

EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL "LAS PLAYITAS"

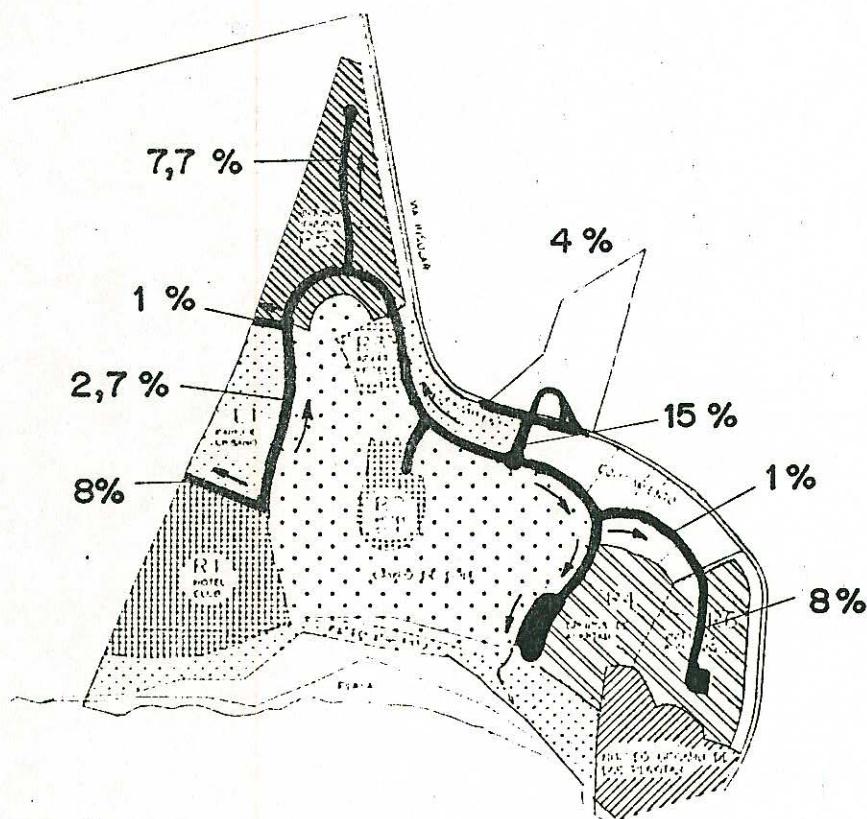
ZONAS	SUPERFICIE M2	%	OCCUPACION %	COEFICIENTES M2/M2	M3/M2	DENSIDAD	SUPERFICIE EDIFICADA	Nº DE PLANTAS	Nº DE APARCAMIENTOS
<u>RESIDENCIAL</u>									
R1 - CLUB HOTEL	50.100	10,60	30%	0,55	1,85	1.080	27.555	3-5	130
R2 - GOLF HOTEL	13.500	2,90	30%	1,00	3,35	250	13.500	3-5	40
R3 - APARTAMENTOS	8.100	1,70	30%	0,75	2,50	250	6.075	3	20
R4 - APARTAMENTOS	25.855	5,50	40%	0,55	1,85	600	14.220	3	120
R5 - VIV.AISLADAS	39.340	8,30	25%	0,27	0,95	400	10.622	2	40
R6 - VIV.AGRUPADA	34.570	7,30	40%	0,46	1,55	400	15.902	3	130
TOTAL PARCIAL	171.465	36,30		0,51		2.980	87.874		480
<u>EQUIPAMIENTOS</u>									
E1a PARQ.DEPOR.	146.800	31,15	25%	0,05			7.340	2	40
E1b PARQ.DEP.P.	7.960	1,70					5.310	2	120
E2 SOCIAL	5.310	1,15	50%	1,00			443	2	
E3 PREESCOLAR	1.770	0,35	25%	0,25			3.982	3	
E4 E.G.B.	8.850	1,90	25%	0,45			1.770	2	
E5 COMERCIAL	1.770	0,35	50%	1,00					
TOTAL PARCIAL	172.460	36,60		0,11			18.845		190
<u>ZONAS LIBRES</u>									
L1 PARQ.URBANO	23.590	5,05							414
L2 JARDINES	19.900	4,20							
L3 JUEGOS NIÑOS	5.310	1,15							
L4 VIALES-APARC.	51.835	11,00							
L5 PASEO MARIT.	4.700	0,90							
L6 ZONA VERDE P.	22.600	4,80							
TOTAL PARCIAL	127.935	27,10							414
TOTAL	471.860						106.719		1.084

D'ILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento pendiente en sesión de  
fecha 28 MAR. 1994.

