



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 13 de diciembre de 2021, acordó entre otros asuntos

**ASUNTO N°4 EXPTE. N°: 11/2020 “VILLA TURÍSTICA MODALIDAD EXTRAHOTELERA” PROMOVIDO POR D. THOMAS PEPPINGHAUS Y DÑA. KATJA SCHOENAFINGER, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PUNTAGORDA. EMISIÓN DE INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL. ACUERDO QUE PROCEDA.**

**ANTECEDENTES:**

I.- *El Ayuntamiento de Puntagorda, con fecha 11 de marzo de 2020 (RE N° 2020007000), remite a la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma, solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de “Villa Turística modalidad extrahotelera, cinco + una convertible plazas alojativas”, situada en el Palomar, en el término municipal de Puntagorda, promovido por D. Thomas PeppinGhaus y Dña. Katja Schoenafinger.*

II.- *Con fecha 23 de marzo de 2020 se requiere al Ayuntamiento para que se proceda a la subsanación de las deficiencias observadas en el documento ambiental que acompaña a la solicitud.*

III.- *Con fecha 3 de agosto de 2020 se recibe un nuevo documento ambiental.*

IV.- *Con fecha 1 de septiembre de 2020, una vez analizado el contenido del nuevo documento ambiental y visto que el mismo no reúne los extremos exigidos en el artículo 45.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en virtud del artículo 45.4 del citado texto legal y con carácter previo a la inadmisión de la solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada, se procede a dar audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo.*

V.- *Mediante oficio remitido por el Ayuntamiento con fecha 30 de diciembre de 2020, se remite por el Ayuntamiento a este Servicio de Apoyo al Órgano Ambiental, la documentación subsanada. Este documento ambiental es redactado por Silvia Pérez, Arquitecta y Luis Salvador Díaz Luis que es Licenciado en Ciencias Ambientales n° de colegiado 959, que además lo firma con fecha 28 de diciembre de 2020.*

VI.- *Visto que, una vez revisada la nueva documentación, se emite informe técnico de fecha 19 de febrero de 2021, en el que se da por subsanado el documento ambiental y concluye que procede continuar la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y someter el documento ambiental a consulta de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.*

VII.- *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: Consejería de Hacienda. Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos. Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Comunidad Autónoma de Canarias: Agencia de Protección del Medio Natural.
- 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 Medio Ambiente.
  - Servicio de Turismo.
- Personas interesadas:
  - Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza.
  - Ben Magec Ecologistas en acción.
  - World Wildlife Foundation.
  - Seo Birdlife.
- Ayuntamiento de Puntagorda.

VIII.- 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. 27, miércoles 3 de marzo de 2021.

IX.- Realizadas las consultas se recibieron en plazo los siguientes informes:

- El **Consejo Insular de Aguas de La Palma**, con fecha 9 de marzo de 2021, informa que:

“(…)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 una piscina, para la villa. El sistema de tratamiento propuesto para la desinfección del agua es mediante pastillas de hipoclorito sódico.

Se informa, que la modificación del sistema de desinfección indicado en la documentación evaluación ambiental 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 posible inspección en el futuro a las instalaciones.

Para el **Trámite de la Autorización Administrativa de Vertidos**, que se debe tramitar con el Consejo Insular de Aguas de La Palma, el peticionario deberá presentar la documentación correspondiente y que obra en la página Web: [https://lapalmaaguas.com/wpcontent/uploads/2020/06/FORMULARIO\\_VERTIDOS.pdf](https://lapalmaaguas.com/wpcontent/uploads/2020/06/FORMULARIO_VERTIDOS.pdf)

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:

Para el tratamiento de las aguas Residuales Domésticas:

El Proyecto Técnico de las instalaciones de Vertido firmado por técnico competente. (Debe incluir además lo indicado para la piscina), que incluya:

- 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.
- Coordenadas UTM del Punto de Vertido de las Aguas residuales tratadas (Puede ser coincidente con el de las piscinas).
- Justificación cuantitativa de consumo y vertido de aguas residuales. Diario y Anual
- Justificación cuantitativa de consumo y vertido de agua de piscina. Cada 15 días 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 m<sup>3</sup>/ día.
- Producción de fangos sobrantes m<sup>3</sup>/ año, consumo eléctrico kWh/día.
- Plano de los equipos de depuración con línea agua.

