



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE SA - CIF
A38021762 - NOMBRE PADRON
MORALES ROSA MARIA - NIF 43776526M

Firmado digitalmente por ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA
CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE PADRON MORALES
ROSA MARIA - NIF 43776526M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2
CA, ou=703006482, cn=ENTIDAD GESTION URBANISTICA DE SANTA
CRUZ DE TENERIFE SA - CIF A38021762 - NOMBRE PADRON MORALES
ROSA MARIA - NIF 43776526M
Fecha: 2016.07.11 12:28:27 +01'00'

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife



ÍNDICE

01. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. Descripción del ámbito del Plan Especial
 - 1.2. Antecedentes históricos
2. CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS.
3. NATURALEZA, ALCANCE Y EFECTOS
4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
6. MARCO LEGAL
 - 6.1. Introducción
 - 6.2. Legislación urbanística y sectorial
 - 6.3. Legislación sectorial con incidencia en el ámbito del Plan Especial
 - 6.4. Instrumentos de ordenación de rango superior
 - 6.5. Formulación y tramitación
7. ANALISIS
 - 7.1. Localización y descripción básica del ámbito de actuación
 - 7.2. Inventario ambiental básico
 - 7.3. Contenido urbanístico
8. INFORME DEL PROCESO PARTICIPATIVO
9. DIAGNÓSTICO
 - 9.1. Diagnóstico ambiental
 - 9.2. Diagnóstico urbanístico
 - 9.3. Diagnóstico: Síntesis
10. LISTADO DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
11. EQUIPO REDACTOR

02. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN
2. ANALISIS DE LA INFORMACIÓN
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
 - 3.1. Objetivos generales
4. MODELO DE ORDENACIÓN
 - 4.1. Descripción y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas
 - 4.2. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas
 - 4.3. Valoración de alternativas
 - 4.4. Criterios de la ordenación propuesta
 - 4.5. Redes e Infraestructuras de Servicios
 - 4.6. Ordenación dominio público del Frente Marítimo San Andrés – Las Teresitas

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.
 - 5.1. Adecuación de la ordenación propuesta a los instrumentos de ordenación de rango superior.
 - 5.2. Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación previsto en el Plan General de Ordenación
 - 5.3. Correspondencia de la ordenación propuesta con el resultado del Proceso Participativo
6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
 - 6.1. Evaluación Social
 - 6.2. Evaluación ambiental
7. SISTEMA DE GESTIÓN
8. JUSTIFICACIÓN CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
9. PLAN DE ETAPAS
10. ESTUDIO ECONÓMICO
11. JUSTIFICACIÓN CAPACIDAD DE CARGA PARCELA HOTELERA

03. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Ámbito territorial
- Artículo 2. Objeto y finalidad del Plan Especial
- Artículo 3. Objetivos del Plan Especial
- Artículo 4. Contenido y alcance del Plan Especial
- Artículo 5. Documentación del Plan Especial
- Artículo 6. Interpretación del Plan Especial
- Artículo 7. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación
- Artículo 8. Modificación y revisión del Plan Especial

TÍTULO 2. DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO I. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS

- Artículo 11. Clasificación sistemática de los usos
- Artículo 12. Usos pormenorizados, específicos y categorías existentes

CAPÍTULO II. USO TURÍSTICO

- Artículo 13. Definición y categorización del uso turístico
- Artículo 14. Condiciones particulares del uso turístico previsto
- Artículo 15. Condiciones de compatibilidad del uso turístico

CAPÍTULO III. USO TERCIARIO

- Artículo 16. Definición y categorización del uso terciario
- Artículo 17. Condiciones particulares del uso terciario previsto
- Artículo 18. Condiciones de compatibilidad del uso terciario

CAPÍTULO IV. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Artículo 19. Definición y categorización de los espacios libres públicos
- Artículo 20. Condiciones particulares de los espacios libres públicos
- Artículo 21. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres públicos

CAPÍTULO V. USO DOTACIONAL

- Artículo 22. Definición y categorización del uso dotacional
- Artículo 23. Condiciones particulares del uso dotacional
- Artículo 24. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional

CAPÍTULO VI. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- Artículo 25. Definición y categorización de las Infraestructuras de Servicio
- Artículo 26. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Servicio
- Artículo 27. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de almacenamiento de agua. (Abastecimiento)
- Artículo 28. Condiciones particulares de las Infraestructuras Hidráulicas de drenaje. (Saneamiento separativo)
- Artículo 29. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Energía. (Suministro eléctrico)
- Artículo 30. Condiciones particulares del Alumbrado público
- Artículo 31. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- Artículo 32. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Residuos.

CAPÍTULO VII. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

- Artículo 33. Definición y categorización de las Infraestructuras de Comunicaciones
- Artículo 34. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Comunicaciones
- Artículo 35. Condiciones de compatibilidad de las Infraestructuras de Comunicaciones

CAPÍTULO VIII. ZONAS DE EDIFICACIÓN O TIPOLOGÍAS

- Artículo 36. Zonas de edificación o tipologías
- Artículo 37. Zona de Edificación Abierta Dotacional (A-D)
- Artículo 38. Zona de Edificación Abierta Específica (Ae-81 y Ae-82)

CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES EN LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

- Artículo 39. Dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres

CAPÍTULO X. CONDICIONES AMBIENTALES

- Artículo 40. Medidas ambientales
- Artículo 41. Protección de cauces
- Artículo 42. Protección de elementos patrimoniales

TÍTULO 3. FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

04. PLANOS

Planos de Información

04.1a. Topográfico/ Estado actual	e: 1/2000
04.1b. Ortofoto	e: 1/4000
04.2a. Alineaciones, rasantes y tipologías (PGO vigente)	e: 1/2000
04.2b. Usos pormenorizados y gestión urbanística (PGO vigente)	e: 1/2000
04.3. Deslinde Marítimo Terrestre	e: 1/2000
04.4. Instalaciones y edificaciones existentes	e: 1/2000
04.5a. Estructura de la propiedad (Parcelas Registrales)	e: 1/2000
04.5b. Estructura de la propiedad (Parcelas Catastrales)	e: 1/2000
04.6. Patrimonio cultural y arquitectónico	e: 1/2000
04.7. Clinométrico	e: 1/2000
04.8. Hipsométrico	e: 1/2000