Tuineje, a 28 MAR. 1994.  
El Secretario,



EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL "LAS PLAYITAS"



ROTACIONES Y SERVICIOS

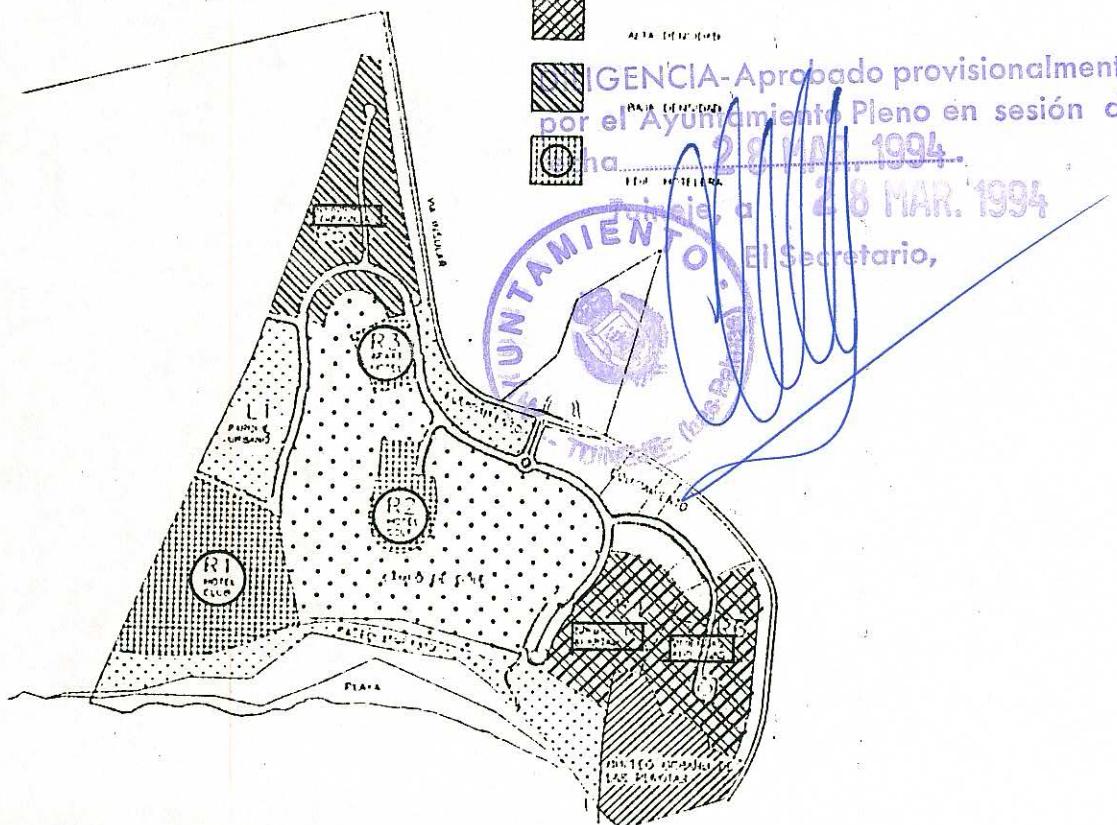
ALTA DENSIDAD

IGENCIAS-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
cha... 28 MAR. 1994.

104.000000

28 MAR. 1994

El Secretario,



### 3.- EL IMPACTO DE LA PARCELACION Y DE LA EDIFICACION.

El mayor impacto que se deriva de la parcelación es sin duda el producido por las obras de urbanización interior, ya que estos suponen movimientos de tierra que inciden en los valores geomorfológicos, en la flora y en la percepción visual. Hay que tener en cuenta también los cerramientos de parcelas y las normas que se adopten en cuanto a la instalación de elementos publicitarios.

Las Ordenanzas 33 y 34 de las Ordenanzas Generales de Urbanización se refieren, casi exclusivamente, a la prevención y/o minoración de la alteración del medio físico.

Con relación al movimiento de tierra dentro de cada parcela dice textualmente en la Ordenanza 33:

"Será obligatorio justificar en los proyectos de edificación :

1. Que el volumen de excavación de tierra no supere el 50% del volumen total construido.
2. Los cortes verticales en el terreno nunca podrán superar la altura de la edificación para no quedar aparentes una vez construida la obra."

Y en la Ordenanza 34 se expresa graficamente los criterios para aplicación de las rasantes, que se representa en esta misma página.

La Ordenanza 33 también dicta medidas con relación a los muros y anuncios luminosos que se transcriben a continuación:

"3 Los muros de cerramiento de las parcelas tendrán una altura máxima de 1.25 metros pudiendo superarse esta altura un metro más con seto vegetal o verja.

El material a emplear en los muros será fundamentalmente piedra del país. Igualmente serán chapados de piedra los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista.

4. Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiéndose iluminar con focos."



Aunque luego se verá en detalle, es evidente que por su calificación y por su topografía las parcelas susceptibles de ser más degradadas son las R6, R4 y R5, aunque en esta última teniendo en cuenta la baja densidad edificatoria y su tipología, Ciudad Jardín, edificación aislada en parcelas de 1.500 m<sup>2</sup>, el impacto será fácilmente corregible.

