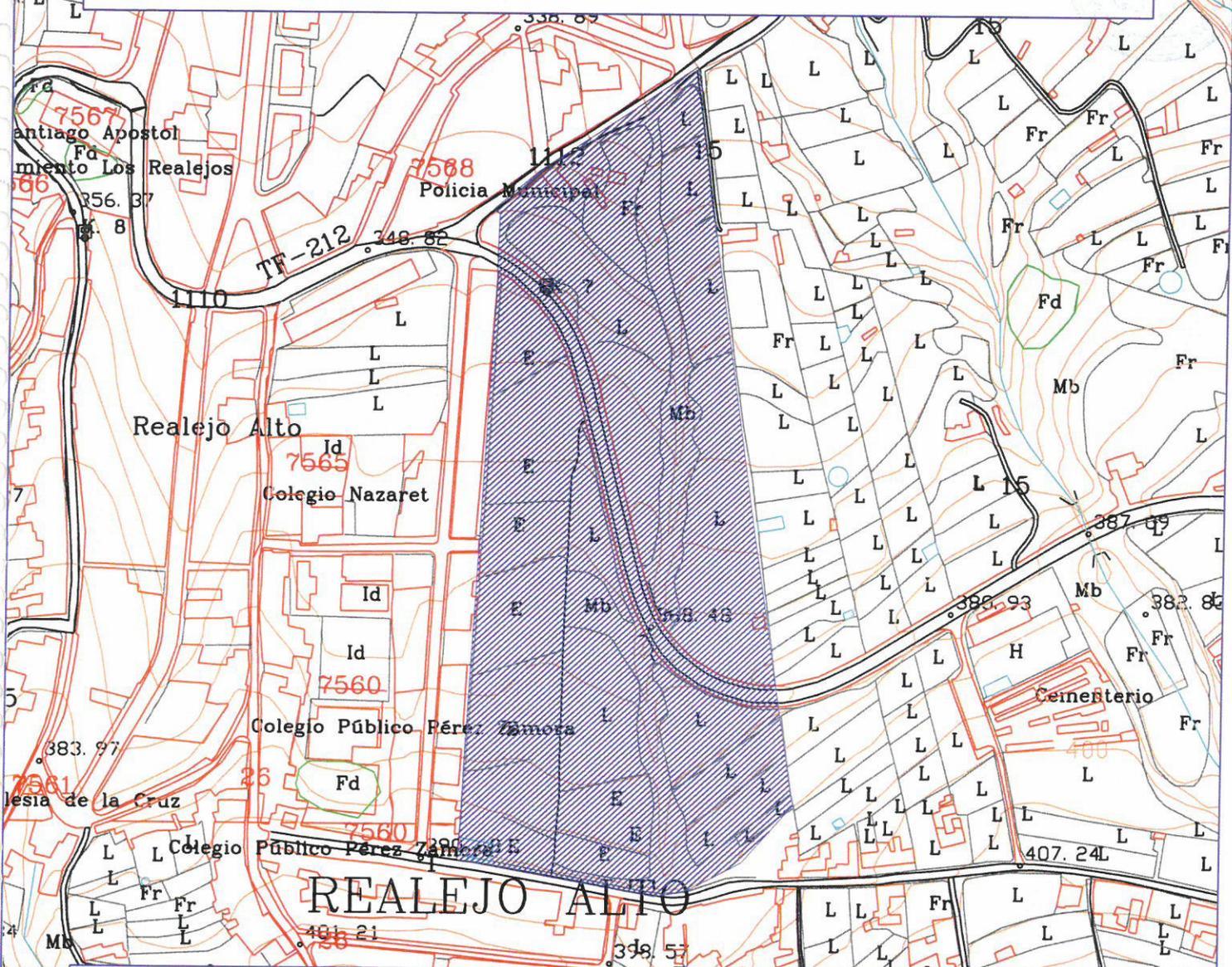


INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

"MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-1 I"



UBICACIÓN

CARRETERA GENERAL TF-324 URBANIZACIÓN "EL LLANO"
T.M. LOS REALEJOS. ISLA DE TENERIFE

PETICIONARIO

PETICIONARIO: Excmo. Ayto. de Los Realejos

C.I.F.: P-3803100-A

DOMICILIO: Avda. Canarias, nº 6, C.P. 38.410, T.M. de Los Realejos
ISLA DE TENERIFE

AUTOR

Eduardo de Miguel García
Ingeniero de Minas
Colegiado Nº 3.159

COLABORADORA

M^a Beatriz Padrón González
Lcda. en Biología
Colegiada Nº 18.385-L





MEMORIA



ÍNDICE



CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

1.2. CONTENIDO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SU RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS CONEXOS

1.2.1. CONTENIDOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1.2. ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.2.1.3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS CONEXOS

CAPÍTULO 2. INVENTARIO AMBIENTAL

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO

2.2. SITUACIÓN

2.3. - CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS DEL TERRITORIO, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LOS PROCESOS GEOMORFOLÓGICOS QUE PUDIESEN INDUCIR RIESGOS, Y A LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS CON INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU CONSERVACIÓN.

2.4. - CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS FACTORES DEL CLIMA QUE TENGAN MAYOR INCIDENCIA SOBRE LA ASIGNACIÓN DE USOS AL SUELO.

2.5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FUNCIONAMIENTO DEL CICLO HIDROLÓGICO.

2.6. CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS, SEÑALANDO EL TIPO DE SUELO, CLASE AGROLÓGICA, VALOR AGRÍCOLA, ESTADO DE CONSERVACIÓN, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS CON INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU PROTECCIÓN.

2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN, SEÑALANDO LA FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE, SU ESTADO DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, CAPACIDAD DE REGENERACIÓN Y SINGULARIDAD, CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS HÁBITATS O ESPECIES INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN.

2.8. CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA, CON ESPECIAL REFERENCIA A LAS ÁREAS DE NIDIFICACIÓN, A LA PRESENCIA DE ESPECIES INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN Y A SU INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACIÓN.

2.9. DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE, SEÑALANDO LAS UNIDADES QUE PRESENTEN INTERÉS PARA SU CONSERVACIÓN.

2.10. CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO, CON REFERENCIA A YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y CONJUNTOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS CON VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO O ETNOGRÁFICO.

2.11. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN, RELATIVAS A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA



DEFINIDOS POR LA NORMATIVA SECTORIAL O EL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR.

2.12. USOS ACTUALES DEL SUELO.

2.13. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.

CAPÍTULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, INCLUYENDO EL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO

3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE

3.2. DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL

3.3. DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO Y DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD, CON REFERENCIA A LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN, VALOR CULTURAL Y CAPACIDAD DE USO DE CADA UNIDAD AMBIENTAL DEFINIDA

3.4. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN FUNCIÓN DEL INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL REALIZADO Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

3.5. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

CAPÍTULO 4.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS.

4.2. ANÁLISIS DEL GRADO DE ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LA CALIDAD AMBIENTAL Y CAPACIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS PARA ACOGER LOS DIFERENTES USOS PROPUESTOS.

4.3. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS, INCLUYENDO EL DE LOS EFECTOS DIFERENCIALES DE CADA UNA DE ELAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SU GRADO DE ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES DEFINIDOS.

4.4. VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS SECUNDARIOS, ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO, PERMANENTES Y TEMPORALES, POSITIVOS Y NEGATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

4.6. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN O EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA VERIFICAR CON PRONTITUD LOS EFECTOS ADVERSOS NO PREVISTOS.



4.7. ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS
AMBIENTALES POSITIVAS PREVISTAS.

CAPÍTULO 5.-INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

5.1. OBJETIVO DE LOS SISTEMAS DE INDICADORES

5.2. CLASIFICACIÓN DE INDICADORES

5.2.7.INDICADORES DE RECURSOS NATURALES

5.2.8.INDICADORES DE ENERGÍA Y RESIDUOS

5.2.9.INDICADORES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO 6.- RESUMEN NO TÉCNICO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD
AMBIENTAL.



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN



CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El presente Informe de Sostenibilidad de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11", se realiza a petición del Excmo. Ayto. de Los Realejos, provisto de C.I.F. P-3803100-A, con domicilio en Avda. Canarias, nº 6, C.P. 38.410, T.M. de Los Realejos y representado por su Alcalde-Presidente, D. Oswaldo Amaro Luis, provisto de N.I.F. 43.340.356-F, en cumplimiento de la Ley Básica 9/2006 entró en vigor el 30 de abril de 2006 (B.O.E. de 29 de abril de 2006), sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En cumplimiento de lo señalado por la Disposición Adicional 2ª del Decreto Legislativo 1/2.000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000), el Ayuntamiento de Los Realejos redacta la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) al contenido de la mencionada D.T. 2ª del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante D.L. 1/2.000). Dicho documento fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el día 5 de abril de 2004.

En el año 2005 fue redactado por el que suscribe el Plan Parcial del Sector R-11, que había sido clasificado por el citado PGO como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.



El día 10 de noviembre de 2006, a petición del Ayuntamiento de Los Realejos, la COTMAC acordó informar de conformidad respecto al carácter estructurante que este Sector tenía en el conjunto de la ordenación urbanística del municipio, por cuanto el mismo ordenaba sistemas generales (Ctra. TF-324) y dotaciones (parcelas destinadas recinto ferial y La Casona) que resultaban necesarios para la correcta implantación del modelo territorial establecido por el PGO. A la luz de lo establecido por la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003), y teniendo en cuenta el mencionado acuerdo de la COTMAC el Pleno del Ayuntamiento de Los Realejos, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2007 acordó otorgar carácter estructurante al citado Plan Parcial, teniendo en cuenta que el mismo ordena materias estructurantes del Plan General de Ordenación de Los Realejos, que resultan necesarias para la correcta implantación del modelo territorial y en consecuencia admitir la tramitación de dicho Plan Parcial.

Sin embargo, la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 ha impedido a partir del día 15 de mayo de 2007 la tramitación administrativa del citado Plan Parcial, ya que, tal como ha sido expuesto anteriormente, el PGO ha sido adaptado tan solo de forma básica a las determinaciones del DL 1/2000.

Por ello, tomando en consideración el contenido del apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, ha sido redactada, por encargo del Excmo. Ayto. de Los Realejos, la presente Modificación del PGO en el Sector R-11. A través de esta Modificación del PGO se ordena detalladamente el Sector R-11 y se destina el 50% de su aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas protegidas (más de 200 unidades), con objeto de paliar el déficit que el municipio de Los



Realejos padece actualmente en dicha materia. El apartado 3 de la citada Disposición Transitoria establece que las modificaciones de planeamiento general no adaptado íntegramente al DL 1/2000 que tengan por objeto dar cumplimiento a lo señalado en el apartado 2 de la misma no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente.

Atendiendo a las razones anteriormente expuestas y al interés municipal por que se lleve a cabo urgentemente la construcción de un importante número de viviendas protegidas de promoción privada y pública y por obtener mediante cesión gratuita una serie de infraestructuras previstas en el Sector, el Ayuntamiento de Los Realejos ha encargado al que suscribe la redacción de esta Modificación del PGO.

1.2. CONTENIDO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se hace una relación del contenido, objetivos principales de la Modificación Puntual y las relaciones con otros planes y programas conexos, con particular referencia a aquellos contenidos de la memoria de la Modificación Puntual relativos al planeamiento superior que establece el marco del mismo, en particular al Plan Insular de Ordenación que desarrolla y a las Directrices de Ordenación en vigor, así como a aquellos planes o normas de espacios naturales a que pudiera afectar, y a los planes territoriales sectoriales y planes generales de ordenación vigentes cuyo contenido pueda afectar o ser afectado significativamente por las determinaciones de la Modificación Puntual.



1.2.1. CONTENIDOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se recogen los contenidos y objetivos de la Modificación realizándose una descripción de la situación urbanística actual de la parcela objeto de dicha Modificación Puntual, de la ordenación propuesta y de las relaciones de esta con otros planes y programas conexos vigentes cuyo contenido pueda afectar o ser afectado significativamente por las determinaciones de la Modificación Puntual.

1.2.1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La totalidad del ámbito de esta Modificación del PGO ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial (SUB.S.N.O.R).

Los objetivos de este Sector son los siguientes:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Ejecutar una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11, actualmente comunicadas a través del viario interno del citado Casco.

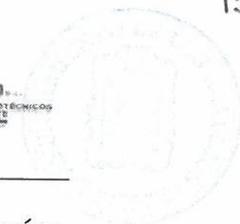


- Habilitar a ambos lados de la Carretera TF-324 un amplio espacio destinado a recinto ferial, calificando el terreno necesario como dotación y como espacio libre, de cesión obligatoria y gratuita.
- Obtener mediante cesión gratuita el inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso público.

El referido PGO determinó que el Sector R-11 debería desarrollarse por cualquiera de los sistemas de ejecución privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en este Sector queda resumida en el cuadro siguiente:

Superficie total área		69.224,00 m ² s
Espacios Libres (Uso y dominio público)		9.430,00 m ² s
Dotaciones (Uso y dominio público)	Escolar	3.161,00 m ² s
	Social (La Casona)	1.546,00 m ² s
Equipamientos		4.097,00 m ² s
Nº máx. de viviendas		392 viviendas
Uso característico		Residencial
Tipología edificatoria		Alineada a Vial (AV)
Aprovechamiento lucrativo (Edific. Bruta)		47.072,00 m ² t
Coefficiente de edificabilidad lucrativa bruta		0,68 m ² t/m ² s
Superficie estimada de suelo neto edificable		44.172,00 m ² s
Coefficiente de edificabilidad lucrativa neta		1,07 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico global		47.072,00 UDA
Aprovechamiento Urbanístico Medio		0,68 UDA/m ² s
Plazo máx. de ejecución.		1º Cuatrienio
Sistema de actuación		Privado



1.2.1.2. ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de esta Modificación es ordenar detalladamente el Sector R-11, que el vigente PGO ha clasificado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado. El desarrollo de dicho Sector resulta de vital importancia para los intereses generales del municipio de Los Realejos, por cuanto el mismo conllevará la inmediata ejecución de las siguientes actuaciones que no pueden esperar a la próxima Revisión-Adaptación del PGO:

- Creación de un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Creación de una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11, actualmente comunicadas a través del viario interno del citado Casco.
- Obtención mediante cesión gratuita de un amplio espacio destinado a recinto ferial situado a ambos lados de la Cra. TF-324, para lo cual se califica dicho terreno como dotación y como espacio libre público.
- Obtención mediante cesión gratuita del inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social.

BASE LEGAL

La base legal para la redacción de la presente Modificación del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45, 46 y 47 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000, en la DT 3ª.4 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003) y en la DT 5ª.2. de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. (en adelante Ley 2/2003).

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

"En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad."

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones".

El apartado 2 de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003 establece que hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias podrá ordenarse desde los planes generales el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano

para destinar al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación a la construcción de viviendas protegidas. El apartado 3 de la citada Disposición añade que los procedimientos de ordenación de suelos urbanizables y urbanos ya clasificados mencionados anteriormente no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente.

Esta Modificación del PGO de Los Realejos en el Sector R-11 cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en la presente Memoria se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Destino del 50% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas.
- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público prevalente de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.



CAPÍTULO 2. INVENTARIO AMBIENTAL



CAPÍTULO 2. INVENTARIO AMBIENTAL

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO.

