonas propias del piso bioclimático. Ello, con la intención de no favorecer la dispersión de posibles especies exóticas invasoras y de reducir los consumos de agua de regadío. En este caso, el área de estudio se encuentra en zona de pinar térmico con sabinas, *Loto hillebrandii*-Pino canariensis *sigmetum juniperetosum canariensis*. Por ello, cabría esperar las siguientes especies: "sabinas" (*Juniperus turbinata* ssp. *canariensis*), "espineros" (*Rhamnus crenulata*), "pinos" (*Pinus canariensis*), "amagantes" (*Cistus symphytifolius*), "drago canario" (*Dracaena draco* ssp. *draco*), "palmera canaria" (*Phoenix canariensis*), entre otras.
4. Para la tala del ejemplar de pino canario emplazado donde se pretende situar la unidad alojativa nº 2, se ha de presentar solicitud independiente y con carácter previo a la realización de las obras, en el Servicio de Medio Ambiente y Emergencias del Cabildo Insular de La Palma.
5. En cuanto a los ejemplares de dragos y palmeras canarias que existen en la finca. Ante la iniciativa del promotor de donar las plantas, el Servicio de Medio Ambiente y Emergencias no puede hacerse cargo de ellas, pues se desconoce tanto el origen de la semilla, el estado de la planta, de la tierra, etc. Es por lo que, sin conocer el estado y condiciones de estas no pueden ser utilizadas en labores de conservación ni pueden ser llevadas al vivero de flora autóctona porque podría perjudicar a la flora que allí se produce.

Se recomienda que el promotor se dirija al Servicio de Infraestructuras del Cabildo Insular de La Palma y les ofrezca las plantas para ajardinamiento de carreteras. También podrían ofrecérsela al propio Ayuntamiento de Puntagorda o las corporaciones de los municipios vecinos, Tijarafe y Garafía. Siempre para acciones de ajardinamiento, tal y como se explica, estas plantas no deben ser introducidas en el medio natural.

Estos condicionantes han sido tomados en cuenta en el presente informe.

- El **Consejo Insular de Aguas de La Palma**, con fecha 22 de mayo de 2020, informa que:

Se considera, conforme al art. 125 Documento Normativo del vigente Plan Hidrológico, una dotación máxima para establecimientos Extrahoteleros de 2001/pernoctación/día.

Conforme a ella y en consonancia con el art. 12.2 del DECRETO 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, los vertidos de aguas residuales domésticas (Como son los vertidos que nos atañen) que se produzcan por el sistema de fosas sépticas filtrantes en zonas donde no alcance el alcantarillado municipal, y siempre que no excedan de 250 metros cúbicos anuales, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia que permitía la construcción del inmueble de donde emanen. En los restantes supuestos compete el otorgamiento de la autorización del Consejo Insular de Aguas correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto, el volumen de 250 m³/año es el valor limitante para dirimir qué Administración (Consejo Insular de Aguas/ Ayuntamiento correspondiente) es la competente a la hora de emitir la correspondiente Autorización de Vertido de las aguas residuales que se generen en los distintos proyectos de alojamiento turístico presentados.

Conjugando los anteriores datos de ocupación media por año, con la dotación contemplada en el Plan Hidrológico, y el limitante de 250m³/año, se obtiene que para instalaciones Extrahoteleras por encima de 5.19 camas es Competencia del Consejo Insular de Aguas de La Palma, la emisión de la correspondiente Autorización Administrativa para el vertido de las aguas residuales que se generen en la instalación, donde no alcance el alcantarillado municipal.

Igualmente se informa según el art. 155 del Plan Hidrológico vigente:

“La Administración competente gestora del servicio de saneamiento de aguas residuales obligará a conectarse a la red de alcantarillado, salvo que técnicamente se queda justificada su imposibilidad, a todo edificio o instalación generadora de aguas residuales, cuya ubicación diste menos de 100 metros de dicha red. Dicha distancia se medirá desde el punto más próximo de la linde de la parcela a la red de alcantarillado más cercana.”

En el supuesto anterior, no se emitirá Autorización de Vertidos, debiendo el promotor de la actuación costear la conexión a la red de alcantarillado.

“La conexión a los sistemas de saneamiento de vertidos de urbanizaciones aisladas o polígonos industriales, que por sus características puedan ser aceptados por las instalaciones de un sistema de saneamiento, será considerada como opción preferente frente a la alternativa de depuración individual con vertido directo al dominio público hidráulico o al dominio público marítimo terrestre. Todo ello, sin perjuicio de que la Administración que corresponda imponga las condiciones que estime pertinentes en la autorización de vertido que debe otorgar conforme a la LAC y el RDPHC, y a la normativa de vertido desde tierra a mar.