Planos de Ordenación

04.9. Alternativas de ordenación	e: 1/4000
04.10. Alineaciones y tipologías	e: 1/2000
04.11. Usos pormenorizados	e: 1/2000
04.12. Planta de replanteo	e: 1/2000
04.13. Perfiles longitudinales	e: 1/2000
04.14a. Secciones Transversales (Planta)	e: 1/2000
04.14b. Secciones Transversales (Secciones)	e: 1/500
04.15. Red de Abastecimiento	e: 1/2000
04.16. Red de Riego	e: 1/2000
04.17. Red de Saneamiento (propuesta A)	e: 1/2000
04.18. Red de Saneamiento (propuesta B)	e: 1/2000
04.19. Red de Pluviales y secciones transversales	e: 1/2000
04.20. Medidas de Protección frente a desprendimientos	e: 1/2000
04.21. Red de Telecomunicaciones	e: 1/2000
04.22. Red de Media Tensión	e: 1/2000
04.23. Red de Baja Tensión	e: 1/2000
04.24. Red de Alumbrado Público	e: 1/2000
04.25a. Red de Aparcamientos (zonificación y rasantes)	e: 1/2000
04.25b. Red de Aparcamientos (esquema de circulación)	e: 1/2000
04.26. Gestión de Residuos Sólido	e: 1/2000
04.27. Localización de la cesión del 10% del Aprovechamiento	e: 1/2000
04.28. Plan de Etapas	e: 1/2000

ANEXOS

- Anexo I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
- Anexo II. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- Anexo III. INFORME DEL PROCESO PARTICIPATIVO
- Anexo IV. ZONIFICACIÓN DE USOS Y ORDENACIÓN DE LA ZONA DE BAÑO DE LA PLAYA DE LAS TERESITAS (Planos)
- Anexo V. INFORME PROPUESTA DE RED DE DRENAJE
- Anexo VI. CERTIFICACIONES REGISTRALES



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

01. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife



01 MEMORIA DE INFORMACIÓN





ÍNDICE

01. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES	3
1.1. Descripción del ámbito del Plan Especial.....	3
1.2. Antecedentes históricos.....	4
2. CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS.	9
3. NATURALEZA, ALCANCE Y EFECTOS	9
4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	10
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	12
6. MARCO LEGAL	15
6.1. Introducción.....	15
6.2. Legislación urbanística y sectorial.	16
6.2.1. Normativa Autonómica:	16
6.2.2. Normativa Estatal:	16
6.3. Legislación sectorial con incidencia en el ámbito del Plan Especial.....	16
6.3.1. Accesibilidad y supresión de barreras físicas.	17
6.3.2. Actividad comercial.....	17
6.3.3. Aguas	17
6.3.4. Calidad Astronómica	18
6.3.5. Carreteras.....	18
6.3.6. Costas	19
6.3.7. Edificación.....	20
6.3.8. Sector Eléctrico.....	20
6.3.9. Residuos	21
6.3.10. Telecomunicaciones	21
6.3.11. Turismo.....	21
6.3.12. Protección del medio ambiente, flora y fauna	21
6.4. Instrumentos de ordenación de rango superior	22
6.4.1. Introducción.....	22
6.4.2. Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio:	22
6.5. Formulación y tramitación.....	26
6.5.2. Informes exigidos por la legislación sectorial.	28



7. ANÁLISIS	29
7.1. Localización y descripción básica del ámbito de actuación.....	29
7.2. Inventario ambiental básico.	36
7.2.1. Clima	37
7.2.2. Geología y geomorfología	41
7.2.3. Edafología	45
7.2.4. Hidrología superficial y subterránea	46
7.2.5. Vegetación y flora	51
7.2.6. Fauna	58
7.2.7. Especies protegidas.....	60
7.2.8. Espacios naturales protegidos	65
7.2.9. Red natura 2000	66
7.2.10. Paisaje	68
7.2.11. Patrimonio	78
7.2.12. Usos del suelo.....	84
7.2.13. Medio socioeconómico.....	85
7.2.14. Riesgos	88
7.3. Contenido urbanístico.....	91
7.3.1. Usos pormenorizados.....	91
7.3.2. Infraestructuras	91
7.3.3. Dotaciones y espacios libres.....	92
7.3.4. Edificaciones.....	93
8. INFORME DEL PROCESO PARTICIPATIVO	94
9. DIAGNÓSTICO.....	100
9.1. Diagnóstico ambiental.....	100
9.2. Diagnóstico urbanístico.....	101
9.3. Diagnóstico: Síntesis	102
10. LISTADO DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	103
11. EQUIPO REDACTOR	104

1. ANTECEDENTES

1.1. Descripción del ámbito del Plan Especial

Santa Cruz de Tenerife, localmente conocida como *Santa Cruz*, es una ciudad y un municipio de España, capital de la provincia homónima, de la isla de Tenerife y de la comunidad autónoma de Canarias (conjuntamente con Las Palmas de Gran Canaria).

Fundada el 3 de mayo de 1494 como real de conquista, fue entre 1833 y 1927 la única capital de Canarias, hasta que fue dictado el Real Decreto de 21 de septiembre de 1927, por el que la provincia de Canarias quedaba dividida en dos: la Provincia de Las Palmas y la de Santa Cruz de Tenerife.

Actualmente comparte la capitalidad de la Comunidad Autónoma de Canarias con Las Palmas de Gran Canaria. Se encuentra en el nordeste de la isla, donde limita con San Cristóbal de La Laguna y El Rosario, y abarca 150,56 km². Su punto más alto es Cruz de Taborno, a 1020 metros sobre el nivel del mar, y cuenta con 58 kilómetros de costa divididos de manera natural por el barranco de Santos.

En su vertiente este, se encuentra el barrio de San Andrés, que es una entidad de población del municipio de Santa Cruz de Tenerife, que está incluida administrativamente en el distrito de Anaga, teniendo la consideración de pueblo.

