

SERVICIO DE APOYO AL ÓRGANO AMBIENTAL

Avenida Marítima N° 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 23 de mayo de 2022, acordó entre otros asuntos

ASUNTO N° 7 Expte. n° PR21/2021. “Construcción de establecimiento turístico extrahotelero, tipología casa en el medio rural (CMR)”, en Tijarafe, promovido por D. Ricardo Rodríguez Rodríguez. Emisión de Informe de Impacto Ambiental. Acuerdos que procedan.

“ANTECEDENTES

I.- El Ayuntamiento de Tijarafe, con fecha 4 de agosto de 2021 (RE N° 2021026650), remite al Órgano Ambiental del Cabildo Insular de La Palma solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto “Construcción de establecimiento turístico extrahotelero, tipología casa en el medio rural (CMR)”, situado en el Camino El Puerto, en el término municipal de Tijarafe, promovido por D. Ricardo Rodríguez Rodríguez.

II.- Visto que, una vez revisada la documentación, el Servicio de Apoyo al Órgano Ambiental emite informe técnico de fecha 25 de octubre de 2021, en el que se concluye que procede continuar la tramitación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental y someter el documento ambiental, redactado por D. David Hernández González colegiado 19373-L (COBCAN), a consulta de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

III.- Visto que la Comisión de Evaluación Ambiental de La Palma en sesión ordinaria celebrada el día 15 de noviembre de 2021, adoptó el acuerdo de admitir la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada y poner a disposición de las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas el documento ambiental del proyecto.

IV.- *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.
 - Seo Birdlife.

- Ayuntamiento de Tíjarafe.

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. 141, miércoles 24 de noviembre de 2021.

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

- *El Consejo Insular de Aguas de La Palma, con fecha 15 de diciembre de 2021, emite informe que dice:*

(...)Según la documentación remitida y tal como se indica en la documentación presentada TRAMITE DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO PR-21/2021 "CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO TIPOLOGÍA CASA DE MEDIO RURAL", T.M. de Tíjarafe, y Conforme a lo indicado en el apartado 3 de este informe, la actuación NO está supeditada a la correspondiente 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.

El complejo turístico tiene previsto, según se muestra en la documentación presentada la instalación de una piscina.

El sistema de Desinfección debe ser a base de Hipoclorito sódico. Los sistemas de desinfección por cloración salina están sometidos a la correspondiente autorización con el Consejo Insular de Aguas.

Se requiere para este tipo de establecimientos, un control más exhaustivo de las mismas dado que se ha comprobado que los nuevos sistemas de desinfección a base de cloración salina, resultan perjudiciales en la fase de limpieza del filtro y su infiltración continúa en el subsuelo sin un tratamiento previo. Se ha detectado que estos sistemas han tenido gran acogida entre el sector por su reducido coste de mantenimiento, pero por el contrario se están produciendo vertidos de aguas salobres incontrolados, con mucha frecuencia procedentes de las labores de mantenimiento semanal de las piscinas, que se vierten al subsuelo sin control alguno y con grado salino, entre 4000-7000 ppm, que con uso continuo, puede afectar a las masas de agua subterráneas en las que se haga el vertido. Entiéndase que una piscina convencional de unos 50.000 litros, en los que se realiza una limpieza de fondo cada semana o dos semanas, en la tarea de retrolavado del filtro, se vierten al subsuelo en torno a 200 litros, con la carga salina del propio agua, además de los Sólidos que estén retenidos en el filtro”.

- *El Servicio de Turismo del Cabildo Insular de La Palma, con fecha 24 de noviembre de 2021, informa lo siguiente:*

“Con fecha 25 de marzo de 2020, 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 “CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURISTICO EXTRAHOTELERO TIPOLOGIA CASA EN EL MEDIO RURAL (CMR)”, en el municipio de 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 Ayuntamiento de Tifaraje, con fecha 2 de agosto de 2021, emite informe técnico previo al trámite de evaluación de impacto ambiental concluyendo lo siguiente:*

“(..)^{1º} Vista la documentación aportada por el solicitante, proyecto básico, la actuación pretendida, se ubica dentro de un suelo clasificado como rústico de Asentamiento Agrícola (RAA-2 EL TIME), 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, el 61 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.

^{2º} Las características estéticas del establecimiento son acordes con el entorno de ubicación, de acuerdo a los términos previstos en la Norma 18.2 del PTETJPA.