3.1 Según la documentación remitida y tal y como se indica en la documentación presentada PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO EN MODALIDAD EXTRAHOTELERA CON TIPOLOGÍA DE VILLA, 2 UNIDADES, TOTAL OCHO PLAZAS, EN CAMINO HADAY s/n, PAGO DE FAGUNDO, T.M. DE PUNTAGORDA, y conforme a lo indicado en el apartado 3 de este informe, la actuación **SI** está supeditada a la correspondiente Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de La Palma.

Por lo tanto, **Requiere** Autorización Administrativa para el Vertido de las aguas residuales de la actuación.

Se declara la instalación de dos Piscina con sistema de desinfección **mediante cloro**.

Para el **Trámite de la Autorización Administrativa de Vertidos**, se requiera al peticionario presentar solicitud ante el Consejo Insular de Aguas de La Palma, además de documentación completaría para el trámite del mismo.

El proyecto técnico de Vertido que debe presentar para la obtención de la mencionada Autorización Administrativa ante el Consejo Insular de Aguas de La Palma, deberá incorporar la siguiente información:

- Declaración jurada (Promotor) del tipo de desinfección que se instalará en las piscinas. Se le informa al peticionario que la falsedad documental es constitutiva de delito.
- Se advierte que no se admitirán vertidos con concentraciones salinas superiores a 2500 ppm. a excepción de establecimientos emplazados en zonas lindantes con el frente costero insular.
- Coordenadas UTM del Punto de Vertido de las Aguas residuales tratadas
- El Proyecto Técnico de las instalaciones de Vertido, deberá estar firmado por técnico competente, e incluirá al menos:
 - Descripción General de las instalaciones. (nº de plazas por Ud. edificatoria de los establecimientos Extrahoteleros, nº de personas/ empleados que se dispondrá en las instalaciones en general (jardineros, personal de mantenimiento, etc.), nº de empleados en el edificio de servicios generales.
 - Justificación cuantitativa de consumo y vertido de aguas residuales. Diario y Anual.
 - Justificación Cualitativa de las aguas de vertido. Habitantes equivalentes totales que genera la instalación extrahotelera.

- Cálculos justificativos de la capacidad del separador de grasas necesario para las instalaciones.
- Justificación del Sistema de tamizado o desbaste previo.
- Descripción del sistema de depuración Elegido. Dimensiones del equipo propuesto (alto, ancho largo, diámetro, número de bioreactores). Justificación de las dimensiones del mismo, conforme a la carga total generada en las instalaciones.
- Marca y Modelo del equipo. Carga máxima día en Kg DBO5, Volumen diario m3/ día, producción de fangos sobrantes m3/ año, consumo eléctrico kWh/día.
- Plano de los equipos de depuración con línea agua.

Se informa, que la modificación del sistema de desinfección indicado en la documentación evaluación ambiental para la piscina, debe ser informada al Consejo Insular de Aguas de La Palma. Así mismo se advierte que este Organismo tiene entre sus funciones la ejecución del programa de Calidad de las Aguas, con lo que reserva el derecho de posible inspección en el futuro a las instalaciones.

Estos condicionantes han sido tomados en cuenta en el presente informe.

- La **Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural** de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, con fecha 29 de mayo de 2020, informa:

(...) El documento ambiental aplica la norma 13 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma. Hay que señalar que todas las determinaciones urbanísticas contempladas en él han sido derogadas por la Disposición derogatoria única, punto 3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

El PTE está afectado por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio y de la Ley 14/2019, de 25 de abril, pero algunas de sus determinaciones siguen estando en vigor, entre ellas las Normas 13.3, 16, 17.2 y 18.1.

(...) Nos encontramos, pues, con un proyecto de menos de 10 plazas alojativas y nueva construcción descrito en los artículos 14.1.b y 16 de la ley 14/2019 de 25 de abril, cuyas condiciones de implantación se detallan en el artículo 22. Concretamente, el apartado a) dicta que: “La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística”.

Esta consideración ha sido tenida en cuenta en el condicionando de este informe.

“Con respecto a la explotación agrícola, a diferencia de la construcción de la villa, las piscinas y el resto de estructuras, el proyecto solo presenta un epígrafe denominado “ESTUDIO DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA ADJUNTO AL ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS” donde se exponen someramente y en cinco páginas las características de la explotación agrícola (generalidades del terreno, número de frutales, coste y tipo de riego) y sin planos. La explotación agrícola no se describe ni analiza en el documento ambiental.

Se considera que, si bien se podría hacer una exposición más exhaustiva de la explotación agrícola, ésta se encuentra suficientemente descrita en los planos que se aportan y en el apartado 3.3.4. Producción agrícola del Documento Ambiental.

