



UNIDAD DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO  
AMBIENTE Y EMERGENCIAS  
**SERVICIO DE APOYO AL ÓRGANO AMBIENTAL**

Avenida Marítima Nº 34 - 38700 – S/C de La Palma  
Teléfono 922 423 100 – Ext. 2561

**ANUNCIO**

La Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2021, acordó emitir el siguiente informe de impacto ambiental para el proyecto denominado **PR-23/2020 “Casa en el medio rural (CMR) y piscina”**.

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** - El Ayuntamiento de Tijarafe, con fecha 14 de octubre de 2020 (Número de registro: REGAGE20e00004577867), remite a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto “Casa en el medio rural (CMR) y piscina”, en El Pueblo, en el término municipal de Tijarafe, promovido por D. Manfred Steinbauer.

**SEGUNDO.** - Visto que, una vez revisada la nueva documentación, se emite informe técnico de fecha 18 de noviembre de 2020, en el que se concluye que procede continuar la tramitación del procedimiento y someter el documento ambiental a consulta de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

**TERCERO.** - 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 solicitan los siguientes informes:

- 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: Agencia de Protección del Medio Natural.
- 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 Cultura.

- *Comunidad Autónoma de Canarias: Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. Dirección Gral. De Planificación del Territorio, Transición Ecológica y Aguas.*
- *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 Tijarafe.*

*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 de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, viernes 1 de enero de 2021.*

*Realizadas las consultas se recibieron en plazo los siguientes informes:*

I. *Las respuestas de las Administraciones públicas afectadas en fase de consulta son:*

- *El **Servicio de Turismo** del Cabildo Insular de La Palma, con fecha de 23 de noviembre de 2020, concluye:*

*Con fecha 26 de marzo de 2020, este servicio ha emitido Informe Técnico de Clasificación Provisional FAVORABLE a este proyecto, donde se acredita el cumplimiento 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 “CASA EN EL MEDIO RURAL (CMR) PISCINAS”, en el municipio TIJARAFE, 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 determinar criterios para una evaluación de impacto ambiental.*

- *El **Consejo Insular de Aguas de La Palma**, con fecha de 25 de enero de 2021, concluye:*

*“La actuación NO está supeditada a Autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de La Palma.*

*Por lo tanto, No Requiere Autorización Administrativa para el Vertido de las aguas residuales de la actuación, que será de competencia municipal. Tampoco requeriré autorización del sistema de desinfección elegido para la piscina, puesto que no existe.*

Por otro lado, dada la situación de escasez de pluviometría de los últimos años, que se ha traducido en una merma importante del recurso hídrico disponible en los sistemas de captación tradicionales (pozos y galerías) y de la titularidad de los mismos, de carácter privado, a modo de recomendación, el promotor de esta actuación debe garantizarse la disponibilidad del mismo.”

- El **Servicio Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos** de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias, con fecha de 4 de enero de 2021, concluye lo siguiente:

“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, han detectado una serie de carencias u omisiones, por lo que se recomienda su corrección antes de continuar su tramitación.”

- II. El **Ayuntamiento de Tifarfe**, con fecha 6 de octubre de 2020, emite informe técnico previo al trámite de evaluación de impacto ambiental concluyendo lo siguiente:

1. Vista la documentación aportada por el solicitante, proyecto básico, la actuación pretendida, se ubica dentro de un suelo clasificado como rústico de protección agraria tipo 1 (RPA-1), cumpliendo la actuación propuesta con el planeamiento urbanístico de aplicación, al admitirse expresamente, el uso turístico, en la parcela en la que se emplaza la edificación.

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.

2. Las características estéticas del establecimiento son acordes con el entorno de ubicación, de acuerdo con 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 la unidad apta para el establecimiento turístico se emplazan edificaciones de características tradicionales, y que en el entorno próximo se presentan mezcla de edificaciones (con rasgos de la arquitectura tradicional canarias, 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.

