

Referencia:	2026 / 300
Asunto:	SESIONES EJERCICIO 2026 ORGANO AMBIENTAL DE FUERTEVENTURA (OAF)

DÑA. SARO SARMIENTO PÉREZ, LA SECRETARIA DEL ÓRGANO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE FUERTEVENTURA

CERTIFICA:

Que, por el Órgano de Evaluación Ambiental de Fuerteventura, en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de julio de 2026, adoptó el siguiente acuerdo, que literalmente dice:

MODIFICADO DE PROYECTO BÁSICO DE MODERNIZACIÓN Y REFORMA (HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS – 4 ESTRELLAS) (Expte. 2026/6465).

Por la Presidencia se somete a la consideración de los miembros del Órgano Ambiental de Fuerteventura (OAF), el expediente de referencia al proyecto denominado “PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS” promovido por el Ayuntamiento de La Oliva, dando la palabra a la Ponente, doña Clara Peña, para exponer el contenido de su propuesta.

INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL MODERNIZACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS.

0.- ANTECEDENTES

Con fecha 20 de marzo de 2026 y registro de entrada N° 2026/9731, tuvo entrada en esta Unidad de Apoyo al Órgano Ambiental documentación procedente del Ayuntamiento de La Oliva, relativa al inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada respecto del proyecto denominado “MODERNIZACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS”

Con fecha 23 de marzo de 2026 y registro de entrada N° 2026/9816 tuvo entrada en esta Unidad de Apoyo al Órgano Ambiental la solicitud del promotor de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada del mencionado proyecto.

Con fecha 26 de marzo de 2026 por medio de providencia se efectúa la designación de la ponencia del expediente.

Con fecha 8 de abril se emite diligencia para hacer constar que la documentación obrante en el expediente resulta correcta.

Tras el inicio del trámite de consultas publicado en el BOP Número 51, de fecha 29 de abril de 2026, se fueron recibiendo los distintos informes de las administraciones consultadas, habiendo finalizado el citado trámite el 28 de mayo de 2026.

Con fecha 8 de mayo de 2026 y registro de entrada N° 2026/17292 se recibió por parte de la Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía, solicitud de ampliación de plazo para la emisión de informe, dicha solicitud fue atendida por el Órgano Ambiental de Fuerteventura en sesión ordinaria celebrada el día 19 de mayo de 2026 concediéndoles una ampliación del plazo de diez (10) días hábiles, que comenzaron a computarse a partir del día siguiente al vencimiento del plazo inicial.

Con fecha 27 de mayo de 2026 y registro de salida N° 2026/14035, se traslada al Ayuntamiento de La Oliva (órgano sustantivo), las alegaciones recibidas.

Con fecha 29 de mayo de 2026 y registro de salida N° 2026/14238 se traslada al Ayuntamiento de La Oliva alegaciones del colectivo ecologista Agonane para su conocimiento y efectos oportunos.

Con fecha 9 de junio de 2026 y registro de entrada Nº 2026/21737, tiene entrada en esta Unidad de apoyo informe del Ayuntamiento de la Oliva dando respuesta a las alegaciones mencionadas anteriormente.

1.- DATOS DEL EXPEDIENTE

-TRÁMITE: Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.

-TÍTULO: “MODERNIZACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS”.

-PROMOTOR: RIU HOTELS S.A

-ÓRGANO SUSTANTIVO: Ayuntamiento de La Oliva

-DOUMENTACION APORTADA:

- Modificado del proyecto básico de modernización y reforma de hotel RIU PALACE tres islas, firmado por el arquitecto D. Víctor Martin Diaz de Bustamante en febrero de 2026.
- Documento ambiental firmado por doña Isabel Carmen Rosario Suarez el 12 de marzo de 2026.
- Planos sin contenido ambiental.
- Informe técnico de inspección del amianto preparado y firmado por D. Alfredo Martin Toledo, y por el gerente de la empresa Persan cubiertas y construcciones S.L D. Santiago Sánchez el día 30 de junio de 2022.
- Solicitud del promotor, de Don Feliciano Casado Martínez, en representación de RIU HOTELS S.A