(...) En el mapa de cultivos de Canarias, se puede apreciar que la parcela donde se proyecto la intervención se encuentra el cultivo activo de ornamentales.

Se constató que dicha actividad se realizaba por parte de un propietario anterior y de manera ilegal ya que se producía flora autóctona protegida sin autorización del Servicio de Medio Ambiente y Emergencias del Cabildo de La Palma.

(...) De acuerdo al artículo 22.b.3) de la ley 14/2019, de 25 de abril, "la ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística". Una interpretación coherente con el espíritu de la ley plasmado en el preámbulo es la que considera que toda la superficie de la parcela que no se destine a explotación turística (al menos el 80%) ni a construcciones o instalaciones propias de la actividad agraria, se ponga en explotación agrícola, ya que estamos sobre suelo de protección agraria y a mayor superficie cultivada, mayor rendimiento económico de la explotación. En la parcela objeto de análisis, siguiendo este criterio, la superficie de la unidad apta para la edificación equivaldría a un máximo de 1064 m² y lo que quedaría libre para cultivar sumaría el 80% restante, que en este caso sería de al menos 4256,6 m². De acuerdo al documento ambiental, se prevé poner en cultivo una superficie de 3860,8 m² y al sellar el 24% de la parcela, es imposible cultivar ese 80%. Por lo tanto, se interpreta que la superficie a cultivar podría alcanzar los 4256,6 m² y el promotor plantea poner en cultivo solo 3860,8 m², incumpliendo lo señalado por la Ley 14/2019, de 25 de abril, en este punto.

El espacio libre no cuenta como espacio edificado. El proyecto no agota el 20% de superficie máxima edificatoria estipulada por la Ley del 14/2019, de 25 de abril. Por otro lado, se señala que el proyecto cumple con lo dispuesto en la Norma 13.3 del PTETLPA.

(...) Por todo ello, el destino del agua del vaso de la piscina y el de los contralavados en especial no puede ser otro que el del agua residual que es y no podría ser utilizado para el riego de los cultivos, como consta en el DA.

(...) En consecuencia, la instalación depuradora de aguas debe estar diseñada y dimensionada para recibir periódicamente el residuo correspondiente a los contralavados de la piscina y a posibles aportes puntuales en caso de vaciados debidos a situaciones esperables como reparaciones, desuso prolongado o pérdida de calidad del agua por otros incidentes, principalmente microbiológicos y químicos. Por todo esto, se espera un alto consumo de agua debido a la existencia de la piscina y las medidas preventivas, reductoras o compensatorias previstas con respecto al ahorro de agua que se plantean terminan siendo irrelevantes comparadas con el consumo de agua de la piscina.

Para todo lo relacionado con la gestión de las aguas negras y el consumo y limpieza de agua de la piscina se remite al informe del Consejo Insular de Aguas de La Palma y al condicionado ambiental impuesto.

(...) Resumen:

No se describe la explotación agrícola necesaria en el documento ambiental y no se plantea en una superficie suficiente (no se plantea el cultivo exhaustivo de la superficie del 80% de la parcela disponible no dedicada a las villas).

Se sella más del 20% de la parcela entre villas, piscinas y construcciones auxiliares.

No se plantean alternativas con diferencias relevantes entre ellas.

Informe:

Como resultado de lo comentado anteriormente se emite informe DESFAVORABLE.

Respecto a las carencias que se indica en relación al documento ambiental, indicar que se entiende por cumplido el contenido requerido en el artículo 45.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

- La **Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas** del Gobierno de Canarias, con fecha 10 de junio de 2020, concluye:

Una vez analizado el contenido del documento presentado, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de evaluación simplificada del impacto ambiental y a la fase de la evaluación del proyecto en que se encuentra el mismo. No obstante, se han detectado algunas deficiencias u omisiones, descritas al efecto en el punto anterior, por lo que se recomienda su corrección antes de continuar su tramitación.

Si bien se han tomado en cuenta las consideraciones remitidas, se entiende que, tal y como concluyen en su informe, el contenido del documento se ajusta a la legislación vigente. Por lo tanto, se puede continuar con el trámite de evaluación de impacto.