En el mismo artículo 33 de las Ordenanzas Generales se dice que

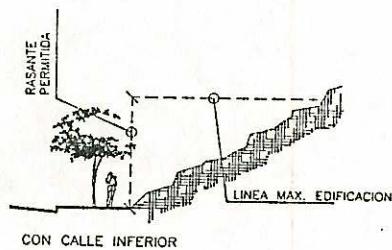
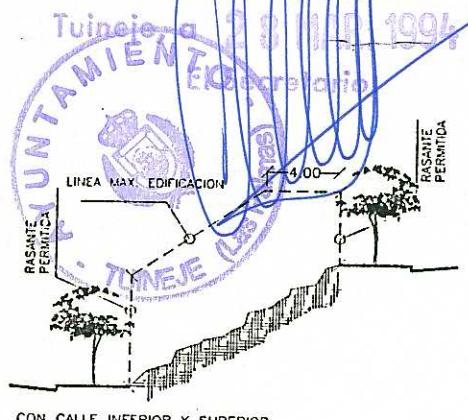
"Como norma general, se tenderá al uso de enfoscados en exteriores para pintar, o bien al hormigón visto de cuidada calidad. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de ocres o el blanco.

En la carpintería de exteriores se recomienda los tonos fuertes y oscuros. Los elementos de cubrición se realizarán preferentemente, mediante cubiertas planas no visitables, admitiéndose las cubiertas inclinadas, al estilo del lugar y prohibiéndose expresamente todo tipo de terrazas, tejas y cubiertas de planchas de fibrocemento o similares.

Los remates de chimeneas de ventilación y otros elementos de extracción se harán siguiendo el estilo del lugar."

Con estas medidas parece claro que se ha adoptado el criterio de no permitir el desviarse de la tipología edificatoria usual de Fuerteventura, aunque tanto Las Playitas como Gran Tarajal no sean un ejemplo de ella.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 28 MAR 1994



**PARCELA R1:**

USO: HOTELERO 3 Estrellas

SUPERFICIE: 50.100 m<sup>2</sup>

PLANTAS: 3

ALTURA MAXIMA: 16 m

EDIFICABILIDAD: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 30%

SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

Consideración del impacto: Bajo.

Se orienta sobre el Campo de Golf y sobre el paseo marítimo. Su baja ocupación, edificabilidad y número de plantas hace que sea fácilmente adaptable al suave relieve, que asciende desde la cota 5 a la cota 15.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento plenaria sesión de  
fecha 28 MAR 1994

Tuineje, a 28 MAR. 1994

El Secretario,

**PARCELA R2:**

USO: HOTELERO 4-5 estrellas

SUPERFICIE: 13.500 m<sup>2</sup>

PLANTAS: 3

ALTURA MAXIMA: 16 m

EDIFICABILIDAD: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 30%

SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

Consideración del impacto: Medio.

Se encuentra rodeada por la parcela del Campo de Golf. Su baja ocupación, aunque mayor edificabilidad, y el número de plantas hace que su edificación se destaque sobre el llano de Campo de Golf, ya que se encuentra en un promontorio que asciende desde la cota 5 a la cota 15.

**PARCELA R3:**

USO: APARTAMENTOS  
SUPERFICIE: 8.100 m<sup>2</sup> PLANTAS: 3  
ALTURA MAXIMA: 10 m EDIFICABILIDAD: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
OCUPACION: 30% SOTANOS: permitidos  
RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

Consideracion del impacto: Medio.

Se orienta sobre el Campo de Golf y sobre el paseo marítimo. Su baja ocupación, edificabilidad y número de plantas hace que sea fácilmente adaptable al suave relieve, que asciende desde la cota 5 a la cota 15.

**PARCELA R4:**

USO: GRUPO DE APARTAMENTOS, VIVIENDAS ADOSADAS O EN HILERAS

USOS TOLERADOS: TALLERES ARTESANOS, ESTUDIOS Y COMERCIAL HASTA EL 5% DE LA EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE: 25.855 m<sup>2</sup> PLANTAS: 3  
ALTURA MAXIMA: 10 m EDIFICABILIDAD: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
OCUPACION: 40% SOTANOS: permitidos  
RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: 8.000 m<sup>2</sup> para grupo de apartamentos y 500 m<sup>2</sup> para viviendas en hilera.

JUICIO-Aprobado provisionalmente  
en Ayuntamiento en sesión de  
20 MAR 1994



Consideracion del impacto: Medio Alto.

Practicamente limita con la divisoria del núcleo de Las Playitas. Se encuentra orientada sobre el Campo de Golf. Tiene una pendiente media alta, 23%, por lo que será de aplicación lo previsto en las Ordenanzas respecto a rasantes.

#### PARCELA R5:

USO: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SUPERFICIE: 42.200 m<sup>2</sup> PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA: 7 m EDIFICABILIDAD: 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCCUPACION: 25% SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: 500 m<sup>2</sup>

Consideracion del impacto: Bajo.

