



Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES)

REFERIDA A LA MODIFICACION MENOR DEL PLAN PARCIAL CORRALEJO PUERTO PLAYA PARA
LA REORDENACION DE LA PARCELA DENOMINADA RC-01 SEGUN EL PLAN DE
MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE CORRALEJO,
EN CORRALEJO, LA OLIVA, FUERTEVENTURA

Cliente	Lobos Bahía Club, S.A.	Técnicos:	
Fecha	7 de agosto de 2019	Ingeniera Ambiental	Sheila López Fernández
Código	EAES LOBASA 01.V2	Arquitecto	Javier Flores Ituarte 3.336 COAC

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the architect, Javier Flores Ituarte. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large loop at the end.

ÍNDICE

	Página
1. MEMORIA.	3
1.1. Introducción.	3
1.2. Antecedentes.	3
1.3. Objetivos de la planificación.	8
1.4. Alcance y contenido de la Modificación y de sus alternativas.	8
1.4.1. <u>Alcance y contenido de la Modificación.</u>	8
1.4.2. <u>Desarrollo de las alternativas.</u>	8
Alternativa 0, o de no Modificación: <i>PMMIC-1 vigente.</i>	9
Condiciones particulares de la edificación.	9
Posición de la edificación.	9
Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.	9
Alternativa 1.	9
Condiciones particulares de la edificación.	9
Posición de la edificación.	10
Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.	10
Alternativa 2.	10
Condiciones particulares de la edificación.	11
Posición de la edificación.	11
Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.	11
1.5. Desarrollo previsible de la Modificación.	11
1.6. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico.	12
1.6.1. <u>Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.</u>	13
1.6.2. <u>Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.</u>	14
1.6.3. <u>Informe Ambiental Estratégico.</u>	14

	Página
1.6.4. <u>Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.</u>	14
1.7. Caracterización del Medio Ambiente antes del desarrollo de la Modificación.	15
1.7.1. <u>Características climáticas. Régimen de temperaturas.</u>	15
1.7.2. <u>Fisiografía, geología y litología.</u>	15
1.7.3. <u>Fauna.</u>	16
1.7.4. <u>Vegetación.</u>	17
1.7.5. <u>Espacios naturales protegidos.</u>	18
1.7.6. <u>Patrimonio cultural.</u>	18
1.8. Efectos ambientales previsibles.	18
1.9. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	19
1.10. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.	20
1.11. Resumen de motivos de la selección de las alternativas contempladas.	20
1.12. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático. Medidas previstas para prevenir, reducir, y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el Medio Ambiente de la aplicación de la Modificación, tomando en consideración el cambio climático.	21
1.13. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Modificación.	29
2. PLANOS.	32
2.1. Localización.	32
2.2. Ortofotografía.	34
2.3. Espacios protegidos.	37

1. MEMORIA.

1.1. Introducción.

La Sección 3ª del Capítulo VIII del Título III de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (artículos 164 a 166) desarrolla el procedimiento que ha de llevarse a cabo en una **Modificación Menor** del ordenamiento, estableciendo como necesaria la elaboración de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Concretamente, indica en el artículo 165:

“(…)las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes”.

Se redacta así este **Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** para la “Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa para la reordenación de la Parcela Denominada RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en La Oliva, Fuerteventura”, para iniciar el procedimiento marcado por dicha Ley, y poder solicitar al órgano ambiental el Informe **Ambiental Estratégico**. Los contenidos de presente documento se ajustan a lo marcado en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

1.2. Antecedentes.

La subparcela, totalmente urbanizada objeto del presente instrumento RC-01, trae causa de la que se encuentra ubicada en el polígono P-7 del vigente SAU PA-1 (Corralejo Playa), que, a su vez, trae causa del originario Plan Parcial Corralejo-Playa aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1969 y revisado el 1 de junio de 1988.



Corralejo a finales de los años 60 del pasado siglo.

El Plan Parcial SAU PA-1, se encuentra incluido en el Cuadro II de las Normas Subsidiarias Municipales, como Suelo Apto Para Urbanizar.

El Polígono P-7, se encuentra calificado como Residencial Extensivo, siendo los parámetros urbanísticos iniciales de aplicación los siguientes:

Edificabilidad: 0,28 m²/m²

Ocupación máxima de parcela: 30%

Número máximo de plantas: 2

Parcela mínima: 400 m²

Separación a linderos de todos los planos de fachada: Será como mínimo la altura de la edificación en cada punto. No se permitirá ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos. En la zona de conjunción del Plan con el Parque Natural de las Dunas de Corralejo, deberá observarse un retranqueo de 10 m.

Altura máxima de la edificación: 8 m.

Tipo de edificación: Aislada en el interior de la parcela.

Uso autorizado: Residencial en todos sus tipos, excluyéndose las modalidades de hoteles y aparthoteles. En planta baja, sótano o semisótano, se permitirá, como uso compatible con el residencial, el uso Comercial para actividades que no estén calificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, siendo el grado de permisibilidad del uso comercial del 15% como máximo, de la edificabilidad total del Polígono.

Cerramiento de parcela: El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 m, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se pueden disponer sobre aquel, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,60 m.

Rasantes: Por rasante de la edificación se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela. En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, solo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando esta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical, atravesará a la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la ordenanza particular de la zona hasta la cota de referencia.

Otros: Se exceptúan de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y otros análogos que son de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio.

Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados, y para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los parámetros exteriores del edificio, computarán el 50% de la superficie. Si además, están cubiertos por elementos no diáfanos, computarán el 100%, aunque los tres lados sean parámetros propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertos por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 25%.

No se considerarán cerrados aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 m de altura.

Un aparcamiento por cada 5 plazas.

El 9 de julio de 2008 se publica en el BOP de Las Palmas, anuncio del Ayuntamiento de La Oliva en el que se recoge la aprobación definitiva, el 11 de mayo de 1.994, por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de una "modificación puntual del Plan Parcial Corralejo Playa" en la que de facto se

recalificaba como uso comercial a TODOS los polígonos colindantes con la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, MENOS AL POLÍGONO 7, donde se encuentra la subparcela RC-01 que nos ocupa.



Plano de la Modificación puntual del PPCP donde se excluye al polígono P7 de la misma.

EL 17 de febrero de 2012 se aprueba mediante el Decreto 15/2012 del Gobierno de Canarias, el “Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-1), publicado en el BOC número 51 de fecha 13/03/2012. En este primer Plan de Modernización, el Polígono P-7, se encuentra afectado por una Rehabilitación Turística “RT-01” y por una Rehabilitación Comercial “RC-01”.

Consta suscrito Convenio Urbanístico, de 13 de septiembre de 2.011, entre el Ilmo. Ayuntamiento de La Oliva y la entidad mercantil Lobos Bahía Club S.A., de acuerdo el PMMIC-1 de Corralejo, en el que se estipula, entre otros, la Rehabilitación del complejo denominado Lobos Bahía Club (RT-01).



Ficha correspondiente a la Rehabilitación Comercial (RC-01) del PMMIC-1 de Corralejo.

Dicho complejo, fue finalmente rehabilitado, pasando de Conjunto Turístico de Apartamentos de 3 estrellas con 308 unidades alojativas y 960 plazas alojativas a un Hotel de 4 estrellas. Las plazas autorizadas, las materializadas y las obtenidas por los incentivos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo son las siguientes:

Plazas autorizadas:	Plazas usadas:	Plazas pendientes:	Plazas por incentivos:
960	584	376	480

Luego, actualmente se encuentran en uso, sólo 584 de las 960 plazas autorizadas y por lo tanto, las pendientes de asignar, serían 376 plazas, que sumadas a las 480 obtenidas por los incentivos a la Rehabilitación, darían un total de 856 posibles plazas a materializar.



Imágenes del hotel una vez rehabilitado.

Concretando sobre el área de actuación denominada RC-01, que es la que nos ocupa, el PMMIC-1 determina un incremento de edificabilidad pasando de $0,28\text{m}^2/\text{m}^2$ a $0,44\text{m}^2/\text{m}^2$, de uso característico Terciario y uso compatible Equipamiento Complementario, con una ocupación del 44%, número máximo de plantas 1.