A la vista de composición tipológica de la edificación objeto del presente informe, hay que denotar que en el entorno próximo se presentan numerosas tipologías edificatorias (tipología canaria, tipología pseudocanaria y varios ejemplos de construcciones de los años 70 y 80 con cubiertas planas e inclinadas), no existiendo homogeneidad en los criterios estéticos de las viviendas del entorno. El establecimiento turístico propuesto (casa en el medio rural) está constituido por cubiertas plana, utilizando para el tratamiento de sus fachadas, revestidos ejecutados con enfoscados pintados y carpintería de aluminio anodizado.

Examinada la documentación indicada se concluye que el establecimiento extrahotelero en el medio rural cumple con las previsiones de la normativa urbanística que le es de aplicación, con arreglo a los términos del proyecto básico y documentación presentada”.

V.- Lo contenido en los informes recibidos de las Administraciones Públicas afectadas, se analiza e incluye en el informe técnico de fecha 15 de marzo de 2022. 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 Construcción de establecimiento turístico extrahotelero, tipología casa en el medio rural (CMR)”, en el término municipal de Tijarafe, 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 contempla la construcción de una villa turística con capacidad para cinco plazas alojativas, una piscina y la puesta en explotación de aguacateros, en el Camino El Puerto del término municipal de Tijarafe (provincia de Santa Cruz de Tenerife).

El proyecto consiste en la implementación de un establecimiento turístico alojativo mediante la construcción de una villa turística de 5 plazas alojativas de capacidad, resueltas en 122,21 m² de superficie construida. Las estancias del inmueble se distribuyen en 3 dormitorios, dos baños, un salón-cocina, pasillo y trastero. La tipología edificatoria es tipo moderno: la cubierta se resuelve plana invertida, no transitable acabada en árido; el sistema envolvente se realiza mediante enfoscados de mortero de cemento y pintado; y las carpinterías se construirán en aluminio RPT y acristalamiento Climalit. Así mismo, el espacio libre (EL) proyectado consta de pista de acceso, aparcamientos, jardín, piscina y áreas abiertas en una superficie de 438,34 m².

La piscina tiene unas dimensiones 8x4m y 1,2 m de profundidad, es prefabricada de fibra y encajada en hoyo. La desinfección se llevará a cabo mediante pastillas solubles de hipoclorito cálcico concentrado que actúa por oxidación de la materia orgánica residual disuelta o suspendida en el agua, haciendo que estos se evaporen en gran medida. El filtro será de arena y estará conectado de tal manera que el efluente resultando del lavado vaya a parar al pozo filtrante del punto de vertidos.

El Espacio Agrario (EA) abarca 1.828,45 m² (76,54 % de la parcela) en la cual se plantea una explotación agrícola de cultivo de aguacateros donde se sembrarán 55 pies de aguacateros (*Persea americana*) de la variedad Hass (50) y Fuerte (5) y la técnica de riego se resuelve mediante goteo superficial con tuberías de PVC negro.

El suministro de electricidad y agua de abasto se acometerá en el propio Camino el Puerto a través de canalización soterrada, además se contará con un depósito de agua 2000 l de agua potable. En lo que respecta a la evacuación de aguas residuales se hará mediante fosa séptica y pozo filtrante. La recogida de basuras se hará de modo separativo con 5 envases y el ajardinamiento se realizará con especies autóctonas propias del piso bioclimático.

En la documentación ambiental se han analizado, además de la alternativa cero o de no actuación, dos alternativas. Se descarta la alternativa 0 por la necesidad del promotor de obtener rentabilidad económica además de la explotación agrícola del aguacate, que es susceptible a pérdidas por fenómenos meteorológicos adversos. La alternativa 1 y la 2 difieren en la cantidad de plazas alojativas, el número de edificaciones, y el espacio agrícola dentro de la propiedad. Se ha seleccionado la alternativa 2 por tener más espacio agrícola y menos edificado.

2. Ubicación del proyecto

El proyecto se ubica en el municipio de Tijarafe (Isla de La Palma), provincia de Santa Cruz de Tenerife. Concretamente, en la zona conocida como Cajero.

Las coordenadas UTM del centro geográfico de la finca son: X 211.979; Y 3.174.414; Z 390 m. La parcela en cuestión tiene la siguiente numeración de catastro 38047A013001670000JB (polígono 13, parcela 167) y abarca una superficie de 2.461 m² según catastro.