- La **Viceconsejería de Lucha contra el Cambio Climático** de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, a fecha 10 de agosto de 2020, concluye lo siguiente:

En conclusión, la actuación objeto de consulta denominada PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS promovido por Albert Koch, conlleva la construcción de una instalación hotelera y construcciones asociadas fuera de suelo urbanizado, por lo que la actuación debe ser sometida a evaluación de impacto ambiental simplificada en aplicación del artículo 7.2 a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El Documento Ambiental presentado, cumple con los apartados mínimos exigidos en el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, sección 2ª Evaluación de impacto ambiental simplificada. En este sentido cabe realizar las siguientes consideraciones al respecto:

- 1. Se observa una diferencia entre las superficies proporcionadas en el Proyecto Básico y el Documento Ambiental respecto a la unidad apta para la edificación turística.*
- 2. Las Medidas Correctoras no contemplan actuaciones sobre el Suelo Rústico de Protección.*
- 3. Se echa en falta un listado de las especies autóctonas que se tendrán en cuenta para el ajardinamiento.*

No se tiene constancia de la diferencias entre las superficies proporcionadas por el proyecto y el documento ambiental.

El Suelo Rústico de Protección Paisajística no es objeto de proyecto, de ello se desprende la ausencia de medidas correctoras que correspondan. En cuanto al ajardinamiento, la consulta al Servicio de Medio Ambiente y Emergencias del Cabildo Insular de La Palma incluye un listado de plantas autóctonas propias del piso bioclimático que se pueden usar para ajardinar.

- El **Servicio de Turismo del Cabildo Insular de La Palma informa**, a fecha 6 de agosto de 2020, que:

Con fecha 16 de mayo de 2019, este servicio ha emitido Informe Técnico de Clasificación Provisional FAVORABLE a este proyecto, donde se acredita el cumplimiento de los requisitos de estándares turísticos contenidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Por todo lo expuesto anteriormente, y una vez estudiado el correspondiente documento ambiental, los técnicos que suscriben, con respecto al proyecto "PROYECTO DE ESTABLECIMIENTO EXTRAHOTELERO DE DOS VILLAS", en el municipio de PUNTAGORDA, desde el punto de vista estrictamente competencial turístico, no encuentra razón alguna para considerarse administración pública afectada, en tanto en cuanto, no le corresponde evaluar criterios medioambientales en relación a dicho proyecto, que puedan establecer o determina criterios para una evaluación de impacto ambiental.

- II. El **Ayuntamiento de Puntagorda**, con fecha 5 de febrero de 2020, emite informe técnico previo al trámite de evaluación de impacto ambiental concluyendo lo siguiente:

Una vez examinada la documentación presentada (Proyecto básico redactado por el arquitecto José Henry Garritano Pérez), el técnico municipal que suscribe informa que dicho proyecto cumple con el planeamiento aplicable y que cuenta con el grado suficiente de precisión para legitimar su ejecución.

El técnico municipal que suscribe entiende que al objeto de cumplir con el trámite previo a la licencia municipal relativo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de conformidad con lo previsto en el anexo B, grupo 9, letra l) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, así como el artículo 78 en cuanto al procedimiento, ha de efectuarse evaluación de impacto ambiental simplificada.

Teniendo, a su vez, en cuenta que el Plan General de Ordenación de Puntagorda se encuentra evaluado conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente y considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar si el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria o, por el contrario, el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

1. Características del proyecto:

El proyecto pretende la construcción de 2 villas turísticas con capacidad para 8 plazas en total, 2 piscinas, una para cada villa, y cultivo de frutales (aguacateros, naranjeros y mangos). El proyecto también contempla la implementación de zonas ajardinadas de uso privado y pistas internas, 4 plazas de aparcamiento, depósito de basura y depósito de agua potable de reserva.

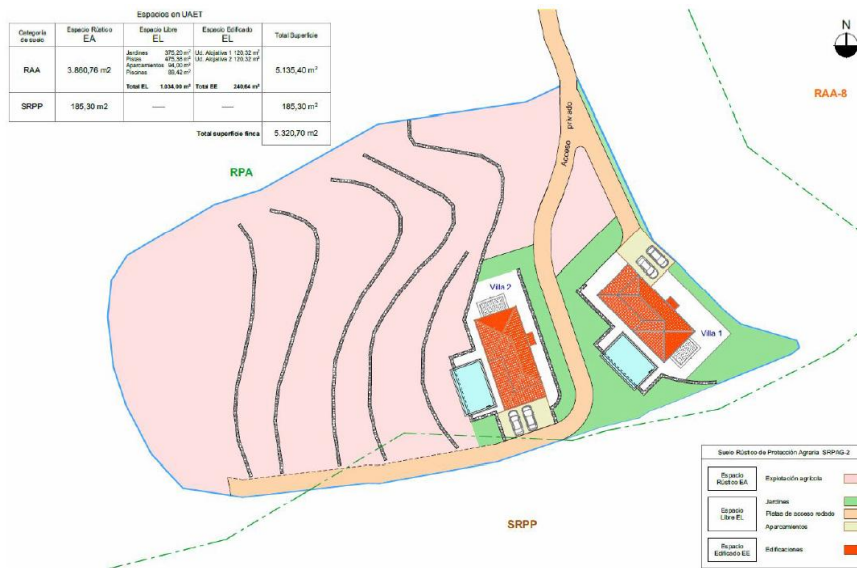
En cuanto a superficies: cada villa tendrá 120,32 m² de superficie construida; las piscinas ocuparán 89, 42 m² entre las dos, ambas con su correspondiente cuarto de instalaciones; las pistas ocuparán 475,38 m²; los aparcamientos 94 m²; y los jardines 375,20 m². En total se reparten en: 240,64 m² de espacio edificado, 1034 m² de espacio libre y 3860,76 m² de espacio agrario.