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El Anexo I de la citada Ley 9/2006 recoge el contenido del ISA, que contempla en gran medida lo recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento. La determinación de la amplitud y nivel de detalle del ISA se comunicará al Excmo. Ayto. de Los Realejos mediante un Documento de Referencia que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

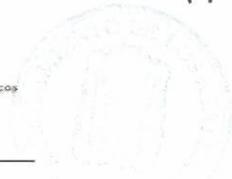


El ISA será sometido a información pública durante cuarenta y cinco días para posteriormente ser remitido a la COTMAC, que será el órgano ambiental, que realizará un informe de cumplimiento del contenido en función del resultado de la información pública, para que posteriormente se realice la Memoria Ambiental, texto que completará el anterior contenido del ISA para su incorporación a la Modificación del PGO y su aprobación definitiva.

El presente ISA sigue el índice del Anejo I de la Ley 9/2006, complementándose y aclarándose, a partir de esta estructura formal, los contenidos del Plan a los que se refiere y remite el Informe, dentro de cada apartado para no incurrir en la duplicidad e ininteligibilidad, relacionándose de esta forma el Informe de Sostenibilidad y el Contenido Ambiental, la exigencia de integrar en el Plan el contenido necesario para evaluar está determinada, en el sistema legal canario, con mayor grado de extensión y detalle que el exigido en la legislación estatal, precisando integrar tan solo tres aspectos puntuales requeridos por la Ley:

- las medidas o indicadores de seguimiento,
- la evaluación económica de las alternativas
- y la inclusión de la denominada alternativa cero, consistente en el mantenimiento de la situación actual, renunciando al Plan.

El resto de los contenidos se encuentran relacionados según el siguiente cuadro, donde se relaciona los contenidos del ISA (Anexo I de la Ley 9/2006) y el contenido del Decreto 35/95, ambos de Planes Generales:



Contenidos del Informe de Sostenibilidad Ambiental (Anexo I de la Ley 9/2006) PLANES GENERALES		Contenidos del Decreto sobre Contenido Ambiental Decreto 35/95 PLANES GENERALES	
a.1	Objetivos principales del Plan	-	Se refleja en la Memoria del Plan General
a.2	Relación con otros Planes	-	Se refleja en la Memoria del Plan General
b.1	Situación actual del Medio Ambiente	10.3.	
b.2	Evolución en caso de no aplicar el Programa	b	Inventario Ambiental
c	Características ambientales de las zonas afectadas	10.3.	
d	Problemática ambiental existente	b	Inventario Ambiental
d.1	Relaciones con ENP y especies protegidas	10.3.	Problemática ambiental existente
e.1	Objetivos de protección nacional y superiores	10.3.	Inventario Ambiental - Descripción de especies y ENP
e.2	Forma de trasladar dichos objetivos al Plan	b	Contenido ambiental específico asumido por el Plan
f	Aspectos significativos sobre el medio ambiente	a	
g	Medidas para reducir los efectos del Plan en el M.A.	10.3.	Evaluación de las consecuencias ambientales del Plan
h.1	Razones para seleccionar las alternativas	e	Conjunto de medidas protectoras y correctoras del Plan
h.2	Descripción de la evaluación	10.3.	Análisis de las Alternativas
i	Descripción de las medidas de seguimiento	e	Evaluación de las consecuencias ambientales
j	Resumen no técnico de los puntos anteriores	10.3.	Revisión del Plan en función de las medidas ambientales
k.1	Viabilidad económica de las alternativas	6.f	
k.2	Viabilidad económica de las medidas correctoras	-	
		10.8	Evaluación económica de las medidas

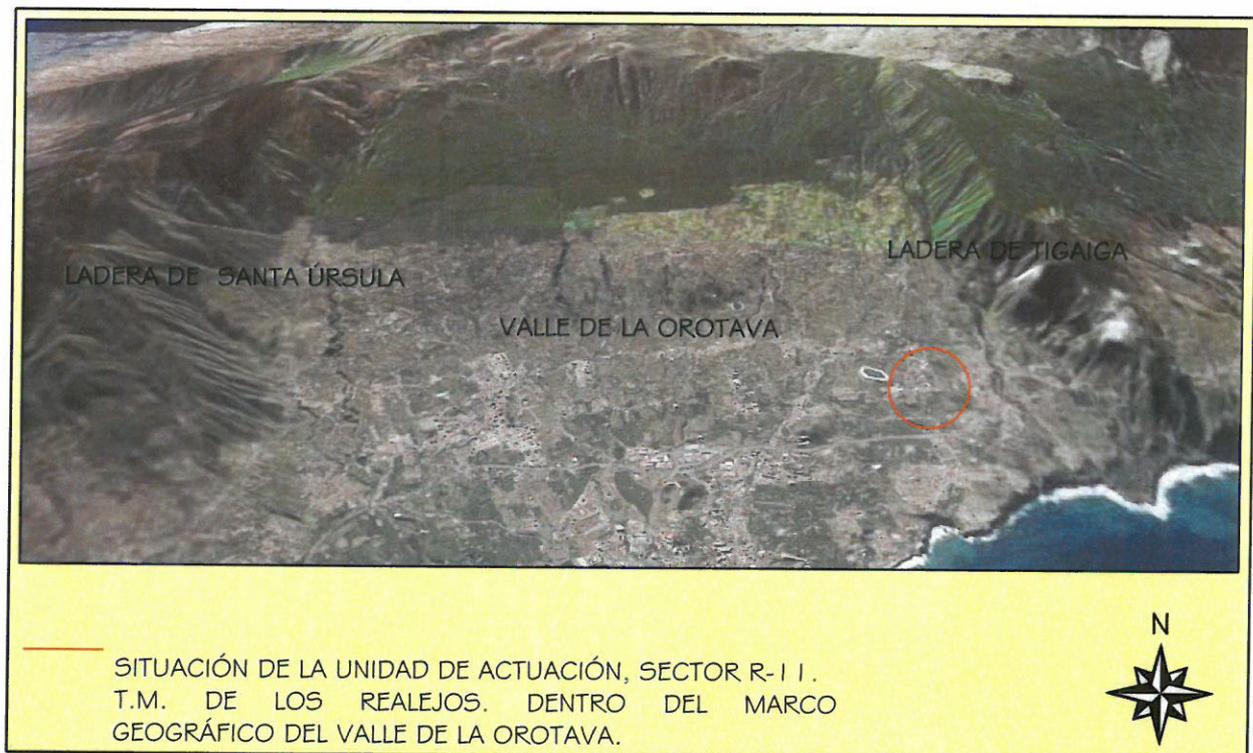
A su vez, pueden considerarse como aspectos complementarios, aunque no nuevos, la inclusión de un resumen no técnico, así como la expresión de los principios de sostenibilidad, como parte de la definición de objetivos, y de la situación actual del medio ambiente, como resultado del diagnóstico medioambiental.

En el Documento de Contenido Ambiental del Plan Parcial "San Antonio", se realiza una descripción detallada de la totalidad de las variables ambientales de incidencia territorial, elaborándose un diagnóstico de la situación actual de la zona, donde se define una serie de objetivos y medidas de protección evaluándose ambientalmente el Plan, tal y como está previsto en el Decreto 35/1995, considerando este diagnóstico de la zona gran parte de los contenidos mínimos que debe contener el Informe de Sostenibilidad previstos por la Ley Básica 9/2006 se encuentran desarrollados con un alto nivel de

detalle en dicho Documento de Contenido Ambiental, es por todo esto, que el presente documento, Informe de Sostenibilidad Ambiental, localiza y justifica los contenidos mínimos exigidos en el Anexo I, Ley Básica 9/2006 a través de los contenidos ambientales presentados en el documento de Documento de Contenido Ambiental.

2.2. SITUACIÓN

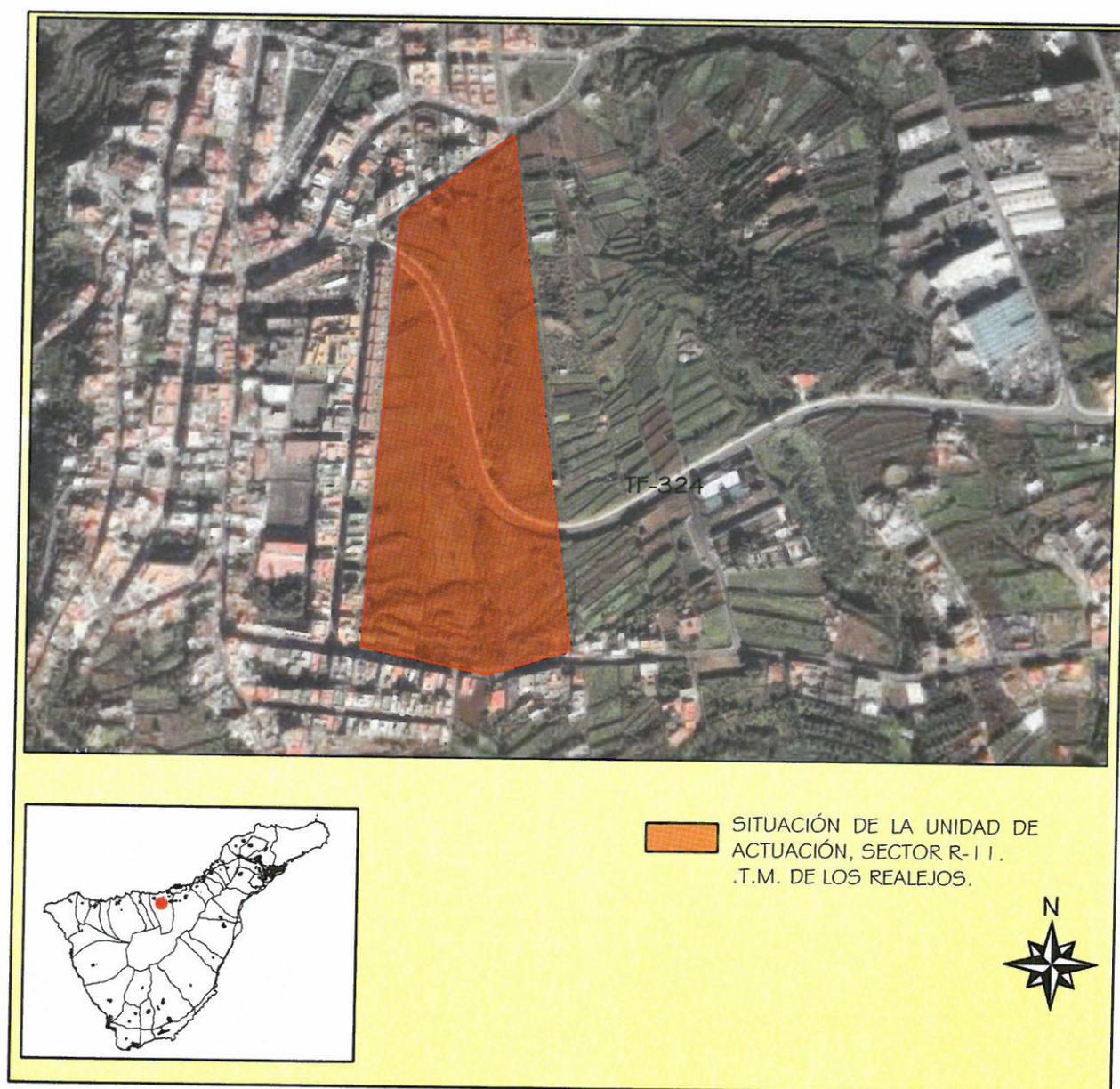
El área de estudio se enmarca en el Valle de La Orotava, una gran estructura morfológica generada por desplomes y corrimientos masivos de materiales ladera abajo, que engloba a tres municipios La Orotava, el Puerto de La Cruz y Los Realejos.



Concretamente, la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11, se localiza en el Término Municipal de Los Realejos, municipio que sitúa al norte de la isla de Tenerife, con una superficie de 5.750 hectáreas, limitando al Este con Puerto de la



Cruz y con La Orotava, al Sur con el Parque Nacional del Teide, al Oeste con San Juan de la Rambla y al Norte, con el Océano Atlántico.



La Unidad de Actuación, con una superficie de 69.224,00 m² (sesenta y nueve mil doscientos veinticuatro metros cuadrados) se localiza en el Realejo Alto, en la zona conocida como El Llano, linda al Sur con la Avenida Santiago Apóstol, al Norte con el Camino Viejo de San Benito, al Oeste con las viviendas de Calle Reyes Católicos y al Este con Suelo Rural.



La parcela presenta una forma trapezoidal con unas dimensiones aproximadas de 400 y 490 metros en sentido Norte-Sur y de 130 y 200 metros en sentido Este-Oeste, con unas pendientes medias del 15% y 20% aproximadamente, se ubican entre una cota mínima de 330 m.s.m., al Norte y máxima de 391 m.s.m., al Sur, con una topografía organizada en bancales, destinados al cultivo, surcada en la parte central por el barranco La Treviña.

2.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS DEL TERRITORIO, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LOS PROCESOS GEOMORFOLÓGICOS QUE PUDIESEN INDUCIR RIESGOS, Y A LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS CON INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU CONSERVACIÓN.

La información perteneciente a este apartado se recoge en **CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL** en el punto 3.4. **GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA**, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 32; complementándose dicha información en el presente apartado.

La Geomorfología del ámbito de estudio, definiendo ésta como el estudio del modelado del relieve terrestre, relacionada con las características de otros elementos ambientales como son el clima, la erosión de los suelos, la hidrología, la flora, la fauna, el paisaje y la distribución de los asentamientos humanos, influyendo de forma contundente en casi todos los elementos ambientales que se relacionan en el Inventario Ambiental siendo función de alguno de ellos.

Para la descripción de la Geomorfología, se ha realizado una descripción de forma clara y visual del área de estudio de menor a mayor detalle, es decir, dando una visión general de la zona donde se enmarca la parcela de estudio para continuar con la descripción en sí de la misma, para ello nos hemos basado



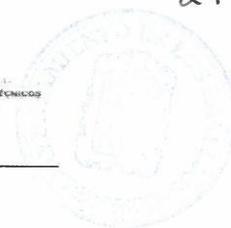
en el conocimiento de la zona en función de la topografía, pendiente, exposición y altitud.

La parcela presenta una forma trapezoidal con unas dimensiones aproximadas de 400 y 490 metros en sentido Norte-Sur y de 130 y 200 metros en sentido Este-Oeste, con unas pendientes medias del 15% y 20% aproximadamente, se ubican entre una cota mínima de 330 m.s.m., al Norte y máxima de 391 m.s.m., al Sur, con una topografía organizada en bancales, destinados al cultivo, surcada en la parte central por el barranco La Treviña.

Con respecto a los procesos geomorfológicos que pudiesen inducir riesgos, entre los que se han considerado terremotos, erosión, desprendimientos y deslizamientos, dada la conformación de la propia parcela y tras un estudio de la zona no se evidencian signos de desprendimientos ni deslizamientos de material, en cuanto a la erosión se puede diferenciar entre hídrica y eólica dado el alto grado de desmantelamiento de la misma se aprecian cárcavas y regueros producidos por las lluvias morfologías del terreno que no presentan riesgos en la estabilidad del mismo, y en cuanto a la consideración de los terremotos como un proceso geomorfológico que puedan inducir a riesgos son impredecibles pero no se prevé que se puedan producir desprendimientos por los mismos dada la estabilidad que presenta la misma.