Fundado a finales del siglo xv, se trata de uno de los núcleos poblacionales más antiguos de Tenerife, fundado apenas dos años después de la conquista de la isla y habiendo constituido además un municipio independiente a lo largo del siglo xix.

Esto lo convierte en una de las localidades más significativas dentro del municipio capitalino, poseyendo un carácter tanto pesquero como rural, aunque es más popular su primera faceta.

Posee monumentos como la Torre de San Andrés, la iglesia parroquial o la antigua Escuela Estévez, aunque la localidad es más conocida por encontrarse en ella algunas de las playas más populares del municipio: Las Teresitas y Las Gaviotas.

Está situado en un amplio valle de la vertiente sur del macizo de Anaga, junto a la desembocadura de los barrancos del Cercado y de Las Huertas, a 8 kilómetros al nordeste del centro de Santa Cruz de Tenerife, teniendo a la izquierda el barrio de El Suculum.

Ocupa una superficie de 21,14 km² y su territorio abarca no sólo el núcleo urbano, sino la totalidad de los valles del Cercado, Las Huertas, Jagua, Seco y la margen derecha del barranco del Balayo, incluyendo áreas agrícolas, la Dársena Pesquera del puerto capitalino y la Zona Industrial de Jagua.

Casi toda la superficie de la localidad se encuentra incluida en el espacio natural protegido del Parque Rural de Anaga.

Asimismo, parte de su frente costero está considerado Zona de Especial Conservación bajo la denominación Sebadal de San Andrés.



Además la superficie de la localidad de San Andrés como la de los otros pueblos y caseríos de Anaga, está incluida en la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga declarada como tal por la UNESCO en 2015.

Al nordeste de San Andrés, se encuentra la playa de Las Teresitas, de una longitud aproximada de 1.300 metros, la cual tiene procedencia en la transformación artificial, en la década de los 70, de otra preexistente de arena negra volcánica. La playa original, que recibía los nombres de Tras la Arena y Las Teresas, entre otros, se rellenó de arena traída del desierto del Sáhara para ampliar su extensión, construyéndose también un dique rompeolas para evitar el oleaje.

La infraestructura que da servicio a la playa de Las Teresitas está aislada de la conformada por el centro urbano que conforma San Andrés, y consiste únicamente en una vía asfaltada con una zona amplia de aparcamiento, sin un paseo marítimo, pero con las dotaciones de vestuarios, duchas y servicio de hamacas.

Esta zona de viario y aparcamiento está lindando con el denominado "Frente de la Playa de Las Teresitas" conformado por la vertiente de los montes que la rodean, que a su vez está limitado por el trazado de la Carretera General que conecta San Andrés con Igueste.

1.2. Antecedentes históricos

La ciudad de Santa Cruz nunca tuvo una buena playa natural, ya que las que había, antiguas playas de Ruiz, San Antonio y Los Melones, antes de la ampliación del puerto, eran pedregosas y peligrosas por los embates del mar y los fuertes vientos reinantes, y además desaparecían totalmente en las pleamareas.

A principios de los años 50 el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife planteó la idea de crear una playa artificial, tomando como base la existente junto al barrio pesquero de San Andrés, conocida por Las Teresitas, que tenía posibilidades de ser transformada y poseía una considerable extensión.

La primera ordenación urbanística vino en 1961, cuando el Ministerio de la Vivienda aprobó, el día 27 de julio de dicho año, el Plan de Ordenación del barrio de San Andrés y su playa.

Tres años más tarde, el 19 de abril de 1964, quedó constituida la Junta de Compensación de propietarios de los terrenos que se verían afectados por la construcción de la playa y sus accesos. Los ingenieros Pompeyo Alonso y Miguel Pintor diseñan la nueva playa y, ante la evidencia de su elevado costo, idean urbanizar su entorno para así obtener financiación y crear un centro turístico de gran importancia. En 1965 fue la exposición pública del Plan Parcial.

El título habilitante para la construcción de dicha zona de baño, fue la Orden de 9 de noviembre de 1966, del Ministerio de Obras Públicas por la que se otorgó una concesión al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a la construcción de una playa artificial en el barrio de San Andrés, recogiendo en la cláusula 1ª *"Esta concesión se otorga a título precario por un plazo de 99 años, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades*



dominicales del Estado y con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Puertos y en el Reglamento para su ejecución, no siendo transferible mientras no haya sido aprobada el acta de reconocimiento de las obras (...) Finalizadas las obras y aprobada el acta de reconocimiento de las mismas, el concesionario al amparo de lo establecido en el artículo 101 del Reglamento de la Ley de Puertos podrá solicitar el reconocimiento de la propiedad de los terrenos que se ganan al mar litoral."

En 1966 se aprobó el Plan de Ordenación de Las Teresitas y en 1967 el Ayuntamiento y la Junta de Compensación suscribieron un primer acuerdo, que tuvo como resultado que desde el Ministerio de la Vivienda se aprobara la Orden Ministerial que autorizó las obras ejecutar la playa, la cual obtuvo la Declaración de Centro de Interés Turístico Nacional, por Orden del Consejo de Ministros número 3349/1967, de 28 de diciembre.

Lo primero se construyó fue la escollera de protección, de un kilómetro de longitud y emplazada a 150 metros de la orilla, que convirtió la playa aun de arena negra en una inmensa piscina salada bien protegida de las olas. La arena blanca que hoy la cubre se trajo entonces de la provincia española del Sahara Occidental, del desierto del Sahara. En total, se transportaron en barco cuatro millones de sacos de arena rubia que tapizaron el casi kilómetro y medio de longitud de la playa, por 60 metros de anchura media.

Sin perjuicio de que se tramitaron y llevaron a cabo diferentes proyectos que tenían por objeto de la dotación de infraestructuras y servicios a la Playa de Las Teresitas, el siguiente hecho más importante fue que el Consejo de Ministros aprobó el 8 de octubre de 1970, la Reforma del "POU del CITN Playa de Las Teresitas" y sus alrededores, en cuyo texto se planteó la edificación en 12 plantas del frente de playa y se preveía dar servicio a una población de 18.000 habitantes.