Arqueta toma de muestras previa al pozo de infiltración.”

- El **Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural** de la Dirección General de Agricultura del Gobierno de Canarias, de fecha 18 de mayo de 2021, expone, entre otros:

“(…)Una explotación agrícola no puede ser la plantación de algunos árboles de un tipo y otros pocos de otro de forma dispersa como se puede ver en los planos aportados. Tampoco se define el sistema de riego, ni qué tipo de cabezal necesita. No se menciona que destino o proceso seguirá las olivas obtenidas. No se menciona donde se ubicarán los útiles o herramientas de la explotación.

Por un lado, en la documentación se habla de implantar cultivos de secano (tuneras, almendros y olivos), y por otro lado, se nombra la implantación de riego por aspersión como método eficaz para el ahorro de agua en el riego de la finca.

Se desprende de la documentación que la actividad agrícola es un recurso necesario para poder justificar la actividad turística, cuando el tenor de la Ley es justo el contrario.

(…) **INFORME**

Visto lo anterior, se emite informe **DESFAVORABLE** a la realización del proyecto.”

Vista la respuesta incluida en el informe técnico del servicio de apoyo al órgano ambiental que hago mía y que a continuación se reproduce:

“La cartografía presentada en el documento ambiental no muestra símbolos que representen árboles, sino un espacio agrario continuo. Por el contrario, en otros mapas de la memoria técnica, si se muestra simbología arbórea dispersa. Se mencionan un total de 130 pies de árboles entre nuevos y ya existentes, con sus correspondientes marcos de plantación, los cuales se adecuan a la superficie de terreno propuesto. En caso contrario se incluirán nuevos pies para maximizar la explotación agraria al espacio rústico propuesto. Además, no se ha determinado en ninguna ocasión que una explotación agrícola debe estar conformada por una sola especie productiva, por lo que la superficie de cultivo se divida en 3 especies no es un factor

limitante. Por otro lado, en cuanto al riego, en el apartado g) MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y COMPENSATORIAS del documento ambiental, especifica que el riego se resolverá mediante aspersión. Por ello, se impondrá el cambio de esta medida por riego por goteo, siendo un método mucho más efectivo para el riego de árboles, aparte de mucho más eficiente en el aborro de agua.

Según se recoge en el documento ambiental, el PGO de Puntagorda, en su art. 61.4c) establece lo siguiente: <<No se podrá realizar una actuación turística alojativa a una distancia menor de 200 metros de cualquier explotación ganadera existente (EG). Tampoco se podrá realizar una explotación ganadera (EG) a menos de 200 metros de distancia de una instalación alojativa existente. La distancia se medirá desde los puntos más próximos de las edificaciones.>>

Por lo tanto, dado que según el ordenamiento municipal solo considera necesarios 200 metros mínimos entre ambas actividades, y que se interponen, al menos, 230 metros, no resulta un factor que impida la realización del proyecto.”

- **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, recibido el 17 de marzo 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, se han detectado una serie de carencias u omisiones, por lo que se recomienda su corrección antes de continuar su tramitación.”

Vista la respuesta incluida en el informe técnico del servicio de apoyo al órgano ambiental que hago mía y que a continuación se reproduce:

Una vez examinado el contenido del Documento Ambiental se considera que este se ajusta a lo requerido por el art. 45.1 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y que la información que éste brinda es suficiente para llevar a cabo el trámite administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada al que se le somete.