A su vez, el BOC número 136 del 15 de julio de 2015 publicó el Decreto 109/2015, de 22 de mayo, que aprobaba el “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-2).

Este segundo plan de modernización establecía el **Area Homogénea de Recualificación del Frente Comercial (AHRFC-1)** del PMMIC-2, de todo el frente comercial de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, excluyendo las parcelas afectadas por el ámbito de actuación del PPMCO, como es el caso del Polígono P-7 del SAU PA-1. y elevando tanto la edificabilidad de las parcelas incluidas hasta alcanzar los $1,30\text{ m}^2/\text{m}^2$, como su coeficiente de ocupación hasta alcanzar el 70%.

1.3. Objetivos de la planificación.

El objetivo de la “Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa” es el cambio de ordenación de la Parcela Denominada RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en La Oliva, Fuerteventura, **con el fin de equipararla y homogeneizarla con el resto de las parcelas de la misma calle** a las que dan frente: Avenida Nuestra Señora del Carmen y, por ende, la consiguiente adecuación de todos los parámetros a esa nueva ordenación para conseguir una reconversión homogénea del frente comercial en esa área.

1.4. Alcance y contenido de la Modificación y de sus alternativas.

1.4.1. Alcance y contenido de la Modificación.

La modificación consiste en cambiar los parámetros de la Parcela Denominada RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo.

- Aumentar la edificabilidad equiparándola a la de las colindantes.
- Incrementar el coeficiente de ocupación.
- Implementar los mismos criterios de edificación en dos plantas, y de aprovechamiento de las mismas que al resto del frente comercial en el que se encuentra.



- Parcelas dentro del ámbito Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-1 del PMMIC-2.
- Parcelas dentro del ámbito Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-2 del PMMIC-2.
- Parcelas dentro del PMMIC-1 pero con parámetros de usos y plantas del Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial-1 del PMMIC-2.
- Parcela que nos ocupa, con parámetros de edificabilidad, ocupación y plantas inferiores al resto de las de la calle.

Entorno de la RC-01 por usos y aprovechamientos.

1.4.2. Desarrollo de las alternativas.

En esta modificación de normas se pueden considerar tres alternativas:

Alternativa 0, o de no Modificación: *PMMIC-1 vigente.*

La Parcela RC-01 viene regulada dentro del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, en las páginas 12 y 13 del Tomo II (Normativa Fichero Urbanístico).

En concreto para ese ámbito se establece que:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Terciario.
- Uso compatible: Equipamiento complementario.
- Edificabilidad: Resultante de aplicar parámetros de la edificación.
- Coefficiente de ocupación: 44%
- Número de plantas sobre rasante: 1
- Altura máxima sobre rasante: 5 metros.
- Construcciones sobre la altura máxima permitida: Se permitirán solo las instalaciones que por su funcionalidad tengan que ubicarse expresamente en la cubierta. Deberán tener una altura máxima de 2,50m. En cualquier caso su separación con respecto a la línea de fachada no será inferior a la altura de dicha instalación.

Posición de la edificación.

- Retranqueos: Será como mínimo de 4 metros hasta la línea de fachada de la Avenida Nuestra Señora del Carmen, al resto de calles será como mínimo la altura de la edificación en cada punto. La edificación se podrá adosar al lindero trasero. No se permitirá ningún voladizo fuera de la línea de separación de linderos.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- Formas abiertas e independientes para integrar la naturaleza. Concepción moderna del espacio relacionando el edificio y la naturaleza. Paisaje de contrastes, manejo de la luz natural, predominio del juego entre blancos y ocres. Integración compositiva y utilización de elementos constructivos que mimeticen el impacto visual de instalaciones en fachadas y en cubiertas.

Alternativa 1.

Se propone la equiparación de las condiciones urbanísticas de la Parcela RC-01 a las aprobadas por el PMMIC-2 para las parcelas ubicadas en la misma calle y cuya denominación es P1, P2, P3, A, B, D, G y J4.

En concreto para ese ámbito se establece que:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Comercial, hostelería y oficinas en planta baja. Pueden ser de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela.
- Uso compatible: Residencial existente (no aplica) y turístico en planta alta.
- Coefficiente de edificabilidad: 1,30m²/m²
- Coefficiente de ocupación: 70%

- Número de plantas sobre rasante: 2. Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permite edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avda. Ntra. Sra. Del Carmen en planta baja.
- Número de plantas bajo rasante: Sótano y semisótano. Destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Solo se permiten los usos característicos preexistentes.
- Altura de los elementos de la edificación: Coronación hasta 8,80m, Cornisa hasta 7,30m, Altura libre hasta 3,50m, Antepecho hasta 1,20m y Zócalo hasta 0,80m.

Posición de la edificación.

- Retranqueos en lindero frontal Avda. Ntra. Señora del Carmen: En planta baja no se permite, debiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª, mínimo de 4 metros.
- Retranqueos en resto de linderos frontales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.
- Retranqueos en linderos laterales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª. Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.
- Retranqueos en linderos posterior opuesto a la Avd. Ntra. Señora del Carmen: A 4 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- No se permite separación entre cuerpos de la edificación.

Alternativa 2.

Básicamente se propone lo mismo que en la Alternativa 1 pero dadas las especiales características de la parcela RC-01, que en su lindero posterior tiene forma de dientes de sierra, por ser colindante con las áreas de servicio del hotel ubicado en la RT-01, se debe proponer alguna variación.

La superficie teóricamente materializable en la parcela que nos ocupa, de acuerdo a la edificabilidad máxima del PMMIC-2, ascendería a un total de 10.863,03m².

Como quiera que la superficie máxima que se puede materializar en la parcela, no sólo se calcula en función de la edificabilidad máxima, sino que se han de tener en cuenta otros parámetros urbanísticos tales como ocupación y retranqueos. Al aplicar el retranqueo de 4 metros al lindero posterior en ambas plantas y además, un retranqueo frontal en planta alta de otros 4 metros, la superficie real materializable en planta baja sería de unos 5.781,36m² de uso COMERCIAL y la de planta alta, de unos 2.748,65m² de uso TURISTICO, lo que implicaría una superficie total construida/computable de unos 8.530,01m² (inferior a los 10.863,03m² de la modificación menor que se propone).

En la Modificación Menor que se plantea desde el principio, la idea fundamental, es la de intentar equiparar el aprovechamiento de la parcela al otorgado para la AHRFC-1 del PMMIC-2. Sin embargo, **dado que la parcela se diseñó, en la parte concerniente a sus lindes traseros, de acuerdo a los parámetros recogidos en el PMMIC-1 donde NO existían retranqueos al lindero posterior**, aplicar los 4 metros de separación a linde en planta baja que exige el PMMIC-2, nos lleva a unas cifras de edificación que haría económicamente inviable cualquier operación de rehabilitación comercial.

Por todo lo anterior, se establecería para este ámbito:

Condiciones particulares de la edificación.

- Uso característico: Comercial, hostelería y oficinas en planta baja. Pueden ser de aplicación a todas las plantas de la superficie de la parcela.
- Uso compatible: Turístico en planta alta.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,30m²/m²
- Coeficiente de ocupación: 70%
- Número de plantas sobre rasante: 2. Con el objeto de conseguir un frente continuo en planta baja, no se permite edificar en planta alta si no se realiza previa o conjuntamente la edificación sobre la alineación frontal de la Avda. Ntra. Sra. Del Carmen en planta baja.
- Número de plantas bajo rasante: Sótano y semisótano. Destinados a usos no habitables con ventilación forzada. Solo se permiten los usos característicos preexistentes.
- Altura de los elementos de la edificación: Coronación hasta 8,80m, Cornisa hasta 7,30m, Altura libre hasta 3,50m, Antepecho hasta 1,20m y Zócalo hasta 0,80m.

Posición de la edificación.