No obstante lo anterior en la publicación en 1983 del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que luego se aprobó en 1992, se propusieron diferentes alternativas al Plan Parcial de 1970 para impedir el desarrollo tal y como se preveía en dicho planeamiento pormenorizado, como era la reducción de la edificabilidad en más de un 50 por ciento y rebajar la altura del frente de la playa a seis plantas.

Las gestiones en este sentido tuvieron su reflejo en la firma el día 21 de noviembre de 1986 del Convenio entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en él se conciliaban posturas a partir de la alternativa de las planteadas por el Avance del Plan General.

Finalmente el 21 de julio de 1988 se produjo la aprobación definitiva de la Modificación y Adaptación del Plan Parcial "Playa de Las Teresitas".

La Administración del Estado y el Grupo Municipal Socialista presentaron sendos recursos contenciosos administrativos contra dicha aprobación.

Con la aprobación definitiva del PGOU de Santa Cruz de Tenerife el día 7 de enero de 1992, se estableció la suspensión en el ámbito del Plan Parcial, salvo el polígono de El Suculum, hasta que se dictara sentencia de los recursos jurisdiccionales interpuestos. Se estableció que, en caso de que la resolución judicial que se dictara, implicase la necesidad de modificar sustancialmente la ordenación prevista por el planeamiento recurrido, se deberían redactar unas Normas Complementarias para la adaptación de aquél a los términos que contenga la resolución judicial.



Finalmente se resolvieron dichos recursos contenciosos administrativos mediante la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (TSJC) dictada el día 11 de marzo de 1992, estimando los recursos interpuestos y anulando el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación y Adaptación del Plan Parcial.

Contra dicha Sentencia, se interpusieron los recursos correspondientes ante el Tribunal Supremo por parte de la Comunidad Autónoma Canaria y la Junta de Compensación, el cual se resolvió mediante la Sentencia de 29 de junio de 1998, estimando los referidos recurso y anulando la sentencia de instancia, es decir, validando la Modificación y Adaptación del Plan Parcial.

Así las cosas, el Alcalde del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el día 27 de octubre de 1999 dictó un decreto sobre la agilización de la gestión urbanística y las actuaciones a emprender en el ámbito del Plan Parcial de Las Teresitas, en el que se dispuso que no se iniciara ningún tipo de actuación urbanística al frente de la playa hasta la resolución de un concurso internacional de ideas sobre la ordenación de dicho ámbito.

Dicho concurso se gestionó durante los meses de julio y agosto del año 2000, y fue resuelto mediante acuerdo del Jurado adoptado el día 18 de septiembre del 2000, determinando que la ganadora fuera la propuesta redactada por el del arquitecto francés Dominique Perrault, la cual consistía en proponer una solución en la que se eliminaba gran parte de la edificación prevista en el frente de la playa y, con ello, se disminuía nuevamente de una manera considerable la edificabilidad asignada. Al mismo tiempo se proponía una plantación masiva de arbolado en la franja colindante con la arena, actualmente ocupada por aparcamientos. Se proponía concentrar allí los servicios a los usuarios en puntos específicos, añadiendo así nuevos atractivos para la práctica deportiva en esa superficie

Esta propuesta fue la que informó la redacción de un nuevo convenio urbanístico para la Reordenación del Ámbito del Plan Parcial Playa de Las y Teresitas y para viabilizar su desarrollo, suscrito por el Ayuntamiento y la Junta de Compensación, el cual fue aprobado por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo el día 18 de julio de 2001 y por el Pleno de la Corporación el día 23 de julio de 2001.

La ejecución de la Propuesta redactada por el Arquitecto Dominique Perrault, se inició mediante la aprobación el 28 de diciembre de 2001 por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife del Proyecto Básico de Urbanización denominado "Ordenación del Frente Marítimo de la Playa de las Teresitas" Zona de San Andrés.

Esta aprobación conllevó la redacción de los proyectos ejecutivos denominados Ordenación del Frente Marítimo de la Playa de las Teresitas "Zona de la Playa" y Proyecto de Ordenación del Frente Marítimo de la Playa de las Teresitas "Acceso a Playa y Complementos".

Esta última actuación se encontraba, por tanto, integrada en un proyecto global que se dividió en dos fases diferenciadas, a cada una de las cuales le correspondían un proyecto y fases administrativas de actuación territorial independientes, asumiendo el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de La Gerencia de Urbanismo, la fase denominada " Acceso a la Playa y Complementos " (FASE II), y a la Dirección General de Costas dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, el desarrollo de la fase denominada " Zona de La Playa" (FASE I).

Otra consecuencia del convenio urbanístico de Reordenación del Plan Parcial de Las Teresitas, que fue aprobado el 23 de julio de 2001 por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, fue que, en ejecución del mismo se determinó el otorgamiento de compraventa de adquisición de los terrenos precisos para su ejecución a favor de la Corporación Municipal capitalina, a través de la escritura pública de compraventa de fecha 18 de septiembre de 2001, ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Nicolás Quintana Plasencia, al número 3.299 de su protocolo.

Señalar que más adelante se hará referencia a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, sección quinta (Rec. Casación nº 4693/2003) de fecha 3 de mayo del 2007, por la que se declara nula dicha compraventa.

Sin perjuicio del devenir procesal que provocó la formalización de dicha compraventa, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife emprendió las actuaciones consistentes en desarrollar como primeras operaciones, el desmante y derribo de toda construcción existente, concretamente, la eliminación total del campo de fútbol y la Cofradía de Pescadores, y proyectaba dos importantes intervenciones a llevar a cabo en cabeza y final de playa, donde se preveía la ejecución de edificaciones.

Así en la zona denominada "Cabeza de Playa", se preveía la construcción de un edificio destinado a aparcamiento, (272 plazas), y locales comerciales que contemplaba una planta sótano y una planta sobre la rasante natural del terreno, en un ámbito que ocuparía, en su cara frente a la playa, tanto la servidumbre de protección marítimo terrestre, servidumbre de tránsito, así como 1223 metros cuadrados de Dominio Público Marítimo Terrestre.