- **El Servicio de Infraestructuras del Servicio Canario de Salud**, con fecha 22 de marzo de 2021, informa lo siguiente:

“A la vista de su solicitud, de fecha de entrada 25 de febrero de 2021 con registro SCS nº15972, de pronunciamiento en cuanto a las alegaciones que se pudiera estimar pertinente emitir en relación con la solicitud de inicio de evaluación ambiental, poniendo en conocimiento el siguiente proyecto: PR-11/2020 “Villa turística modalidad extra-hotelera cinco + una convertible plazas hoteleras”, al objeto de dar cumplimiento al trámite de consulta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental, informamos que una vez consultados los documentos sometidos a consulta, por parte de la Coordinación del Plan de Infraestructuras no hay alegaciones que formular dado que la evaluación se circunscribe a actuaciones que no afectan a esta Administración.”

- **La Viceconsejería de Lucha contra el Cambio Climático** con fecha 11 de mayo del corriente, concluye lo siguiente:

“El documento analizado no tiene en consideración el elemento de Cambio Climático en la redacción de la EIA, de manera tal y como se recoge en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en su artículo 35 apartado c).

En el apartado de evaluación ambiental de las distintas alternativas, no se considera la variable de cambio climático.

Tampoco se identifican los distintos escenarios climáticos futuros, ni los elementos del proyecto que pueden incidir sobre esta variable, por lo que no se cuantifican ni cualifican los impactos y no se proponen medidas específicas para mitigación y adaptación, en función de los potenciales escenarios climáticos detectados”.

Vista la respuesta incluida en el informe técnico del servicio de apoyo al órgano ambiental que hago mía y que a continuación se reproduce:

“Se ha de aclarar que el estudio de impacto ambiental se ha redactado en base a lo recogido en el artículo 45.1 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, no del artículo 35 como indica el informe, pues la evaluación de impacto de este proyecto es simplificada, no ordinaria. Por lo demás, se determina que vez examinado el contenido del Documento Ambiental se considera que este se ajusta a lo requerido por el art. 45.1 de la citada Ley, y que la información que éste brinda es suficiente para llevar a cabo el trámite administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada al que se le somete.”

- El Ayuntamiento de Puntagorda, con fecha 6 de marzo 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 Don 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, letra I) 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.”

**V.-** Lo contenido en los informes de las distintas Administraciones Públicas afectadas recibidos dentro del plazo de consultas, se analiza e incluye en el informe técnico de fecha 27 de septiembre de 2021, conformado por la técnico de este Servicio de Apoyo al órgano Ambiental en fecha 21 de octubre del corriente. El citado informe concluye que, según el artículo 47.2 de la Ley de Evaluación Ambiental y siguiendo los criterios del anexo III, el proyecto de “VILLA TURÍSTICA MODALIDAD EXTRAHOTELERA CINCO + UNA CONVERTIBLE PLAZAS ALOJATIVAS”, en Palomar, T.M. de Puntagorda (S/C de Tenerife), no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, siempre y cuando se realicen las medidas preventivas y correctoras referidas en el proyecto, en el documento ambiental y en el cuerpo del citado informe.

## **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 1 villa turística con capacidad para 6 plazas (una de ellas convertible), piscina e implementación de un cultivo de almendros, olivos y tuneras. El proyecto también contempla la implementación de pista de acceso interior, aparcamientos, jardín y cuarto depósito de basuras con recogida selectiva.

Actualmente la parcela se encuentra colonizada por vegetación ruderal, son visibles restos de un abancalamiento antiguo y se observan varias tuneras de gran porte. La parcela presenta una ligera pendiente de 8,6 %, descendente de este a oeste.

La villa se proyecta en una sola planta, compuesta por 3 volúmenes: uno central con salón-cocina y dos laterales con los dormitorios y servicios. La cubierta se resolverá inclinada con acabado en teja árabe. En total, ocupará 209 m<sup>2</sup> de superficie construida.

La piscina tendrá una superficie de 50 m<sup>2</sup> (lámina de agua de 43 m<sup>2</sup>), profundidad de 1,5 m y 65 m<sup>3</sup> de volumen. Dispone de un grupo de filtrado y depuración de aguas ubicado en un cuarto de máquinas. La desinfección se resuelve a base de pastillas solubles de hipoclorito cálcico.