- Retranqueos en lindero frontal Avda. Ntra. Señora del Carmen: En planta baja no se permite, debiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª, mínimo de 4 metros.
- Retranqueos en resto de linderos frontales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª.
- Retranqueos en linderos laterales: A 3 metros tanto en planta baja como en planta 1ª. Podrá ser de 0 metros siempre y cuando exista un acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes para ejecutar un proyecto común que garantice la fachada continua.
- Retranqueos en linderos posterior opuesto a la Avda. Ntra. Señora del Carmen: Planta baja sin retranqueo, pudiendo situarse el plano de fachada de la edificación sobre la alineación exterior. En planta 1ª a 4 metros.

Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

- No se permite separación entre cuerpos de la edificación.

1.5. Desarrollo previsible de la Modificación.



Imagen infográfica de una posibilidad de aplicación de la Alternativa 2. Vista de la RC-01 desde el Sur.

Una vez terminado el documento urbanístico y el documento de *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* de la *Modificación Menor* por parte del promotor (según los artículos 164 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), se entregarán ambos documentos al órgano sustantivo (Ayuntamiento de La Oliva) junto con una solicitud de inicio. El órgano sustantivo deberá comprobar que la documentación recibida cumple con los requisitos de la legislación sectorial. Una vez hechas las comprobaciones el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental los documentos entregados por el promotor, el cual (órgano ambiental) deberá realizar un proceso de consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas según el artículo 30 de la Ley 21/2013. Los órganos consultados tendrán un plazo de 45 días hábiles, en los que podrán pronunciarse. Transcurrido el plazo, el órgano ambiental emitirá un *Informe Ambiental Estratégico* (según el artículo 31 de la Ley 21/2013) en un plazo de 4 meses desde la recepción de los documentos, al promotor, que se lo enviará al órgano sustantivo, encargado de realizar la aprobación de la *Modificación* y su publicación en el correspondiente Boletín (artículo 32 de la Ley 21/2013).

Dado que, tal y como se detalla en profundidad en el punto 1.11. del presente documento, la opción elegida sería la **Alternativa 2**, puesto que al equiparar las condiciones urbanísticas de la Parcela RC-01 a las aprobadas por el PMMIC-2 para las parcelas ubicadas en la misma calle, pero manteniendo la inexistencia de retranqueo posterior vigente en la actualidad, consigue una viabilidad económica del desarrollo que con las otras alternativas sería imposible. Al mismo tiempo se alcanzan los objetivos de *“recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial”* tal y como pretende dicho PMMIC-2, siendo la opción que más se ajusta a los criterios y objetivos de la norma vigente, desde un punto de vista ambiental, socioeconómico y urbanístico.

La parcela RC-01 para la que se propone la *Modificación Menor*, se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, concretamente dentro del polígono P7 del Plan Parcial Corralejo Playa, plenamente urbanizado desde los primeros años noventa del siglo pasado, estando la parcela que nos ocupa construida y en uso al menos desde el año 1.989, por lo que dispone de todos los servicios y se encuentra en pleno funcionamiento.

Una vez aprobada la presente *Modificación Menor* es intención de la promotora iniciar los trabajos de reacondicionamiento, derribo y edificación de la parcela de forma inmediata. Se procedería a encargar la redacción de los correspondientes proyectos de construcción, tan pronto como se apruebe de forma definitiva la *Modificación Menor* propuesta.

Terminada la redacción del proyecto se comenzaría la tramitación de las licencias municipales de edificación para seguidamente iniciar los trabajos, que se estima durarían entre diez meses y un año.

Resulta a todas luces temerario, aventurarse a proponer un cronograma con mayor concreción, ya que finalmente los plazos serán los que resulten de la tramitación en las diferentes administraciones implicadas.

1.6. Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico.

La «Evaluación Ambiental» es un procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o

comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos. La *Evaluación Ambiental* incluye tanto la «Evaluación Ambiental Estratégica» (ordinaria o simplificada) como la «Evaluación de Impacto Ambiental»:

La «Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada» procede respecto de los planes y programas, y que concluye mediante el «Informe Ambiental Estratégico», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II.

El Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada son:

- Las modificaciones menores de los planes y programas.
- Los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- Los planes y programas que no cumplan los demás requisitos mencionados para la evaluación estratégica ordinaria.

1.6.1. Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el *promotor* *presentará* ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una *solicitud de inicio* de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos de la planificación.
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Desarrollo previsible del plan o programa.
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (art. 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre).

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión.

1.6.2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.
2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

1.6.3. Informe Ambiental Estratégico.

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de **cuatro meses** contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
2. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:
 - El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.
 - El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.
3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.
4. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

1.6.4. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

- La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

1.7. Caracterización del Medio Ambiente antes del desarrollo de la Modificación.

Corralejo, localidad perteneciente al municipio de La Oliva, en la provincia de Las Palmas. Situado en la costa norte de la isla de Fuerteventura que se encuentra ubicado a 28°43'50" Norte 13°52'02" Oeste. Cuenta con una población de 16.974 habitantes (INE 2015).

En lo que se refiere, concretamente, a la parcela que nos ocupa, indicar que de los 8.356,18m² de superficie total de la misma, 5.549,23m² están completamente edificados y/o pavimentados, en los 2.806,95m² restantes existía un edificio hasta 2014 en que fue derribado y excavada una parte de 941m² de los mismos. Con esto se pretende reflejar que **la zona en cuestión se encuentra completamente antropizada**.

1.7.1. Características climáticas. Régimen de temperaturas.

La temperatura media anual de la zona de estudio está comprendida entre las isotermas de 17° a 25° C. Las temperaturas medias más elevadas se localizan en los meses de julio, agosto y septiembre, superando los 27° C; mientras que las medias mínimas se dan en enero y febrero, rondando los 15° C, por tanto, la oscilación térmica anual se localiza alrededor de 10° - 12° C.

Como se indica anteriormente, las medias más altas se localizan en los meses de verano –julio, agosto y septiembre– y las medias más bajas en los meses de invierno –enero y febrero– las estaciones intermedias, primavera y otoño, son térmicamente bastante uniformes, con temperaturas medias oscilando entre los 19° y 23° C.



Temperaturas medias máximas y mínimas de Corralejo. Fuente NOAA.

Puede afirmarse que en el área de estudio el invierno es suave, observadas las temperaturas medias más bajas, que se alcanzan en horas nocturnas. Las temperaturas medias más altas, localizadas en verano, se dan en las horas centrales del día (sobre 30° - 35° C).

No existen registros de que se hayan producido heladas.

1.7.2. Fisiografía, geología y litología.

La isla de Fuerteventura constituye un edificio volcánico único, junto con la isla de Lanzarote, alargado en una dirección N39° E. En el estrecho de Bocaina, separación entre ambas islas, los fondos marinos presentan una profundidad máxima de 40m.

La base sobre la que se asienta es una corteza de tipo oceánico algo más gruesa de lo normal (18Km). Los relieves han estado condicionados por el Complejo Basal y la Serie I, a las que se ha adaptado el volcanismo posterior (cuaternario).

La sucesión estratigráfica se agrupa en dos grandes unidades, Complejo Basal la más antigua y Series Volcánicas Subaéreas.