En la zona de final de playa, contemplaba la construcción de una plataforma bajo la cual, se preveía la instalación de diferentes servicios, sin especificar, y que culminaba con un graderío integrado en la ladera de la montaña, que igualmente ocupaba los citados bienes demaniales, según el deslinde de Dominio Público Marítimo y Terrestre vigente entonces, aprobado por la Orden Municipal de 3 de marzo de 1961.

Dichas actuaciones fueron iniciadas, y posteriormente a raíz de diferentes recursos e impugnaciones, fueron paralizadas las referidas obras, provocando un largo devenir de procedimientos judiciales, los cuales han terminado con la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 18 de noviembre de 2014, por la que, entre otros pronunciamientos, ordenaba "(...) *la demolición de la obra ejecutada en los términos expuestos en el Fundamento de Derecho Décimo de la presente resolución (...)*".

No obstante en dicho Fundamento de Derecho, ya se da cuenta de la tramitación de la nueva ordenación municipal general, que se ha concretado en la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife adoptada por la COTMAC en su sesión de 30 de julio de 2013, y que ha entrado en vigor el día 18 de julio de 2014 (es decir, con anterioridad a ser dictada la Sentencia comentada), lo que pudiera provocar que dicha demolición no se tuviera que ejecutar.

Retomando la narración de la ordenación urbanística que afecta al ámbito de actuación, el siguiente dato importante, se produce el 21 de marzo de 2003, en el que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual del PGOU-92 en el ámbito de Las Teresitas, en desarrollo del



referido Convenio de reordenación del Plan Parcial de Las Teresitas formalizado en julio de 2001.

Dicha modificación puntual fue aprobada definitivamente, y de forma parcial, el 5 de abril de 2004 la COTMAC, y previas correcciones, dicha aprobación se publicó en el BOC nº 162, de 23 de agosto de 2004, quedando suspendida la ordenación de propuesta para las parcelas B5, B6 y B7 hasta que se obtuviera una solución consensuada con el Cabildo de Tenerife sobre el acceso a dichas parcelas desde la vía insular.

Finalmente, la ordenación hoy vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife, que fue aprobado definitivamente y de forma parcial, por acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 30 de julio de 2013.

La normativa (de la Ordenación Estructural y Pormenorizada) del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación fue publicada en el BOP de fecha 30 de junio de 2014; entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, esto es, el 18 de julio de 2014.

Este Planeamiento se remite a la formulación de un Plan Especial para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito designado en la Ámbito 1.6.1 Frente Playa de Las Teresitas.



2. CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS.

En función de lo relatado tenemos que el desarrollo de esta Unidad se ha planteado en ejecución del convenio Urbanístico aprobado por unanimidad en sesión plenaria del 18 de septiembre de 2001, con el fin de cumplimentar la Propuesta Marco de Colaboración aprobada por acuerdo unánime del Pleno de la Corporación, este ámbito de actuación pública "Unidad Frente de Playa (Ámbito 1.6.1).

Dadas las resoluciones judiciales producidas y los procedimientos judiciales pendientes de resolver, en el ámbito podrán desarrollarse los usos y las determinaciones urbanísticas contempladas en la ordenación indicativa contenida en este Plan General de Ordenación, basada en la Modificación Puntual aprobada definitivamente el día 10 de octubre de 2005, y que deberá complementarse y adaptarse, en su caso, a través de este Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de Las Teresitas.

Lo anterior viene obligado por la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana incluyó y aprobado definitivamente y de forma parcial por acuerdo adoptado por la COTMAC en su sesión celebrada el día 30 de julio de 2013, y que entró en vigor el día 18 de julio de 2014, que establece en la ficha del ámbito 1.6.1 Frente de Las Teresitas, la obligación de que su ordenación vendrá dada por la redacción y aprobación de un Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de Las Teresitas.

En consecuencia, el día 21 de diciembre de 2015, se otorgó un Contrato de Prestación de Servicios entre la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y la entidad Gestur Tenerife, S.A., con el objeto de la redacción del presente Plan Especial, en la que dicha Administración local interviene como titular de los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación.

3. NATURALEZA, ALCANCE Y EFECTOS

El PGOU de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 30 de julio de 2013 (del cual se ordenó su publicación en el BOC, por medio de la Orden del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transporte y Políticas Territoriales nº 238 de 13 de junio de 2014), establece que el SUNC del Frente de Las Teresitas, ámbito 1.6.1, debería ser desarrollado mediante un Plan Especial, con el objeto de que por medio de esta figura se estableciera la ordenación pormenorizada.

Analizando esta figura con más detalle, debemos poner de manifiesto que con carácter general los Planes Especiales (PE) son instrumentos dirigidos a la ordenación urbanística de elementos o actividades singulares y específicos de un ámbito territorial determinado o concreto espacio. Por lo tanto, se caracterizan por la singularidad de su objeto.

El Artículo 37 del TRLOTENC establece que los planes especiales de ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, pudiendo tener por objeto finalidades como conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano, definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar, crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos, organizar y asegurar



el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

Esta singularidad viene dada en el ámbito 1.6.1 Frente de Las Teresitas, por las propias características de la zona, en la que existe una playa de disfrute de los ciudadanos que actualmente adolece de una ordenación adecuada que permita el desarrollo de los servicios e instalaciones propios de una playa de gran afluencia, además de generar una serie de dotaciones públicas y comerciales que completen la oferta de los ciudadanos que acuden a dicha playa.

Siguiendo el Art. 31.2 del TRLOTENC, los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Asimismo, los planes de desarrollo, como los Planes Especiales de Ordenación, deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, es de señalar, los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural. (Art. 37.4 TRLOTENC).

En conclusión, es importante destacar que el presente Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de Las Teresitas es el desarrollo obligado establecido por la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana incluyó y aprobado definitivamente y de forma parcial por acuerdo adoptado por la COTMAC en su sesión celebrada el día 30 de julio de 2013, y que entró en vigor el día 18 de julio de 2014.