2.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS FACTORES DEL CLIMA QUE TENGAN MAYOR INCIDENCIA SOBRE LA ASIGNACIÓN DE USOS AL SUELO.

Este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.3. CLIMA, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 23; complementándose dicha información en el presente apartado, el apartado del viento.



Viento

Cuando se habla del viento se alude al desplazamiento horizontal del aire. Esta variable climática tiene una clara influencia en los procesos de evaporación y transpiración, así como en la capacidad de dispersión de los contaminantes.

VIENTO													
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Velocidad media (Km/h)	11	13	12	13	13	14	14	14	13	13	13	12	13
Dirección dominante	NE	NE	VAR	NE	NE	NE	NNE	ENE	NE	NE	NE	SW	NE

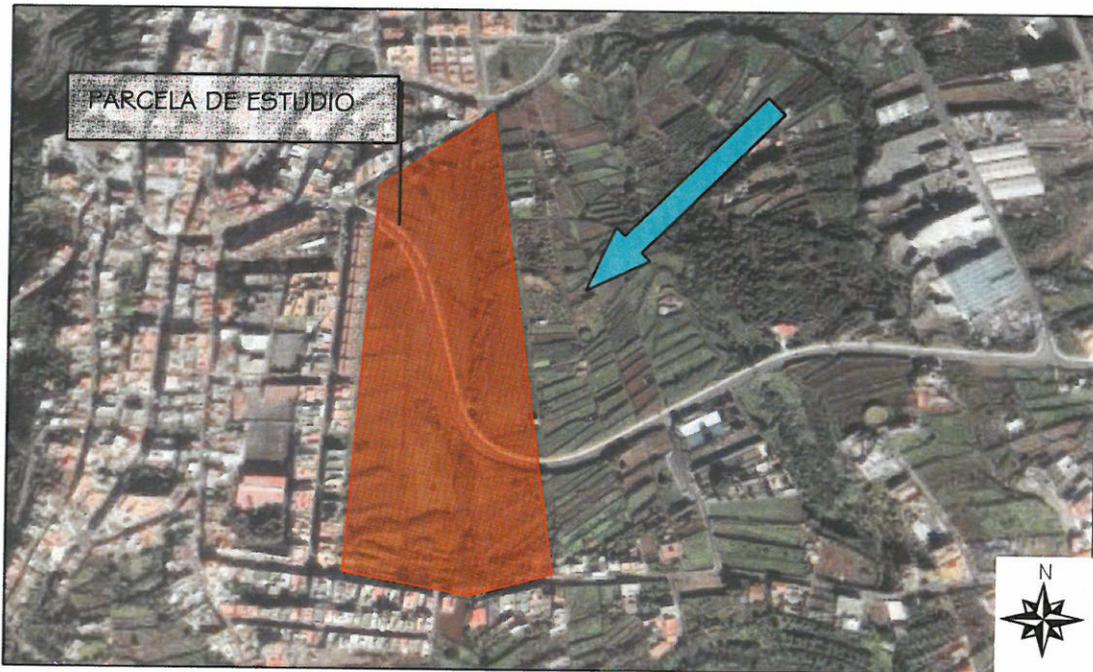
PUERTO DE LA CRUZ-PAZ-BOTÁNICO
 PERIODO 1976-1900

La dirección del viento dominante en la zona se localiza en el primer cuadrante, con componente NE durante todo el año, la frecuencia de la velocidad del viento 13 Km/h, llegando a tener pico de velocidad de 52 Km/h.

Según la Escala de Beaufort de la Fuerza de los Vientos, que expresa la velocidad del viento en grados (grados Beaufort), los cuales resultan de la apreciación de los efectos generados por el viento sobre los objetos. Por lo tanto, el viento que reina frecuentemente se encuentra entre 11 y 14 Km/h como valores máximos y mínimos respectivamente, presentando un número de Beaufort de tres, que corresponden a un Viento Flojo (Brisa débil), con un aspecto del mar pequeñas olas, crestas rompientes, y con unos efectos en la tierra donde se agitan las hojas, ondulan las banderas.

En la siguiente ilustración se representa la dirección dominante de los vientos locales en el ámbito de estudio, vientos que se concentran sobre

todo en el primer cuadrante con una dirección dominante que coincide con la componente NE:



Dirección del viento en la zona concentrada en el primer cuadrante dominando los vientos con dirección NE.



Parcela de estudio.

2.5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FUNCIONAMIENTO DEL CICLO HIDROLÓGICO.

La información perteneciente a este apartado se recoge en **CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL** en el punto **3.6. HIDROGEOLOGÍA E HIDROLOGÍA**, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 34.



2.6. CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS, SEÑALANDO EL TIPO DE SUELO, CLASE AGROLÓGICA, VALOR AGRÍCOLA, ESTADO DE CONSERVACIÓN, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS CON INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU PROTECCIÓN.

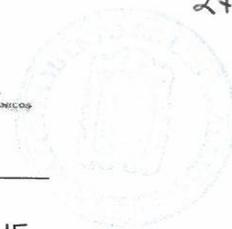
La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.5. EDAFOLOGÍA, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 33.

2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN, SEÑALANDO LA FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE, SU ESTADO DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, CAPACIDAD DE REGENERACIÓN Y SINGULARIDAD, CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS HÁBITATS O ESPECIES INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.7. FLORA Y VEGETACIÓN, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 34.

2.8. CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA, CON ESPECIAL REFERENCIA A LAS ÁREAS DE NIDIFICACIÓN, A LA PRESENCIA DE ESPECIES INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN Y A SU INTERÉS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONSERVACIÓN.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.8. FAUNA, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 40.



2.9. DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE, SEÑALANDO LAS UNIDADES QUE PRESENTEN INTERÉS PARA SU CONSERVACIÓN.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.9. PAISAJE, el Documento de Contenido Ambiental, Pág. 44.

2.10. CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO, CON REFERENCIA A YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y CONJUNTOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS CON VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO O ETNOGRÁFICO.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.13. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO, Pág. 57 y en el punto 3.14. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, Pág. 60, en el Documento de Contenido Ambiental.

2.11. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN, RELATIVAS A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA DEFINIDOS POR LA NORMATIVA SECTORIAL O EL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.13. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, Pág. 22, en el Documento de Contenido Ambiental.



2.12. USOS ACTUALES DEL SUELO.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.11. USOS ACTUALES DEL TERRITORIO, Pág. 51, en el Documento de Contenido Ambiental.

2.13. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES.

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.15. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES, Pág. 61, en el Documento de Contenido Ambiental.



CAPÍTULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, INCLUYENDO EL
DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO
TERRITORIAL ORDENADO



CAPÍTULO 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, INCLUYENDO EL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL ORDENADO

En este Capítulo se recogen los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el Plan expresándose mediante referencias sucintas a la diagnosis y prognosis que contiene el Plan, en su Documento de Contenido Ambiental, en aplicación de los artículos 10.3.c) y 10.4.b) del Reglamento de contenido ambiental, haciéndose una específica referencia a los problemas ambientales existentes que son relevantes para el Plan, incluyendo en concreto los relacionados con zonas de particular importancia ambiental designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas.

Para ello, se han analizado la totalidad de los planes convergentes de escala insular, de espacios naturales y sectoriales, que operan sobre el ámbito de ordenación del Plan Territorial, así como el planeamiento general del mismo, con especial detalle de sus evaluaciones de consecuencias ambientales, medidas correctoras programadas e indicadores de seguimiento de los correspondientes objetivos ambientales.

3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE

La información perteneciente a este apartado se recoge en CAPÍTULO 4.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL en el punto 4.1. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE, Pág. 63, en el Documento de Contenido Ambiental.



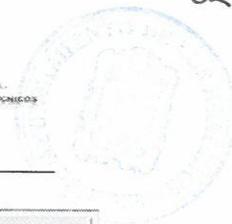
3.2. DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL

La información perteneciente a este apartado se recoge en **CAPÍTULO 4.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL** en el punto 4.2. LIMITACIONES DE USO, Pág. 63, y en el apartado 4.3. ELEMENTOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, Pág. 65, en el Documento de Contenido Ambiental.

3.3. DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO Y DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD, CON REFERENCIA A LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN, VALOR CULTURAL Y CAPACIDAD DE USO DE CADA UNIDAD AMBIENTAL DEFINIDA

A continuación, se realizará la valoración de las cuatro unidades homogéneas definidas para el ámbito de la Modificación Puntual. Para ello se atenderá a la valoración de la calidad ambiental, la fragilidad y su calidad para la conservación.

La calidad ambiental representa aquellas características cualitativas y/o cuantitativas inherentes al ambiente en general o medio en particular, y su relación con la capacidad relativa de éste para satisfacer las necesidades del hombre y/o de los ecosistemas. Igualmente, se puede entender como el nivel que debe tener cada uno de los componentes del medioambiente para su conservación. Para ello, se debe atender a la valoración de aquellos elementos que caracterizan medioambientalmente nuestra área de estudio (geología, hidrología, vegetación, fauna, patrimonio cultura, etc.), así como atender a factores como el valor ecológico que encierra cada una de las diferentes unidades identificadas (singularidad de sus elementos, endemidad, singularidad, etc.),



UNIDAD HOMOGÉNEA	INTERÉS HIDROLÓGICO	INTERÉS FAUNÍSTICO	INTERÉS FLORÍSTICO	INTERÉS GEOLÓGICO	INTERÉS PATRIMONIAL	INTERÉS PRODUCTIVO	INTERÉS PAISAJÍSTICO	VALOR ECOLÓGICO	CALIDAD CONSERVACIÓN
Cultivos Abandonados	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio	Bajo	Bajo	Bajo
Zona de cultivos	Bajo	Medio	Bajo	Bajo	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
Unidad antropizada	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
Unidad de barranco	Medio	Medio	Medio	Medio	Bajo	Bajo	Medio	Medio	Medio

A grandes rasgos, la calidad ambiental de las cuatro unidades ambientales se puede calificar como baja, pese a la evidente naturalidad que presenta la "Unidad de barranco", puesto que se trata fundamentalmente de especies de sustitución que han colonizando con éxito este enclave. Salvo el interés productivo que evidentemente se adscribe a la zona de cultivos en abandono como en actual uso, unidad tanto de barranco como de cultivos agrícolas que conserva cierto interés desde el punto de vista del paisaje y económico, así como un relativo interés la unidad de barranco en cuanto a su hidrología, puesto que se corresponde con un cauce del Barranco La Treviña que cruza la parcela de norte a sur.

3.4. SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN FUNCIÓN DEL INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL REALIZADO Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.-UNIDADES AMBIENTALES

Tanto en función de los usos y actividades desarrolladas en el interior de la parcela como por la naturalidad de una parte de importante del ámbito se han definido cuatro unidades ambientales homogéneas. Estas son: cultivos abandonados, zona antropizada, zona de cultivos en explotación, y zona de



barranco. Las tres primeras están marcadas por los usos antrópicos que se han desarrollado en este enclave, mientras que la última constata la zona con mayor naturalidad dentro de este espacio y que ha permanecido a margen del proceso agrícola al que ha sido sometida toda esta zona de las medianías.

Esto no implica que este espacio haya sufrido transformaciones a lo largo del tiempo, tal y como parece corroborar la vegetación de sustitución que actualmente ocupa esta superficie.

1.- CULTIVOS ABANDONADOS

Se caracteriza por la existencia de antiguos bancales agrícolas. Constituyen una evidencia de la explotación agrícola de esta parcela, pese a que en la actualidad el abandono de esta actividad haya permitido la colonización de su superficie por diferentes especies vegetales de sustitución.

2.- UNIDAD ANTROPIZADA

Dentro de esta unidad se recogen la edificación de estilo tradicional canario, La Casa de El Llano, colindante con el casco urbano, se sitúa en el Realejo alto, junto al Camino Viejo de San Benito, localizándose en la zona Norte de la Unidad de Actuación, la vivienda de estilo tradicional se encuentra en estado ruinoso, junto a la vía TF-324 que cruza el ámbito en buen estado de conservación tal y como se ha constatado así como los caminos de tierra existentes en la unidad.



3.- ZONA DE CULTIVO

Unidad que se caracteriza por la presencia de terrenos de cultivo actualmente en uso, que presenta un alto valor edafoagrológico y económico reminiscencia de la actividad agrícola que se llevo acabo en un pasado en la unidad y que actualmente se encuentra en retroceso.

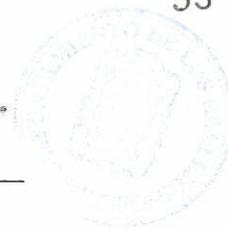
3.- UNIDAD DE BARRANCO

El cauce del Barranco La Treviña conserva una mayor naturalidad, ya que ha permanecido al margen de la explotación agrícola hasta nuestros días, tal y como lo se atestigua la ausencia de bancales e infraestructuras asociadas. Se trata de un espacio dominado por la componente vegetal, en el que las diferentes formaciones han alcanzado un rápido desarrollo. No obstante, la verdadera característica ambiental que define a esta unidad es el valor geomorfológico que le confieren los diferentes elementos que la definen siendo una pequeña red de drenaje que atraviesa de norte a sur el sector.

La dinámica de las dos primeras unidades es la tendencia hacia el progresivo deterioro de las infraestructuras, esto son la pérdida de la capacidad agrícola del terreno por erosión y lavado de las mismos y las paredes y techumbre de la edificación.

EVOLUCIÓN DEL ÁREA ORDENADA EN CASO DE LA NO APLICACIÓN DEL PLAN.- ALTERNATIVA CERO

En este apartado se recogen los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el Plan objeto de estudio, haciéndose una específica referencia a los problemas ambientales existentes, incluyendo zonas de particular importancia ambiental



designada de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales protegidos y especies protegidas, así como a los problemas derivados de procesos de urbanización e infraestructuras, actividades extractivas y residuos.

El análisis de la alternativa cero, surge de la necesidad de determinar cómo sería la evolución natural de los valores y unidades definidas en nuestro ámbito de estudio en caso de que no se llevasen a cabo las determinaciones recogidas en la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11.

El área de estudio obedece a un patrón de intensa degradación antrópica, propiciando que esté sujeta a una desvalorización social muy alta, presentando una notable ausencia de valores ambientales, siendo una zona de baja sensibilidad ecológica, aunque aparecen elementos sometidos a régimen de protección como, la tierra vegetal de alto valor edafológico, debido a la actividad agrícola que se llevo a cabo en el pasado y que se lleva a cabo actualmente y el cauce del barranco La Treviña.

La calidad visual intrínseca de la parcela en cuanto a las características físicas y estéticas del paisaje, presenta en global una calidad estética media-baja ya que la superficie de la parcela de estudio se corresponde con terrenos agrícolas actualmente en abandono favoreciendo la presencia de un pastizal agostado, salpicado por restos de árboles frutales como reminiscencia de la actividad agrícola dominante de la zona en un pasado, contrastando con los terrenos agrícolas ubicados en la zona este de la unidad y el barranco que cruza la misma de norte a sur que le confieren una calidad estética media al conjunto.