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto tiene como objeto la actualización y mantenimiento del Hotel RIU Palace Tres Islas concentrando las actuaciones en las zonas interiores de la edificación, zonas nobles, zonas de servicio, equipamientos deportivos y piscinas. Todo ello con el objetivo de modernización, consolidación y mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, actuando exclusivamente sobre la edificación existente amparada por la concesión administrativa vigente.

3.- ADMINISTRACIONES/PERSONAS CONSULTADAS Y RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y ALEGACIONES

Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía Consejería de Sanidad R.S 2026/9853 21.04.2026 Nº R.S REGAGE26s0004119173	RESPUESTA: Informe recibido el 3 de junio de 2026, R.E Nº 2026/17292
Dirección General de Salud Pública. R.S 2026/9857 21.04.2026 Nº R.S REGAGE26s00039116509	RESPUESTA: Informe recibido el 19.05.2026, R.E 2026/18662
Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo Insular de Fuerteventura despacho interno efectuado el 21.04.2026	RESPUESTA: Informe recibido el 6.05.2026
Servicio de Medio Ambiente del Cabildo Insular de Fuerteventura despacho interno efectuado el 21.04.2026	RESPUESTA: Informe recibido el 17.06.2026
Ben Magec R.S 2026/9858 21.04.2026 Notificación telemática aceptada el 21.04.2026	SIN RESPUESTA

WWF-ADENA R.S 2026/9859 21.04.2026 Notificación telemática aceptada el 21.04.2026	SIN RESPUESTA
SEO BIRD LIFE R.S 2026/9860 21.04.2026 Notificación telemática aceptada el 21.04.2026	SIN RESPUESTA
Colectivo ecologista y cultural Agonane Nº ORVE: REGAGE26e00051020837 R.E Nº 2026/20141 28.05.2026	RESPUESTA: alegación recibida el 28.05.2026
Demarcación de Costas de canarias Nº ORVE REGAGE26s00048022424 R.E Nº 2026/18841 19.05.2026	RESPUESTA: alegación recibida el 19.05.2026
Plataforma Ciudadana Salvar Chira-Soria y Barranco de Arguineguín REGAGE26e00050157173 R.E Nº 2026/19699 27.05.2026	RESPUESTA: alegación recibida el 27.05.2026

4.- VALORACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y ALEGACIONES.

Del total de Administraciones, asociaciones y personas interesadas consultadas, se recibieron los siguientes pronunciamientos, cuyo resumen es:

1.- **De la Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía**, se recibe informe en relación con la variable cambio climático, considerando que el Documento Ambiental integra dicha variable de forma adecuada a nivel estratégico, si bien debe completarse en fases posteriores con mayor concreción en materia de vulnerabilidad climática, disponibilidad hídrica, indicadores y medidas de seguimiento.

2.- **De la Dirección General de Salud Pública**, se recibe informe en el trámite de consultas, sin que de la documentación obrante se desprenda incompatibilidad ambiental que impida la continuación del procedimiento, debiendo estarse, en su caso, a las condiciones sanitarias que resulten exigibles.

3.- **Del Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo Insular de Fuerteventura**, considerando que el inmueble Hotel RIU Palace Tres Islas no está declarado Bien de Interés Cultural, no cuenta con expediente incoado, no se sitúa en entorno de protección de BIC ni se encuentra registrado en los inventarios de bienes culturales existentes. Asimismo, concluye que las actuaciones previstas no afectan a ningún bien registrado, si bien advierte que, si durante las tareas de remoción o acondicionamiento del terreno apareciesen vestigios arqueológicos, deberán paralizarse las obras y comunicarse al Servicio de Patrimonio Cultural.