El establecimiento turístico propuesto (casa en el medio rural) está constituido por cubiertas inclinadas a cuatro aguas y acabados en teja al modo tradicional, utilizando para el tratamiento de sus fachadas, revestidos ejecutados con enfoscados pintados y carpintería de aluminio anodizado.

3. Está en tramitación expediente de licencia municipal de obras para reforma y ampliación de un edificio de valor etnográfico y arquitectónico para vivienda que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, la reforma de dos edificios existentes, también con valores etnográficos y arquitectónicos para usos complementarios al residencial y la reforma de un aljibe tradicional coetánea a los edificios descritos. El expediente se encuentra en la fase final de su resolución.

“Examinada la documentación descrita se concluye que el establecimiento extrahotelero en el medio rural de una unidad alojativa y cuatro (4) plazas de capacidad cumple con las previsiones de la normativa urbanística que le es de aplicación con arreglo a los términos del proyecto básico y documentación presentada.”

- III. El 12 de abril de 2021, se requiere en virtud el artículo 46.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, al **Servicio de Medio Ambiente** del Cabildo Insular de La Palma para que emita informe. Así el 7 de mayo de 2021, resuelve, entre otros:

*“Visitada la zona se ha podido comprobar que esta se encuentra fuera de cualquier área protegida ya sea de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos o de la Red Natura 2000. Se trata de un dominio potencial de sabinar (*Rhamno crenulatae*[*Junipero canariensis*]) muy modificado por actividades humanas como la agricultura. La zona está abanclada y presenta cultivos de almendros y otros frutales como la morera incluyéndose, en la actualidad varios canteros en producción de aguacateros. Parte de las obras ya han comenzado puesto que ha tenido lugar un gran movimiento de tierras donde supuestamente irían parte de las actuaciones que se pretenden realizar.*”

*(...) Ninguna de las especies animales y vegetales presentes en la zona se consideran como amenazadas a tenor de lo dispuesto tanto en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas) o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas (Ley 4/2010, de 4 de junio).”*

IV. Una vez finalizado el plazo de consultas, se advirtió la omisión de consulta a la Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca y a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, por lo que se les solicitó informe el 15 de julio de 2021. Se ha recibido con fecha 29 de julio del corriente, informe del **Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias**, que dice, entre otros:

*“(...) Entendiéndose que las obras sólo se autorizarán si son permitidas por el planeamiento en vigor, se ha procesado la información en el Sistema de información Territorial de Canarias (...). En el documento de Impacto Ambiental se nombra la intención de desarrollar la actividad agrícola mediante la siembra de aguacates y almendros. Pero no se cuantifica cuantos ejemplares ni la ubicación de los mismos. Tampoco se hace referencia a las distintas necesidades de riego o condiciones de cultivo de ambas especies.*

*En la parcela ya existen otras edificaciones que han sido reformadas en actuación separada de la presente solicitud.*

*Respecto a la clasificación del suelo, ocupa la categoría de Suelo Rústico de Protección Agraria 1, de acuerdo con la Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Tijarafe, publicado el 09/02/2011 en el BOP 023/11 (...)*

*Como se puede ver para un alojamiento de pequeñas dimensiones en Suelo Rústico de Protección Agraria, la superficie mínima de la parcela debe ser de 4.000m<sup>2</sup>. En el proyecto se dice que tiene una superficie de 2.506m<sup>2</sup>. (...) Visto todo lo anterior, se emite informe DESFAVORABLE a la realización del proyecto”.*

*En primer lugar, se considera que la información contenida en el documento ambiental relativa a la explotación agrícola, si bien podría ser más extensa, es suficiente habida cuenta de que una vez visitada la parcela se constata que ya se ha procedido a la plantación de almendros y aguacateros y que estos cuentan con el riego instalado.*

*Cabe señalar que el expediente tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de 27 de marzo de 2019, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 14/2019, de 25 de abril, por lo que no es de aplicación las superficies mencionadas sino las referenciadas en el Ley 6/2002, de 12 de junio, es decir, 2500 m<sup>2</sup>.*