En cuanto a la vegetación de la zona de estudio es el resultado de la intensa degradación antrópica sufrida, tanto en épocas pasadas como en la actualidad. De esta forma, todas las unidades vegetales observadas en el



territorio coinciden con los matorrales y sobre todo herbazales de degradación más comunes dentro de la serie climatófila de degradación propia de la zona cuya cabeza serial se corresponde con los bosques termófilos de medianías, la flora existente se encuentra salpicada por restos de antiguos cultivos en abandono, en consonancia con la flora la fauna presente en el área afectada, es muy pobre en consonancia con las características físicas y vegetales del territorio en cuestión, debido al grado de antropización que ha sufrido la parcela tanto por su uso agrícola, como la proximidad de entornos urbanos y vías de comunicación que condicionan unos niveles de contaminación de acústica elevados, impidiendo el establecimiento y el normal desarrollo de comunidades faunísticas de interés.

Por otro lado, tal y como se recoge en el Documento de Contenido Ambiental, los terrenos no se encuentran localizados en ningún Espacio Natural Protegido ni consecuentemente en Área de Sensibilidad Ecológica.

En el ámbito de estudio se localizan distintos impactos ambientales preexistentes puntuales, con pocas repercusiones en el entorno que les rodea. En este sentido, resulta conveniente señalar los siguientes impactos, recogidos en el CAPITULO 3.- INVENTARIO TERRITORIAL en el punto 3.15. TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES, el Documento de Contenido Ambiental y plasmados en el Anexo Cartográfico en el Plano nº 4 del mismo Documento de Contenido Ambiental, como son la presencia de vertidos de escombros y residuos descontrolados, localizados de forma puntual dentro del ámbito de estudio, así como la edificación existente, en estado de abandono, dicho abandono de esta edificación han favorecido que se acumulen basuras y desperdicios en los alrededores de ellas, induciendo a un impacto negativo.



Para tal fin, se parte de las unidades ambientales, puesto que constituyen un factor global que agrupa y define los valores ambientales actuales presentes en cada una de las zonas de la parcela. Es por este motivo que este estudio debe partir del análisis individual de la problemática ambiental existente en cada una de las unidades ambientales identificadas para establecer una estimación de carácter general de todo el conjunto.

1.- CULTIVOS ABANDONADOS.

Al tratarse de ambientes en el que la componente humana adquiere una mayor relevancia, la tendencia natural es hacia el agravamiento de las condiciones paisajísticas de este entorno, el fácil acceso acentuaría la acumulación de basuras, escombros y desechos, al fomentarse la sensación de abandono y descontrol que genera un paisaje donde la vegetación crece sin control. Igualmente, el estado de abandono de la edificación situada en la unidad de actuación favorece este estado. Igualmente, la vegetación de sustitución que actualmente ocupan la unidad, podría evolucionar progresivamente hacia la vegetación potencial, aunque este proceso quedaría supeditado a la interacción con las escombreras y depósitos de basura que podrían depositarse.

2.- ZONA ANTROPIZADA

La Casona ubicada en la parcela evolucionaría hacia el desmantelamiento gradual y progresivo de su estructura, dada la situación de conservación que presenta actualmente. Junto con el impacto paisajístico que esta situación de abandono tendría sobre la parcela.



3.- ZONA DE CULTIVO

Unidad que se caracteriza por la presencia de terrenos de cultivo actualmente en uso, que presenta un alto valor edafoagrológico y económico reminiscencia de la actividad agrícola que se llevo acabo en un pasado en la unidad y que actualmente se encuentra en retroceso, terrenos abocados a la pérdida de esta actividad tal y como se constata en las cercanías a la misma, ya que este sector en la actualidad se encuentra en retroceso, terreno abocada al abandono del mismo.

3.- ZONA DE BARRANCO

Dado que se trata de la zona con mayor naturalidad de todo el ámbito, el cauce del Barranco La Treviña que atraviesa longitudinalmente de Sur a Norte la parcela de referencia su vocación natural tiende hacia la regeneración de la vegetación potencial de ésta franja bioclimática, zona propicia a la acumulación de escombros y basuras incontrolados tal y como se ha constatado in situ la presencia de los mismos, por el estado actual de la totalidad de la parcela, pudiendo causar daños aguas a bajo por la acumulación de dichos vertidos incontrolados

Una vez realizado un análisis de la situación actual de la parcela en estudio, se ha podido comprobar que obedece a un patrón de intensa degradación antrópica, lo que ha propiciado que esté sujeta a una desvalorización social muy alta, presentando una notable ausencia de valores ambientales, a excepción de la actividad agrícola desarrollada al este de la parcela y del cauce del barranco que atraviesa la parcela, siendo en conjunto una zona de baja sensibilidad ecológica generando un perdida de la calidad estética de la misma.



3.5. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

Actuaciones que están encaminadas a la conservación, restauración y mejora ecológica de los hábitats naturales y del paisaje, enriqueciendo de forma antrópica el espacio de actuación.

Este apartado se recoge en **CAPÍTULO 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES**, en el punto 5.1. **OBJETIVOS Y CRITERIO AMBIENTALES**, Pág. 67 el Documento de Contenido Ambiental.



CAPÍTULO 4.- EVALUACIÓN DE LAS
CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS
DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se recogen los probables efectos significativos, que puedan causar la puesta en marcha del Plan en el medio ambiente, incluidos los aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, y la interrelación entre estos factores. Valorándose los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Previo a este estudio, de los probables efectos significativos que pueda causar sobre el medioambiente el desarrollo del Plan, se han identificado las determinaciones del Plan susceptibles de provocar efectos más significativos sobre el medio ambiente, sobre los que incidirá especialmente la referencia y el análisis, incluyendo la identificación del eventual ámbito exterior en el que puedan producirse dichos efectos, tanto a efectos de evaluación de alternativas como de medidas a adoptar.

Para el desarrollo de esta parte del informe se hace referencia sucinta a los apartados del Documento de Contenido Ambiental en el que se desarrolla la evaluación de efectos ambientales, los cuales se recogen en el **CAPÍTULO 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES**, en el punto 5.2. **PARÁMETROS AMBIENTALES AFECTADOS**, Pág. 68 y en el punto 5.3. **EFFECTOS AMBIENTALES**, Pág. 70, en el Documento de Contenido Ambiental.

4.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS.

Las determinaciones del Planeamiento se basan en la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R- I I , a través de la presente Modificación del PGO de Los Realejos en el Sector R- I I se crea una nueva categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado (Suelo urbanizable sectorizado ordenado por el PGO) en la que se incluye el único sector que hasta el momento ha sido ordenado por el Plan General (SUB.S.O.PGO.R- I I), se pretende:

La presente Modificación del PGO de Los Realejos se justifica en la necesidad de:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Crear una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R- I I , actualmente comunicadas a través del viano interno del citado Casco.
- Obtener mediante cesión gratuita un amplio espacio destinado a recinto ferial situado a ambos lados de la Cra. TF-324, para lo cual se califica dicho terreno como dotación y como espacio libre público.

- Obtener mediante cesión gratuita del inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social.

Considerando el supuesto uso que se le va a dar la parcela de estudio y para la cual se pretende la Modificación anteriormente citada, se han identificado las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impacto.

IDENTIFICACIÓN DE ACCIONES DE LA MODIFICACIÓN SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS.

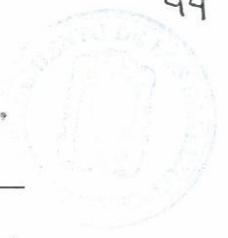
Crear una nueva categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado (Suelo urbanizable sectorizado ordenado por el PGO) en la que se incluye el único sector que hasta el momento ha sido ordenado por el Plan General (SUB.S.O.PGO.R-11)

ACCIONES Y ELEMENTOS DERIVADOS DE LA FORMA DE OCUPACIÓN.

En el presente apartado se describirán los elementos y acciones de la Modificación relacionados con la forma de la ocupación que son susceptibles de producir efectos sobre el medio ambiente.

Los elementos y acciones se pueden dividir en los siguientes conjuntos por la magnitud esperada de efectos:

Se presentan una serie de impactos genéricos imputables a las fases de ejecución y de funcionamiento, según los usos previstos que soportará, con las precisiones necesarias, para posteriormente y habida cuenta de los resultados



del estudio del medio físico / biológico / perceptual y socioeconómico, llevar a cabo una caracterización y valoración de estos impactos.

Para determinar los efectos que se producirán, se ha de distinguir en este tipo de suelo, entre los efectos producidos en la fase de urbanización del mismo y los que se producirán en la fase de funcionamiento.

Durante la fase de urbanización los impactos tendrán una escasa magnitud dado el volumen de obras necesario para su desarrollo y vendrán producidos fundamentalmente por los movimientos de tierra necesarios para la apertura de viales, zanjas y acondicionamiento de parcelas, el desarrollo de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable; las redes eléctricas y telefónicas, la construcción de edificios, la plantación de zonas verdes y ajardinadas y la producción de residuos de obras, entre otros. Consistirán básicamente en: aumento de ruido, generación de polvo, emisiones de gases y partículas a la atmósfera, generación de residuos de obra, modificación del paisaje, mejora en las infraestructuras, aumento de empleo, aumento del bienestar social, entre otros. La flora y la fauna se verán poco afectadas, como consecuencia las características ecológicas propias de las parcelas afectadas.

Durante la fase de funcionamiento, se puede concluir que los efectos son similares a los producidos en el resto de zonas urbanizadas existentes en el municipio. La proporción de este suelo no lleva a esperar un incremento significativo de los mismos y por la similitud de usos en las zonas urbanas anexas no existirán efectos de nueva aparición y todos están relacionados con el propio uso (ligeros aumentos de ruido y tráfico, aumento de vertidos de aguas residuales, incrementos en el consumo de agua y energía y reestructuración del paisaje urbano con consolidación del mismo).

Intervenciones de edificación

- Intervenciones de nueva ejecución de edificaciones

Son intervenciones de nueva ejecución las de colocación o construcción de una nueva edificación.

- Intervenciones de nueva ejecución de infraestructura.

Las que afectan a infraestructuras de servicio, tales como tuberías y canales, depósitos y depuradoras, motores de generación de energía, elementos verticales (soportes de tendidos, antenas, etc).

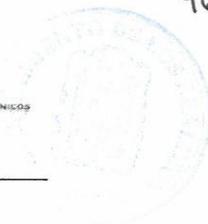
Intervenciones sobre la flora y la fauna

- Intervenciones de plantación

Son intervenciones de plantación las de colocación de especies vegetales para su crecimiento y desarrollo, incluyendo tanto las propias de los cultivos agrícolas, como las destinadas a la reforestación y/o recuperación y/o fomento de especies silvestres

- Intervenciones de remoción de especies vegetales

Son intervenciones de remoción de especies vegetales las que consisten en la extracción completa de ejemplares de la flora; Estas intervenciones se distinguirá por los distintos grupos de especies según sus requisitos y características específicas (entre éstas, el tamaño: diferenciando entre ejemplares arbóreos y no arbóreos, requisitos de protección, características por tipos de especies, etc).



Intervenciones de movimientos de tierras

- Intervenciones de aporte de tierras

Son intervenciones de aporte de tierras las consistentes en añadir nuevo material edáfico a un terreno de cultivo al objeto de aumentar su fertilidad.

- Intervenciones de extracción

Son intervenciones de extracción aquellas a través de las cuales se retiran materiales geológicos del terreno para no volverlos a colocar en el mismo ámbito. No se consideran pues dentro de estas intervenciones las retiradas de materiales para formar bancales o explanaciones; tampoco, las extracciones realizadas para adecuar el terreno a las condiciones necesarias para ejecutar otras obras (tales como de edificación, urbanización, construcción de viarios, etc).

- Intervenciones de explanación

Son intervenciones de explanación las que comprenden las obras para convertir un terreno en pendiente en otro sensiblemente plano, pero sin ser consideradas como urbanización, al no implicar la ejecución de viarios ni tener por fin la creación de solares edificables.

- Intervenciones de urbanización

Son intervenciones de urbanización aquellas que tienen por objeto la conversión de un terreno en solares edificables y/o espacios públicos libres y viarios. Las obras de urbanización sólo pueden realizarse en suelos que así hayan

sido previstos por el planeamiento, y se regulan según lo establecido en la legislación urbanística.

4.2. ANÁLISIS DEL GRADO DE ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LA CALIDAD AMBIENTAL Y CAPACIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS PARA ACOGER LOS DIFERENTES USOS PROPUESTOS.

Dentro del sector territorial de la Unidad de Actuación, se han identificado tres unidades ambientales que a nivel general presentan una baja calidad ambiental. Sólo la "Unidad de Barranco" por su mayor naturalidad, presenta una calidad media pese a que ésta cualidad se la otorgan especies vegetales de sustitución que han colonizado con éxito su superficie, red de drenaje hacia la que vierte las aguas procedentes de los periodos de precipitación contribuye a que la unidad presente un valor medio de calidad para la conservación. Sin embargo, la adecuación final de las determinaciones propuestas por la ordenación para esta unidad son altas, ya que se ha considerado el mismo dentro de la determinación, haciéndose un estudio del caudal del mismo, estudio que se ubica en la Memoria de la Modificación. Además, la urbanización del sector contará con una red de recogida para aguas pluviales que evacuarán hacia éste barranco, por lo que en cierto modo, continuará manteniendo su papel de drenaje y conducción de las aguas de lluvia. Del mismo modo, pese a que esta unidad conserva cierto valor paisajístico (fundamentalmente por su relativa naturalidad), no se debe olvidar que se inscribe en un contexto de clara vocación urbana, rodeada de edificaciones de reciente construcción. Por lo tanto, presenta una clara asimilación a un entorno urbano, que en cierto modo se verá favorecido por la configuración de las futuras edificaciones de uso residencial, siguiendo la topografía original del terreno. Por todo lo expuesto, la unidad presenta una alta adecuación para acoger los usos propuestos. Sólo la propuesta de red viaria se ha valorado con

una adecuación media puesto que en su trayecto atraviesa el pequeño cauce del barranco situado al este del sector.

Dentro de la unidad ambiental "Cultivos abandonados", el único valor que presenta algún tipo de interés medioambiental, lo constituye la capacidad productiva de los suelos sobre los que antiguamente se desarrollaron cultivos. Sin embargo, en este caso no supone una limitación o una contradicción con las determinaciones propuestas para esta unidad, puesto que estos suelos tal y como se recoge en las medidas correctoras pueden ser trasladados y aprovechados en las zonas verdes y espacios libres previstas por la urbanización, por lo que la adecuación de la unidad es alta.

La "Unidad Antropizada", que se corresponde a La Casona en este caso presenta valores etnográficos significativos, presentando una concordación con la presente Modificación ya que esta unidad que corresponde con uso dotacional con una superficie de 1.546 m².

ESTIMACIONES DE CONSUMOS, GENERACIÓN Y UTILIZACIÓN

A continuación se realizará una estimación de los consumos de recursos naturales, así como de la generación de residuos y consumo de electricidad, es tanto durante el proceso de ejecución como referida a la población prevista en el ámbito del plan.

Para proceder a estimar los consumos de recursos y generación de residuos del ámbito de estudio, se ha tenido en cuenta una serie de datos oficiales, con los cuales se ha podido establecer aproximadamente la situación de este sector a escala municipal e insular.