4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito de ordenación se corresponde con el denominado "Frente de Playa de Las Teresitas", que ostenta una categorización del Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), designado como el ámbito 1.6.1, de una superficie de DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (203.286 m²).

El ámbito del Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas tiene la siguiente delimitación: Al Norte con la Carretera TF-121 de Igueste de San Andrés y con el ámbito de SUNCO del vigente PGO denominado 1.6.2 Los Valles; al Sur con el Deslinde Marítimo Terrestre aprobado según Orden Ministerial de 12 de febrero de 2009; al Oeste con el nuevo tramo viario ejecutado al borde del barranco de Las Huertas; al Este con el final del Suelo Urbano y la Ladera de Las Teresitas.

A los efectos de delimitar el ámbito de actuación, y en consideración a la existencia de la polémica judicial que se ha generado por la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 18 de noviembre de 2014, por la que, entre otros pronunciamientos se falla sobre la demolición de la edificación en estructura objeto en dichos autos judiciales, siguiendo los términos de su fundamento de derecho décimo, ha sido necesario determinar la línea que delimitaba la zona marítimo-terrestre en el ámbito de actuación.

A tal efecto, desde los redactores se han llevado a cabo diferentes actuaciones, a los efectos de determinar exactamente dicha linde de la zona marítimo terrestre, las cuales referimos seguidamente:

- a) El día 17 de febrero de 2016, se presentó (número de entrada 03/5694) un escrito ante el Servicio de Costas de Tenerife, solicitando la remisión de la documentación que contuviera el deslinde marítimo terrestre vigente y provisional de la zona del frente de la playa de Las Teresitas como ámbito de ordenación del Plan Especial a redactar.
- b) En contestación a dicha solicitud el Servicio Provincial de Costas de Tenerife, remitió una comunicación de fecha 3 de Marzo de 2016, con el número 03/8581 de Registro de Salida, por la que se da cuenta del Acta de deslinde de fecha 9 de septiembre de 1960 por la que se instalaron una serie de mojones, los cuales perduraron " *al menos hasta el acta de replanteo de la obra de la nueva playa*" sin perjuicio de señalar que, a raíz de la ejecución de otras obras, los referidos mojones han desaparecido, con lo que concluye que al día hoy únicamente es posible determinar las coordenadas mediante procedimientos aproximados en gabinete.
- c) Ante esta notificación, el equipo redactor remitió otra solicitud al Servicio Provincial de Costas de Tenerife, el día 16 de marzo de 2016, en el que se daba cuenta que la determinación exacta de las coordenadas UTM del deslinde marítimo terrestre del frente de la Playa de Las Teresitas era esencial, y la labor de su determinación le correspondía únicamente a esa Oficina Administrativa, lo que unido a la existencia de un procedimiento de deslinde marítimo terrestre que se inició por Resolución de 13 de enero de 2015, que fue expuesto a información pública por medio de publicación en el BOP nº 26 de 25 de febrero de 2015, se reiteraba que se certificara las referidas referencias georeferencias de la línea marítimo terrestre.
- d) Por último, en contestación a este último escrito, el Servicio Provincial de Costas de Tenerife, remite una comunicación el día 12 de abril de 2016 (Reg. de Salida 03/14451) por la que se reiteran en la inexistencia de datos UTM de ubicación del deslinde de la zona marítimo terrestre, haciendo referencia a que hoy en día no existe una delimitación exacta pendiente de la resolución del procedimiento incoado en febrero de 2015, que podría introducir cambios en la línea del deslinde.

En consecuencia de lo anterior, este equipo redactor ha tomado la iniciativa de adoptar como línea de deslinde de la zona marítimo terrestre la que se está tramitando en el procedimiento de aprobación del mismo, que en parte coincide con el ámbito de ordenación y en otra parte se separa del mismo, respetando en todo caso la morfología del Ámbito 1.6.1. Frente de la Playa de Las Teresitas que se recoge en el P.G.O.U. aprobado por la COTMAC el 30 de julio de 2013, que entró en vigor el día 18 de julio de 2014.

No obstante lo anterior, es de señalar que la línea que delimita el sector objeto de ordenación, invade en una pequeña superficie el ámbito de la zona marítimo terrestre, por lo que, a los efectos del cálculo de la superficie del sistema general de parque urbano que se propone con este plan especial, dichos 134 metros cuadrados, no se han considerado.

Además, hemos de destacar que, debido a que estos 134 metros cuadrados se ubican en la zona marítimo terrestre, la ordenación propuesta que se hace en este documento es meramente orientativa, sin que, para este espacio, tenga este plan especial un carácter de generación de norma de ordenación.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La conformación del ámbito de ordenación se puede delimitar a través de la determinación de las parcelas registrales y catastrales, las cuales tienen diferente configuración, siguiendo la relación aportada por la propia Gerencia Municipal de Urbanismo (documento Registro de Salida número 599/2016, de 22 de enero de 2016), así como de las Certificaciones Registrales de fecha 23 de mayo de 2016 que se adjuntan en el Anexo VI.

Del análisis de las Certificaciones Registrales que se adjuntan, todas las fincas registrales que a continuación se detallan, aparecen de titularidad del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en virtud del título que es la Certificación emitida por el Sr. Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 19 de diciembre de 2005 de la "Modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Polígono Playa de Las Teresitas".

Este documento urbanístico inscrito ampara otras fincas registrales, las cuales no están comprendidas dentro del ámbito de ordenación que es objeto de este Plan Especial, las cuales aparecen sin ningún tipo de carga o gravamen.

Relación de fincas registrales:

Identificación de la finca según Registro de la Propiedad	Número de finca registral	Titular de la finca
A1a	60.664	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A1b	60.665	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A2a	60.666	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A2b	60.667	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A2c	60.668	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A2d	60.669	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A2e	60.670	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
A3	60.671	Ayto. Santa Cruz de Tenerife
Viario	60.686	Ayto. Santa Cruz de Tenerife

Ver plano 04.5a. "Estructura de la propiedad (Parcelas Registrales)".