- Complejo Basal: aflora en el Macizo de Betancuría y está compuesto por las siguientes unidades geológicas:
 - ▶ Secuencia sedimentaria prevolcánica mesozoica: constituida por materiales sedimentarios con un espesor de 1400 m, observamos 600 m de turbiditas terrígenas, cálcicas y mixtas, lutitas oscuras o negras y limonitas y areniscas de tonos claros. Encima encontramos una capa formada por turbiditas terrígenas con 600 m de espesor.
 - ▶ Formación volcánica submarina Paleógena- Miocena: está constituida por vulcanitas submarinas, brechas y pillow-lavas de composición basáltica, presentando gran potencia.
 - ▶ Complejo Filoniano: las dos unidades citadas anteriormente están atravesadas por un complejo de diques que en muchas zonas constituyen el 95% del volumen de afloramiento.
 - ▶ Intrusiones Plutónicas: forman pequeños plutones independientes en la mitad occidental de Fuerteventura, presentando la mayor anchura de esta banda en Pájara. Indicando cuatro episodios de actividad ígnea: serie ultraalcalina inicial, serie gabroide piroxenítica, serie ultramáfica y complejo circular de Vega de Río Palmas.
- Series volcánicas subaéreas: Sobre el complejo basal de Fuerteventura y superpuestos a una discordancia erosiva aparecen depósitos detríticos sedimentarios de tipo continental.
 - ▶ - Serie I (Basáltica antigua): es el más antiguo de los ciclos de actividad efusiva, ocupa toda la zona centro-oriental de Fuerteventura, extendiéndose hasta la península de Jandía. Vulcanológicamente presenta materiales piroclásticos, coladas y un gran número de diques. Presentando en su mayoría basaltos de diferentes tipos (olivínicos, augíticos, plagioclásticos, etc.)
 - ▶ - Series II, III y IV. Se agrupan es estas series el vulcanismo Cuaternario en función de criterios de alteración de materiales rocosos o conservación de coladas y en función de la posición de las lavas emitidas en relación con los diferentes niveles de playas levantadas.

De acuerdo con los datos obtenidos en los perfiles sísmicos, calicatas y demás observaciones llevadas a cabo sobre el terreno que nos ocupa, puede decirse que el conjunto global del subsuelo se inscribe la Zona II-2 de materiales lávicos basálticos de naturaleza escoriácea que adoptan estructuras de edificios cónicos.

1.7.3. Fauna.

Al tratarse de una zona completamente antropizada, es notoria la inexistencia de fauna de interés en el ámbito de estudio de esta modificación menor. No se inventaría, ni es esperable, ninguna especie incluida en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, regulado por la Ley 4/2010, de 4 de junio.

La fauna que se puede observar es de tipo antropófilo, siendo únicamente especies de tipo doméstico e invertebrados comunes que se encuentran adaptados a zonas plenamente urbanizadas.

Se observan aves en vuelo pero no existe nidificación en las parcelas objeto de estudio. Dentro de las observadas se destacan por frecuencia la tórtola turca (*Streptopelia decaocto*) y el gorrión moruno (*Passer hispaniolensis*).

No se aprecia, a primera vista, la presencia de mamíferos, aunque no se descarta el paso de algún individuo de gato (*Felis catus*) introducido desde ámbitos domésticos.

1.7.4. Vegetación.

Basándose en las características del área a estudiar, se ha delimitado la distribución de las comunidades vegetales en el área menos edificada, a través de trabajo de campo. El área de comunidades naturales se localizan únicamente en la zona Sur de la parcela (1.865,95m²), caracterizada por escasa vegetación, básicamente de tipo xerófila y nitrófila.

La continua transformación sufrida por la constante presión antrópica sobre la zona de estudio ha conllevado el progreso de comunidades nitrófilas de sustitución. Con tendencia a ubicarse en terrenos pobres y altamente carbonatados. Se presenta una cobertura irregular de vegetación de porte escaso, de tipo rastrero y de herbáceas, prácticamente invisibles durante la mayor parte del año y con abundante brotación en épocas de lluvia.

Los ejemplares que se han podido observar son el tebete común (*Patellifolia patellaris*) y la barrilla (*Mesembryanthemum crystallinum*). Se aprecia aulaga (*Launaea arborescens*) como única especie de porte arbustivo, además de la invasora tabaco moro (*Nicotiana glauca*).



Izquierda a derecha y de arriba a abajo. Tebete común, barrilla, aulaga y tabaco moro.

1.7.5. Espacios naturales protegidos.

El artículo 9 de la Ley 12/94, de 19 de diciembre, crea la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, donde deberán estar representados los hábitats más significativos y los principales centros de biodiversidad. Las categorías de protección que integra esta Red son los Parques Nacionales, Parques Naturales, Parques Rurales, Reservas Naturales Integrales, Reservas Naturales Especiales, Monumentos Naturales, Paisajes Protegidos y Sitios de Interés Científico.

El área objeto de estudio no se encuentra localizada bajo ninguna de las figuras de protección anteriormente citadas.

Sí la totalidad de la Isla de Fuerteventura ha sido declarada como Reserva de la Biosfera el 27 de mayo de 2009. El objeto de esta declaración es mejorar la calidad de vida de los habitantes de la isla, conservando su patrimonio cultural, su riqueza paisajística y sus valores naturales. Es de destacar que la zona objeto de estudio pertenece, dentro de la Reserva de la Biosfera, a la zona de transición, área más extensa de la Reserva, donde el grado de intervención humana es mayor. Se trata de la zona más flexible de todas las que integran la Reserva, a diferencia de las zonas núcleo y tampón cuyas actividades permitidas son restringidas.

1.7.6. Patrimonio cultural.

El área de estudio que nos ocupa no presenta ningún Bien de Interés Cultural, etnográfico, arquitectónico o arqueológico.

1.8. Efectos ambientales previsibles.

Se considera necesario recalcar que aunque actualmente en la parcela objeto de modificación, no se ha desarrollado completamente respecto a lo que marca la normativa urbanística actual (0,44m²/m² de edificabilidad de uso comercial en planta baja), este documento solo evalúa la Modificación Menor de dichas Normas, es decir la ampliación de la edificabilidad hasta 1,3m²/m², con una ocupación máxima de 70% y posibilidad de edificación en dos alturas, ya que se considera que tanto el Plan Parcial Corralejo Playa como los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo I y II ya se evaluaron ambientalmente, dando por compatible y aceptable la instalación de la clasificación comercial con el citado coeficiente de edificabilidad. Así pues este documento evalúa la afección que supone el aumento de la superficie teóricamente edificable que pasa de 3.676,72m² a 10.863,03m², es decir un total de 7.186,31m².

Por tanto, para evaluar los efectos ambientales de la modificación, se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- Se desarrolla en una parcela de suelo urbano, que cumple con los requisitos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- La parcela objeto de modificación esta ubicada a su vez en un **entorno urbano, plenamente consolidado**, como es el centro del núcleo de Corralejo / La Oliva.
- La modificación supone únicamente la adaptación a lo expresado en el diagnóstico emitido en la página 259 de la Memoria del PMMIC-2, en relación a la Avenida Nuestra Señora del Carmen, de la que dice que la “**evolución normativa ha ocasionado un eje comercial con un escenario**

urbano difuso, desordenado y falta de identidad". Y teniendo en cuenta los objetivos que dicho PMMIC-2 se marca, para la citada avenida, en cuyo análisis la denomina Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial (AHRFC), manifestando en su página 238 que **"El objetivo del presente Plan para esa zona es recalificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial. Por ello el plan no opta por especializar la zona delimitada en turístico o residencial, sino que plantea para el frente edificado el comercial como uso característico y el turístico como uso compatible en la segunda planta, permitiendo el residencial sólo en las parcelas en las que este uso se encuentra ya consolidado"**. También en la página 259 manifiesta que **"pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo"**.

- La modificación supone un aumento de la edificabilidad en 7.186,31m², en donde esta superficie afecta únicamente a una parcela completamente antropizada.
- No existe en la parcela ninguna figura de protección ambiental, ni ningún aspecto ambientalmente sensible, como se ha detallado en el apartado de caracterización del medio.

Por todo esto, se concluye que **no son esperables afecciones ambientales negativas** significativas sobre el medio ambiente derivadas de la modificación propuesta.