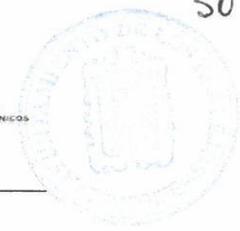
Es preciso que se valoren los datos como estimaciones aproximativas ya que la falta de datos realmente actualizados, los valores medios sufrirán variaciones. Por ello, se entiende que para poder llegar a establecer unas estimaciones con un grado de fiabilidad más elevado es preciso disponer de unas fuentes de información más accesibles y actualizadas, aún así se considera que los datos aportados reflejan con relativa certitud las previsiones de futuro de este sector.

- Consumos de agua

Durante las obras será necesario la utilización del recurso agua para la corrección de las emisiones de partículas de polvo. Para el riego de las superficies de rodadura, se emplearán aguas en las cantidades mínimas posibles y que inicialmente estimamos en 30 litros por m² mientras que para los movimientos de tierra es de 20 m³/día. La instalación de la arena no necesita de riego. El consumo de agua se estima en 1 m³ de agua cada m² y al año, para las zonas verdes.

Una vez acabada las obras y entregas las viviendas, los consumos de agua serán aproximadamente los que siguen, partiendo de una hipótesis de cálculo de 3,5 habitantes por vivienda, una dotación unitaria de 225 litros/hab/día.

Habitantes	Consumo medio de agua diaria	Consumo total de agua diaria
1372	225 litros/día	308.700 litros/día



- Consumos de energía

El consumo de energía eléctrica se ha calculado a partir del consumo medio de energía en Los Realejos, dato más reciente que se dispone para este municipio según las fuentes consultadas.

Habitantes	Consumo medio de energía (MW/h)	Consumo medio habitante (MW/h)	Consumo medio en el ámbito (MW/h)
1372	7.270	2,69 ¹²	3.690,68 ¹²

- Generación de residuos

Los residuos producidos, durante la fase de instalación, serán por un lado del tipo residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos y, por otro lado, escombros de obra.

Los primeros en su mayoría serán los procedentes de la actividad del personal, empleados de la contrata, que participe en la ejecución del proyecto. En su mayoría serán residuos de embalajes y materia orgánica de restos de comidas. Existirán igualmente, elementos embalados que generarán residuos del tipo cartón y plástico, sacos de cemento y otros que puedan servir para pequeñas obras puntuales. En cuanto a los escombros, el proyecto comienza con una operación de desmonte y derribo de la casa en estado ruinoso.

Durante la fase operativa la cantidad de residuos que se generarán se ha estimado a partir del ratio medio de residuos por habitantes en Los Realejos.

Habitantes	Generación de Residuos (TM/año)	Generación media por habitante (Kg/año)	Generación media en el ámbito (Kg/año)
1372	1.230,26	145,9	200.174,8

4.3. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS, INCLUYENDO EL DE LOS EFECTOS DIFERENCIALES DE CADA UNA DE ELLAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SU GRADO DE ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES DEFINIDOS.

La selección de alternativas se han basado en los efectos diferenciales de cada una de ellas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales perseguidos, entre las alternativas propuestas se incluye la alternativa cero o posibilidad de no realización de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11.

Inicialmente se ha valorado la no aplicación del proyecto, entendiéndose como "alternativa cero" tal y como propone la Ley Básica 9/2006 y una segunda y tercera alternativa, en la que se encuentra el Plan en estudio.

ALTERNATIVA CERO

Una vez transcurrida la fecha del 15 de mayo de 2007, atendiendo a la limitación establecida por la Disposición Transitoria 2ª del DL 1/2000, el Ayto. de Los Realejos decidió paralizar la tramitación del Plan Parcial presentado por la entidad Promoc. José López Orotava, S.L. para el desarrollo del Sector R-11.

Esta paralización suponía un retraso considerable en el desarrollo urbanístico del citado Sector y consiguientemente en la ejecución del conjunto de viviendas protegidas que demanda el municipio y en la obtención por cesión gratuita del viario y de las parcelas dotacionales que habían sido previstas en el PGO y en el citado Plan Parcial.



La alternativa de esperar a la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGO para posteriormente proceder a la tramitación del Plan Parcial del Sector R-11 fue desechada por los responsables municipales debido a que el municipio necesita urgentemente la puesta en funcionamiento de las infraestructuras previstas en este Sector y la creación de un conjunto de más de 200 viviendas protegidas de promoción pública y privada, para lo cual se hace preciso aprobar la ordenación urbanística prevista en el mismo.

ALTERNATIVA I

Una vez descartada la Alternativa Cero, debido a las razones expuestas anteriormente, el Excmo. Ayto. de Los Realejos decidió promover la presente Modificación del PGO, ordenando detalladamente los terrenos incluidos en el Sector R-11 y estableciendo un programa de actuación a corto plazo que garantice al municipio la urgente obtención mediante cesión gratuita de las infraestructuras antes citadas.

La ordenación de este Sector queda fuertemente condicionada por el trazado del Barranco de Palo Blanco, que atraviesa el mismo de Norte a Sur, y de la Carretera TF-324, que cruza diagonalmente dicho Sector entre sus extremos Sureste y Noroeste. Estos elementos dividen el Sector R-11 en cuatro cuadrantes cuya ordenación ha de ser resulta por esta Modificación del PGO.

La primera alternativa que se planteó el Excmo. Ayto. de Los Realejos fue ordenar el Sector R-11 con el mismo trazado viario y la misma zonificación que actualmente plantea el vigente PGO para dicho Sector.

Las características fundamentales de esta propuesta eran las siguientes:



- La Calle El Llano se prolongaba hasta encontrarse con la Carretera TF-324. La citada carretera insular presentaba de esta manera cuatro encuentros con el viario de nueva creación en este Sector.
- Se calificaba como espacio libre público una manzana situada al Oeste de la Ctra. TF-324 y al Sur de la Prolongación de la mencionada Calle El Llano y otra manzana triangular en torno a La Casona.
- Se calificaba como dotación otra manzana triangular situada entre la Ctra. TF-324 y el Barranco Caraceo.
- Además, se localizaba en la esquina Sureste del Sector la parcela correspondiente al Ayuntamiento de Los Realejos, destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del citado Sector.

La citada opción ha sido descartada por el Ayuntamiento de Los Realejos debido a las siguientes razones:

- La ordenación viaria prevista presentaba demasiados encuentros con la Carretera TF-324, lo que dificultaba en gran medida la funcionalidad de dicha vía insular. No se preveían vías de servicio a ambos lados de la citada vía insular que resolvieran adecuadamente el acceso a las parcelas.
- La localización de todas las parcelas destinadas a espacios libres en la mitad norte del Sector obligaba a prever en la mitad sur del mismo un espacio excesivamente saturado por edificación residencial.

- Resultaba más ventajoso para los intereses municipales localizar la parcela municipal destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del Sector en el borde Este del mismo, al sur de la Carretera TF-324, debido a su mejor ubicación en relación con la localización de los sistemas generales municipales.

Atendiendo a lo señalado en el apartado 5 de la DT. 5ª de la Ley 2/2003 se destinaba tan solo un 20% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas.

ALTERNATIVA II

Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente se ha optado por modificar la Opción I incorporando en la misma las siguientes rectificaciones:

- Destinar el 50% del aprovechamiento del sector a la construcción de viviendas protegidas (235 unidades), que serán de promoción privada (188 unidades) y de promoción pública (47 unidades).
- Eliminar la prolongación de la Calle El Llano hasta la Carretera TF-324, proponiendo tan solo dos encuentros del viario del Sector con la citada vía insular en los extremos Este y Oeste del mismo
- Crear, en las zonas de servidumbre y afección de la citada vía insular, a ambos lados de la misma, sendas vías de servicio que resuelvan adecuadamente el acceso a las distintas parcelas.

- Localizar una de las cinco manzanas destinadas a espacios libres públicos en el centro de seis de las siete manzanas que se califican como Edificación Alineada a Vial con tres plantas de altura, al objeto de lograr el adecuado esponjamiento de esta parte del tejido urbano.

- Localizar la parcela municipal destinada a soportar el 10% de la edificabilidad del Sector en el borde Este del mismo, al sur de la Carretera TF-324, debido a su mejor ubicación en relación con la localización de los sistemas generales municipales.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación del PGO de Los Realejos se justifica en la necesidad de:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Crear una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11, actualmente comunicadas a través del viario interno del citado Casco.



- Obtener mediante cesión gratuita un amplio espacio destinado a recinto ferial situado a ambos lados de la Cra. TF-324, para lo cual se califica dicho terreno como dotación y como espacio libre público.
- Obtener mediante cesión gratuita del inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso social.

Por lo expuesto anteriormente se considera que esta Alternativa II es la que mejor se adapta a la propia topografía del terreno integrando y respetando el medio que lo rodea, así como dinamizando la zona y potenciando un ámbito tanto a nivel residencial como dotacional y cultural beneficiándose no tanto los futuros habitantes de la unidad de actuación sino a nivel municipal.

4.4. VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS SECUNDARIOS, ACUMULATIVOS, SINÉRGICOS A CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO, PERMANENTES Y TEMPORALES, POSITIVOS Y NEGATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Con el objeto de realizar una valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos secundarios, acumulativos, sinérgicos a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos inducidos por las determinaciones contenidas en la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11, para ello se ha realizado una caracterización de los efectos e impactos genéricos imputables sobre los factores ambientales más propensos a recibir cualquier tipo de impacto, relacionado directamente con la aplicación de la Modificación

Puntual a evaluar y una descripción y valoración de las afecciones a dichos factores ambientales.

Una vez descritos los factores ambientales susceptibles de verse afectados, se procederá a realizar una identificación del impacto que se pueda. Se recogen los factores ambientales más propensos a recibir cualquier tipo de impacto, relacionado directamente con la aplicación de la Modificación Puntual a evaluar, identificándose los posibles impactos generados por los cambios de uso del suelo y su futuro desarrollo.

Para ellos nos remitimos al CAPÍTULO 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES, en el punto 5.2. PARÁMETROS AMBIENTALES AFECTADOS, Pág. 68 y en el punto 5.3. EFECTOS AMBIENTALES, Pág. 70, en el Documento de Contenido Ambiental, donde se recoge este apartado 4.4 del presente ISA.

4.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

En este apartado se presentan las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación del Plan, haciéndose referencia a los apartados del Documento de Contenido Ambiental. En este informe se han incluido las medidas específicas adoptadas en relación con los efectos más significativos detectados en el análisis realizado conforme al anterior apartado:

- medidas de integración en la ordenación establecida.
- criterios sobre medidas de minimización de los efectos ambientales, económicos y sociales previsibles durante la fase de ejecución.



- medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto negativo.

- medidas protectoras, correctoras y compensadoras a desarrollar por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Este apartado se recoge en CAPÍTULO 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES, en el punto 5.5. MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS, Pág. 90, en el Documento de Contenido Ambiental.

A continuación se detallan los importes aproximados de las medidas protectoras o correctoras que se pueden cuantificar económicamente.

Medida Correctora	Personal	Coste Unitario	Medida	Coste Económico Total
Riego de la cubierta del camión para evitar emisión de partículas en el transporte de inertes	1	1,15 €/m ²	30 minutos /día	
Cuneta para con agua para la zona de carga que evite la emisión de partículas	2	150 €/m ²	3 m ²	510€
Riegos diarios en zona de obras y en los materiales acopiados	1	1,15 €/m ²	40 minutos/día	
Mantenimiento de maquinaria	1		30 minutos/día	
Traslado de los escombros y residuos inertes sobrantes a alguna de las escombreras recogidas por el PIDE	3	1.70 €/m ²		
Desbrozado de vegetación	2	2 €/m ²	12.889,88 m ²	25.779,76€
Replantación de vegetales de interés en zonas ajardinadas del ámbito	2	15 €/m ²	2 plantas	30€



Traslado de suelos fértiles a zonas ajardinadas	3	5 €/m ³		
Creación de una red de drenaje y saneamiento	3	35 €/m ²		
Medidas contra taludes		3,5 €/m ²		
Introducción de especies autóctonas potenciales (es decir adaptadas a las condiciones de la zona) en las zonas ajardinadas.	2	10 €/m ²		
Sistema de riego por goteo para zonas ajardinadas	2	5 €/m ²		

A parte de las que se proponen en el apartado se recoge en **CAPÍTULO 5.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES**, en el punto 5.6. **VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS PRINCIPALES MEDIDAS CORRECTORAS**, Pág. 112, en el Documento de Contenido Ambiental.

4.6. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN O EJECUCIÓN DEL PLAN PARA VERIFICAR CON PRONTITUD LOS EFECTOS ADVERSOS NO PREVISTOS.

Durante la realización de las diferentes intervenciones, se deberá vigilar la ejecución de éstas al objeto de comprobar la correcta implantación de las medidas correctoras, protectoras o compensatorias, establecidas en el presente ISA.

La realización de este seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionan la forma de estimar en la medida de lo posible y de manera cuantificada y simple, la realización de las medidas previstas y sus resultados. Pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:



- Indicadores de realización, que miden la aplicación y ejecución efectiva de las medidas correctoras.
- Indicadores de eficacia, que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

De los valores tomados por estos indicadores se deducirá la necesidad o no de aplicar medidas correctoras de carácter complementario. Para tal fin, los indicadores irán acompañados de umbrales de alerta que señalen el valor a partir del cual deben entrar en funcionamiento las medidas complementarias.

Existen tres impactos que no han incluido en este apartado de medidas de seguimiento ya que se corresponden con la eliminación de las edificaciones, cultivos y depósito de agua existentes, ya que dichas intervenciones son indispensables para la ejecución de las actuaciones previstas en la presente modificación puntual.