Para la adecuación del terreno se requerirá de labores de movimiento de tierras, recuperación de los bancales para la explotación del cultivo, acondicionamiento del viario, limpiezas y desbroces. Además, se generarán residuos de construcción y sólidos urbanos.

Las aguas residuales domésticas de la villa se conducirán a una depuradora de oxidación total y pozo absorbente. Según documento ambiental, garantiza su posible uso posterior para riego.

El agua potable se adquiere de la red municipal de abasto que discurre próxima a la parcela. También se dispone de un depósito de reserva que garantiza 250 l por plaza.

Para el riego de la explotación agrícola se dispone de estanque de 1000 m³ ubicado en una parcela próxima que también pertenece al propietario de esta parcela. Además, el mismo, cuenta con varias acciones de agua de regadío. El depósito se encuentra en las coordenadas UTM X 208.815 Y 3.185.107. El sistema utilizado para riego será de goteo.



Plano de la actuación

En la documentación ambiental se han analizado, además de la alternativa cero o de no actuación, dos **alternativas**. Las tres alternativas contempladas son técnica y ambientalmente viables. *Se descarta la alternativa 0 por no incentivar la economía local*. La alternativa 1 y la 2 difieren en la localización de las unidades de alojamiento dentro de la parcela. Se ha escogido la alternativa 1 porque se sitúa en el lugar con el suelo menos apto para cultivo, se ocupa menos suelo para viario y porque no se sitúa en terreno abancalado.

2. Ubicación del proyecto y características del entorno

La parcela, con referencia catastral 38029A005009210000GH, se sitúa en el paraje conocido como Fagundo, en el término municipal de Puntagorda. Cuenta con un superficie según escritura de 5320,7 m² (según Documento Ambiental), tiene forma rectangular con pendiente descendente en dirección Este-Oeste y en ella se detectan vestigios de una explotación agraria abandonada, concretamente un vivero, con abancalamiento.

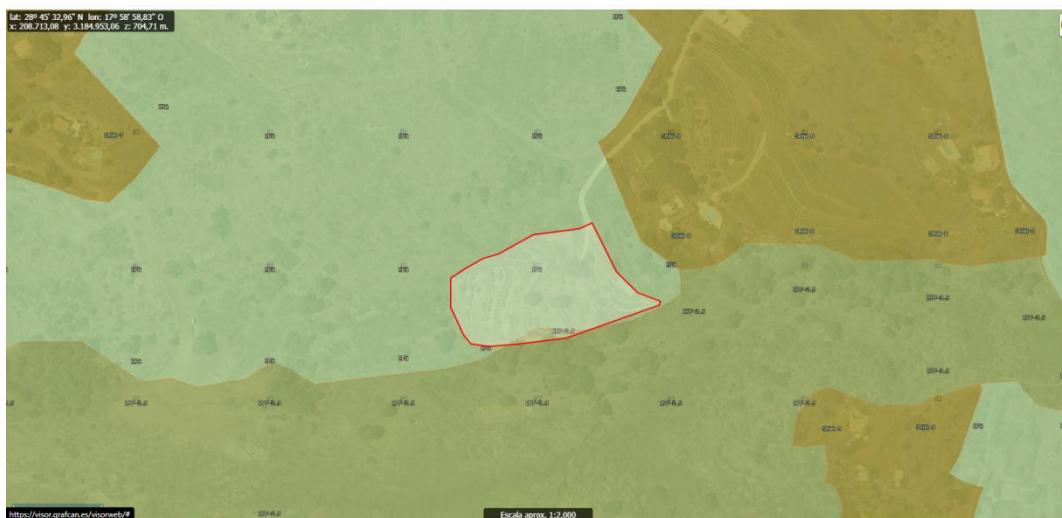
Las coordenadas UTM del centro geométrico de actuación son: X=208.715 Y=3.184.950 y Z=702 m.