*Por otro lado, la referida ley establece que “la ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación”, cuestión cumplida por el proyecto, pero no establece que la explotación agrícola deba ocupar el 80% de la superficie de la parcela, puesto que hay que tener en cuenta las superficies dedicadas a espacio libre (áreas ajardinadas, accesos, piscina y solárium).*

## **CONSIDERACIONES TÉCNICAS:**

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente y visitada la zona 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. Ubicación del proyecto:**

El proyecto se ubica en las parcelas de referencia catastral 38047A005004790000JG, 38047A005002430000JJ y 38047A005004790001KH, colindantes y situadas en zona conocida por Casa Quemada, en el barrio de El Pueblo, en el término municipal de Tijarafe. De la agregación de dichas parcelas resulta una superficie de 2.506,23 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas UTM del centro geométrico de actuación son: X=210.582,70, Y= 3.180.129,38 y Z=553,73 m. La parcela cuenta con acceso rodado que la conecta con la carretera de carácter insular LP-116.



Ortofoto de las parcelas. Fuente GRAFCAN

Según el Plan General de Ordenación en vigor, publicado en el B.O.C. del día 25 de enero de 2011, la parcela se encuentra afectada por de la delimitación del Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1) y suelo rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA), si bien la actuación se emplaça en la parte de la parcela delimitada como suelo rústico de protección agraria tipo 1 (SRPA-1).

Según el Plan Insular de Ordenación, en vigor desde el 2 de abril de 2011, el lugar en el que se emplaça 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 y en una zona OT Bb3.2 de Interés Agrícola medianías.

La actuación se encuentra fuera de áreas protegidas: Red Natura 2000; Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos; Áreas de Importancia para las Aves (IBAS); y Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de especies amenazadas de la avifauna de Canarias. El proyecto se ubica a unos 560 metros de ZARI (Zona de Alto Riesgo de Incendios).

### **2. Características del proyecto:**

El objeto del proyecto consiste en la puesta en producción agrícola de una parcela y la construcción de un establecimiento turístico extrahotelero con capacidad para cuatro plazas, que será acompañada de instalaciones adicionales como una piscina unifamiliar, una entrada para vehículos, zonas ajardinadas y un depósito de basuras.



La superficie construida total del establecimiento turístico es de 85,30 m<sup>2</sup> y consiste en un edificio de una planta en forma de T, dispuesto en dirección norte-sur, con tipología tradicional, cubiertas inclinadas a cuatro y un agua y acabadas con teja cerámica curva, rodeada de una acera de hormigón acabada en piedra natural que se extendería por una superficie de 103 m<sup>2</sup>.

La piscina ocupa una superficie construida de 10,75 m<sup>2</sup>, con 7,15 m<sup>2</sup> de lámina de agua y un volumen de 11 m<sup>3</sup> que incluye un área de solárium de 33 m<sup>2</sup> y un grupo de filtrado y depuración localizado en un cuarto de máquinas enterrado adyacente.

Tanto la piscina como la casa estarían rodeadas de áreas ajardinadas con una superficie total de 150 m<sup>2</sup>, en las que se plantarían especies autóctonas de valor ornamental.

El acceso rodado, con una superficie de 93 m<sup>2</sup>, comunicaría la construcción con el Camino de las Caballas, iría pavimentado con hormigón y presentaría dos plazas de aparcamiento en su final. El depósito de basuras se habilitaría junto al aparcamiento, incluyendo contenedores de cuatro tipos.

La puesta en explotación agrícola de la parcela pasaría por la implantación de un cultivo mixto de frutales, básicamente aguacateros y cítricos, con almendros y solo requeriría el arado del terreno y el sembrado de los ejemplares, habida cuenta de la existencia de bancales rehabilitados. Asimismo, se dispone de agua de riego y un aljibe, al que se pretende añadir un mecanismo de riego por goteo.

El espacio libre (EL) proyectado es de 705,55 m<sup>2</sup>, el espacio rústico (EA) es de 1.447,06 m<sup>2</sup> y el espacio edificado (EE) total de la parcela es de 227,02 m<sup>2</sup> incluyendo las edificaciones ya existentes.