1.9. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación menor propuesta se desarrolla sobre una parcela urbanizada en el Plan Parcial Corralejo Playa, incluida dentro de las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de La Oliva. Se realizará en cumplimiento de las normativas comunitarias, estatales y autonómicas en uso, exponiendo a continuación el marco legal que da amparo al planeamiento y la legislación que le afecta:

Ordenación urbanística y territorial:

- Plan Parcial Corralejo-Playa, aprobado definitivamente por la otrora Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de mayo de 1969 y cuya Revisión se aprobó definitivamente por la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) el 1 de junio 1988.
- Normas Subsidiarias de La Oliva, con aprobación definitiva, con reparos, por la CUMAC el 4 de julio de 1990 y su texto refundido el 8 de julio de 1991. El 29 de julio de 1999, la COTMAC ejecuta sentencia del TS declarando nuevo acuerdo de aprobación definitiva parcial y el 23 de mayo de 2000, la misma COTMAC, las aprueba definitivamente.
- "Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)" (PMMIC-1), aprobado el 17 de febrero de 2012, mediante el Decreto 15/2012 del Gobierno de Canarias, publicado en el BOC número 51 de fecha 13/03/2012. Este primer Plan de Modernización, el Polígono P-7, se reordena, dividiéndolo en

dos subparcelas: una de Rehabilitación Turística "RT-01" y otra de Rehabilitación Comercial "RC-01".

- “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)” (PMMIC-2), aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno de Canarias 109/2015, de 22 de mayo, publicado en el BOC número 136 del 15 de julio de 2015, donde se establece el Área Homogénea de Recualificación del Frente Comercial (AHRFC-1) a aplicar en la parcela RC-01.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacio Protegido de Canarias.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Prevención Ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1.10. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

Siendo una “Modificación Menor” del planeamiento lo que se pretende, de acuerdo a la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que en su Artículo 165.3 dice:

“Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente”.

Entendemos por tanto la competencia de esta figura para el caso que nos ocupa.

1.11. Resumen de motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 1.4. de este documento, se aborda una descripción y análisis de las alternativas, que se han desarrollado para esta modificación de normas. La justificación de la alternativa seleccionada se aborda a continuación, una vez tenidas en cuenta su incidencia medioambiental, socioeconómica y urbanística y la mejor adecuación a las normas vigentes en la zona y a los objetivos de los planes de modernización y mejora:

La **Alternativa 0**, o de no intervención supondría mantener las previsiones de la normativa urbanística vigente, y por tanto la construcción, de forma inminente, de 1.235,06m² de locales comerciales en la zona Sur de la parcela. Dejando el resto de la misma en la situación actual.

Ello no es obstáculo para el desarrollo urbanístico de dicha área, pero los parámetros urbanísticos son más restrictivos y en ningún caso se lograrían los objetivos de “(...)recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial (...)”, ni tampoco “(...) mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo (...)”, tal y como preveía el PMMIC-2, en relación a la Avenida Nuestra Señora del Carmen, motivos que descartan esta alternativa.

La **Alternativa 1**, supone una ordenación del suelo mas equivalente a lo dispuesto para el resto de parcelas colindantes con la Avda. Ntra. Sra. del Carmen. Sin embargo, tal y como ya se comentó en el apartado 4 del

presente estudio, dado que la parcela RC-01 se definió su morfología dentro del PMMIC-1, esto es sin contemplar retranqueos posteriores, presenta su lindero posterior forma de dientes de sierra, por ser colindante con las áreas de servicio del hotel ubicado en la RT-01. Si se optara por esta opción, llevaría a unas cifras de edificación que haría inviable cualquier operación de rehabilitación comercial.

La **Alternativa 2**, equipara las condiciones urbanísticas de la Parcela RC-01 a las aprobadas por el PMMIC-2 para las parcelas ubicadas en la misma calle y cuya denominación es P1, P2, P3, A, B, D, G y J4, pero manteniendo la inexistencia de retranqueo posterior vigente en la actualidad. De ese modo se consigue una viabilidad económica del desarrollo que con las otras alternativas sería imposible. Al mismo tiempo se alcanzan los objetivos de *“recualificar la morfología del frente urbano, reforzando así su carácter de eje comercial”* tal y como pretende el PMMIC-2 vigente.

Por tanto, se opta como opción más aconsejable, por la **Alternativa 2**, al ser la que más se ajusta a los criterios y objetivos de la norma vigente, desde un punto de vista ambiental, socioeconómico y urbanístico.

1.12. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático. Medidas previstas para prevenir, reducir, y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el Medio Ambiente de la aplicación de la Modificación, tomando en consideración el cambio climático.

En los apartados 1.7. y 1.8. de este documento se analiza el alcance y magnitud de los potenciales impactos ambientales esperados como resultado de la *Modificación Menor del Plan Parcial Corralejo Playa para la reordenación de la parcela denominada RC-01 según el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo*, concluyéndose que, dado que se trata de una intervención en un área completamente antropizada, no son previsibles efectos ambientales negativos. Sin embargo, se aplicarán una serie de medidas y buenas prácticas organizativas en aras a limitar eventuales afecciones al medio en el que desarrollaría la intervención y a minimizar las posibles molestias ocasionales sobre dicho entorno.

Se han considerado las siguientes:

- Se delimitará la zona de actuación y señalarán los elementos de valor para evitar accidentes. Se tendrá especial cuidado con aquellos elementos ambientales a preservar, ajenos a la obra pero susceptibles de ser afectados, de manera que se acoten adecuadamente y sean del conocimiento de las personas que participan en la obra. Debe de acotarse perfectamente la zona de actuación, de manera que la ocupación durante la obra se limite exclusivamente a la parcela RC-01.
- Se realizará una mecánica preventiva con relación a la maquinaria de obra con objeto de evitar derrames de combustible o aceites. Las operaciones de mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria se realizarán fuera de la parcela afectada, en talleres o espacios destinados a ese fin.
- Se colocarán casetas de aseos estancos, para uso de los trabajadores de la obra, realizándose su vaciado periódicamente por gestor autorizado.
- El almacenamiento de bidones con combustible o aceite se realizará fuera del ámbito de la obra con objeto de evitar ser alcanzados por la maquinaria y sobre solera impermeabilizada.
- Se evitará la realización de las operaciones de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria en obra; estas operaciones deberán ser realizadas en talleres, gasolineras o lugares convenientemente

acondicionados (superficie impermeabilizada) donde los residuos o vertidos generados sean convenientemente gestionados.

- Se limitarán las operaciones de carga/descarga de materiales, ejecución de excavaciones y en general todas aquellas actividades que puedan dar lugar a la emisión/movilización de polvo o partículas a períodos en los que el rango de velocidad del viento (vector dispersante) sea inferior a 10 km/h. Así, en la planificación diaria de estas actividades la dirección de obra debería incorporar como un factor más a tener en cuenta, la previsión meteorológica. Como norma general se intentará evitar la realización de estas actividades durante días o períodos de fuerte inestabilidad (en un día soleado, la inestabilidad es máxima al mediodía, coincidiendo con los períodos de máxima radiación solar, y mínima por la mañana o a última hora de la tarde) o los días en los que se prevé la entrada de frentes. Otra buena práctica habitualmente utilizada para mitigar la dispersión de polvo, especialmente en operaciones de carga/descarga, es un ligero riego previo de los materiales, siempre que no dé lugar a la generación de un vertido líquido.
- Se implementarán medidas de limpieza y seguridad vial tales como limpieza de camiones antes de su incorporación a la carretera y cubrición de la carga para evitar la dispersión del polvo. Así mismo se deberá señalar debidamente la entrada y salida de camiones.
- En cuanto a las emisiones de vehículos y maquinaria pesada, éstas pueden ser reducidas mediante un adecuado mantenimiento técnico de las mismas (que asegure una buena combustión en el motor) y el empleo, en la medida de lo posible, de material nuevo o reciente (es política de todas las marcas incorporar como parámetro de diseño a sus nuevos modelos, criterios medioambientales de bajo consumo, mejores rendimientos, etc.). Este aspecto se incorporará por el licitante como criterio adicional de valoración de contratistas.
- En cuanto al ruido generado durante la fase de obras, una mecánica preventiva de toda la maquinaria (tal y como se ha descrito anteriormente) puede evitar la generación de ruido innecesario como consecuencia de la existencia de piezas en mal estado. Por otro lado, no puede obviarse que a cada una de las unidades componentes del parque de maquinaria se le exija el estricto cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D. 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y el R.D. 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el R.D. 212/2002. Asimismo, la Dirección de Obra deberá garantizar que se cumplan los horarios de actividad previstos.
- Durante la fase de obras se recomienda la presencia de un responsable medioambiental que se encargue de vigilar y registrar las incidencias surgidas durante el desarrollo de las mismas (seguimiento del Plan de Vigilancia).