4.- **Del Servicio de Medio Ambiente del Cabildo Insular de Fuerteventura**, se analiza el Documento Ambiental y el proyecto de modernización y reforma, considerando que las actuaciones se concentran sobre la edificación existente, zonas interiores, zonas nobles, zonas de servicio, equipamientos deportivos y piscinas, con el objetivo de modernización, consolidación y mejora de la eficiencia energética, sin incremento de volumen, altura ni superficie ocupada.

Respecto de las alegaciones recibidas, se solicitó informe al Ayuntamiento de La Oliva en su condición de órgano sustantivo del proyecto, con el objetivo de que diera respuesta a las cuestiones que se excedían del ámbito ambiental. Por ello, y siendo coincidente con el criterio de este análisis, se deja constancia de que el presente informe únicamente debe pronunciarse sobre los aspectos propios del objeto de análisis del Órgano Ambiental. Las cuestiones de carácter urbanístico, concesional, de dominio público marítimo-terrestre, de volumen, títulos habilitantes, autorización sectorial o cualquier otra materia que no sea estrictamente ambiental no serán atendidas en este informe, sin perjuicio de lo que corresponda resolver al órgano sustantivo o a las Administraciones competentes por razón de la materia.

5.- **Del Colectivo Ecologista y Cultural Agonane**, se reciben alegaciones relativas a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre, la afección al Parque Natural de Corralejo, la Red Natura 2000 y la legalidad urbanística y concesional del establecimiento.

En relación con dichas alegaciones, y tomando como apoyo el informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva como órgano sustantivo, se considera que las cuestiones referidas a legalidad urbanística, concesión administrativa, título habilitante, volumen, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, autorización sectorial o cualquier otra cuestión que no sea estrictamente ambiental exceden del objeto propio de análisis de este Órgano Ambiental, por lo que no serán atendidas en el presente informe, sin perjuicio de lo que corresponda resolver a las Administraciones competentes.

Por tanto, únicamente se valoran los aspectos ambientales de la alegación, en particular los referidos a la posible afección al Parque Natural de Corralejo, a los espacios protegidos de la Red Natura 2000, a los hábitats, flora, fauna, paisaje, emisiones, residuos y demás factores ambientales afectados por el proyecto.

6.- **De la Demarcación de Costas de Canarias**, se recibe informe sectorial en relación con la afección al dominio público marítimo-terrestre y la concesión administrativa vigente.

El contenido de dicho informe se considera que la administración alegante solo tiene competencias para la emisión de la correspondiente autorización que se integrará en el expediente del órgano sustantivo como informes sectoriales, atendido a que la edificación objeto de reforma está afectada por una concesión administrativa competencia del Estado.

7.- **De la Plataforma Ciudadana Salvar Chira-Soria y Barranco de Arguineguín**, se reciben alegaciones relativas a la dinámica dunar, los hábitats protegidos, la avifauna, el paisaje, el medio marino y la posible existencia de incrementos de volumen o edificabilidad.

En relación con dichas alegaciones, y tomando como apoyo el informe emitido por el Ayuntamiento de La Oliva como órgano sustantivo, se considera que las cuestiones relativas a incremento de volumen, legalidad urbanística, autorización administrativa, título concesional, ocupación del dominio público marítimo-terrestre o cualquier otra cuestión de carácter urbanístico, concesional o sectorial exceden del objeto propio de análisis de este Órgano Ambiental, por lo que no serán atendidas en el presente informe, sin perjuicio de lo que corresponda resolver a las Administraciones competentes.

Por tanto, únicamente se valoran los aspectos ambientales de la alegación, en particular los relativos a la posible afección a los hábitats protegidos, avifauna, paisaje, medio marino, Red Natura 2000, emisiones, residuos y demás factores ambientales que puedan verse afectados por la ejecución del proyecto.