Ortofoto de la parcela con delimitación. Fuente GRAFCAN

Según el Plan General de Ordenación de Puntagorda, publicado el 4 de noviembre de 2010 en el BOC 217/10, la parcela de 5320,7 m² cuenta con dos calificaciones de suelo. Principalmente, casi la totalidad de la misma se califica como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-3.3).

En este espacio es donde se llevará a cabo todas las actuaciones recogidas en el proyecto. Por otro lado, una franja de 185,3 m² situada al sur, se califica como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP-2.9). Según el Plan Insular de Ordenación de La Palma se encuadran en Zona Bb3.2 de Interés Agrícola de medianías.



Situación de la parcela de estudio en el PGO de Puntagorda. Fuente GRAFCAN

La actuación se encuentra fuera de áreas protegidas: Red Natura 2000; Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos; Monte de Utilidad Pública; Zona de Alto Riesgo de Incendios; Áreas de Importancia para las Aves (IBAS); Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de especies amenazadas de la avifauna de Canarias; y Hábitats de Interés Comunitario.

En lo referente al Banco de Datos de Biodiversidad no se muestran especies protegidas en su visor cartográfico sobre el área de estudio. Sin embargo, se espera la presencia de varias especies de avifauna protegida, pudiendo destacar la graja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax* spp. *barbatus*) y el cernícalo (*Falco tinnuculus* spp. *canariensis*). Así como también de los reptiles de La Palma, el lagarto tizón o barbazu (*Gallotia galloti* spp. *palmae*) y el perenquén (*Tarentola delalandii*).

La vegetación potencial, siguiendo la cartografía de Marcelino del Arco, viene caracterizada el pinar térmico con sabinas, *Loto hillebrandii*-*Pino canariensis sigmetum juniperetosum canariensis*. La vegetación real coincide con: cultivos de *Prunus dulcis* y planciones de *Opuntia* spp., *Piptathero miliacei-Foeniculum vulgare*.

No se identifican elementos geomorfológicos de interés en el ámbito de la parcela, así como tampoco otros elementos vestigiales etnográficos o arqueológicos.

3. Características del potencial impacto:

En el documento ambiental se recoge una evaluación de los impactos mediante el método de matriz causa-efecto tipo LEOPOLD. Se identifican 9 elementos generadores de impacto divididos en cada fase del proyecto. También se manifiestan 8 factores receptores de impacto, así como 7 impactos principales.

Respecto a la geología durante la fase de ejecución se prevé un impacto moderado debido al movimiento de tierras que cesará en fase de explotación.

Respecto a la calidad de aire, el proyecto generará, en fase de construcción, la emisión de polvo y partículas, así como de vibraciones y ruidos procedentes de las actividades de limpieza, movimientos de tierra y obras, tránsito de vehículos y maquinaria, que desaparecerán una vez terminada esta fase.

Se producirán afecciones por ocupación de suelo agrícola que serán permanentes.

Se podrán producir vertidos accidentales procedentes de hormigoneras restos de pinturas, tránsito de vehículos y maquinaria o mala gestión de los residuos. Éstos vertidos pueden ocasionar asimismo la contaminación de aguas subterráneas.

En cuanto a la cubierta vegetal, resultarán afectadas algunas especies arbustivas al realizarse el necesario desbroce, pero se implementará el cultivo de frutales y aguacates, restituyéndose el espacio agrario. Se tiene previsto la realización de un pequeño jardín junto a las unidades alojativas.

Se producirán molestias a la fauna local puntualmente durante la fase de ejecución, pero el documento ambiental considera que los efectos esperados sobre la fauna y flora no serán significativos.

En fase de obras se prevé un impacto sobre el paisaje que mejorará en fase de funcionamiento con la integración de la infraestructura y la puesta en marcha de la actividad agrícola potenciando el paisaje agrario.

En fase de ejecución el consumo energético y de agua que se producirá será mayor debido a la utilización de maquinaria y la realización de obras, en cambio en lo que respecta a la fase de explotación el consumo será el propio de la utilización diaria de la villa, en la que además se han implantado medidas para la reducción del consumo, y en el riego de los cultivos.

El documento ambiental establece que los impactos serán compatibles con los factores ambientales estudiados, además de ser un impacto positivo para la población y la economía local.

En el documento ambiental se plantean **medidas de prevención y mitigación** de los posibles efectos negativos sobre el medio ambiente. Se aplican medidas sobre la calidad del aire y la contaminación sonora, medidas para prevenir la contaminación del suelo y del acuífero, para reducir la alteración a fauna, flora y paisaje, para reducir el consumo energético y de agua y para reducir la pérdida de suelo. También se gestiona la producción de residuos sólidos urbanos. Además, intenta contribuir en la economía local.