La explotación agrícola se resolverá con 20 pies de almendro, 80 pies de olivo y 30 tuneras. Además, se reserva una zona de 250 m<sup>2</sup> para cultivo de hortalizas. La red de riego pasa por el camino de acceso a la parcela y se cuenta con una acción de regadío de la Balsa Comunidad del Campo. El cultivo se pretende llevar a cabo de manera ecológica. A día de hoy ya existe un abanalamiento antiguo que se pretende restaurar. No se prevé aporte de tierra.

En cuanto a superficies propuestas por el proyecto, en total la parcela ocupa 13.572 m<sup>2</sup>, de los cuales no se afectan 621 m<sup>2</sup> de Suelo Rústico de Protección Natural. El resto de la parcela, 12.951 m<sup>2</sup>, se reparte de la siguiente manera: se proyecta edificar 209 m<sup>2</sup>, utilizar 1.252 m<sup>2</sup> de espacio libre y emplear 11.476 m<sup>2</sup> como espacio agrario. El espacio libre se divide en: aceras perimetrales hormigonadas (308 m<sup>2</sup>), pista de acceso hormigonada (531 m<sup>2</sup>), ajardinamiento autóctono (102 m<sup>2</sup>), 2 aparcamientos (85 m<sup>2</sup>), cuarto-depósito de basuras (4 contenedores), caminos y terrazas.

Las aguas residuales domésticas de la villa se conducirán a una fosa séptica y pozo filtrante debido a la ausencia de red de saneamiento municipal en la zona. La parcela cuenta con suministro eléctrico y de agua potable municipal que se resolverá desde el camino de acceso mediante canalización soterrada, además de un depósito de reserva de 1.500 L de agua potable.



Disposición del proyecto. Fuente: Documento Ambiental

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. La alternativa 0 se descarta dado que la no ejecución del proyecto podría conducir a la invasión de rabogato y a la pérdida de las características agrarias de la parcela. Las alternativas 1 y 2 difieren en la cantidad de plazas alojativas y consecuente en la edificabilidad del proyecto. Entre estas se elige la alternativa 2 frente a la 1 por ocupar menor cantidad de suelo agrícola reduciendo las plazas alojativas, así como el impacto ambiental y paisajístico.

## **2. Ubicación del proyecto y características del entorno**

El proyecto se desarrolla en la parcela con referencia catastral 38029A00100139 (parcela 139 del polígono 1). Se sitúan en el paraje conocido como Palomar, en el término municipal de Puntagorda. En total, abarca una superficie de 13.572,00 m<sup>2</sup>.

Las coordenadas UTM del centro geométrico de actuación son aproximadamente las siguientes: X 207.181 Y 3.186.613 Z 424 m. Y presenta una pendiente descendente en sentido oeste.





Ortofoto de la parcela con delimitación. Fuente GRAFCAN

Según el Plan General de Ordenación (PGO) de Puntagorda, publicado el 4 de noviembre de 2010 en el BOC 217/10, la parcela se clasifica 12.951 m<sup>2</sup> como Suelo Rústico de Protección Agraria con subcategoría de Espacio Agrario Intensivo (SRPA-2.4) y 621 m<sup>2</sup> como Suelo Rústico de Protección Natural con subcategoría de Acanuilados costeros (SRPN-1.2), estando estos últimos situados en el límite sur.

Por su parte, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) se encuadran en zona Bb1.4 de Interés paisajístico, con uso agrícola compatible autorizabile y con uso turístico Compatible Autorizado según el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística. Según este último, el área de actuación se encuentra la Zona Noroeste Z-5 Espacio para el turismo Imbricado.