En función de lo anterior es importante señalar que las parcelas A2c; A2d; A2e y Viario, están afectadas por el ámbito de ordenación en parte, y resto de su superficie caen en la zona afectada por la delimitación de la zona marítimo terrestre.

Sin perjuicio de lo anterior, desde el punto de vista catastral, tenemos que la configuración de las propiedades incluidas en el ámbito de ordenación "Frente de la Playa de Las Teresitas" es completamente diferente a la que se corresponde de las fincas registrales, a lo que hay que añadir que, teniendo en cuenta la configuración de cada una de ellas según el Catastro, algunas de ellas están afectadas en una parte de su superficie:

Nº de Finca según plano adjunto	Referencia catastral
1	38900A011002440000IW
2	3637501CS8533N0001MY
3	3736201CS8533N0001ZY
4	3838701CS8533N0001BY
5	4242310CS8544S0001OS
6	4242311CS8544S0001KS
7	4242312CS8544S0001RS
8	4242313CS8544S0001DS
9	4242314CS8544S0001XS
10	4242315CS8544S0001IS
11	4242316CS8544S0001JS
12	4242317CS8544S0001IS
13	4242318CS8544S0001SI
14	4242319CS8533S0001ZY
15	4242320CS8533S0001EY
16	3738001CS8533N0001MY
17	3538401CS8533N



18	3741003CS8534S0001KI
19	3841101CS8534S0001LI
20	3841102CS8534S0001TI
21	4242309CS8534S0001RI
22	3942101CS9634S0001HW
23	

Ver plano 04.5b. "Estructura de la propiedad (Parcelas Catastrales)".

En relación a la titularidad de las fincas que están afectadas por el ámbito de ordenación, es necesario mencionar la existencia de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2007, Sección 5ª en el recurso número 4693/2003, en la que se declara contraria a derecho la escritura pública de compraventa de fecha 18 de septiembre de 2001, otorgada ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Nicolás Quintana Plasencia, al número 3.299 de su protocolo, por la que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, adquirió las fincas objeto de dicho documento de la entidad mercantil "Inversiones Las Teresitas, S.L.".

Otra parte de la titularidad de las fincas devendrá por el título "Modificación del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Playa de Las Teresitas, que fue inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Santa Cruz de Tenerife, el día 16 de diciembre de 2005.

No obstante lo anterior es de aplicación el artículo 84.5 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en el que se establece que serán de aplicación a los Planes Especiales de Ordenación los apartados 5, 6 y 7 del artículo 83 de este mismo reglamento.

En el apartado 5 del referido artículo 83 se establece la obligación, en el supuesto de tramitaciones de planes parciales de iniciativa particular, de dar un trámite de audiencia expresa a los titulares de derechos de propiedad y edificaciones afectados dentro del ámbito de actuación, que fuera simultánea al período de exposición pública, para lo que deberá incluir una relación de propietarios afectados, indicando superficie de suelo o porcentaje de propiedad sobre el total de suelo ordenado.

A sensu contrario, y dado que el presente Plan Especial de Ordenación es de iniciativa pública, la referida relación de titularidades y propiedades no es obligatoria.

Todo ello, sin perjuicio de la Condición de Gestión Urbanística que se incluye en la ficha del PGOU del ámbito 1.6.1. Frente de la Playa de Las Teresitas, que establece que en dicho trámite de ejecución y promoción de la urbanización, a través del sistema de cooperación, se deberá tener en cuenta las consecuencias que se deriven de la ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2007, que más arriba hemos referido.

En función de lo anterior debemos señalar una cuestión importante, aunque conocida por estar derivada del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, referida a que, sin perjuicio de la titularidad que se determine en el momento de la gestión urbanística, ello no implica que en dicho proceso urbanístico no se deba tener en cuenta que es obligatoria la cesión del 10 por ciento del aprovechamiento del ámbito de correspondiente, en aplicación del artículo 72.2.c) del TRLOTENC.

No obstante lo anterior, debemos traer a colación el hecho de la existencia de una concesión administrativa de la zona marítimo terrestre en favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, otorgada el fue la Orden de 9 de noviembre de 1966, del Ministerio de Obras Públicas en las condiciones que se prevén en la cláusula 1ª *"Esta concesión se otorga a título precario por un plazo de 99 años, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del Estado y con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Puertos y en el Reglamento para su ejecución, no siendo transferible mientras no haya sido aprobada el acta de reconocimiento de las obras (...) Finalizadas las obras y aprobada el acta de reconocimiento de las mismas, el concesionario al amparo de lo establecido en el artículo 101 del Reglamento de la Ley de Puertos podrá solicitar el reconocimiento de la propiedad de los terrenos que se ganan al mar litoral ."*

6. MARCO LEGAL

6.1. Introducción

Este capítulo de la Memoria del Plan especial, tiene por objeto la descripción y análisis del cuerpo normativo que regula la actividad de ordenación urbanística y su plasmación a través de la figura del Plan Especial de Ordenación, siguiendo con las determinaciones del PGOU de Santa Cruz de Tenerife, que serán de aplicación al ámbito material, territorial y competencial de este instrumento de planeamiento, teniendo en cuenta las condiciones formales y procedimentales a los que está sujeto este tipo de documento de planeamiento.

Esta labor de análisis jurídico abarca no sólo el derecho positivo, sino también el conjunto de principios generales que, con independencia de su consagración legal, deben informar y servir de referente en la función pública de ordenación del territorio.

Dentro del ordenamiento positivo, se recoge preferentemente el régimen establecido por normas de rango legal, pero también el desarrollo que se hace a través de normas reglamentarias especialmente relevantes

El Plan Especial de Ordenación constituye, en esencia, una figura de ordenación urbanística; sin embargo, el carácter integral que inspira la actividad de ordenación, junto con la diversidad de títulos competenciales en materia de urbanismo y ordenación del territorio, obligan a hacer un análisis amplio y extenso del régimen jurídico normativo que resulta de aplicación en el ámbito propuesto.