Atmósfera	
Control de la emisión de partículas en suspensión	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Evitar el aumento de Partículas en Suspensión
Indicador de realización	Apreciación visual de ausencia de partículas en suspensión en zona de obras y vías de acceso
Calendario:	Cada 7 a 15 días durante las obras.
Valor umbral:	Partículas en suspensión depositadas en vías de acceso a las obras y zonas de obra.
Momento de análisis del V. Umbral	de 7 a 15 días
Medida/as complementarias	Aumentar la frecuencia de riego.
Geología	
Control extracción materiales	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Evitar aparición deslizamientos
Indicador de realización	Apreciación visual
Calendario	En el momento de realizar la intervenciones



Valor umbral	Desplazamiento
Momento de análisis del V. Umbral	Diariamente
Medida/as complementarias	Apuntalamiento, proceder a restauración o establecimiento de plantaciones
Topografía y geomorfología	
Alteración formas de relieve	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Evitar aparición de encharcamientos o deslizamientos
Indicador de realización	Apreciación visual
Calendario	En el momento de realizar la intervenciones
Valor umbral	Desplazamiento
Momento de análisis del V. Umbral	Diariamente
Medida/as complementarias	Establecimiento de plantaciones
Hidrología	
Control sobre la modificación de las escorrentías	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Verificar la correcta construcción de la red de drenaje
Indicador de realización	Proyecto de urbanización
Calendario	Semanalmente durante la ejecución de las obras
Valor umbral	Incumplimiento del pliego de las condiciones del proyecto
Momento de análisis del V. Umbral	Durante la ejecución de las obras de drenaje
Medida/as complementarias	Paralización de la ejecución de las obras. Demolición de lo construido, si procede, y reconstrucción de acuerdo a lo establecido en el Proyecto de urbanización
Control sobre el aumento de la escorrentía	
Intervenciones causantes	Urbanización
Objetivo	Recogida de pluviales y vertido a barranco
Indicador de realización	Proyecto de urbanización
Calendario	Semanalmente durante la ejecución de las obras
Valor umbral	Incumplimiento del pliego de las condiciones del proyecto
Momento de análisis del V. Umbral	Durante la ejecución de las obras de drenaje
Medida/as complementarias	Paralización de la ejecución de las obras. Demolición de lo construido, si procede, y reconstrucción de acuerdo a lo establecido en el Proyecto de urbanización
Control de la contaminación por vertidos	



Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción, urbanización, ejecución edificación, ejecución infraestructuras
Objetivo	Evitar vertidos procedentes de las intervenciones
Indicador de realización	Recogida y traslado a gestor autorizado
Calendario	Semanalmente, especialmente en zonas de escorrentia
Valor umbral	Manchas en el terreno de aceites, hormigón, etc
Momento de análisis del V. Umbral	Control mensual
Medida/as complementarias	En caso de vertido, recogida y traslado a gestor autorizado y aplicación de medidas de restauración.
Edafología	
Control para evitar la pérdida de suelos fértiles	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Verificar la correcta retirada de los horizontes fértiles
Indicador de realización	Espesor de capa de tierra vegetal a retirar de la superficie
Calendario	Control diario durante la retirada de la tierra vegetal
Valor umbral	No se retirará una capa de espesor mayor al espesor de la capa fértil.
Momento de análisis del V. Umbral	Semanalmente, durante el periodo de retirada de la tierra vegetal.
Medida/as complementarias	Separación de los horizontes no fértiles retirados, siempre que sea técnicamente viable. Aportación de enmiendas orgánicas a los acopios de tierra vegetal.
Vegetación	
Control de la eliminación de la vegetación	
Intervenciones causantes	Remoción de la vegetación
Objetivo	Evitar pérdida de individuos vegetales de interés
Indicador de realización	Trasplantado de especie vegetal de interés
Calendario	Previo a la realización de la remoción de la vegetación
Valor umbral	Localización de especie en la zona de desbroce
Momento de análisis del V. Umbral	Previo a la realización de los desbroces
Medida/as complementarias	Extracción para su cultivo en vivero y posterior trasplante en zonas ajardinadas previa solicitud al Servicio de Biodiversidad de la Consejería de Medio Ambiente ¹
Control de la introducción de especies vegetales	

¹ Orden de flora de 20 de febrero de 1991 (anexos I y II)

Intervenciones causantes	Plantación
Objetivo	Evitar introducción especies exóticas
Indicador de realización	Plantación de jardines con especies autóctonas
Calendario	Proyecto de áreas ajardinadas
Valor umbral	Plantación de alguna especie exótica
Momento de análisis del V. Umbral	Durante la plantación de las áreas ajardinadas
Medida/as complementarias	Sustitución de las especies exóticas introducidas
Fauna	
Control del ruido	
Intervenciones causantes	Demolición, urbanización, ejecución de las edificaciones, ejecución de las infraestructuras
Objetivo	Minimizar las afecciones a la avifauna en época reproductiva
Indicador de realización	Realizar la ejecución de las intervenciones fuera de fecha de nidificación
Calendario	En cada cambio de la programación de las intervenciones
Valor umbral	Programación de ejecución de las intervenciones en fecha de nidificación
Momento de análisis del V. Umbral	Definición de la programación de las intervenciones
Medida/as complementarias	► Modificación de las fechas en la programación de las intervenciones
Paisaje	
Control del impacto paisajístico	
Intervenciones causantes	Urbanización, ejecución de las edificaciones y ejecución de las infraestructuras
Objetivo	Evitar contraste escénico
Indicador de realización	Integración cromática y volumétrica
Calendario	Proyecto de edificación
Valor umbral	Colores y formas de alto contraste
Momento de análisis del V. Umbral	Proyecto de edificación
Medida/as complementarias	Cambio de colores y formas del proyecto
Población	
Control del ruido	
Intervenciones causantes	Demolición, Urbanización, Ejecución edificaciones, ejecución de infraestructuras
Objetivo	Reducir los niveles de emisión de los vehículos.
Indicador de realización	Certificados de haber pasado la ITV
Calendario	Previo al inicio de las obras



Valor umbral	Vehículos sin revisión o molestia vecinos
Momento de análisis del V. Umbral	Previo al inicio de las obras
Medida/as complementarias	Cambio de vehículos y maquinaria con los niveles de emisión más reducidos
Control de residuos	
Intervenciones causantes	Demolición, remoción vegetación, extracción
Objetivo	Evitar la deposición de residuos
Indicador de realización	Inexistencia de depósitos de escombros
Calendario	Una vez al mes
Valor umbral	Acúmulo de escombros
Momento de análisis del V. Umbral	Una vez al mes
Medida/as complementarias	Retirada a vertedero de los residuos acumulados
Control de la emisión de partículas en suspensión	
Intervenciones causantes	Aporte tierras, explanación, extracción
Objetivo	Evitar el aumento de partículas en suspensión
Indicador de realización	Apreciación visual de ausencia de partículas en suspensión en zona de obras y vías de acceso
Calendario:	Cada 7 a 15 días durante las obras.
Valor umbral:	Partículas en suspensión depositadas en vías de acceso a las obras y zonas de obra.
Momento de análisis del V. Umbral	de 7 a 15 días
Medida/as complementarias	Aumentar la frecuencia de riego

4.7. ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES POSITIVAS PREVISTAS.

Dadas las características de los efectos generados sobre el medio ambiente no se establece ningún orden de prioridad específico salvo aquel que se derive de la propia ejecución de las intervenciones previstas. En la medida que éstas se realicen deberán acompañarse de las medidas correctoras recomendadas. En cuanto a las medidas que bien pudieran tener mayor significación debe señalarse aquellas que se planean al objeto de evitar los mayores efectos ambientales. Estas medidas son las referidas a evitar la pérdida del suelo fértil, la generación de ruido y residuos.



CAPÍTULO 5.-INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

CAPÍTULO 5.- INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Como ya se comentó anteriormente, el nivel exigido para la definición de los indicadores de sostenibilidad de un Plan General resulta, para el caso de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11, excesivamente generalista y más propio de todo el ámbito municipal. Es por ello, que se ha optado, por seguir el sistema de indicadores oficiales, como así señala el punto F de la Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

Actualmente, el único sistema oficial de indicadores en Canarias, se corresponde con el "Estudio del sistema de indicadores para el seguimiento de las directrices de ordenación general". Obviamente, la escala de trabajo de este estudio es muy superior al del presente Informe de Sostenibilidad, por lo que se han incluido los siguientes indicadores más propios de la escala municipal, insular o regional:

SECCIÓN I: RECURSOS NATURALES

- Biodiversidad (A-RN-01)
- Emisión de gases con efecto invernadero (A-RN-02)
- Mapa de ruido por municipios (A-RN-03)
- Disponibilidad por tipo de captación / producción (A-RN-04)



- *Calidad de las aguas de baño (A-RN-07)*
- *Suelos degradados (A-RN-08)*

SECCIÓN II: ENERGÍA Y RESIDUOS

- *Ratio energías renovables (A-ER-13)*
- *Ratio de RSU tratados (A-ER-15)*

SECCIÓN III: ORDENACIÓN TERRITORIAL

- *Asentamientos de población y disperso edificatorio (A-OT-17)*
- *Tasa de ocupación de la costa (A-OT-18)*
- *Suelo urbano y urbanizable clasificado (A-OT-19)*
- *Suelo público (A-OT-23)*

SECCIÓN IV: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

- *Índice de motorización (A-IT-24)*
- *Uso del transporte público (A-IT-25)*
- *Densidad de la red de carreteras (A-IT-26)*
- *Tasa de accesos a internet (A-IT-27)*



SECCIÓN V: PATRIMONIO CULTURAL Y PAISAJE

- *Gestión del patrimonio cultural (A-PP-28)*

SECCIÓN VI: TERRITORIO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- *Superficie cultivada (A-TE-29)*
- *Consumo de fertilizantes y pesticidas (A-TE-30)*
- *Cabaña ganadera (A-TE-31)*
- *Producción pesquera (A-TE-32)*
- *Superficie de rehabilitación urbana (A-TE-33)*
- *Planta alojativa de renovación / planta total (A-TE-34)*

En cualquier caso, los fichas de indicadores recomendadas a continuación están diseñadas para el seguimiento de la evolución de los factores indicados durante la fase de funcionamiento de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11 y no para el control de la ejecución de las intervenciones previstas que para ese caso se ha diseñado una serie de medidas de seguimiento. Es por este motivo que los valores para la adopción de medidas deben definirse a posterior, una vez empiece a realizarse el seguimiento real del funcionamiento ambiental de la Modificación.

5.1. OBJETIVO DE LOS SISTEMAS DE INDICADORES

Las principales funciones que cumplen los sistemas de indicadores se pueden resumir en cuatro grandes grupos:

- a) Modelización: un sistema de indicadores elaborado de forma rigurosa permite el análisis de los elementos que componen un sistema, junto a subsistemas derivados y las relaciones entre los elementos, tanto desde un punto de vista estático, como dinámico, analizando la evolución de las variables.
- b) Simulación: a partir del modelo es posible utilizar los indicadores para analizar las variaciones que se producen alterando sólo algunos componentes y manteniendo el resto constantes, permitiendo analizar las realidades que difícilmente se pueden recrear en un laboratorio, como es el caso de las ciencias sociales.

- c) Seguimiento y Control: establecidos unos valores objetivos o metas, los indicadores permiten cuantificar el grado de consecución de los mismos, así como las causas que llevan a dicha situación.

- d) Predicción: al trabajar con fenómenos que varían en el tiempo es posible, a partir de un sistema fiable de indicadores y las correspondientes series históricas, aproximarse a la realidad de un futuro más o menos cercano.

5.2. CLASIFICACIÓN DE INDICADORES

Los indicadores que componen un sistema de indicadores se organizan en un marco lógico, que permite su identificación y facilita su comunicación. Los marcos analíticos permiten diversas clasificaciones posibles de indicadores, que en muchos casos se cruzan entre unas y otras, como es el caso de los indicadores organizados por "Marco Temático", "Marco Causal" y "Marco Ecosistémico".

Adicionalmente, se propone clasificar cada indicador según el Marco Ecosistémico, para identificar los flujos de materia y energía, y según el Marco Causal, dado que dicho enfoque facilita la identificación de las relaciones lineales más importantes existentes.

Marco Ecosistémico. Modelo-Flujo-Calidad

Bajo este marco, propuesto por la Agencia Europa de Medio Ambiente (1998), los indicadores, clasificados de acuerdo a sus características como de Modelo, de Flujo o de Calidad, representan la ciudad desde un enfoque ecosistémico, analizando una unidad territorial en la que se identifican una serie



de flujos de energía y de materias (insumos, residuos). Se identifica el sistema urbano como el ámbito de desarrollo de una serie de procesos de intercambio abiertos e interrelacionados, los cuales pueden ser representados en términos de variables flujo y stock.

Los indicadores de Modelo describen los procesos o fenómenos en los que inciden muchos factores y que determinan el funcionamiento municipal básico. Se trata de evaluar el sistema a partir del análisis de las características principales que definen la estructura urbana y su relación con el desarrollo sostenible.

Los indicadores de Flujo abordan los flujos de energía y los ciclos de materia desde el punto de vista de su producción, distribución, tratamiento y reutilización.

Los indicadores de Calidad tienen como finalidad específica proporcionar información sobre el estado del medio y su evolución a lo largo del espacio y del tiempo. Los cambios que se expresan en los indicadores de Modelo y Flujo influyen mucho en los de Calidad.

Marco Causal. Presión-Estado-Respuesta (PER)

Este marco fue desarrollado por el Grupo sobre el Estado del Medio Ambiente de la OCDE (1993) a partir del trabajo de Friend y Rapport (1979) sobre el modelo de estrés-respuesta aplicado a los ecosistemas.

Este enfoque se basa en el principio de causalidad, entendiéndose que las actividades humanas ejercen PRESIONES sobre el medio ambiente y modifican la calidad o ESTADO de los recursos naturales. La sociedad ofrece RESPUESTAS a esos cambios a través de políticas ambientales, macroeconómicas y sectoriales. Estas últimas producen una retroalimentación dirigida a modificar las presiones a través de las actividades humanas. En un contexto global, estos pasos forman parte de un ciclo de la política de medio ambiente, que incluye la percepción de los problemas y la formulación de políticas, así como el seguimiento y evaluación de las mismas.

5.2.1 .INDICADORES DE RECURSOS NATURALES

Consumo de agua por habitante (A-RN-05): presenta sensibilidad a los cambios, aunque solo está recogido en el Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de la Oficina Estadística de las Comunidades Europeas (EUROSTAT) y el Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, se considera relevante porque proporciona información para estudiar si el consumo de agua por parte de la población es sostenible, dada la escasez de este recurso en Canarias.

Vertido de aguas no o insuficientemente tratadas (A-RN-06): aunque no es un indicador que esté recogido en los sistemas analizados, se considera relevante ya que da una idea del volumen de agua vertido que no cumple la legalidad, además es sensible a los cambios y tiene un alto grado de fiabilidad.

5.2.2.INDICADORES DE ENERGÍA Y RESIDUOS

Consumo doméstico de electricidad (A-ER-12): este indicador presenta sensibilidad a los cambios, es comparable con el sistema de indicadores del Ministerio de Medio Ambiente y el Proyecto ÍNDICE y además es similar a

indicadores que están en otros sistemas. También se considera relevante porque refleja la tendencia en cuanto al consumo doméstico de energía, aspecto que está relacionado con muchos factores de índole económico, social y ambiental.

Producción de residuos sólidos urbanos (A-ER-14): presenta sensibilidad a los cambios, es comparable con el Sistema de Indicadores del Ministerio de Medio Ambiente y el Proyecto ÍNDICE. Además se considera un indicador general relevante que muestra la tendencia en la generación de residuos domiciliarios que, por otra parte, son los que más volumen generan.

5.2.3. INDICADORES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artificializado (A-OT-16): se ha elegido este indicador por ser sensible a los cambios, determinando la cantidad de presión urbana en el territorio, para, sobre esta base, desarrollar estrategias que tengan por objeto la definición e impulso de sistemas territoriales equilibrados. Es comparable con el Sistema de Indicadores del Ministerio de Medio Ambiente y con el Sistema de Indicadores Ambientales y de Desarrollo Sostenible del País Vasco.

Densidad residencial (A-OT-20): se ha elegido este indicador por ser sensible a los cambios, determinando el grado de densidad del suelo urbano y la presión de crecimiento, siendo relevante para las Directrices de Ordenación General la contención del consumo de nuevo suelo.

Ratio habitante/ vivienda (A-OT-21): este indicador es sensible a los cambios determinando la proporción entre habitantes y viviendas, permitiendo saber si se está realizando un uso eficiente del patrimonio inmobiliario residencial existente, siendo relevante para el seguimiento de las DOG. Es comparable con el Proyecto ÍNDICE.



Ratio espacios libres / habitante (A-OT-22): este indicador es sensible a los cambios, determinando la proporción entre población urbana y espacio libre cualificado. Es comparable con el Proyecto ÍNDICE y es relevante para llevar un seguimiento de la calidad ambiental de los sistemas urbanos que contribuyen a una mayor satisfacción social.