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

El área de actuación no se encuentra dentro de ningún tipo de área protegida: Red Natura 2000 (ZEC y ZEPA); Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos; Montes de Utilidad Pública (MUP); Zona de Alto Riesgo de Incendios (ZARI); Áreas Importantes para las Aves (IBAS); Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias; ni Hábitats Naturales de Interés Comunitario. Si bien, merece mencionar, la cercanía a varias de estas categorías mencionadas: a 500 metros de distancia en línea recta se encuentran los límites de la ZEC ES7020015 Costa de Hiscaguán, el Monumento Natural (P-8) Costa de Hiscaguán, el Área Importante para las Aves n° 381 Aguas y Acanuilados del Norte de La Palma y el Área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias n° 9 Aguas y Acanuilados del Norte de La Palma; a 700 metros se encuentra la ZEPA ES0000525 Espacio marino del norte de La Palma; y a 80 metros se encuentra delimitado un Hábitat de Interés Comunitario, concretamente el 5330 Matorrales termomeditarráneos y pre-estépicos, que corresponde a un retamar blanco (*Euphorbio regis-jubae-Retametum rhodorhizoidis*).

El Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) no muestra existencia de especies protegidas en la casilla de 500 x 500 en la que se encuentra el proyecto. Por el contrario, en las casillas circundantes sí se muestran especies protegidas de especial relevancia como: *Ardea cinerea* (garza real) ligada a ambientes acuáticos sobre todo estanques de grandes dimensiones; *Corvus corax canariensis* (cuervo canario); y rapaces de gran porte como *Buteo insularum* (aguililla canaria) y *Falco peregrinus pelegrinoides* (balcón tagorote); entre otras varias aves. También hay que tener en cuenta la cercanía del acanuilado costero por lo que se podría dar la existencia de especies como *Pandion haliaetus* (quincho) o *Calonectris diomedea* (pardela cenicienta). Todas ellas, aparte de otras no mencionadas pero que se da por segura su presencia, cuentan con varias categorías de protección por estar incluidas en el Catálogo Canario de Especies

Protegidas, en el Catálogo Español de Especies Amenazadas o en la Directiva 2009/147/CE relativa a la conservación de las aves silvestres.

La vegetación potencial, siguiendo la cartografía de Marcelino del Arco disponible en el visor de GRAFCAN, se caracteriza por ser una zona de transición entre varias asociaciones: cardonal, retamar blanco y sabinar (*Echio breviramis-Euphorbio canariensis sigmetum*, *Euphorbio lamarckii-Retamo rhodorbizoidis sigmetum* y *Rhamno crenulatae-Junipero canariensis sigmetum*, respectivamente).

La vegetación real se corresponde vegetación vascular ruderal propia de ambientes agrícolas degradados donde las especies de mayor porte son matorrales. Se puede encontrar las siguientes asociaciones: un cornical de sustitución (*Rhamno crenulatae-Juniperetum canariensis facies de Periploca laevigata*); o un herbazal subnitrófilo de cardo de medianías (*Echio plantaginei-Galactition tomentosae*).

No se identifican elementos geomorfológicos de interés en el ámbito de la parcela, ni vestigios culturales, etnográficos, arquitectónicos o arqueológicos, más allá de un ligero abancalamiento en toda la finca, de lo que parece ser una antigua explotación de cochinita para tintes pues hay varias tumeras todavía en la parcela, las cuales se pretenden conservar.

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

Según el documento ambiental, los movimientos de tierra que afecten a geología o suelo serán mínimos y resulta un impacto compatible. Aunque la ocupación del suelo agrícola será un impacto permanente, no obstante, está se compensa con implementación de más superficie agrícola que actualmente estaba en desuso.

Respecto a la calidad de aire, lo que implica salud humana, 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. No obstante, se espera que desaparecerán una vez terminada esta fase y se considera compatible.

Se podrán producir vertidos accidentales procedentes de hormigoneras, restos de pinturas, tránsito de vehículos y maquinaria o mala gestión de los residuos. Estos vertidos pueden ocasionar contaminación de aguas y suelos, para lo cual se plantean medidas preventivas y correctoras para dichos accidentes.

En cuanto a la cubierta vegetal, las especies a desbrozar son derivadas de ambientes naturales degradados y son bastante frecuentes en la isla. Asimismo, se habrá de eliminar correctamente el rabogato. En lo que a fauna respecta, se producirán molestias puntualmente durante la fase de ejecución, pero el documento ambiental considera que los efectos esperados sobre la fauna y flora son compatibles debido el nivel de antropización de la parcela.