Se encuentra sobre una loma suave ascendente, paralelamente a la carretera de Gran Tarajal a Las Playitas, con lo cual domina el Campo de Golf y la playa. Su baja ocupación, edificabilidad y número de plantas hace que sea facilmente adaptable al relieve.

#### PARCELA R6:

USO: VIVIENDAS ADOSADAS

SUPERFICIE: 37.645 m<sup>2</sup> PLANTAS: 3

ALTURA MAXIMA: 10 m EDIFICABILIDAD: 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCCUPACION: 40% SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: 2.000 m<sup>2</sup>

DIGENCIA-Aprobado provisoriamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
23 MARZO 1994  
Firmado por el Alcalde  
Jesús Gómez Cerezo,



Consideracion del impacto: Medio.

Es la parcela prolongación natural del núcleo de Las Playitas, con el cual limita. Además su acceso conecta con el equipamiento social y escolar. Es de relieve relativamente accidentado, aunque la consideración de la parcela mínima y su ocupación disminuirán las alteraciones del relieve.

#### PARCELA E1:

USO: DEPORTIVO

USOS TOLERADOS: BAR, RESTAURANTE, CLUB SOCIAL, KIOSCOS.

SUPERFICIE: 154.760 m<sup>2</sup>

PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA: 7 m

EDIFICABILIDAD: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 2,5%

SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible.

Consideracion del impacto: Bajo.

Constituye el núcleo central del planeamiento. El impacto edificatorio es prácticamente nulo. El impacto fundamental será el equipamiento del Campo de Golf.

#### PARCELA E2:

USO: EQUIPAMIENTO SOCIAL

SUPERFICIE: 5.310 m<sup>2</sup>

PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA: 9 m

EDIFICABILIDAD: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 50%

SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

Consideracion del impacto: Medio.

Junto con las parcelas E3, E4 y E5 constituyen el equipamiento Social, Comercial y Escolar de la urbanización y de Las Playitas. Las ocupaciones son bajas y las alturas maximas son de dos plantas por lo que se considera que el impacto es medio.

#### PARCELA E3:

USO: PREESCOLAR GUARDERIA

SUPERFICIE: 1.770 m<sup>2</sup> PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA: 7 m EDIFICABILIDAD: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 25% SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible.

#### PARCELA E4:

USO: ESCOLAR E.G.B.

SUPERFICIE: 8.850 m<sup>2</sup> PLANTAS: 3

ALTURA MAXIMA: 10 m EDIFICABILIDAD: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACION: 25% SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

DIRECCION-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento de Pinto en sesión de  
28 de Junio de 1994.  
ESTAMPA  
Ayuntamiento de Pinto  
Junta Local de Pinto

**PARCELA E5:**

USO: COMERCIAL

SUPERFICIE: 1.770 m<sup>2</sup>

PLANTAS: 2

ALTURA MAXIMA: 9 m

EDIFICABILIDAD: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCCUPACION: 50%

SOTANOS: permitidos

RETRANQUEOS: 4,00 mínimo y siempre igual o mayor que la altura de la edificación por el lindero.

PARCELA MINIMA: Indivisible

**PARCELAS L1, L2, L3, L4, L5 y L6:**

USO: ZONAS LIBRES

USOS PERMITIDOS: Deportivo al aire libre.

No se permitirá la ejecución de obras de edificación en estas parcelas. Se realizarán las obras de acondicionamiento apropiadas al uso a que se destinan, pudiendo ejecutarse instalaciones de mobiliario urbano, tanto para reposo como para la práctica de juegos al aire libre.

NORMATIVA APLICABLE: Articulos 7 y 8 de las Ordenanzas Generales de la Urbanización.

Consideración del impacto: Bajo.

Los artículos 7, referente a las pavimentaciones y el artículo 8 referente a jardinería, salvan la adecuación de estos espacios al medio.

Como consecuencia de las medidas de Ordenanzas adoptadas, se estima que el impacto que pueda producir la parcelación y la edificación se puede calificar de **POCO SIGNIFICATIVO**.

#### 4.- EL IMPACTO DE LOS CONSUMOS Y RESIDUOS.

**Abastecimiento de agua** Aunque no se descarta la conexión con el sistema general de abastecimiento de agua a Fuerteventura que tiene un centro de producción en Gran Tarajal, y que abastece al núcleo de Las Playitas, se prevé en el Plan Parcial la instalación de una planta desalizadora de agua de mar de Osmosis Inversa, con una capacidad de producción de 1.000 m<sup>3</sup>/día. Se entiende que la conexión con la red general hará que esta instalación, por otro lado obligada por la Ley de Aguas de Canarias, Ley 12/1.990 de 26 de Julio, no se realice. Esto supone que la alteración al medio que significa la instalación de un planta desalinizadora, con su pozo de toma de agua de mar y con el de descarga de la salmuera de rechazo, gozará de la economía de escala, incluso aplicada al impacto ambiental, que significa la concentración de la producción en un solo punto. Por último se prevé la construcción del depósito regulador de 5.000 m<sup>3</sup> enterrado, lo que implica una disminución del impacto que en otro caso podría suponer.