Se cumplirán las siguientes disposiciones a fin de evitar en la medida de lo posible incidentes y accidentes durante la construcción y explotación del proyecto:

- Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

- Orden del 17 de Junio de 1997 por el que se desarrolla el R.D.39/1997, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en relación con las condiciones de acreditación de las entidades especializadas como servicios de prevención ajenos a la empresa; de autorización de las personas o entidades especializadas que pretendan desarrollar la actividad de auditoría del sistema de prevención de las empresas; de autorización de las entidades públicas o privadas para desarrollar y certificar actividades formativas en materia de prevención de riesgos laborales.
- Real Decreto 39/1997 de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención en su nueva óptica a partir de la evaluación inicial de los riesgos inherentes al trabajo y la consiguiente adopción de las medidas adecuadas a la naturaleza de los riesgos detectados.
- Real Decreto 780/1998 de 30 de Abril, por el que se modifica el R.D. 39/1997, de 17 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, Prevención de Riesgos Laborales, que tiene por objeto promover la seguridad y la salud de los trabajadores, mediante la aplicación de medidas y el desarrollo de las actividades necesarias para la prevención de riesgos derivados del trabajo, regulando las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, así como por los empresarios, los trabajadores y sus respectivas organizaciones representativas.
- Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales. Con el objeto de minimizar el posible riesgo de accidentes derivado del incremento del transporte de vehículos se recomienda reforzar la señalización de los viales afectados.

Para minimizar los impactos producidos a la vegetación se proponen las siguientes medidas:

- En las labores de acondicionamiento paisajístico, se evitará la utilización de especies alóctonas.
- La presencia de especies exóticas invasoras es un problema medioambiental de primer nivel en las Islas Canarias en especial en ámbitos cercanos a emplazamientos urbanizados. Por ello, con carácter general, se procederá a la correcta retirada y gestión de las improbables apariciones de ejemplares de vegetación invasora en el área de actuación.
- Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras, básicamente inexistente, y que resulte incompatible con la reordenación resultante. El resto de arbolado de interés será protegido mediante elementos visibles que rodeen el tronco. Si aún adoptando esta medida, se provoca alguna herida a estos árboles, estas deberán sanearse adecuadamente.
- Para la revegetación, ornamentación y mejora del entorno, fundamentalmente se utilizarán especies pertenecientes a las series de regresión correspondientes a la vegetación de la zona para conseguir una adaptación del entorno, recalcando la importancia de que las especies sean autóctonas.
- No se han apreciado árboles ni especies de interés afectables por esta intervención por lo que no es necesario medidas de conservación, pero si surgiera a lo largo del desarrollo, se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, se plantarán nuevos ejemplares.
- Caso de que se tengan que desplazar pies arbóreos o arbustivos, se hará dentro del ámbito de actuación, por personal técnico cualificado. Asimismo, también se deberán preparar, previamente al arranque, las zonas donde vayan a ser trasplantados, debiéndose realizar durante la parada vegetativa.

Durante los movimientos de tierra deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- El ámbito de la actuación no está incluido en el inventario de suelos contaminados de Canarias (Decreto 39/2014, de 15 de mayo, que modifica el Decreto 147/2007, de 24 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados en la Comunidad Autónoma de Canarias y crea el Inventario de Suelos Contaminados de Canarias). En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en lo relativo a la obligación de informar al Ayuntamiento y órgano ambiental correspondiente en caso de detección de indicios de contaminación de un suelo, fundamentalmente durante los trabajos de excavación, con objeto de que se definan las medidas a adoptar. Estas directrices se tendrán en consideración en todo caso y a lo largo del desarrollo de las obras.
- Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.
- El proyecto de urbanización se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y en el Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias.

De manera general, en atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, prevalecerá el siguiente orden de prioridad para su gestión:

1. Prevención.
 2. Preparación para la reutilización.
 3. Reciclado.
 4. Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética.
 5. Eliminación.
- Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.
 - Deberá darse prioridad a la Minimización, siguiendo por la Reutilización o el Reciclaje y optando como última opción por el Vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
 - En la fase de obras, se acometerá la instalación de un punto limpio que garantice la recogida, separación y gestión de los residuos generados.
 - Todos los residuos generados tanto en la fase de obra como en la de explotación, deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.
 - En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.
 - La evacuación y conducción de aguas pluviales, se dimensionará con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. Se controlará la escorrentía superficial, con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

- La infraestructura de saneamiento contemplará la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales (sistema separativo) y garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- Los promotores pondrán a disposición del Ayuntamiento los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas, con el fin de evitar malos olores y derrames.
- Se procederá a la separación de envases, papel-cartón, vidrio y materia orgánica.
- Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).

Residuos de construcción y demolición

La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición:

1. El proyecto básico y de ejecución de la obra debe contener un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que tendrá el contenido mínimo señalado en el citado Decreto:
 - a) Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos y materiales de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
 - b) Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
 - c) Las operaciones de valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
 - d) Las medidas para la separación de los residuos en obra.
 - e) La descripción de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Así mismo se presentará plano de su emplazamiento dentro de la obra, los criterios utilizados para justificar dicho emplazamiento y las condiciones que deben satisfacerse obligatoriamente en caso de que se pretenda modificar su emplazamiento durante el transcurso de la obra. Cualquier modificación tanto de dichas instalaciones como de su emplazamiento requerirá autorización expresa de la dirección facultativa de la obra.
 - f) Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
 - g) Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en un capítulo independiente.
 - h) Un inventario de los residuos peligrosos que se generarán.

2. Se deberá disponer de la documentación que acredite que los residuos de construcción y demolición producidos en las obras han sido gestionados en los términos recogidos en este Decreto y, en particular, en el estudio de gestión de residuos.

Residuos peligrosos

Este tipo de residuos se gestionarán acorde a lo establecido en el Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio.

Así mismo se ha procederá a comprobar la correcta gestión de los mismos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 952/1997, de 20 de Junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de Julio.

Gestión de otro tipo de residuos

1. Residuos inertes (RI): Este tipo de residuos se gestionarán acorde al Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias.

2. Aceites Usados: Será de aplicación lo estipulado en el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

3. Depósito de residuos en vertedero: Se tendrán en cuenta las determinaciones del Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias.

En cuanto a las medidas para evitar afecciones sobre la topografía del terreno, la red hídrica, el sustrato y el suelo, cabe señalar las siguientes:

- Toda la superficie contará con pendientes tales que faciliten la evacuación de agua hacia el sistema de recogida de pluviales. El drenaje se realizará en un único nivel superficial que recogerá el agua de escorrentía lateralmente.
- En el diseño de las nuevas actuaciones, preverá redes separativas de aguas residuales urbanas y de aguas pluviales. La red de aguas residuales discurrirá siempre por debajo de la red de distribución de agua potable y de la red de evacuación de aguas pluviales.
- Se procederá a la instalación de diferentes redes de recogida de aguas (residuales y pluviales) en la zona de actuación. Es decir, la red de colectores a construir deberá ser separativa.
- Cualquier afección a la red de drenaje debe ser asumible desde el punto de vista ambiental e hidráulico, siempre que se cumplan las condiciones exigidas en la Ley de Aguas y las disposiciones que la desarrollan.
- Se evitará en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las edificaciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
 - ▶ Taludes tendidos de superficie ondulada.
 - ▶ Bancales en los desmontes en que se puedan plantear.
- Las obras se realizarán dentro del ámbito de actuación. En el caso contrario, se justificará la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