Tras valorar el resultado de las consultas y alegaciones recibidas, se considera que los pronunciamientos recibidos no impiden continuar con la tramitación ambiental, sin perjuicio de incorporar las condiciones sectoriales y de seguimiento que procedan, toda vez que se ha tenido en consideración el oficio de la Demarcación de Costas de Canarias (remitido por el Ayuntamiento de La Oliva el 9 de junio de 2026). Dicho documento adjunta un acta de inspección (de fecha 25 de febrero de 2026) que resuelve textualmente:

“Habiéndose inspeccionado los elementos que motivaron el expediente de caducidad incoado en fecha 05 de julio de 2023, esta Demarcación de Costas considera que se ha cumplido con el requerimiento de restitución de fecha de 15 de enero de 2025

5. ANÁLISIS TÉCNICO-AMBIENTAL.

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, considerando las respuestas recibidas a las consultas practicadas, se realiza el siguiente análisis para determinar si el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria o, por el contrario, si el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, todo ello al tenor de los criterios establecidos en el Anexo III de la LEA.

5.1.- Características del proyecto:

El proyecto de modernización y reforma del Hotel RIU Palace Tres Islas tiene por objeto la actualización y mantenimiento del establecimiento hotelero existente, concentrando las actuaciones en las zonas interiores de la edificación, zonas nobles, zonas de servicio, equipamientos deportivos y piscinas.

Las actuaciones previstas se orientan a la modernización funcional, la consolidación estructural, la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad universal, la seguridad contra incendios, la renovación de instalaciones y la mejora de la sostenibilidad y uso eficiente de los recursos.

El proyecto contempla, entre otras actuaciones, la renovación de los sistemas de climatización, la sustitución de ascensores, la renovación de la instalación eléctrica, la adecuación de salubridad y ahorro de agua, la reducción de residuos, la reforma del lobby, la adecuación de habitaciones, la reforma de piscina, la creación de zona de fitness, la supresión de barreras arquitectónicas y la reparación de elementos de fachada y cerramientos deteriorados.

Todo ello se llevará a cabo sobre una edificación existente, sin incremento de volumen, altura ni superficie ocupada, respetando la volumetría autorizada y manteniendo la integridad del entorno en el que se ubica.

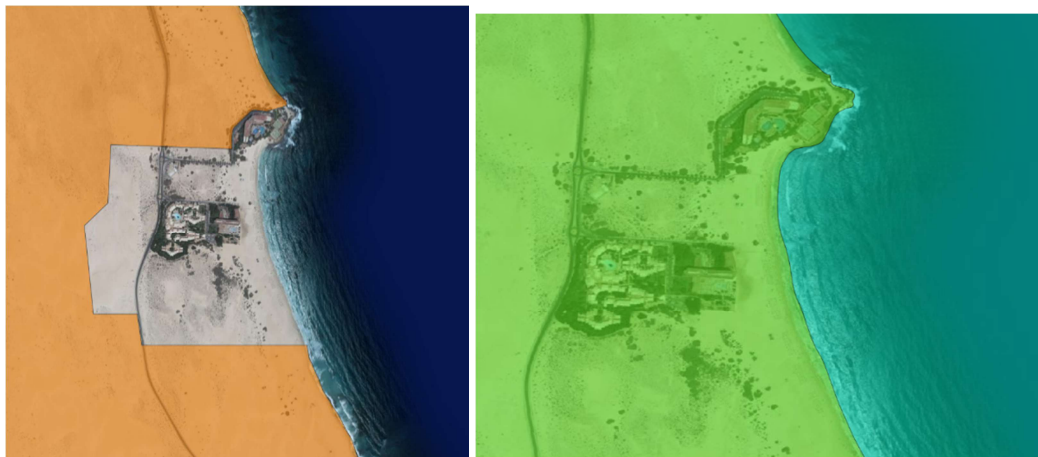
Respecto a las alternativas estudiadas, el Documento Ambiental analiza varias opciones, incluyendo la alternativa cero y distintas alternativas de intervención, seleccionándose la alternativa que permite la modernización del establecimiento existente, la mejora de sus condiciones técnicas, energéticas y funcionales, y la reducción de impactos respecto a la situación actual.