Consumo de agua por habitante

Clasificación del indicador

Sección	Áreas	Subárea	Código
Recursos Naturales	Aguas	Gestión	A-RN-05

Indicador

Denominación	Consumo de agua por habitante
Definición	Cantidad de agua utilizada para consumo doméstico
Unidad de medida	L/hab/día

Significación

Finalidad	Evaluar la cantidad de agua que gastan las personas de una comunidad determinada para uso doméstico, lo que permite planificar la adopción de medidas y establecer prioridades en el ámbito del ahorro de recursos naturales, pérdidas en las redes de abasto, eficiencia del consumo de agua.
Relevancia	Disponer de una cantidad suficiente de agua para satisfacer las necesidades humanas básicas es un requisito indispensable para la vida, la salud y el desarrollo. Para que el desarrollo sea sostenible, debe disponerse de una producción suficiente de agua. De hecho, a medida que aumenta el desarrollo también aumenta la demanda de agua por habitante para fines personales, comerciales y agrícolas; y por tanto, se refleja, de manera indirecta, el desarrollo económico y social. No obstante el ahorro en el consumo de agua viene determinado por el ahorro energético y la disminución del consumo de recursos naturales.
Interpretación	Se considera positiva la disminución del valor de este indicador si se relaciona con una mayor eficiencia del consumo de agua

Descripción

Marco PER:	Presión	Marco MFC:	Flujo
------------	---------	------------	-------

Metodología de cálculo

Fórmula de cálculo	Consumo de agua por habitantes $\times 100 = \frac{\text{Consumo doméstico de agua}}{\text{Número de habitantes}}$		
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Alta

Descripción variables

Denominación	Volumen de agua doméstica consumida
Unidad	litros/día
Denominación	Número de habitantes
Unidad	Habitantes

Valores para la adopción de medidas

Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:		Valores referencia	Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	

Vertido de aguas no o insuficientemente tratadas					
Clasificación del indicador					
Sección	Áreas	Subárea	Código		
Recursos Naturales	Aguas	Depur-Reutil-Vertido	A-RN-06		
Indicador					
Denominación	Vertido de aguas no o insuficientemente tratadas				
Definición	Porcentaje de aguas vertidas a cauce público o al mar, sin recibir el tratamiento adecuado para que cumplan los parámetros legales de vertido				
Unidad de medida	%				
Significación					
Finalidad	Determinar la respuesta de la Administración en cuanto al tratamiento de las aguas residuales y la prevención de la contaminación al medio ambiente.				
Relevancia	En muchos países la mayor parte de las aguas residuales, ya sean urbanas o industriales, se descarga en el medio ambiente sin haber sido tratadas o no lo suficiente. Se trata de una situación insostenible desde un punto de vista social, económico y ambiental, especialmente debido a la creciente demanda de recursos hídricos finitos, del rápido crecimiento de la población, especialmente en las zonas urbanas, de la expansión industrial y de la necesidad de ampliar la agricultura de regadío.				
Interpretación	Se considera positiva la disminución del valor del indicador				
Descripción					
Marco PER:	Respuesta	Marco MFC:	Flujo		
Metodología de cálculo					
Fórmula de cálculo	$\text{Vertido aguas} \times 100 = \frac{\text{Volumen de aguas no o insuficientemente tratadas}}{\text{Volumen total de aguas residuales generadas}}$				
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Alta		
Descripción variables					
Denominación	Volumen de aguas no o insuficientemente tratadas				
Unidad	m3/año				
Denominación	Volumen total de aguas residuales generadas				
Unidad	m3/año				
Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:		Valores referencia	Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	

Consumo doméstico de electricidad

Clasificación del indicador			
Sección	Áreas	Subárea	Código
Energía-Residuos	Residuos	Produc. Residuos	A-ER-12

Indicador	
Denominación	Consumo doméstico de electricidad
Definición	Cantidad de energía eléctrica utilizada por habitante en un año determinado y en una zona geográfica determinada
Unidad de medida	MWh/hab

Significación	
Finalidad	Estudiar la tendencia en el consumo de energía eléctrica y conocer la dependencia energética del exterior
Relevancia	El uso de energía es un aspecto fundamental del consumo y de la producción. Tradicionalmente se ha considerado que la energía era el motor del progreso económico. Sin embargo, su producción, su utilización y sus subproductos han tenido graves consecuencias para el medio ambiente. Romper la vinculación entre el uso de energía y el desarrollo supone uno de los principales retos del desarrollo sostenible
Interpretación	Se considera positiva la disminución del valor de este indicador

Descripción			
Marco PER:	Presión	Marco MFC:	Flujo

Metodología de cálculo	
Fórmula de cálculo	Consumo doméstico de electricidad $\frac{\text{Consumo de electricidad}}{\text{Número de habitantes}}$
Periodicidad	Anual
Fiabilidad	Alta

Descripción variables	
Denominación	Consumo de electricidad
Unidad	MW
Denominación	Número de habitantes
Unidad	Habitantes

Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	



Producción de residuos sólidos urbanos					
Clasificación del indicador					
Sección	Áreas	Subárea	Código		
Energía-Residuos	Residuos	Gestión Residuos	A-ER-14		
Indicador					
Denominación	Ratio generación de residuos sólidos urbanos (RSU)				
Definición	Cantidad media anual de residuos sólidos urbanos generados por habitante.				
Unidad de medida	Kg/hab/día				
Significación					
Finalidad	Estudiar la tendencia en la generación de residuos domiciliarios				
Relevancia	Se trata de un indicador especialmente ligado a la actividad económica de los países. Unos niveles elevados de residuos son el resultado del consumo y de la producción. El proceso de adopción de políticas y decisiones con respecto a los residuos es importante porque afecta al presupuesto, y tiene efectos potenciales sobre la salud humana y el medio ambiente.				
Interpretación	Se considera positiva la disminución del indicador. En principio, los países más consumidores generarán una mayor cantidad de residuos, por lo que, si se produce un cambio en la producción sería debido a una adecuada gestión de los mismos				
Descripción					
Marco PER:	Presión	Marco MFC:	Flujo		
Metodología de cálculo					
Fórmula de cálculo	$\text{Producción de RSU} = \frac{\text{Producción de RSU}}{\text{Número de habitantes}}$				
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Alta		
Descripción variables					
Denominación	Producción de RSU				
Unidad	Kg/año				
Denominación	Número de habitantes				
Unidad	Habitantes				
Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	

Artificializado

Clasificación del indicador

Sección	Áreas	Subárea	Código
Ordenación territorial	Sist. Territorial	Sistema Urbano	A-OT-16

Indicador

Denominación	Suelo artificializado
Definición	Suelo que ha perdido su condición de natural (suelo urbano, suelo urbanizable en ejecución, industrias, carreteras, etc).
Unidad de medida	%

Significación

Finalidad	Determinar la proporción del espacio artificializado sobre el territorio.
Relevancia	Indica el grado de saturación, permitiendo, sobre esta base, desarrollar estrategias que tengan por objeto la definición e impulso de sistemas territoriales equilibrados.
Interpretación	El aumento del indicador se considera negativo, ya que supone un incremento en la presión urbana sobre el territorio y la adopción de formas poco eficaces en la utilización del suelo.

Descripción

Marco PER:	Presión-Estado	Marco MFC:	Modelo
------------	----------------	------------	--------

Metodología de cálculo

Fórmula de cálculo	$\text{Suelo artificializado} = \frac{\text{Suelo artificializado}}{\text{Suelo total}} \times 100$		
--------------------	---	--	--

Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Alta
--------------	-------	------------	------

Descripción variables

Denominación	Suelo artificializado
Unidad	Ha o m ²
Denominación	Suelo total de referencia
Unidad	Ha o m ²

Valores para la adopción de medidas

Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	

Densidad residencial					
Clasificación del indicador					
Sección	Áreas	Subárea	Código		
Ordenación territorial	Planeamiento	Eficiencia	A-OT-20		
Indicador					
Denominación	Densidad Residencial / Hectárea.				
Definición	Edificabilidad residencial por hectárea, tanto construidas en suelo urbano, como proyectadas para suelo urbanizable. También se puede expresar la densidad residencial en Viviendas/ Ha o en Habitantes/ Ha.				
Unidad de medida	m ² c residenciales/ Ha, Viv/ Ha, ó Hab/ Ha.				
Significación					
Finalidad	Medir la densidad residencial del suelo urbano y urbanizable clasificado por el planeamiento urbanístico. También nos permite evaluar la previsión de crecimiento previsto en por el planeamiento.				
Relevancia	El incremento de la densidad bruta de los núcleos y de los suelos urbanizables, a través del planeamiento, dará como resultado un menor consumo de nuevo suelo.				
Interpretación	El aumento del indicador se considera positivo, ya que un valor elevado, nos indicará un uso eficiente del suelo.				
Descripción					
Marco PER:	Estado	Marco MFC:	Modelo		
Metodología de cálculo					
Fórmula de cálculo	$\text{Edificabilidad Residencial/Ha} = \frac{\text{Edificabilidad residencial}}{\text{Suelo urbano v/o urbanizable}}$				
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Media		
Descripción variables					
Denominación	Edificabilidad residencial				
Unidad	m ² construibles				
Denominación	Suelo urbano y urbanizable				
Unidad	Ha				
Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	



Ratio habitante/ vivienda

Clasificación del indicador					
Sección	Áreas	Subárea	Código		
Ordenación territorial	Vivienda	Vivienda	A-OT-21		
Indicador					
Denominación	Ratio habitante / vivienda				
Definición	Número de habitantes, por cada vivienda, referidos a las viviendas totales como a las viviendas ocupadas.				
Unidad de medida	Hab / Viv				
Significación					
Finalidad	Determinar la proporción entre habitantes y viviendas.				
Relevancia	El incremento de la densidad bruta de los núcleos y de los suelos urbanizables, a través del planeamiento, dará como resultado un menor consumo de nuevo suelo.				
Interpretación	El disminución de este indicador se considera negativo, ya que un valor elevado supondrá un aumento en el número de viviendas por cada habitante, directamente ligado al consumo de agua, producción de residuos, el consumo y uso del suelo.				
Descripción					
Marco PER:	Estado	Marco MFC:	Modelo		
Metodología de cálculo					
Fórmula de cálculo	$\text{Ratio hab / viv} = \frac{\text{Nº total de habitantes}}{\text{Nº de viviendas ocupadas}}$				
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Media		
Descripción variables					
Denominación	Número de total de viviendas				
Unidad	Número				
Denominación	Número de viviendas desocupadas o Número de viviendas ocupadas				
Unidad	Número				
Denominación	Número de habitantes				
Unidad	Habitantes				
Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	

Ratio espacios libres / habitante

Clasificación del indicador					
Sección	Áreas	Subárea	Código		
Ordenación territorial	Vivienda	Calidad del habitat	A-OT-22		
Indicador					
Denominación	Ratio de espacios libres / Habitante				
Definición	Relación entre la población urbana y la superficie ocupada en el suelo urbano por zonas verdes, parques, jardines, espacios libres y plazas				
Unidad de medida	Ha / hab				
Significación					
Finalidad	Determinar la proporción entre población urbana y espacio libre cualificado.				
Relevancia	Determinar la proporción entre población urbana y espacio libre cualificado.				
Interpretación	El aumento del indicador se considera positivo, ya que un valor elevado mostrará un aumento de la calidad del entorno ambiental urbano				
Descripción					
Marco PER:	Estado	Marco MFC:	Modelo		
Metodología de cálculo					
Fórmula de cálculo	$\text{Ratio de espacios libre/hab.} = \frac{\text{Suelos de espacios libres}}{\text{Población urbana}} \times 100$				
Periodicidad	Anual	Fiabilidad	Alta		
Descripción variables					
Denominación	Suelo de espacio libre				
Unidad	Ha				
Denominación	Número de habitantes población urbana.				
Unidad	Habitantes				
Valores para la adopción de medidas					
Dato inicial	Fecha:		Valores referencia	Mínimo:	
	Valor:			Medio:	
Último dato	Fecha:			Máximo:	
	Valor:			Objetivo:	



CAPÍTULO 6.- RESUMEN NO TÉCNICO DEL INFORME
DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.



CAPÍTULO 6.- RESUMEN NO TÉCNICO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

El presente Informe de Sostenibilidad de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11", se realiza a petición del Excmo. Ayto. de Los Realejos, provisto de C.I.F. P-3803100-A, con domicilio en Avda. Canarias, nº 6, C.P. 38.410, T.M. de Los Realejos y representado por su Alcalde-Presidente, D. Oswaldo Amaro Luis, provisto de N.I.F. 43.340.356-F, en cumplimiento de la Ley Básica 9/2006 entró en vigor el 30 de abril de 2006 (B.O.E. de 29 de abril de 2006), sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El estudio afecta a una superficie comprobada según levantamiento topográfico de reciente elaboración de 69.224,00 m² (sesenta y nueve mil doscientos veinticuatro metros cuadrados), los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de Los Realejos, junto a la Avenida Santiago Apóstol, en la zona conocida como El Llano al Norte de la isla de Tenerife (Provincia de Santa Cruz de Tenerife). Los terrenos englobados en la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11, lindando al Norte con el Camino Viejo de San Benito, al Sur con la Avenida Santiago Apóstol, al Oeste con la Calle Reyes Católicos y al Este con Suelo Rural.

La Parcela presenta unas dimensiones aproximadas de 400 y 490 metros en sentido Norte-Sur y de 130 y 200 metros en sentido Este-Oeste, con unas pendientes medias del 15% y 20% aproximadamente, se ubican entre una cota mínima de 330 m.s.m.. al Norte y máxima de 391 m.s.m. al Sur.

La zona de estudio no se encuentra afectada por Espacios Naturales

Protegidos o Lugares de Interés Comunitario, siendo los más cercanos son el (T-27) Monumento Natural de la Montaña de los Frailes a una distancia de 2.000 metros al Este, el (T-28) Paisaje Protegido de la Rambla de Castro a una distancia de 1.155 metros al Norte, el (T-34) Paisaje Protegido de los Campeches, Tigaiga y Ruiz a una distancia de 1.000 metros al Este y el (T11) Parque Natural de la Corona Forestal a una distancia de 1.135 metros al Este y Sur de la zona de estudio, según el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en el cual se recogen las Leyes de Ordenación del Territorio y la Ley de Espacios Naturales de Canarias.

La totalidad del ámbito de esta Modificación del PGO ha sido clasificada por el citado instrumento de ordenación general como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial (SUB.S.N.O.R).

Los objetivos de este Sector son los siguientes:

- Crear un conjunto de más de 200 viviendas de protección oficial, que permita paliar el déficit que actualmente padece el municipio de Los Realejos en esta materia. Para ello se destinará el 50% del aprovechamiento urbanístico del Sector a uso Residencial de Protección Oficial.
- Ejecutar una vía en el lindero Este del Sector que comunique las Calles Remedios y San Benito con la Calle Santiago Apóstol. Esta vía permitirá la descongestión parcial de una parte del Casco Urbano de Los Realejos, ya que creará una comunicación directa entre dos zonas situadas al norte y al sur del Sector R-11, actualmente comunicadas a través del viario interno del citado Casco.

- Habilitar a ambos lados de la Carretera TF-324 un amplio espacio destinado a recinto ferial, calificando el terreno necesario como dotación y como espacio libre, de cesión obligatoria y gratuita.
- Obtener mediante cesión gratuita el inmueble denominado "La Casona", que actualmente está siendo rehabilitado por el Ayuntamiento de Los Realejos para uso público.