- La topografía resultante de las obras cumplirá en cualquier caso tres objetivos principales:
 - ▶ Integrarse armoniosamente en el paisaje circundante.
 - ▶ Facilitar el drenaje del agua superficial.
 - ▶ Ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Durante las obras, el material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- Se evitará la compactación del suelo, seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

Durante la fase de obras y explotación de las actuaciones existirán aumentos puntuales de los niveles de ruido debido al tráfico de vehículos y al uso de maquinaria. Aunque estos ruidos se produzcan de forma temporal se tratará de aplicar normas para tratar de minimizarlos:

- Aumentar al máximo posible la fluidez del tráfico en la zona de obra.
- Utilizar la maquinaria y equipos de construcción homologados por la U.E. con el fin de que garanticen los valores límite de emisión sonora permitida por la normativa correspondiente. Minimizar además al máximo el tiempo de funcionamiento de dicha maquinaria. De igual forma los vehículos a motor a utilizar en obra deben cumplir los límites de nivel sonoro permitido por la Directiva actual.
- En el caso de trabajos que impliquen niveles de ruido altos, evitar siempre que estas actividades se desarrollen en horas nocturnas.
- Las nuevas construcciones cumplirán con los requisitos recogidos en el documento básico DB-HR "Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación aprobado por el RD 1371/2007 de 19 de Octubre al objeto de cumplir con los objetivos de calidad acústica exigidos, tanto para ruido exterior como para el espacio interior de los edificios, establecidos en el desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido (RD 1367/2007), que limiten el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido puede producir a los usuarios.

Con respecto al impacto paisajístico cabe señalar:

- En la medida de lo posible, durante el periodo de obras generadas para el desarrollo de las actuaciones se minimizará el impacto visual ocasionado por los movimientos de tierras, almacenamiento de materiales, presencia de vehículos, máquinas y edificios provisionales, etc. mediante el establecimiento de barreras visuales (vallado opaco) entre el medio y las obras. Se mantendrán en orden las zonas de aparcamiento nocturno de la maquinaria y vehículos de tal forma que permanezcan dentro de las áreas valladas.
- Minimización de la apertura de nuevos accesos de obra. Para ello, se maximizará la utilización de accesos preexistentes y del acceso a la obra a través del tronco viario.
- Tratamiento paisajístico integral de los elementos y superficies afectados por las actuaciones, tanto a través de soluciones de revegetación, en todas la superficies de tierra intervenidas o creadas, como mediante la aplicación de otras soluciones de integración paisajística, especialmente en los muros y elementos artificiales de mayor visibilidad.
- Al término de las obras se realizará la retirada y eliminación de cualquier resto, residuo o elemento auxiliar de la obra.

- Se evitará cualquier actuación que resulte lesiva para la imagen del resto de la zona turística, en particular en lo referente a las dimensiones de las edificaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la población.
- La edificación se proyectará tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales (disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación), el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. Así mismo, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
- Se procurará una integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, evitando emplear materiales reflectantes que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las mismas. Las fachadas deberán revestirse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.
- La planta baja se armonizará con el resto de la fachada.
- Se procederá, en la medida de lo posible, a la mejora de la envolvente del edificio, mediante cubierta de zonas ajardinadas, que además de mejorar el impacto visual mejore el confort ambiental y la calidad paisajística.
- En el improbable caso de pérdida o deterioro no autorizado de arbolado de las vías públicas colindantes, será repuesta con especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

En cuanto a los servicios afectados señalar lo siguiente:

- La necesidad de la ejecución de las diferentes infraestructuras de comunicaciones, abastecimiento, saneamiento, recogida de aguas fecales etc. podrían afectar a algunos de los servicios existentes. Por lo que la afección a dichos servicios se repondrá lo más rápidamente posible. Sería por tanto una afección puntual y limitada en el tiempo.
- Si durante las obras, algún servicio quedara afectado por malas prácticas, la reparación del mismo deberá realizarse en el menor tiempo posible al objeto de producir las mínimas molestias a los usuarios afectados.

Por último, y ante la creciente necesidad de proponer estrategias de desarrollo sostenible en el ámbito edificatorio, es necesario promover una construcción más sostenible aumentando los niveles de exigencias respecto a la normativa actual.

- Se estudiará la posibilidad de contar con instalaciones de energías renovables en los nuevos edificios, tratando de alcanzar la autosuficiencia energética en los nuevos desarrollos. Las cubiertas de los edificios pueden presentar una oportunidad para implantar actuaciones que promuevan un desarrollo sostenible, tales como instalaciones de energías renovables, cubiertas verdes e instalaciones que contribuyan a un uso más racional del agua. Concretamente:

- ▶ En el diseño de los edificios se favorecerá la eficiencia energética, para lo que se procederá al uso de sistemas de iluminación y de aislamiento térmico, que favorezcan un consumo bajo de energía y al uso de elementos que favorezcan la iluminación natural, teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, así como la introducción de elementos de sombra en las fachadas más soleadas.
- ▶ Instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.
- ▶ En las zonas de uso común, se utilizarán lámparas y luminarias de máxima eficiencia energética y lumínica y se diseñarán siguiendo criterios de ahorro energético, priorizando las alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
- ▶ En zonas ajardinadas se incorporará vegetación como elemento que regule la temperatura y humedad del entorno.
- ▶ Grifos y alimentadores de aparatos sanitarios dispondrán de mecanismos de ahorro en el consumo de agua.
- ▶ Se implantará en jardines, sistemas de riego de alto rendimiento, que conlleven la minimización de la aspersión, empleándose, en su caso, sistemas de riego por exudación o goteo, usando, siempre que sea posible, agua reciclada y si no, agua no potable.
- ▶ Jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies arbóreas y arbustivas adaptadas a las características climáticas existentes
- El Manual de “Sostenibilidad energética de la edificación en Canarias”, publicado por el Instituto Tecnológico de Canarias recoge una extensa relación de buenas prácticas aplicables a la construcción de edificios a lo largo de todo su ciclo de vida. Incorpora aspectos relacionados con el planeamiento urbanístico como de gestión de residuos obtenidos en la demolición y en las operaciones de explotación y mantenimiento de los edificios.
- Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior se regirán por las prescripciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA- 01 a EA-07, con la finalidad de limitar la contaminación lumínica. Sistemas de alumbrado público que promuevan la eficiencia energética y minimicen los efectos de la luz intrusa o molesta, limitando las emisiones luminosas hacia el cielo.
- A efectos de atenuación de la intrusión lumínica, se adoptarán las medidas necesarias para limitar la afección no deseada del sistema de alumbrado, de acuerdo con lo previsto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

1.13. Medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Modificación.

El objeto de un Programa de este tipo, es el de mantener un correcto seguimiento, vigilancia y control de los impactos ambientales, así como su corrección. En concreto se pueden señalar los siguientes:

- Verificar la correcta ejecución de las actuaciones previstas en la parcela RC-01, tanto en fase de obras como en explotación, de forma que se cumplan las medidas correctoras previstas y sus implicaciones ambientales.

- Comprobar que los impactos generados son los previstos, tanto en magnitud como en factores del medio afectados.
- Controlar la eficacia de las medidas correctoras propuestas.
- Articular aquellas otras medidas que se consideren convenientes a la vista de la marcha de las actuaciones contempladas y ante la aparición de nuevos impactos diferentes a los previstos y asumidos.

El Programa debe ser un instrumento de control que verifique la magnitud de los impactos negativos previstos y las posibles incidencias no previstas que puedan surgir, tanto durante la fase de desarrollo del planeamiento previsto, como a lo largo de su implantación.

Asimismo, se detectarán las desviaciones en los efectos supuestos y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas. En caso necesario, se propondrán y articularán nuevas medidas o se modificarán las ya contempladas. De esta forma se cumplirán los objetivos señalados, y consecuentemente se minimizarán las alteraciones sobre el medio.