El proyecto se desarrolla sobre instalaciones ya construidas, por lo que no contempla nuevas ocupaciones territoriales externas ni transformación sustancial de suelo natural no alterado.

5.2.- Ubicación del proyecto y características del entorno:

El proyecto se ubica en el Hotel RIU Palace Tres Islas, en la Avenida Grandes Playas, Corralejo, término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura.

El establecimiento no se localiza en el Parque natural de Corralejo F-2, pero linda con él y está dentro del dominio público marítimo-terrestre y en un entorno de elevada sensibilidad ambiental por su proximidad e integración en espacios protegidos de la Red Natura 2000.



(A la izquierda el parque natural de corralejo F-2 de color naranja, y a la derecha las zonas ZEPA y ZEC)

La parcela catastral donde se encuentran las instalaciones objeto de modernización y reforma es la 3765001FS0736N0001ZP, en Grandes Playas, Corralejo.

El entorno se caracteriza por la presencia del sistema dunar de Corralejo, comunidades psamófilas, hábitats de interés comunitario y espacios protegidos vinculados a la Red Natura 2000, entre ellos la ZEC Corralejo, y la ZEPA Dunas de Corralejo e Isla de Lobos, lindando con la ZEC marina Sebadales de Corralejo y el Parque Natural de Corralejo (F-2).

El ámbito presenta condiciones propias del litoral oriental de Fuerteventura, con elevada insolación, escasas precipitaciones, incidencia de los vientos alisios, ambiente salino y presencia de sistemas arenosos y vegetación adaptada a estas condiciones ambientales.

En cuanto al patrimonio cultural, el Servicio de Patrimonio Cultural informa que el inmueble no está declarado BIC, no cuenta con expediente incoado, no se sitúa en entorno de protección de BIC y no consta afección a bienes registrados, sin perjuicio de las cautelas arqueológicas durante la ejecución de las obras.

5.3.- Características del potencial impacto del proyecto:

El Documento Ambiental contempla todo el estudio exigido para analizar los posibles efectos ambientales derivados de la ejecución del proyecto, valorando sus repercusiones sobre flora, fauna, hábitats, Red Natura 2000, paisaje, patrimonio cultural, emisiones, residuos, población y salud humana.

Se analizan las posibles afecciones derivadas de la fase de ejecución, especialmente las vinculadas a emisiones de polvo, partículas, gases, ruidos, generación de residuos de construcción y demolición, tránsito de maquinaria, molestias temporales a la fauna, afección paisajística temporal y posibles interferencias con los valores naturales del entorno.

De forma general, las actuaciones se desarrollan sobre estructuras ya existentes y en el interior del establecimiento hotelero, por lo que no se prevé consumo significativo de recursos geológicos ni ocupación de nuevos terrenos naturales.

Respecto a la Red Natura 2000, el Documento Ambiental analiza las repercusiones sobre la ZEC Corralejo, la ZEC marina Sebadales de Corralejo y la ZEPA Dunas de Corralejo e Isla de Lobos, concluyendo que, con la aplicación de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia ambiental, no se prevén efectos apreciables que comprometan la integridad de dichos espacios.

En relación con la vegetación y flora, se identifican comunidades propias del sistema dunar y especies adaptadas al medio arenoso y salino, por lo que deberán evitarse ocupaciones auxiliares fuera de las zonas previstas, acopios incontrolados o tránsito fuera de las áreas autorizadas.