Asimismo, se recoge la forma de realizar el **seguimiento** para garantizar el cumplimiento de las medidas expuestas.

4. Condicionado:

- Condicionado establecido por el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo Insular de La Palma:
 - o *“Ante la posible existencia de flora exótica invasora, si fuera necesario retirar ejemplares de esta durante la construcción de la villa, o en cualquier otro momento, se comunica que el control de la especie Pennisetum setaceum (“rabogato”) se lleva a cabo bajo las directrices recogidas en la Orden 13 de junio de 2014, por las que se aprueban las Directrices técnicas para el manejo, control y eliminación del rabogato (Pennisetum setaceum). Para la eliminación de cualquier otra especie que se reconozca se recomienda consultar la Guía divulgativa para el control y erradicación de flora exótica invasora en Canarias, para proceder adecuadamente en el manejo de cada especie.*
 - o *Ante existencia de avifauna protegida, entre esta, especies muy frecuentes en la isla como la “graja” (Pyrrhocorax pyrrhocorax ssp. barbarus) o el “cernícalo” (Falco tinnunculus ssp. canariensis) se deberían evitar los meses de la primavera para realizar las obras. Ello se debe a que en este periodo es cuando la mayoría de las aves están en época de reproducción y los ruidos suponen una molestia para estas.*

Si llega a darse la situación de encontrarse con algún espécimen de avifauna autóctona afectada en las inmediaciones de la zona a ubicar el proyecto, se insta a que se contacte al personal de Medio Ambiente del Cabildo Insular de La Palma, o directamente con el Centro de Recuperación de Fauna Silvestre.

- *Aunque no se contempla en el documento ambiental del proyecto, si fuera a realizarse ajardinamiento alguno se informa que se debe llevar a cabo con especies autóctonas propias del piso bioclimático. Ello, con la intención de no favorecer la dispersión de posibles especies exóticas invasoras y de reducir los consumos de agua de riego. En este caso, el área de estudio se encuentra en zona de pinar térmico con sabinas, *Loto hillebrandii*-*Pino canariensis* *sigmetum juniperetosum canariensis*. Por ello, cabría esperar las siguientes especies: “sabinas” (*Juniperus turbinata* ssp. *canariensis*), “espineros” (*Rhamnus crenulata*), “pinos” (*Pinus canariensis*), “amagantes” (*Cistus symphytifolius*), “drago canario” (*Dracaena draco* ssp. *draco*), “palmera canaria” (*Phoenix canariensis*), entre otras.*
- *Para la tala del ejemplar de pino canario emplazado donde se pretende situar la unidad alojativa nº 2, se ha de presentar solicitud independiente y con carácter previo a la realización de las obras, en el Servicio de Medio Ambiente y Emergencias del Cabildo Insular de La Palma.*
- *En cuanto a los ejemplares de dragos y palmeras canarias que existen en la finca. Ante la iniciativa del promotor de donar las plantas, el Servicio de Medio Ambiente y Emergencias no puede hacerse cargo de ellas, pues se desconoce tanto el origen de la semilla, el estado de la planta, de la tierra, etc. Es por lo que, sin conocer el estado y condiciones de estas no pueden ser utilizadas en labores de conservación ni pueden ser llevadas al vivero de flora autóctona porque podría perjudicar a la flora que allí se produce.*

Se recomienda que el promotor se dirija al Servicio de Infraestructuras del Cabildo Insular de La Palma y les ofrezca las plantas para ajardinamiento de carreteras. También podrían ofrecérsela al propio Ayuntamiento de Puntagorda o las corporaciones de los municipios vecinos, Tijarafe y Garafía. Siempre para acciones de ajardinamiento, tal y como se explica, estas plantas no deben ser introducidas en el medio natural.

- Condicionado establecido por el órgano ambiental:
- Tal y como se establece en el artículo 22.a) de 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: “*La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.*” En todo caso, el proyecto deberá cumplir con los artículos 20 y 22 de dicha Ley.
- Según informa el Consejo Insular de Aguas de La Palma, la autorización para vertidos de este proyecto SI está supeditada a la correspondiente autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de La Palma. Por lo tanto, se debe presentar la documentación señalada en el informe emitido por dicho organismo y obtener la correspondiente autorización con carácter previo a la emisión de licencia municipal.

Además, se comunica que la modificación del sistema de desinfección de piscina indicado en la documentación debe ser informada a dicho organismo, advirtiéndose que éste se reserva el derecho a una posible inspección de las instalaciones en el futuro.

- Para el llenado de la piscina, no podrá utilizarse agua de abasto.