En cualquier caso la demanda óptima de agua de abasto para la futura urbanización se puede estimar en 0.33 Hm<sup>3</sup>/año aunque se considera que la demanda real oscilará en torno a 0.186 Hm<sup>3</sup>/año. Esto supone un incremento del 20% sobre el consumo turístico y del 2,3% sobre el total de la isla de Fuerteventura, lo que obviamente supondrá un claro impacto ecológico sobre este apartado, en

DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente  
Jorge Alfonso Martínez, 18 MAR. 1994  
en sesión de  
AYUNTAMIENTO  
Tuiteo, Secretario,



caso que no se considerara la producción industrial de agua, bien individualmente, bien a través del Consorcio Insular de Abastecimiento de Agua.

### Drenaje y Saneamiento

Se proyecta un saneamiento separativo. Por una lado una red de drenaje que recupere los cauces naturales alterados por la parcelación y el viario y lo conduzca, en red, hacia el drenaje natural del cauce que atraviesa el territorio del Plan Parcial. Este cauce, canalizado adecuadamente, se integrará dentro del campo de golf como un atractivo más del mismo.

Las aguas residuales domésticas, recogidas por la red de saneamiento, se conducen a una estación depuradora, en la que se les somete a un tratamiento de oxidación total. Esta estación depuradora debe además tratar las aguas residuales generadas por el núcleo de Las Playitas actualmente sin tratamiento. Una decantación posterior, y su clorado hace que se puedan reutilizar en el riego de parques, en los jardines y en la limpieza del viario, sin olvidar que también suministran a la red de incendios. Como conclusión previa, se puede decir que la construcción de la urbanización objeto de este estudio tiene un impacto positivo en cuanto al saneamiento.

Dato a tener en cuenta es la previsión de la construcción de un emisario submarino para caso de rotura de la estación depuradora, con lo que se evita la contaminación terrestre del vertido de aguas sin depurar. Por otro lado, se estima que la producción de fangos en el caso límite podrá alcanzar los 3.263 kgr/día, que deberán ser elimi-



nados junto con la basura doméstica, ayudando así a su mejor alteración.

La producción de aguas depuradas se estima en unos 0.341 Hm<sup>3</sup>/año, considerando que el campo de golf ocupa una superficie 146.800 m<sup>2</sup> con un consumo de agua máximo estimado de 5 l/m<sup>2</sup>/día, equivalentes a 0.268 hm<sup>3</sup>/año se comprueba que no existe restricción alguna en cuanto al factor agua se refiere para las opciones de ajardinamiento del resto de los espacios libres y en concreto para la parcela L1 donde se ubica el Parque Urbano.

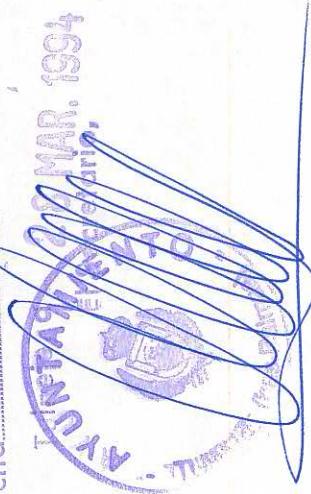
#### Basura y limpieza

De acuerdo con las pautas marcadas por el Ayuntamiento las basuras serán depositadas en el vertedero del PIRS y por tanto la previsión inicial de la recogida de basuras y su transporte al vertedero, hasta la recepción de la urbanización, soluciona el problema de su eliminación. Es de señalar que las Ordenanzas Generales de la Urbanización señalan que los recipientes de basuras de cada parcela deben estar integrados en los muros limitadores en recintos cerrados.

Del mismo modo se ha previsto para la limpieza viaria y la recogida de basuras la instalación de contenedores y de un camión compactador con una capacidad de 15 m<sup>3</sup>, suficiente para una producción media diaria estimada de 1,80 Tm/día, aunque se dispone que, en todo caso el Ayuntamiento dará pautas más concretas.

En la zona se encuentran los vertederos de Tarajal de Sancho y de Butihondo, ambos con un sistema de compactación. El volumen anual de residuos

DILIGENCIA-Aprobado provisoriamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
28 MAR. 1994.  
fecha



sólidos que acogen asciende a 7.500 y 2.925 Tm/año respectivamente, por lo que el volumen de residuos que generará la urbanización prevista en el presente Plan Parcial, supondrá un incremento del 8.8% anual de los residuos tratados en Tarajal de Sancho, siendo por tanto el impacto **poco significativo**.