Respecto a la fauna, los posibles efectos se vinculan principalmente a molestias temporales durante la fase de obras, debiendo aplicarse medidas para minimizar ruido, polvo, iluminación y presencia de maquinaria en el entorno, Una de las características de la alternativa elegida, por ser la solución técnica y ambientalmente viable para garantizar la compatibilidad de la instalación hotelera con un entorno de máxima sensibilidad, es el cierre temporal de la actividad, lo que permite que la modernización sea rápida, segura y profunda, transformando un complejo obsoleto en un referente de sostenibilidad ambiental en el espacio RN2000.

En relación con el paisaje, al tratarse de una actuación sobre edificación existente, sin incremento de volumen, altura ni superficie, el impacto paisajístico previsto se considera limitado y vinculado principalmente a la fase de ejecución.

El proyecto incorpora medidas dirigidas a mejorar la eficiencia energética, reducir emisiones, optimizar consumos de agua, renovar instalaciones y mejorar la gestión de residuos, por lo que se prevén efectos positivos en la fase de funcionamiento del establecimiento.

Por todo ello, se considera que el pronunciamiento ambiental puede ser **FAVORABLE con condiciones**.

6.- CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONANTES

A la vista de todo lo anterior, teniendo en cuenta la información facilitada por el promotor, el resultado de las consultas realizadas y la documentación obrante en el expediente, se considera que el proyecto, en los términos presentados, no va a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental y las que se incorporan como condicionantes ambientales y sectoriales:

1. El seguimiento ambiental deberá ser supervisado por un técnico ambientalista con experiencia y conocimiento en flora y fauna silvestre protegida.
2. Deberán balizarse todas las especies protegidas cercanas al vallado perimetral, teniendo en cuenta la presencia de *Limonium tuberculatum*.
3. Para ejecutar las labores de mantenimiento del vallado perimetral se deberá colocar previamente una superficie impermeable sobre el sustrato con la finalidad de recoger los residuos de restos de pintura, vertidos accidentales o cualquier otro residuo que pueda generarse.
4. En caso de detectar cualquier ejemplar procedente de escape del ajardinamiento del hotel y/o especie exótica invasora, se deberá proceder a su eliminación, siguiendo los protocolos establecidos en su normativa sectorial. Como medida preventiva se procederá a la eliminación de la estructura floral y/o semillas a fin de evitar su dispersión, embolsándola y gestionándola adecuadamente.
5. Se deberá realizar una limpieza alrededor del perímetro exterior del vallado abarcando al menos un perímetro de 10 metros.
6. Durante la campaña de la pardela cenicienta atlántica (*Calonectris borealis*) se adoptarán medidas para reducir la iluminación exterior, siendo aconsejable reducir las luminarias a las mínimas imprescindibles por motivos de seguridad, reducción de la intensidad lumínica, iluminar las zonas de paso con sensores, u otra medida similar. La campaña de recogida y rescate de pardelas cenicientas deslumbradas por la contaminación lumínica en Canarias es una iniciativa de los cabildos insulares, en la que participan otras asociaciones, y centros hoteleros, orientada a proteger a las crías de la pardela cenicienta durante su primer vuelo migratorio hacia el océano.
7. Las obras deberán ejecutarse estrictamente dentro del ámbito previsto en el proyecto, evitando ocupaciones auxiliares, acopios, vertidos o tránsito de maquinaria fuera de las zonas autorizadas.