La parcela dispone de conexión, tanto a la red municipal de abastecimiento de agua como a la red eléctrica de baja tensión y las conducciones eléctricas y de agua de la parcela, a las que se sumará un depósito de agua de reserva de 2.000 litros de capacidad, enterrados. La ausencia de red de alcantarillado conllevará la instalación de una fosa séptica o unidad de depuración de aguas residuales y un pozo filtrante.

En la documentación ambiental se han analizado, además de la alternativa cero o de no actuación, dos alternativas. Se descarta la alternativa 0 por suponer la pérdida de las características agrarias de la parcela y la colonización por parte de especies autóctonas e invasoras y una pérdida de suelo por erosión. La alternativa 1 y la 2 difieren en la ubicación de las construcciones a disponer, en el primer caso en el bancale situado en el este de la parcela y en el segundo en el localizado en la zona oeste. Se ha escogido la alternativa 1 por su ubicación en la zona menos fértil de la parcela y por no requerir la modificación de los bancales existentes.

### **3. Características del entorno:**

La parcela se encuentra en zona de medianías, está abancalada y presenta cultivos de almendrero y otros frutales como el moral y el aguacate. Además, existen tres edificios antiguos y un aljibe de 26 m<sup>2</sup>.

La vegetación potencial, siguiendo la Cartografía de Vegetación Canaria (M. del Arco et al. 2003), se corresponde con el sabinar, *Rhamno crenulatae-Junipero canariensis sigmetum*. La vegetación real coincide con cultivos de *Prunus dulcis*. Existen varios ejemplares adultos de *Phoenix canariensis* o palmera canaria, pies de almendros (*Prunus dulcis*) y la invasora rabogato (*Pennisetum setaceum*).

En el Banco de Datos de Biodiversidad, en la cuadrícula de 500X500 m coincidente con la parcela, se muestra la especie *Bystropogon wildpretii*, Poleo de Fuencaliente, categorizada con de Protección especial en el Catálogo Canaria de Especies Protegidas (Ley 4/2010, de 4 de junio).

Entre la fauna presente destacan: *Falco tinnunculus*, *Columba livia*, *Pyrhocorax pyrrhocorax*, *Phylloscopus canariensis*, *Serinus canarius*, *Sylvia atricapilla*, *S. melanocephala*, *Apus unicolor*, o *Turdus merula*. De todas las especies, algunas especies de aves se encuentran incluidas en algunas categorías de amenaza o en los listados de especies protegidas, como son *F. tinnunculus*, *P. pyrrhocorax*, *P. canariensis*, *S. atricapilla*, y *S. melanocephala* que están incluidos en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Tal y como se recoge en el informe emitido por el Servicio de Medio Ambiente del Cabildo de La Palma, ninguna de las especies animales y vegetales presentes en la zona se consideran como amenazadas a tenor de lo dispuesto tanto en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas) o en el Catálogo Canario de Especies Protegidas (Ley 4/2010, de 4 de junio).

El paisaje viene caracterizado por ser una zona de medianías con presencia de cultivos y edificaciones dispersas, aisladas entre zonas naturalizadas.

#### **4. Características del potencial impacto:**

En el análisis realizado en el documento ambiental se determinan los efectos previstos más relevantes en las fases de obra y de funcionamiento, dividiéndolos además en función de su naturaleza, entre los originados por emisiones, desechos y residuos y los que serían consecuencia del uso de recursos naturales. La mayor parte de los efectos considerados se valoran como no significativos. De los restantes, en cuanto a las emisiones durante la fase de construcción, se valoran como negativos los efectos derivados de la posible contaminación por residuos o vertidos, gases de combustión o contaminación del acuífero por vertidos contaminados, en tanto que para la fase de explotación o funcionamiento de las instalaciones se evalúan como negativos los derivados de la contaminación por residuos sólidos urbanos y de la contaminación lumínica, así como de la contaminación del acuífero.