El referido PGO determinó que el Sector R-11 debería desarrollarse por cualquiera de los sistemas de ejecución privados (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

La ordenación pormenorizada prevista por el PGO en este Sector queda resumida en el cuadro siguiente:

Superficie total área		69.224,00 m ² s
Espacios Libres (Uso y dominio público)		9.430,00 m ² s
Dotaciones (Uso y dominio público)	Escolar	3.161,00 m ² s
	Social (La Casona)	1.546,00 m ² s
Equipamientos		4.097,00 m ² s
Nº máx. de viviendas		392 viviendas
Uso característico		Residencial
Tipología edificatoria		Alineada a Vial (AV)
Aprovechamiento lucrativo (Edific. Bruta)		47.072,00 m ² t
Coefficiente de edificabilidad lucrativa bruta		0,68 m ² t/m ² s
Superficie estimada de suelo neto edificable		44.172,00 m ² s
Coefficiente de edificabilidad lucrativa neta		1,07 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico global		47.072,00 UDA
Aprovechamiento Urbanístico Medio		0,68 UDA/m ² s
Plazo máx. de ejecución.		1º Cuatrienio
Sistema de actuación		Privado

El área de estudio se localiza al este del macizo de Tiguaiga sector caracterizado por la aparición de depósitos pumíticos y pómez resedimentado que aparecen intercalados con los materiales de la Serie III, en este sector la potencia visible es superior a 10 metros, observándose varios mantos de color amarillento buzando a favor de la pendiente entre 10 y 20 °N. Son frecuentes, las intercalaciones de niveles de hasta 30 centímetros de potencia con base erosiva y secuencias granodecrecientes. En la base hay cantos más gruesos de fondo de canal "lag". Los clastos de pómez son de tamaños variables llegando hasta 5-6 cm. Es frecuente que sobre estos materiales se desarrolle un suelo bastante fértil.

Suelos profundos y evolucionados, arcillosos de color rojizo y contenido medio en materia orgánica y nutrientes. Pertenecen al Suborden de los Alfisoles ústico (Ustalf), según la Soil taxonomy (1994), son suelos de alta fertilidad físico-química, por lo que son los que se usan más intensamente en la agricultura prueba de ello es el uso agrícola que se le dio al suelo de la zona de estudio.

La vegetación de la zona de estudio es el resultado de la intensa degradación antrópica sufrida, tanto en épocas pasadas como en la actualidad. De esta forma, todas las unidades vegetales observadas en el territorio coinciden con los matorrales y sobre todo herbazales de degradación más comunes dentro de la serie climatófila de degradación propia de la zona cuya cabeza serial se corresponde con los bosques termófilos de medianías.

La fauna presente en el área afectada por la Modificación, es muy pobre en consonancia con las características físicas y vegetales del territorio en cuestión, debido al grado de antropización que ha sufrido la parcela tanto por su uso agrícola, actualmente en abandono, como la proximidad de entornos urbanos y vías de comunicación que condicionan unos niveles de contaminación

de acústica elevados, impidiendo el establecimiento y el normal desarrollo de comunidades faunísticas de interés.

La componente antrópica en el área de actuación de la Unidad de Actuación es la predominante, siendo la acción humana la que realmente ha caracterizado este sector, modificando la forma y los materiales del territorio, o el tipo de vegetación y la densidad con que ésta se presenta. Además, cabe señalar que son las edificaciones, las carreteras y los vertidos los componentes más destacados del mismo.

La zona de estudio constituye un espacio abierto con una alta intervisibilidad, solamente atenuada por la suave pendiente existente en el sector. Las formas dominantes responden a estructuras cuadrículadas, rectas y generalmente uniformes, representadas por el urbanismo existente en las proximidades. Las líneas se reflejan en el paisaje de forma recta y con gran fuerza, sensación ésta que transmiten las construcciones, los viales próximos y el área agrícola.

El uso del suelo, en el área de estudio, estaba destinado a la agricultura, cultivo de árboles frutales y hortofrutícolas, estando actualmente en estado de abandono, por otro lado existe un estanque en uso en el interior de la parcela. Actualmente, el uso que tiene la Parcela dentro del municipio es de proporcionar pasto al ganado caprino de las inmediaciones, como se puede apreciar en la ilustración I.

El Término Municipal de Los Realejos, con 5.750 hectáreas ha sufrido un destacado desarrollo poblacional con 37.511 habitantes de los cuales 18.140 son hombres y 18.415 mujeres, población distribuida en veinte barrios o núcleos de población, los principales sectores de actividad de Los Realejos son servicios, construcción, agrícola-ganadero y el comercio. La agricultura es un



sector económico con gran importancia en el municipio, el sector de la construcción en el casco urbano ha adquirido bastante importancia, relacionado con la expansión urbana.

En el área de estudio se localiza La Casa de El Llano, ocupando una superficie de 1.546 m² clasificado, dentro de la Modificación, como uso rotacional, colindante con el casco urbano, se sitúa en el Realejo alto, junto al Camino Viejo de San Benito, localizándose en la zona Norte de la Unidad de Actuación, concretamente en la Manzana I, parcela 1.1, clasificada ésta parcela como espacios libres, con una superficie de 2.298,87 m².

Habiéndose procedido a la revisión de la documentación y bibliografía existente, así como al rastreo visual del área, se evidencia la inexistencia de restos arqueológicos en superficie, lo cual resulta lógico habida cuenta del intenso grado de alteración humana que ha sufrido el sector.

En el ámbito de estudio se localizan distintos impactos ambientales preexistentes puntuales, con pocas repercusiones en el entorno que les rodea. En este sentido, resulta conveniente señalar los siguientes:

- Existencia de vertidos incontrolados: Se ha observado la existencia de vertido incontrolados de basuras y desechos orgánicos. La mayor parte de los mismos se ubican en los sectores próximos a los viales existentes.

- Contaminación atmosférica: No se observan indicadores que apunten hacia unos niveles de contaminación atmosférica apreciables y por su parte los niveles sonoros apenas superan los 53 dBA. No obstante, la presencia de maquinaria pesada en la zona para realizar los movimientos de tierra hace suponer unos niveles de emisión de partículas a la atmósfera apreciables, así como un notable incremento de los niveles sonoros en el lugar.



En la actualidad la problemática ambiental establecida en el área de estudio obedece a un patrón de intensa degradación antrópica, lo cual ha propiciado que esté sujeta a una desvalorización social muy alta, presentando una notable ausencia de valores ambientales.

De esta forma, la problemática ambiental se concreta en la necesidad de compatibilizar las actuaciones que se realicen en el lugar con la morfología de la zona. Además se ha de tener en cuenta que el uso al que se va a dedicar el suelo es la instalación de viviendas, constituyendo una continuación hacia el Este del Realejo Alto.

Las posibles limitaciones de uso que se pueden presentar en la zona de estudio son las siguientes:

- ✓ Aunque no se ha observado yacimientos arqueológicos en la zona de estudio, y dada la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos no puede descartarse por completo la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito a lo largo de la ejecución del proyecto. Por este motivo, y con carácter general, se recomienda tomar las debidas precauciones y paralizar de inmediato los trabajos ante los posibles hallazgos, que dichas obras sacaran a la luz, notificándolo a la Unidad de Patrimonio Histórico- Artístico del Cabildo y a la Dirección general de Patrimonio del Gobierno de Canarias, que establecerán las actuaciones a realizar y la fecha de reinicio de las obras.
- ✓ El suelo de la parcela en estudio, fue un suelo de uso agrícola, es por ello que presenta unos valores agronómicos importantes, este suelo deberá ser preservado a fin de no perder sus características debiendo de ser reutilizada.

- ✓ Los colores de la urbanización, deben de ser colores que se mimeticen con el entorno, para ello se ha realizado un estudio de la gama de colores dominantes de la zona más inmediata al área de actuación, pudiendo afirmar que los colores dominantes en la zona son el blanco y los colores tierra.

- ✓ La altura de la urbanización, no puede ser excesiva, pudiendo llegar a limitar y entorpecer la visibilidad de la urbanización ya existente en la zona.

En la zona de estudio se han observa elementos sometidos a régimen de protección como la Casa del Llano, la tierra vegetal de alto valor edafológico y el cauce del barranco la Treviña, como se ha podido comprobar tras haber realizado el inventario ambiental de la zona y el análisis de la situación en la que se encuentra la zona en el momento actual. La totalidad del ámbito, se encuadra en una zona de baja sensibilidad ecológica.

En la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-1 I, se han concentrado los Equipamientos y Áreas Libres, en los linderos Este y Norte del sector, a fin de por un lado favorecer las actuaciones conjuntas, y por otro crear una barrera verde, que favorezca el aspecto paisajístico del sector proporcionándole una mayor integración con el medio natural, teniendo en cuenta que al Este la Unidad de Actuación linda con terrenos de aprovechamiento.

La parcela de equipamiento dotará a la zona de infraestructuras necesarias para potenciar el entorno más próximo al área de actuación del proyecto.

La estructura urbana, aunque independiente en sí misma, quedará englobada en la trama urbana existente y conectada con el resto del territorio, con una homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización, y adecuada a la normativa

La red viaria dotará a la zona de una mejor infraestructura, presentará características integradoras tales como la adaptación de la misma a la morfología del área, estas vías se conectarán a la ya existente, estando integrado el viario en la ordenación general del municipio.

La identificación de impactos se efectuará para cada una de las fases generales en las que se engloban las distintas operaciones de la Modificación.

Tras de haber valorado y evaluado la incidencia de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-1, sobre el medio físico, biológico y socioeconómico, tanto en la fase de construcción como en la operativa, concluiremos que la Evaluación Global del proyecto es IMPACTO AMBIENTAL COMPATIBLE, basándonos en un total de veinte impactos significativos detectados.

La proyección e importancia que tiene este análisis, radica en que da el soporte conceptual y técnico, para la formulación de medidas protectoras y correctoras, las cuales comprenderán cambios o estrategias de intervención, tanto sobre los elementos ambientales, como sobre las acciones proyectadas, lo cual a su vez puede incluir modificaciones inherentes al diseño, construcción y/u operación del proyecto, medidas protectoras y correctoras previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-1 I", medidas de integración en la ordenación establecida.

- criterios sobre medidas de minimización de los efectos ambientales, económicos y sociales previsibles durante la fase de ejecución.
- medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto negativo.
- medidas protectoras, correctoras y compensadoras a desarrollar por los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Medidas correctoras, protectoras o compensatorias establecidas en el presente Informe de Sostenibilidad, que mediante la introducción de un Plan de Vigilancia se verificará la correcta ejecución de las mismas, así como se podrán detectar otros impactos que no hayan sido previstos.

Como conclusión final se puede establecer que la Modificación Puntual propuesta, no redundan en una pérdida de calidad ambiental apreciable, máxime teniendo en cuenta que las características del territorio propician que éstas sean perfectamente admisibles para el entorno en el que están planteadas, siempre y cuando se adopten las medidas correctoras propuestas en el presente documento, que se basan en el aprovechamiento de los recursos naturales existentes en la zona de actuación, como son la tierra agrícola por su alto valor agrológico y la piedra natural de los bancales; la conservación, mejora y protección del barranquillo que linda al este de la parcela; minimización de los posibles efectos ocasionados por las obras que se llevarán a cabo; y el mantenimiento y conservación de las infraestructuras de la futura zona residencial una vez concluidas la fase de construcción, además del cumplimiento de las normativas establecidas, en el sistema de recogida de residuos urbanos,



en la iluminación de la zona y en la accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación de las edificaciones.

La "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-1 I" en su conjunto, le proporcionará a la zona un desarrollo racional de las actividades llevadas a cabo en la misma, garantizando su diversidad y complementariedad y asegurando el óptimo aprovechamiento del suelo, armonizando los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y mejora del medio ambiente urbano, asegurando una digna calidad de vida tanto para los habitantes de de la futura zona residencial, como para los núcleos residenciales colindantes y en general para la totalidad del municipio.

Como **CONCLUSIÓN FINAL** se puede establecer que la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11" propuesta, no redundan en una pérdida de calidad ambiental apreciable, máxime teniendo en cuenta que las características del territorio propician que éstas sean perfectamente admisibles para el entorno en el que están planteadas, siempre y cuando se adopten las medidas correctoras propuestas en el Documento de Contenido Ambiental, que se basan en el aprovechamiento de los recursos naturales existentes en la zona de actuación, como son la tierra agrícola por su alto valor agrológico y la restauración y la restauración de la Casa del Llano, acondicionándola y redistribuyendo los espacios interiores, de tal manera que alberguen actividades relacionadas con la agricultura y el sector vitivinícola; la conservación, mejora y protección del cauce de la Treviño que cruza la unidad de actuación de norte a sur; minimización de los posibles efectos ocasionados por las obras que se llevarán a cabo; y el mantenimiento y conservación de las infraestructuras de la futura zona residencial una vez concluidas la fase de construcción, además del cumplimiento de las normativas establecidas, en el sistema de recogida de residuos urbanos, en la iluminación de la zona y en la accesibilidad y supresión de barreras físicas y de comunicación de las edificaciones.

La "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11" en su conjunto, le proporcionará a la Unidad de Actuación un desarrollo racional de las actividades llevadas a cabo en la mismo, garantizando su diversidad y complementariedad y asegurando el óptimo aprovechamiento del suelo, armonizando los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y mejora del medio ambiente urbano, asegurando una digna calidad de vida tanto para los habitantes de de la futura zona residencial, como para los núcleos residenciales colindantes y en general para la totalidad del municipio.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

"MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS
REALEJOS EN EL SECTOR R-11"

T.M. LOS REALEJOS. ISLA DE TENERIFE.

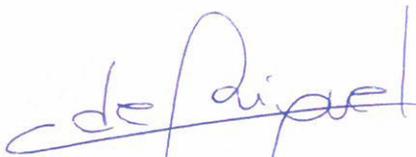


97

La elaboración del presente Informe de Sostenibilidad de la "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS EN EL SECTOR R-11", ha corrido a cargo de la Empresa GEOHIDRO S.L., habiendo sido redactado por el siguiente equipo:

Santa Cruz de Tenerife, a 24 de JUNIO de 2008

Autor



Fdo. Eduardo de Miguel García
Ingeniero de Minas
Colegiado nº 3.159

Colaboradora

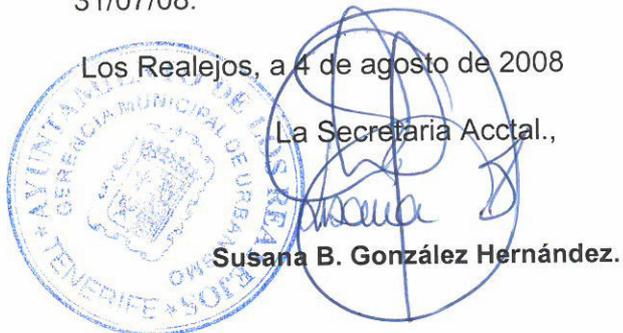


Fdo. M^ª Beatriz Padrón González
Lcda. en Biología
Colegiada nº 18.385-L

.....**GENCIA.**- Se pone para hacer constar que el presente documento (INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL), con páginas numeradas correlativamente del 1 al 97, ambas inclusive, fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 31/07/08.

Los Realejos, a 4 de agosto de 2008

La Secretaria Acctal.,



Susana B. González Hernández.