8. No podrá producirse incremento de volumen, altura ni superficie ocupada respecto de la edificación existente y autorizada.
9. La gestión de residuos de construcción y demolición deberá realizarse conforme al Estudio de Gestión de Residuos, mediante separación, almacenamiento adecuado y entrega a gestor autorizado.
10. Si durante la ejecución de las obras apareciesen restos arqueológicos o vestigios patrimoniales, deberán paralizarse inmediatamente los trabajos en la zona afectada y comunicarse al Servicio de Patrimonio Cultural del Cabildo de Fuerteventura.
11. Se estima necesario que se comunique a los clientes, por diversos medios, que el hotel se encuentra en un espacio privilegiado dentro de un espacio protegido perteneciente a la Red Natura 2000, de la necesidad de protección y conservación de sus hábitats y especies, así como de la existencia de un parque natural que lo circunda, la zonificación del espacio natural protegido y su normativa.
12. Las cuestiones relativas a dominio público marítimo-terrestre, concesión administrativa, autorización de Costas, legalidad urbanística, y volumen deberán quedar supeditadas a los informes y autorizaciones de las administraciones sectoriales competentes.
13. El promotor deberá ejecutar el Plan de Vigilancia Ambiental, incorporando el seguimiento de las medidas preventivas, correctoras y de control durante la fase de obras.
14. Cálculo y compensación de la Huella de Carbono en la fase de ejecución del proyecto.
15. Limitar la velocidad de camiones y maquinaria a un máximo de 10-15 km/h desde que se accede al vial de acceso (Avenida Grandes Playas) y dentro del recinto del hotel para reducir el ruido de los motores y evitar el levantamiento de polvo.
16. No mantener los motores de camiones y maquinaria implicada en las obras encendidos si van a estar parados más de 2 minutos.
17. A las medidas recogidas en el Documento Ambiental se anexarán las recogidas en este informe y su cumplimiento deberá acreditarse mediante los informes del Plan de Vigilancia Ambiental, que serán incorporados al expediente durante la ejecución de las obras y remitidos tanto a la Consejería de Medio Ambiente del Cabildo Insular como a este Órgano Ambiental, en el plazo de 3 meses desde la finalización de las obras.

7.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Primero. - Legislación aplicable.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. - Procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

I.- El artículo 7.2.b de la LEA dispone que serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos no incluidos en los Anexos I y II, que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000. Si bien el proyecto de referencia no se encuentra dentro de ninguno de los anexos de la LEA, el ámbito territorial de la actuación abarca varios espacios de la Red Natura 2000, constando pronunciamiento previo del OAF de 22 de septiembre de 2022, sobre la necesidad de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental simplificada, tras haber analizado la posible afección apreciable a los mencionados espacios protegidos, de conformidad con lo estipulado en el art. 174.2 LSENPC.

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada se recoge en los artículos 45 a 48 de la Ley 21/2013, LEA, sin perjuicio de la aplicación, en lo que afecte a la materia, de la

Ley 4/2017, LSENPC. En síntesis, el procedimiento viene determinado por los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada acompañada de un documento ambiental con el contenido establecido en el artículo 45.1 LEA, todo ello ante el órgano sustantivo y dentro del procedimiento de autorización del proyecto.
- Remisión al órgano ambiental una vez comprobada su adecuación a los requisitos exigidos.
- Admisión a trámite por el órgano ambiental y trámite de consultas a administraciones públicas afectadas y personas interesadas por plazo de 20 días hábiles.
- Valoración de la documentación aportada por el promotor y de los informes recibidos en consultas y emisión del informe de impacto ambiental, con el contenido establecido en el artículo 47 de la Ley 21/2013, LEA y de acuerdo a los criterios del Anexo III de dicha ley.
- Publicación del informe de impacto ambiental en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental.

Tercero.- Alcance del informe de impacto ambiental.

El informe de impacto ambiental tiene carácter de informe preceptivo y determinante finalizador del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.3.e) de la Ley 21/2013, LEA y el mismo se ha de realizar en atención a la documentación técnica señalada en los antecedentes.

Así mismo el informe de impacto ambiental se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística o de cualquier otra índole del proyecto o actuación que se apruebe, así como sin perjuicio de las autorizaciones o informes sectoriales que resulten de aplicación, y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, LEA.

El órgano sustantivo deberá tener en cuenta, en el procedimiento de autorización del proyecto, la evaluación de impacto ambiental efectuada, incluidos los resultados de las consultas, debiendo incluir en la concesión de autorización al menos, la información que se señala en el artículo 48.2 de la Ley 21/2013 de EA, entre otras cuestiones, la conclusión de la evaluación y los condicionantes ambientales establecidos en el informe de impacto ambiental, en su caso.