Por su parte, en relación con el consumo de recursos naturales, se prevé un efecto significativo sobre el suelo, primero, con un efecto negativo en la fase de construcción, por la ocupación de este por las instalaciones y la presencia de maquinaria y materiales, y un efecto positivo en la fase de explotación al interpretar que la actividad agraria mejora la calidad y las condiciones del suelo. Asimismo, se prevé un efecto negativo sobre el agua debido al consumo por parte de cultivos, viviendas y piscina. En este apartado se incorpora una mención a la ausencia de afección directa o indirecta sobre espacios de la Red Natura 2000.

En el documento ambiental se plantean medidas de prevención y mitigación de los posibles efectos negativos sobre el medio ambiente. Las medidas se agrupan en función del efecto al que van dirigidas y son de tipo preventivo, es decir, a llevar a cabo antes del inicio de las actuaciones para evitar o minimizar las afecciones. Las medidas propuestas se refieren exclusivamente a aquellos efectos negativos previstos en el punto 5, por lo que se trata de

medidas básicas de prevención propias de cualquier obra y basadas en la aplicación de la normativa vigente sobre seguridad laboral, gestión de residuos, ahorro energético o hídrico, etc. No se establece ningún tipo de medida correctora, a pesar de que se mencionan en el enunciado del apartado, con lo que no se considera necesario contrarrestar efectos negativos una vez comenzadas las actuaciones.

Asimismo, se recoge la forma de realizar el seguimiento para garantizar el cumplimiento de las medidas expuestas. Señala para ello en quién recaerá la responsabilidad de este, que básicamente consistirá en la elaboración de informes de seguimiento, cuyo contenido y periodicidad asimismo se definen. En consonancia con el carácter preventivo de las medidas objeto de control, el seguimiento propuesto consiste fundamentalmente en la comprobación, al principio de las obras, de la adopción de tales medidas y del cumplimiento de la normativa, y al final de estas, igualmente, de que se toman las medidas previstas para la fase de funcionamiento de las instalaciones, como las de ahorro energético e hídrico y gestión de residuos. No obstante, no se diseña un seguimiento en sentido estricto del cumplimiento o no y especialmente del grado de eficacia de estas.

##### **5. Condicionado:**

- *Condicionado establecido por el Servicio Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias:*
  - *Si se produjera el cese de la actividad, se deberá aportar un proyecto propio en el que se desarrolle, entre otros, la restauración ecológica del entorno que devuelva a la parcela, no a su situación actual, sino que suponga una mejora respecto al abandono en el que se encuentran hoy en día, incluyendo la gestión de los residuos generados.*
  - *Habrà que completar el apartado referido a la forma de realizar el seguimiento que garantice del cumplimiento de las indicaciones y medidas propuestas, de forma que se establezca con precisión los aspectos relativos a la periodicidad, metodología a emplear, indicadores previstos, parámetros objeto del seguimiento, etc. Asimismo, se deberá añadir: la posibilidad de incorporar medidas correctoras durante las fases de ejecución y funcionamiento; así como mecanismos destinados a la detección de posibles efectos no detectados en la evaluación ambiental o sobrevenidos con posterioridad al mismo; y adoptar las correspondientes medidas correctoras o compensatorias de los mismos.*
- *Condicionado establecido por el órgano ambiental:*
  - *Según informa el Consejo Insular de Aguas de La Palma, los vertidos de aguas residuales domésticas 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, como en el caso que nos ocupa, habrán de ser expresamente autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, con carácter previo al otorgamiento de la licencia.*
  - *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.*
  - *Con carácter general, el promotor habrá de respetar las buenas prácticas ambientales.*
  - *Dada la situación de escasez de pluviometría de los últimos años, que se ha traducido en una merma importante del recurso hídrico disponible en los sistemas de captación tradicionales (pozos y galerías) y de la titularidad de estos, de carácter privado, el promotor de esta actuación debe garantizar la disponibilidad del mismo.*