En fase de obras se prevé un impacto sobre el paisaje que mejorará en fase de funcionamiento con la integración de la infraestructura y un cultivo.

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 con piscina y explotación agraria, en la que además se han implantado medidas para la reducción del consumo de recursos. Además, se gestionan las aguas residuales de carácter doméstico, así como las de la piscina. También se tiene en cuenta la contaminación lumínica debido a la presencia del Observatorio.

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. Entre ellas medidas relativas a la contaminación de la atmósfera, del suelo, del acuífero, la gestión de residuos y aguas fecales, el estado de la maquinaria, así como su mantenimiento, etc. También se controla la expansión del rabogato mediante la retirada de los ejemplares de esta especie acorde a las directrices vigentes y la reducción del consumo energético y de agua. Se cuenta con el correspondiente estudio de gestión de residuos de construcción y se promueve la separación de residuos sólidos urbanos.

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

### **4. Condicionado:**



Condicionado establecido por el Consejo Insular de Aguas de La Palma:

- Se debe solicitar autorización de vertido de aguas residuales al Consejo Insular de Aguas de La Palma, además de dar cuenta de toda la información solicitada por dicho Órgano para el tratamiento de aguas residuales domésticas y para el vertido de aguas de piscinas.
- Además, se informa que la modificación del sistema de desinfección de la piscina indicado en el documento ambiental debe ser informada al Consejo Insular de Aguas de La Palma. Asimismo, se advierte que dicho Organismo se reserva el derecho de posible inspección en el futuro a las instalaciones.

Condicionado establecido por el Órgano Ambiental:

- El sistema de riego propuesto (aspersión) conlleva un gasto de agua muy superior al necesario para cumplir los requerimientos hídricos del cultivo que se pretende desarrollar. Por ello se implementará un riego por goteo.
- Si se llega a realizar un vaciado de la piscina y se tiene la intención de bombear dicha agua para el cultivo se debe llevar a cabo un análisis de la misma para asegurar que el agua cumpla los parámetros establecidos para el agua de riego. Asimismo, se prohíbe el llenado de la piscina con agua de abasto.
- 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.
- Dadas las especies de avifauna protegida existentes en las áreas circundantes al proyecto, varias en peligro de extinción, obligatoriamente se desarrollarán las obras que generen más ruido entre los meses de julio a octubre.
- Se balizará la zona de obras y acopios para evitar afecciones no previstas al suelo agrario y a la parte de la parcela clasificada como Suelo Rústico de Protección Natural. La tierra vegetal para reutilizar deberá acumularse en lugar adecuado, evitando la dispersión y mezcla.
- 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.
- En caso de llegar a efectuarse la fase de cese del proyecto, esta ha de contar con el correspondiente Plan de Gestión de Residuos de Demolición, que habrá de efectuarse por gestor autorizado.
- Tanto el órgano Ambiental, como el órgano Sustantivo, así como cualquier otra autoridad en la materia podrá solicitar los informes de vigilancia y seguimiento ambiental del proyecto, para verificar el cumplimiento de lo establecido.
- 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**

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- 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.

TERCERA.- 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. 27, miércoles 3 de marzo de 2021).

CUARTA.- 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.**

QUINTA.- 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.

SEXTA.- 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.

SÉPTIMA.- 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 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, establece las condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación, entre otras, que la unidad apta debe cumplir con la superficie mínima para la edificación y capacidad alojativa establecidas en el citado cuerpo legal, y que debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- 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 Puntagorda, de fecha 29 de noviembre de 2018 para la encomienda de la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

DÉCIMA.- 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 los antecedentes y los fundamentos de derecho alegados y del resultado del análisis técnico realizado, **PROPONGO** a la Comisión de Evaluación Ambiental la adopción del siguiente:

#### **ACUERDO**

**Primero.-** Emitir Informe de Impacto Ambiental sobre el proyecto denominado “VILLA TURÍSTICA MODALIDAD EXTRAHOTELERA CINCO + UNA CONVERTIBLE PLAZAS ALOJATIVAS”, 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.

En Santa Cruz de La Palma,

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