Se deberán realizar los siguientes controles respecto al cumplimiento de los objetivos del Plan Especial:

- Comprobación de que la superficie de actuación no excede de la proyectada.
- Control sobre los siguientes aspectos constructivos:
 - ▶ Superficie construida
 - ▶ Generación y gestión de residuos
 - ▶ Accesos
 - ▶ Red de saneamiento y abastecimiento
 - ▶ Servidumbres
 - ▶ Ubicación de las zonas de acopios y elementos auxiliares de obra
- Control sobre los usos del suelo: Estos deberán ajustarse estrictamente con los propuestos en la Modificación Menor que nos ocupa, es decir, con las propuestas de la ordenación pormenorizada.
- Control de las operaciones susceptibles de movilizar polvo y partículas a la atmósfera (operaciones de transporte, carga y descarga de materiales, movimiento de tierras).
- Control de los partes de mantenimiento e inspección técnica de vehículos y maquinaria de obra.
- Control de las condiciones atmosféricas en las que tienen lugar los trabajos.
- Control sobre la aplicación de medidas de mitigación en la emisión de partículas (riegos).
- Verificar en obra la correcta conducción de las aguas de escorrentía superficial.
- Verificar la ausencia de afección a la red de drenaje del emplazamiento.
- Verificar la ausencia de suelos potencialmente contaminados y de elementos del patrimonio en el transcurso de las obras, especialmente en el movimiento de tierras.
- Se controlará la cantidad de residuos generados y la correcta gestión de los mismos.
- Se controlará la correcta delimitación de las zonas afectadas por las obras con el fin de evitar una afección superficial mayor de la necesaria.
- Se supervisará que en las operaciones de desbroce, se asegure la salvaguarda de la vegetación que queda fuera del alcance de los trabajos, así como que se compruebe la recuperación de las superficies que fueran afectadas.

- Se controlará que no se introducen especies que puedan entrar en competencia con la vegetación actual de la zona.
- En los casos de que hiciera falta incorporar tierra vegetal procedente de préstamos se controlará que no incorpore semillas ni brotes de plantas exóticas invasoras.
- Tanto durante la fase de obras como en la de explotación, se vigilará que se cumplan los objetivos generales de orden y limpieza en la realización de las obras, apantallamiento visual de las mismas, revegetación y plantación de árboles y cuidados de las zonas verdes resultantes.
- Se vigilará que al finalizar la obra se retiren todos los materiales de desecho: embalajes, restos de obra, restos de materiales, etc.
- Se controlará que el nivel sonoro máximo no supere la legislación vigente. Se valorarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a medio exterior y los aplicables al espacio interior habitable de edificaciones, según la nueva normativa (R.D. 1367/2007) de desarrollo de la Ley del Ruido. Se controlará en especial las posibles afecciones a las edificaciones aisladas del entorno del emplazamiento.
- Se comprobará que las labores de movimiento de tierras, que son las más ruidosas, se realizan durante el horario autorizado por la normativa municipal.
- Se comprobará el cumplimiento de lo concluido del estudio acústico y los objetivos de calidad acústica establecidos en la zonificación del ámbito.
- Durante la fase de obras se controlará la correcta señalización de los cambios que se produzcan en los viales y se vigilará que se cumplan los plazos para evitar que las molestias se alarguen más de lo debido.
- Se procurará que las señales estén correctamente colocadas, en especial las indicativas de salida de camiones.
- Se procurará que los accesos y la calzada estén en condiciones correctas para el paso de los vecinos y vehículos.
- Se controlará que se limpian las ruedas de los camiones antes de salir de las obras.
- Una vez terminen las obras y en caso de que sea necesario, se controlará que se restituyen o arreglan cualquier alteración que se haya realizado en el entorno donde se promueven las actuaciones.

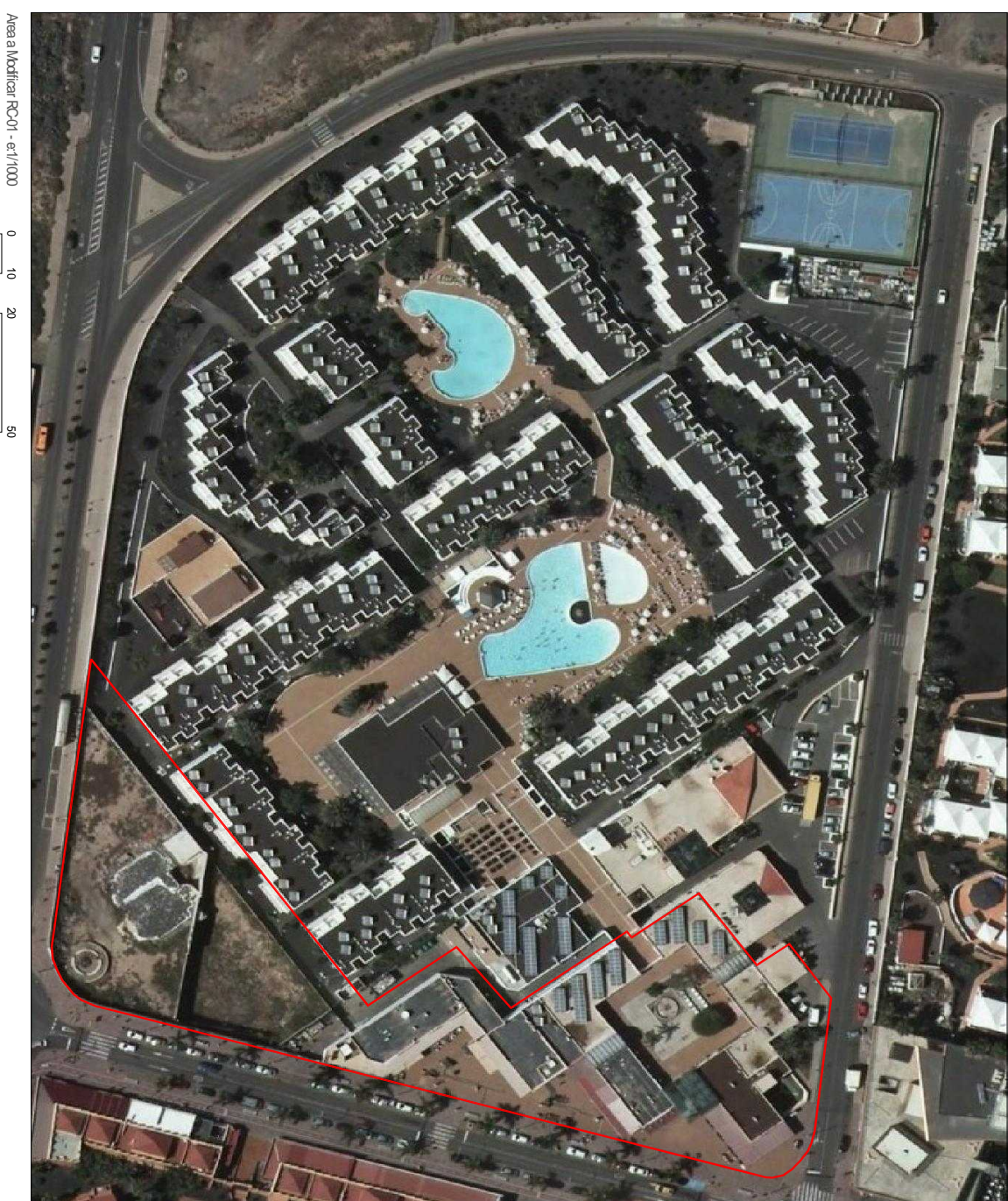
2. PLANOS.

2.1. Localización.

TITULO	AMBITO	PROYONARIO	ARQUITECTO	FECHA	2.1 LOCALIZACION
Modificación del Plan Parcelario Corral de Playa	Hacienda Bahía Corral de - T.M. La Olla	Lidos Bahía Olla S.A	Javier Flores Invernado 3.338 CCAC C/ La Olla nº 6 - Local 9 Corral de	Junio 2018	01



Sup. Total de la Parcela: 8356,18 m²



Area de Intervencion

2.2. Ortofotografía.

Fuente Grafcan.







2.3. Espacios protegidos.