Cuarto.- Impugnabilidad y vigencia del informe.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 47.4 de la Ley 21/2013 citada, el informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial, no se hubiera procedido a la autorización del Proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental, que habrá de ser solicitada por el promotor antes de la expiración del citado plazo de cuatro años.

El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Quinto.- Competencia del Órgano Ambiental.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 11.3 de la Ley 21/2013, de EA, en el caso de planes, programas y proyectos cuya adopción, aprobación o autorización corresponda a las entidades locales, las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental y al órgano sustantivo corresponderán al órgano de la Administración autonómica o local que determine la legislación autonómica.

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional primera apartado 4o de la Ley 4/2017, LSENPC, el órgano ambiental será el que designe la Administración competente para autorizar o aprobar el proyecto.

Por lo que, correspondiendo la aprobación del proyecto al Ayuntamiento de La Oliva, resulta competente el Órgano Ambiental de Fuerteventura, existiendo convenio en vigor de adhesión por parte del Ayuntamiento de La Oliva, de fecha de firma 17 de marzo de 2026 y publicado en el BOP nº 34 de 20 de marzo de 2026, entre cuyas competencias delegadas se encuentra la de evaluación de impacto ambiental de proyectos.

Tras debate y deliberación, el Órgano Ambiental de Fuerteventura, a la vista de los antecedentes expuestos, del resultado del análisis técnico realizado por la ponencia y las intervenciones realizadas, considerando que el procedimiento ha seguido los trámites legalmente establecidos, por unanimidad de miembros presentes con derecho a voto,

ACUERDA:

Primero: FORMULAR INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto denominado "PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y REFORMA DE HOTEL RIU PALACE TRES ISLAS" formulado por el Ayuntamiento de La Oliva, en los términos que anteceden, determinando que no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, ya que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas y condiciones establecidas en el documento ambiental y en el apartado 6 correspondiente a la conclusión y condicionantes del presente informe.

Segundo.- Publicar el informe de impacto ambiental formulado, en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la web del OAF localizada en la sede electrónica del Cabildo Insular de Fuerteventura,, en atención a lo establecido en el artículo 47.3 la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, haciendo constar que el mismo perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOP no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que, previo al vencimiento de dicho plazo, se autorice una prórroga de su vigencia.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo al órgano sustantivo, Ayuntamiento de La Oliva, y a la entidad promotora (RIU HOTELS S.A) poniéndole de manifiesto que las consultas realizadas por el órgano ambiental con ocasión del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada no desplazan la obligatoriedad del órgano sustantivo de solicitar aquellos informes preceptivos que deriven de la normativa de aplicación, así como que el acto de autorización del proyecto, en su caso, deberá atender a lo estipulado en el artículo 48 de la mencionada Ley 21/2013 , haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, el proyecto sometido a evaluación no resulta autorizado, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental.

Y para que conste y surta los efectos donde proceda expido la presente certificación con el Visto Bueno del Sr. Presidente, haciendo la salvedad del artículo 19 in fine de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión.

La Secretaria

VºBº
El Presidente

FECHA DE FIRMA: 21/07/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 973D30E6A402B3271E8E0D98DBBE35FF5DD26067
C38F8BD7E46155B7D330EF21A34D6D8E5ABCFF

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaria del Órgano Ambiental
Presidente del Órgano Ambiental de Fuerteventura

NOMBRE:
SARMIENTO PÉREZ, Mª DEL ROSARIO
QUESADA DE SAA, TOMÁS

Firmado Digitalmente en el Cabildo de Fuerteventura - <https://sede.cabildofuerteventura.es> - Código Seguro de Verificación: 356001DOC2F799E790D1F9B94E93E4D8