**Energia**

De acuerdo con el proyecto del Plan Parcial, la conexión de energía se hará a través de la linea aerea de 20 kilovoltios que discurre cercana al terreno, y desde aquí mediante linea subterranea a los 6 centros transformadores. Estos serán enterrados o iran en cassetas apropiadas. La carga de los centros de transformación alcanza los 5.450 Kw, lo que supone el 15% de la proyección de la potencia de la Isla para el año 1995.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 28 MAR. 1994

Tuineje, a 28 MAR. 1994



## 5. EVALUACION DEL EFECTO PREVISIBLE SOBRE LA POBLACION, FAUNA, FLORA Y VEGETACION, SUELO, AIRE, AGUA, CLIMA, PAISAJE Y PATRIMONIO HISTORICO

### 5.1. Población

Dado que los asentamientos poblacionales son mínimos reduciéndose a las edificaciones antes mencionadas, que pudieran albergar a un máximo de seis familias, el efecto sobre este parámetro se considera **nada significativo**. Por el contrario, podrían producirse efectos positivos para los núcleos de población próximos a la zona, al generarse durante la etapa de construcción y posteriormente en la fase de funcionamiento puestos de trabajo.

### 5.2. Fauna.

Para evaluar los efectos que el proyecto genera sobre este parámetro hay que diferenciar la etapa constructiva de la etapa funcionamiento

**Etapa constructiva:** Como consecuencia de la realización de las obras la fauna se verá completamente desplazada a causa de la desaparición del estrato vegetal que la sustenta.

En el caso de las aves, estas se ubicarán en las áreas próximas pudiendo dar lugar a problemas de competencia por el alimento y las zonas de nidificación. Otros factores previsibles son las molestias producidas por la contaminación acústica que podría implicar el abandono de las áreas de origen e incluso el abandono de las puestas. Teniendo en cuenta que el área afectada es pequeña en relación con el área de distribución general de hábitats de las aves citadas este efecto podría considerarse **poco significativo**.

En el caso de los reptiles y mamíferos estos desaparecerían posiblemente de forma temporal durante las obras teniendo lugar, en algunos casos, una colonización posterior una vez concluidas las obras. Dado que la presencia de reptiles no es abundante en el área, y los mamíferos citados son especies introducidas, este efecto podría considerarse igualmente **poco significativo**.

**Etapa de funcionamiento:** La presencia de zonas ajardinadas implicará un aumento de la biomasa vegetal lo que llevaría consigo posiblemente el asentamiento de especies anteriormente presentes en la zona y la aparición de otras especies de aves insectívoras y granívoras así como de especies antrópicas y de aves en migración como consecuencia de la mayor disponibilidad de agua. A pesar de que también es posible la desaparición de algunas especies como consecuencia de las transformaciones producidas en su habitat natural caba destacar la tendencia de que manifiestan las especies insulares de ampliar sus habitats y nichos previniendo el asentamiento de otras especies potencialmente competitadoras, por lo que el impacto puede ser considerado **poco significativo**.

### 5.3. Flora y vegetación.

Durante la etapa de construcción la vegetación natural de matorrales de aulagas con las especies acompañantes desaparecerán. La zona del palmeral será respetada

Asimismo las nubes de polvo que se produzcan podrían afectar a los restos de vegetación lo que daría lugar a problemas de intercambio gaseoso que se iría subsanando con las sucesivas lluvias.

Teniendo en cuenta la obligatoriedad de ajardinamiento en las áreas no edificables y en las parcelas edificables podría implicar un **impacto significativo** sobre la vegetación natural. Por tanto, a pesar de que las zonas de plantación de jardines será de libre disposición en cuanto a su traza, tamaño y especies a utilizar, debe tenerse en cuenta el uso de especies autóctonas presentes en la zona susceptibles de ser utilizadas como plantas ornamentales en la realización de obras de jardinería. La utilización de especies clásicas de jardinería intentará que la integración en el medio reduzca lo más posible el impacto paisajístico.

Para evitar la colonización con plantas de jardinería en áreas no previstas no debería utilizarse elementos agresivos que invaden el ambiente vital de numerosas especies autóctonas poniendo la supervivencia de estas en peligro.

Actualmente el área en estudio es un erial y la poca vegetación existente carece de elementos florísticos específicos constituida por una vegetación serial de sustitución por lo que, de cumplirse las recomendaciones dadas el impacto podría considerarse **poco significativo**.

#### 5.4. Suelo.

En lo referente a este elemento se tendrá al finalizar las obras dos tipos de suelo:

- 1.- Suelo construido
- 2.- Suelo ajardinado

En las áreas construidas el suelo desaparece bajo las construcciones alterándose como consecuencia de este hecho sus perfiles.

En cuanto al suelo ajardinado, aparte de la variación de sus contornos debido a los necesarios movimientos de tierra y construcciones auxiliares, las condiciones físicas químicas del terreno van a variar como consecuencia de los tratamientos de riego, abono etc. a los que se verá sometido con objeto de obtener los microclimas necesarios para las especies de jardinería elegidas. Estos efectos pueden considerarse **poco significativos** ya que se trata de un área de influencia restringida.

#### 5.5. Aire.

Los efectos negativos sobre la calidad del aire son producidos únicamente por las nubes de polvo derivadas de las fases de las obras de construcción por tanto al ser de tipo temporal su efecto se considera **poco significativo**.