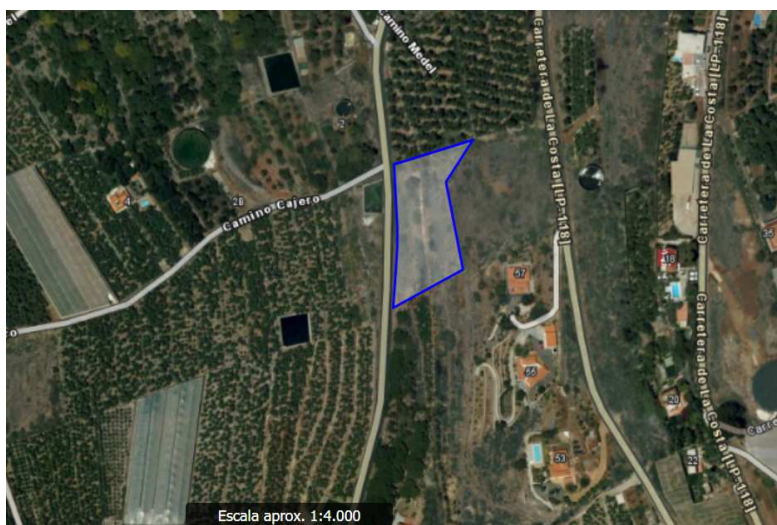


Imagen 1. Ortofoto de la parcela. Fuente: GRAFCAN

Según el Plan General de Ordenación (PGO) del municipio de Tijarafe, publicado el 9 de febrero de 2011 en el BOP 023/11, la parcela se clasifica, en su totalidad, como Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola (SRAA) con uso agrícola y residencial (PR-RE).

Por su parte, el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) califica el área como Zona Bb3.1 de Interés Agrícola Intensivo, donde el uso turístico resulta compatible autorizable con limitaciones atribuidas al Plan Territorial Especial de la Actividad Turística de La Palma (PTETLPA) que lo clasifica como Espacio para el Turismo Imbricado Z5 Zona Noroeste.

En cuanto a la ubicación del proyecto con respecto a cualquier tipo de área protegida en la isla, la parcela queda fuera de los límites atribuidos a toda categoría de protección.

3. Características del entorno

La parcela se encuentra en zona cercana a la costa, en un entorno rural y afectada por el abandono de la explotación agrícola, no obstante, actualmente se está trabajando en un abancalamiento de la parcela para el cultivo de aguacates (cuenta con licencia municipal). Desde el punto de vista edafológico, se trataría de una zona de transición entre vertisoles cálcicos y antrosoles, así como luvisoles háplicos y cambisoles háplicos con altas potencialidades agrícolas y baja-moderada calidad ambiental.

*Por un lado, de la fauna circundante podemos destacar la presencia del cernícalo (*Falco tinnunculus*), paloma bravía (*Columba livia*), la graja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), el mosquitero canario (*Phylloscopus canariensis*), el canario (*Serinus canarius*), la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*) o el mirlo (*Turdus merula*). De todas las especies de aves, algunas se encuentran incluidas en 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*. También son frecuentes los reptiles como lagartos (*Gallotia Gallotia*) y perenquenes (*Tarentola delalandii*).*

*La vegetación potencial, siguiendo la *Cartografía de Vegetación Canaria* (M. del Arco et al. 2003) se corresponde con un cardonal (*Echio breviramis-Euphorbio canariensis sigmetum*). La vegetación real coincide con pastizal de cerrillal-panascal de cerrillo común (*Hyparrhenia sinaica*) y panasco (*Cenchrus ciliaris*). Además de esta comunidad, en la parcela se encuentran algunos ejemplares de hinojo (*Foeniculum vulgare*), el cerrillón fino (*Piptatherum miliaceum*) o bejeque (*Aeonium nobile*). Cabe destacar la presencia de una especie invasora como es el rabo de gato (*Cenchrus orientalis*).*

*Ninguna de las especies animales y vegetales presentes en la zona se consideran como amenazadas a tenor de lo dispuesto en el *Catálogo Español de Especies Amenazadas* (Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero), pero sí debemos tener en cuenta que el Bejeque (*Aeonium nobile*) está recogido en el *Catálogo Canario de Especies Protegidas* (Ley 4/2010, de 4 de junio) como de interés para los ecosistemas canarios.*

*Siguiendo al *Plan Territorial de Paisajes* de la isla de La Palma, la parcela se ubica en: unidad de Medianías del Noroeste Insular; asociación Levantamiento, caracterizado por la transformación originaria del terreno para su aprovechamiento agrícola; tipo Policultivo en abandono, definido por las modificaciones agrarias de antaño, en particular los abancalamientos, que hoy en día presentan signos de un abandono prolongado.*

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

4. Características del potencial impacto

La metodología de valoración de los impactos ambientales utilizada ha sido la propuesta en la Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental (Conesa, V. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid. 1995) basada en la determinación de los límites de los valores de las variables, donde la importancia del impacto se obtiene a partir del grado de incidencia de la alteración producida y de una caracterización del efecto, obtenida a través de una serie de atributos de impacto.