- El agua de vaciado de la piscina no podrá reutilizarse para el riego sin un análisis previo que certifique la calidad suficiente y la no presencia de contaminantes en la misma.
- Con carácter general, el promotor habrá de respetar las buenas prácticas ambientales.
- El promotor deberá cumplir con todas las medidas de prevención y mitigación establecidas en el proyecto y en documento ambiental, así como las prescripciones recogidas en el apartado correspondiente al seguimiento ambiental.
- Los residuos procedentes de las obras no podrán depositarse fuera de la parcela objeto de la intervención. Éstos se deben depositar en contenedor específico y ser llevados a un punto limpio para su correcto tratamiento.
- Durante la ejecución de las obras, y una vez finalizadas, se procederá a la retirada de todo resto de obra y residuos generados y traslado de los mismos a vertedero autorizado.
- Los acúmulos de material no superarán los 2 m de altura, se ubicarán siempre en un lugar llano para evitar deslizamientos, protegidos de la acción del viento. Igualmente se realizará aporte de agua para evitar su dispersión.
- Se balizará la zona de obras y acopios para evitar afecciones no previstas al suelo agrario. La tierra vegetal para reutilizar deberá acumularse en lugar adecuado, evitando la dispersión y mezcla. Asimismo, se balizará la parte de la parcela clasificada como SRPP para evitar posibles afecciones.
- No se utilizará ningún tratamiento fitosanitario que pueda suponer un riesgo para la salud de los huéspedes ni para la fauna local. En caso de ser necesario su uso se optará preferentemente por la utilización de técnicas ecológicas o biológicas.
- Tal y como se establece en el artículo 24.2 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, el cese de la uso turístico por un periodo superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes de aquellas actuaciones, aplicándose en tales supuestos el régimen de ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento previsto en el artículo 361.5 c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Si por la anterior razón o cualquier otra, se produjera el cese de la actividad, se deberá aportar un proyecto propio, en el que se desarrolle, entre otros, la restauración ambiental del entorno y la correcta gestión de los residuos generados.
- Corresponde al órgano sustantivo el seguimiento del cumplimiento del condicionado ambiental. Los informes de verificación y seguimiento, incluidos en plan de seguimiento y vigilancia ambiental, serán publicados en la sede electrónica del órgano sustantivo.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El presente proyecto se somete a evaluación de impacto ambiental simplificada por aplicación de la letra l), Grupo 9, Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en relación con el artículo 7.2.a) del mismo cuerpo legal.

Se ha seguido el procedimiento que se desarrolla en los artículos 45 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En virtud del artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se sometió el documento ambiental a consulta de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 30 días hábiles, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia en virtud del artículo 9.4 de la misma ley (BOP núm. 75, lunes 22 de junio de 2020), por lo que el plazo finalizó el día 3 de agosto de 2020.

Por su parte, el artículo 47 dispone que, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, el órgano ambiental determinará, mediante la emisión del informe de impacto ambiental, si el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, por tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o si por el contrario no es necesario dicho procedimiento en base a la ausencia de esos efectos, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo III de la citada norma.

De conformidad con lo establecido en el artículo 47.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe de impacto ambiental deberá publicarse en el Boletín Oficial de La Provincia, así como en la sede electrónica del órgano ambiental.

La Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma es el órgano competente para la tramitación y resolución del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, del acuerdo plenario del Cabildo Insular de La Palma, adoptado en sesión ordinaria de fecha 2 de noviembre de 2017, por el que se crea y regula transitoriamente el órgano ambiental de La Palma, denominado "Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma", del convenio suscrito entre el Cabildo Insular de La Palma y el Ayuntamiento de Puntagorda, de fecha 30 de noviembre de 2018 para la encomienda de la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

En virtud de los antecedentes y los fundamentos de derecho alegado y del resultado del análisis técnico realizado, se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Emitir Informe de Impacto Ambiental sobre el proyecto denominado "Establecimiento extrahotelero de dos villas", determinando que el mismo no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, ya que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas y condiciones establecidas en el documento ambiental y en el apartado 4 de las consideraciones técnicas del presente Informe de Impacto Ambiental.

Segundo.- Notificar el presente informe de impacto ambiental al órgano sustantivo.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Cabildo Insular de La Palma."

De conformidad con lo dispuesto en el art 47.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de, evaluación ambiental, el informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial, frente al acto en su caso, de autorización del proyecto.

Lo que se hace público, indicando que este informe del impacto ambiental, perderá su vigencia y cesará en la producción de sus efectos si en el plazo de cuatro años desde su publicación en el boletín, no se procediese a la autorización del proyecto, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia del mismo.

La Presidenta de la Comisión de Evaluación Ambiental