- *El llenado de la piscina no podrá realizarse con agua de abasto municipal.*
- *Se declara que el agua de la piscina será tratada para su desinfección mediante pastillas solubles de hipoclorito cálcico. La modificación del sistema de desinfección de la piscina debe ser informada al Consejo Insular de Aguas de La Palma. Asimismo, se advierte que este Organismo tiene entre sus funciones la ejecución del programa de Calidad de las Aguas, con lo que se reserva el derecho de una posible inspección de las instalaciones en el futuro.*
- *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.*
- *Será necesario retirar los ejemplares de rabogato (*Pennisetum setaceum*) existentes en la parcela durante la fase de construcción, al finalizar ésta y a los tres meses de su finalización. Esta eliminación se realizará siguiendo lo establecido 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*).*
- *Se estará a lo establecido en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias y su desarrollo reglamentario.*
- *Dada la cercanía de la parcela a una Zona de Alto Riesgo de Incendio Forestal, se recomienda seguir lo establecido en los anexos II, III y V del INFOCA (Decreto 60/2014, de 29 de mayo por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Canarias) y el Decreto 146/2001, de 9 de julio, por el que se regula la prevención y extinción de incendios forestales.*
- *No se utilizará ningún tratamiento fitosanitario que pueda suponer un riesgo para la salud de los huéspedes ni para la fauna local.*
- *El cese del uso turístico por un periodo superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes tal y como establece el artículo 24.2 de la Ley 14/2019, de 25 de abril. Aplicándose en tales supuestos el régimen de ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento previsto en el art. 361.5 c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En este caso será necesario la redacción de una memoria (proyecto de rehabilitación ambiental) y su propio estudio de gestión de residuos.*
- *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) “Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas”, Grupo 9, del Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con el artículo 7.2.a) del mismo cuerpo legal, y a la definición de instalación hotelera recogida en el apartado ñ), parte C, Anexo VI del mencionado 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. 1, viernes 1 de enero de 2021).*

*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. Asimismo, también podrá decidir que no es posible dictar una resolución fundada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, al no disponer el órgano ambiental de elementos de juicio suficientes, procediéndose en ese caso a la terminación del procedimiento con archivo de las actuaciones.*

*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 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y, en el mismo sentido, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias, manifiestan que los ayuntamientos, como órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad.*

*Por otro lado, la Ley 4/2017, define la unidad apta para la edificación como el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, vinculado, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.*

*La Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, de aplicación en este caso en virtud de la disposición transitoria primera 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, por haber tenido entrada la solicitud en el Ayuntamiento el 27 de marzo de 2019, según el informe técnico emitido por el Servicio de Apoyo al órgano ambiental, establece las condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión y entre ellas, incluye la unidad apta para la edificación turística, que debe cumplir con la superficie mínima y la capacidad alojativa en ella recogidas..*

*Asimismo, según la citada Ley 4/2017, los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas, que podrán consistir en un acto administrativo autorizatorio o en una comunicación previa, son competencia de los ayuntamientos, estableciendo a su vez que, cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.*

*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 Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, aprobado por acuerdo*

*plenario del Cabildo Insular de La Palma adoptado en sesión ordinaria de fecha 10 de julio de 2020, y del convenio suscrito entre el Cabildo Insular de La Palma y el Ayuntamiento de Tijarafe, de fecha 30 de noviembre de 2018 para la encomienda de la evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

*El informe se emitirá sin perjuicio de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad y de forma independiente de cuantas otras licencias administrativas, permisos, informes y resto de prescripciones legales le sean de aplicación, y que sean competencia de otros Organismos y/o Administraciones Públicas, circunstancia ésta que no es prejuzgada por el informe de impacto.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, **PROPONGO** a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma la adopción del siguiente:*

### **ACUERDO**

**Primero. - Emitir Informe de Impacto Ambiental sobre el proyecto denominado “CASA EN EL MEDIO RURAL (CMR) Y PISCINA”, 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 realicen las medidas preventivas y correctoras referidas en el proyecto, en el documento ambiental y en el 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.

En Santa Cruz de La Palma, a 4 de octubre de 2021.

**La Miembro Corporativa Delegada en materia de Medio Ambiente**