Así, el documento ambiental establece, una vez identificados los efectos de las acciones llevadas a cabo durante las tres fases operativas del proyecto, que los efectos sobre la población y salud

humana, biodiversidad (flora y fauna), suelo, hidrología, calidad atmosférica y cambio climático y paisaje son compatibles de signo negativo. Para el caso de los bienes materiales y de patrimonio no se tiene en cuenta por una afección nula.

En el documento ambiental se plantean medidas de preventivas, correctoras y compensatorias en relación con: la emisión de ruidos y contaminantes atmosféricos, calidad del aire, salud humana, movimientos de tierra, gestión de residuos, consumo de recursos, vertidos accidentales, labores de jardinería y malas prácticas agrícolas.

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

5. Condicionado

- Condicionado establecido por el Consejo Insular de Aguas de La Palma
 - o El sistema de desinfección de la piscina *debe ser a base de Hipoclorito sódico. Los sistemas de desinfección por cloración salina están sometidos a la correspondiente autorización con el Consejo Insular de Aguas. Se requiere para este tipo de establecimientos, un control más exhaustivo de las mismas dado que se ha comprobado que los nuevos sistemas de desinfección a base de cloración salina, resultan perjudiciales en la fase de limpieza del filtro y su infiltración continúa en el subsuelo sin un tratamiento previo. Se ha detectado que estos sistemas han tenido gran acogida entre el sector por su reducido coste de mantenimiento, pero por el contrario se están produciendo vertidos de aguas salobres incontrolados, con mucha frecuencia procedentes de las labores de mantenimiento semanal de las piscinas, que se vierten al subsuelo sin control alguno y con grado salino, entre 4000-7000 ppm, que con uso continuo, puede afectar a las masas de agua subterráneas en las que se haga el vertido. Entiéndase que una piscina convencional de unos 50.000 litros, en los que se realiza una limpieza de fondo cada semana o dos semanas, en la tarea de retrolavado del filtro, se vierten al subsuelo en torno a 200 litros, con la carga salina del propio agua, además de los Sólidos que estén retenidos en el filtro.*
- Condicionado establecido por el órgano ambiental:
 - o Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, el Ayuntamiento de Tijarafe deberá autorizar expresamente el vertido de las aguas residuales.
 - o El llenado de la piscina no podrá realizarse con agua de abasto municipal y 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.
 - o Con carácter general, el promotor habrá de respetar las buenas prácticas ambientales.
 - o 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.
 - o Puesto que para el desarrollo de las actuaciones se requerirá afectar a parte de la vegetación existente, previa a cualquier actuación, se deberá comprobar que no existe ninguna especie de ave nidificando en las parcelas donde se va a trabajar.
 - o Ante la posible existencia de avifauna protegida, entre esta, especies muy frecuentes en la isla como la graja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*) o el cernícalo (*Falco tinnunculus*) se deberían evitar los meses de la primavera para realizar las obras. puesto que coincide con época de reproducción y cría. 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 (+34 647 421 317).

- No se utilizará ningún tratamiento fitosanitario que pueda suponer un riesgo para la salud de los huéspedes ni para la fauna local.
- Habrá que tener en cuenta que, durante la fase de ejecución del proyecto y durante la fase operativa, no proliferen especies invasoras, y en caso de producirse tal circunstancia, proceder a su erradicación y control siguiendo los protocolos establecidos. Ejemplo de ello, se refleja en el control de la especie rabo de gato (*Cenchrus orientalis*) que 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 rabo de gato.
- Se trasplantarán siempre que sea posible todos los ejemplares de *Aeonium nobile* que se encuentren en la parcela tal y como se indica su presencia en el estudio, y se priorizará el ajardinamiento con esta especie por ser considerada de Interés para los ecosistemas canarios según el catálogo canario de especies protegidas.
- 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.
- El cese del uso turístico por un periodo superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes de aquellas actuaciones 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 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), 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 20 días hábiles, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia en virtud del artículo 9.4 de la misma ley (BOP núm. 141, miércoles 24 de noviembre 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 4/2017 LSENPC, 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. Asimismo, el artículo 24.2 dice que el cese del uso turístico de las construcciones por un período superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes de aquellas actuaciones.

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 “CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO EXTRAHOTELERO, TIPOLOGÍA CASA EN EL MEDIO RURAL (CMR)”, en Cajero, T.M. de Tijarafe (S/C de Tenerife), 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 apartado 5 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, a 2 de junio de 2022

La Miembro Corporativa Delegada en materia de Medio Ambiente