Durante la fase de funcionamiento no se producirá ningún tipo de sustancia contaminante que pudiera afectar la calidad del aire.

#### 5.6. Agua.

Durante la etapa de construcción y posteriormente durante el funcionamiento de la urbanización no existirán elementos que pudieran contaminar tanto las aguas superficiales como las subterráneas.

El único factor que podría ser causa de contaminación son las aguas

residuales pero esta previsto la construcción de un sistema de depuración. El efecto sobre este parámetro se considera **nada significativo**.

### 5.7. Clima.

Debido a las escasa obras de desmonte que se llevarán a cabo y al posterior funcionamiento de la urbanización el efecto sobre el clima será **nada significativo**.

### 5.8. Paisaje.

Es este el elemento del territorio que mas claramente puede verse afectado por las obras a realizar. La fragilidad paisajística depende del nivel de visibilidad del área sujeta a intervención. Ya que se trata de un parámetro subjetivo esta visibilidad debe considerarse en función del número de observadores. Hay que considerar como áreas de observación básica para la valoraración de los componentes paisajísticos aquellos puntos donde la visualización del área sea máxima.

En el área de Las Playitas los puntos de visualización de mayor incidencia serían:

- a) muelle
- b) carretera de acceso a Las Playitas.
- c) Parte alta del núcleo urbano de Las Playitas.

Dada la escasa edificabilidad que se desprende del Plano de Zonificación General es de prever un impacto visual mínimo siempre y cuando las construcciones se integren adecuadamente dentro del entorno paisajístico. Por lo que se refiere a otros puntos de visualización, tales como los que tendría un observador situado en la parcela R1 o R2 y se dirigiera al nucleo de Las Playitas (Parcelas R4 y R6) que corresponden a las de mayor número de plantas, el impacto visual se puede atenuar utilizando lo previsto en el artículo 33 de las ordenanzas relativo a la pintura de exteriores, realizándose ésta en tonos blancos u ocres.

También es importante la utilización de especies vegetales altas pero poco



frondosas que permitan la franquicia visual del observador situado a corta distancia, pero que a larga distancia provoquen claros efectos paisajísticos, en contraposición a los paramentos y fachadas contra los que se dibuje su silueta.

### 5.9. Patrimonio histórico.

Al no existir en el área en estudio zonas declaradas Bien de Interés Cultural u otras sobre las que se halle incoado expediente de declaración como tales el impacto es **nada significativo**.

## 5.- EVALUACION GLOBAL DEL IMPACTO.

Como resumen de lo expuesto hasta ahora, y sin ánimo de entrar en consideraciones academicistas, se propone el siguiente régimen valorador de los impactos ambientales producidos por el Plan Parcial "Las Playitas", calificandolas de 1 a 4 según su significatividad, tal como indica La ley 11/1.990 de Prevención del Impacto Ecológico. Asignando valores negativos o positivos en función de la naturaleza del impacto ambiental que resulte de las acciones previstas en el Plan Parcial.

Como se comprende el impacto negativo resultante de las obras civiles queda compensado por la reutilización masiva de las aguas depuradas como riego de zonas verdes que permite obtener una zona urbanizada de alta calidad paisajística. La ejecución de un Campo de Golf permite además, por sus requerimientos morfológicos, disponer de un sumidero para el excedente de desmonte producido por las obras civiles.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 28 MAR 1994



EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL. PLAN PARCIAL "LAS PLAYITAS"

	Medio Físico		Flora	Fauna	Socio-económico	Repercutido
	Mov.Tierras	Paisaje				
Red viaria	-2	-2	-1	-2	+1	No
Parcelacion y edific.	-2	-2	-2	-2	+2	No
Campo de Golf	+4	X	+1	+1	+1	No
Consumos:						
Agua	0	0	0	0	+1	Si
Energía	0	0	0	0	+1	Si
Subproductos:						
Aguas depuradas	-1	+4	+2	+2	+4	No
Residuos sólidos	0	-1	0	0	+1	Si
	-1	-1	0	-1	+11	

X el impacto positivo del Campo de Golf sobre el paisaje queda valorado en la fila correspondiente a la reutilización de aguas depuradas

En la columna relativa a aspectos socioeconómicos se ha ponderado la generación de riqueza que puede inducir la ejecución del Plan Parcial, así como el incremento de la calidad de vida de los municipios afectados. Razon esta por la que se dá la máxima calificación a la fila de aguas depuradas, ya que el barrio de Las Playitas depurará sus aguas residuales en la planta de la Urbanización. La columna de impactos repercutidos se refiere básicamente a los generados por los consumos de materias primas y energías y a la liberalización de residuos. Tal como se ha señalado en el estudio que se presenta, la realización de la urbanización supone incrementar la demanda de agua y energía, así como el volumen de residuos sólidos. Pero, no obstante, estos son problemas medioambientales que por su naturaleza deban resolverse dentro del marco insular o comarcal, siendo los organismos o instituciones que están al frente de su gestión, (Consorcio de Aguas, Unelco o Cabildo) los que al conceder el correspondiente servicio asuman la resolución de la problemática medioambiental que generan.

DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 28 MAR 2004  
28 MAR 2004



## D. MEDIDAS CORRECTORAS

### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS



La redacción del Plan Parcial de Las Playitas, cualquiera que sea su concepción, supondrá inevitablemente una transformación profunda del medio físico donde se asienta, afectando a la ecología de la flora y faunas relacionadas; modificará sustancialmente el paisaje, tanto por la ejecución de la obra civil como de la jardinería de los espacios libres y campo de golf, y por último incrementarán notablemente la demanda de agua y energía de la Isla, así como la liberalización de los residuos sólidos.

Evidentemente, tales consideraciones no son exclusivas del presente Plan parcial, puesto que son inherentes, en mayor o menor medida a cualquier proceso de actividad económica, y en concreto al urbanizador.

Por ello, en la valoración del impacto ambiental, se ha tenido en especialmente en cuenta la escasa densidad de flora y fauna asociada al medio físico, así como la ausencia de especies vegetales protegidas. En la modificación del paisaje también se ha valorado la concentración de la edificación en parcelas concretas que permite disponer de amplias zonas verdes que, aunque con funcionalidad muy específica (campo de golf) incrementan la calidad estética del conjunto de la urbanización.

El campo de golf, aparte de su efecto visual sobre el paisaje juega un papel clave como sumidero de residuos, tanto en la fase de ejecución del proyecto (desmontes) como de funcionamiento (riego con aguas depuradas), por lo que ayuda a cerrar el ciclo de materias primas y a minimizar los vertidos.

Serán las parcelas R4 y R6 las que debido a su pendiente, edificabilidad e

inferior calidad de su construcción (relacionada con su funcionalidad), las que ejerzan peor impacto paisajístico sobre el conjunto de la urbanización.

## 2. MEDIDAS CORRECTORAS

Las medidas correctoras que se proponen están relacionadas con cuestiones de detalle a incluir en las ordenanzas del plan Parcial. Afectan fundamentalmente a las parcelas R4 y R6 y a la que ubica a la planta depuradora.

En concreto, para las parcelas R4 y R6, tal como se estableció en el capítulo C.5 se propone la implantación de especies vegetales diáfanas y de porte muy alto, en la zona de obligado retranqueo, a una densidad mínima de 1Ud/10 ml de fachada.

La parcela donde se ubica la estación depuradora debe rodearse en todo su perímetro de especies frondosas de copa ancha que minimicen el visual de la planta depuradora, así como los posibles malos olores que se produzcan en momentos de mal funcionamiento.

Aunque no se ha detectado la presencia de nidificaciones de aves marinas, existen referencias indicando que dicha zona puede ser utilizada como paso para aves migratorias por lo que se impone el uso exclusivo de plafones en las luminarias de los viales, de tal forma que no afecten la orientación de las aves, y por lo tanto será de aplicación al presente plan parcial lo establecido en el capítulo 6 de sus ordenanzas relativo a la altura y separación de los puntos de luz para lámparas concentradoras.

Se debe incluir la prohibición taxativa de eliminar los fangos de la depuradora a través del emisario submarino y por consiguiente la necesidad de su reutilización para la restauración de zonas marginales, o en su caso, su evacuación al vertedero del PIRS.

Los sobrantes de desmonte serán empleados en la sorriba del Campo de Golf, en la que se respetará el palmeral existente de Phoenix dactylifera .

### 3. PLAN DE VIGILANCIA

Al no implicar las medidas correctoras cambios sustanciales en la filosofía del Plan Parcial, ni suponer inversiones económicas adicionales, el plan de vigilancia queda limitado al cumplimiento estricto de las ordenanzas del Plan Parcial, por parte del futuro Proyecto de Urbanización, así como de las medidas correctoras que aquí se han propuesto.



#### 4. EPILOGO

El presente estudio tiene carácter de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido por la ley 11/1990. Como resultado se ha concluido que el impacto del Plan Parcial de **Las Playitas** aunque pueda ser significativo si se considerara individualmente sus diferentes piezas, la conjunción y complementariedad que propone el proyecto, unido a las consideraciones que hemos realizado, dan como resultado que la valoración final del impacto ambiental se considere **POCO SIGNIFICATIVA**.

Las Palmas de Gran Canaria, Junio de 1993

*Por Ingeniería de Sistemas Naturales*

La bióloga

Fdo: Alicia Roca

El Ingeniero Agrónomo

Fdo: Rafael Bolívar

*El Autor del Proyecto*

El Ingeniero de Caminos

COLEGIO DE INGENIEROS DE  
CAMINOS CANALES Y PUERTOS  
DELEGACIÓN DE LAS PALMAS DE G. C.



Fdo: Miguel Aguarta