En este sentido, la fijación de las normas y principios que conforman el marco jurídico aplicable no puede descansar solamente en el estudio de normas y en la aplicación de técnicas urbanísticas necesarias para articular los intereses públicos y su relación con la propiedad privada. La perspectiva debe ampliarse hasta incluir el contenido ambiental y la ordenación de los recursos naturales, así como el conjunto de normas



sectoriales, tanto autonómicas como estatales, que inciden en la actividad de ordenación urbanística del municipio.

6.2. Legislación urbanística y sectorial.

El contenido normativo, la documentación y la tramitación del presente documento se enmarcan principalmente en las siguientes disposiciones:

6.2.1. Normativa Autonómica:

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (B.O.C. Nº 60, de 15 de mayo de 2000).
- 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.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOCAN núm. 34, de 15 de febrero)
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (B.O.C. de 26 de enero de 2005).

6.2.2. Normativa Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE nº 261, de 31 de Octubre de 2015).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE Nº 296, de 11 de diciembre).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº 221, de 15 de septiembre de 1978 y nº 222, de 16 de septiembre de 1978).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE Nº 175, de 23 de julio de 1997).

6.3. Legislación sectorial con incidencia en el ámbito del Plan Especial

Se analiza en este apartado el cumplimiento de las distintas disposiciones jurídicas de carácter sectorial que inciden de forma directa en la ordenación urbanística del ámbito del Plan Especial de Ordenación del Frente Playa de Las Teresitas.

Este primer análisis se centra en los aspectos materiales y sustantivos que vinculan al Plan Especial de Ordenación. Las determinaciones de carácter procedimental que se establecen en las distintas normas sectoriales se harán referencia en el epígrafe dedicado a las cuestiones formales.

Para el análisis de la normativa sectorial aplicable se ha optado por clasificar su exposición en secciones ordenadas agrupando las normas por la materia objeto de regulación.

6.3.1. Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre (BOE N° 289, de 3 de diciembre).
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC N° 122, de 24 de abril de 1995).
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. (BOC N° 150, de 21 de noviembre de 1997).
- La Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación introduce una serie de condicionantes a tener en cuenta, desde el artículo 1 de la Ley, que distingue entre las futuras actuaciones y las actuaciones realizadas.

6.3.2. Actividad comercial

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

6.3.3. Aguas

- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (BOE N° 176, de 24 de julio).
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias (BOC N° 94, de 27 de julio). Modificada por la Ley 10/2010, de 27 de diciembre (BOC N° 2, de 4 de enero de 2011).



- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. (BOC N° 108, de 12 de agosto de 2002).
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico de Canarias (BOC N° 104, de 24 de agosto).

La Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas tiene por objeto la regulación de las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, en las Islas Canarias, así como el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en las materias relacionadas con el dominio público hidráulico.

Las afecciones de mayor relevancia para el planeamiento son las normas de protección de los cauces y su entorno aspectos que quedan contemplados en la ordenación que el Plan establece.

En concordancia con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (artículos 6 y 7 de las Normas del Plan Hidrológico), los márgenes de los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público de 5 metros de anchura y a una zona de policía con una anchura máxima de 25 metros contados a partir del extremo de la zona de dominio público.

La realización de cualquier construcción en dichas zonas así como en los cauces privados, requiere previa autorización del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, salvo que estuviera contemplada en el planeamiento urbanístico o en proyectos de obras de la Administración que hubieran sido informados favorablemente por este y se hubieran aplicados las condiciones del correspondiente informe.

6.3.4. Calidad Astronómica

- Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (BOE N° 264, de 3 de noviembre).
- Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, aprobado por Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo (BOE N° 96, de 21 de abril).

6.3.5. Carreteras

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC N° 63, de 15 de mayo).

La Ley de Carreteras de Canarias regula la figura de los planes de carreteras (artículos 12 y siguientes) – planes territoriales especiales- estableciendo que deben contener las previsiones, objetivos, prioridades y cuantías determinaciones se consideren necesarias para asegurar el establecimiento, desarrollo y funcionamiento de todas las carreteras de Canarias, independientemente de las Administraciones a las que puedan adscribirse. En este sentido y en cuanto que además, establece las redes de carreteras regionales, insulares y municipales, así como los criterios para su modificación posterior, sus determinaciones condiciones y vinculan a los Planes Especiales de Ordenación.

6.3.6. Costas

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (B.O.E., Núm. 181, de 29 de julio), modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (B.O.E. Núm. 313, de 31 de diciembre de 2002), y por la D.A. 10ª de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (B.O.E. Núm. 124, de 24 de mayo de 2003).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de Costas. (BOE Nº 129, de 30 de mayo de 2013).
- Sentencia número 233/2015, de 5 de noviembre de 2015, del recurso de inconstitucionalidad número 50212/2013.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La legislación de costas establece una serie de servidumbres y limitaciones legales, de carácter imperativo y que han de ser respetadas por los instrumentos de planeamiento (disposición transitoria 3ª.3 L 22/1988; disposición transitoria 10ª RD 876/2014), sobre los terrenos colindantes a partir de la línea de deslinde del dominio público marítimo - terrestre, en virtud de los cuales se cumplirán las siguientes condiciones:

- Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, y de 20 metros para los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos 44 a 59 de su Reglamento, observando la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley, con su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

- Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley y artículo 52 de su Reglamento. La misma podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.
- Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y artículos 53 a 55 de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en el Plan General de Ordenación como urbano o urbanizable, las

vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de 500 m para el tráfico rodado y de 200 m para los peatonales.

- Zona de influencia: Si bien no es una servidumbre, sí establece limitaciones que afectan tanto al planeamiento como a su ejecución. La Ley obliga a su establecimiento por los oportunos instrumentos de planeamiento con una profundidad mínima de 500 metros. Recae sobre una franja de terreno de 500 m de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas y artículo 59 de su Reglamento. La ordenación urbanística sobre terrenos incluidos en esta zona, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo - terrestre a través de los siguientes criterios:

- En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

- Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 44.5 de la referida Ley de Costas, los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales. Asimismo, por aplicación del artículo 44.6 de la misma, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección.

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

6.3.7. Edificación

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Este texto normativo, establece los requisitos básicos de la edificación y regula una serie de aspectos relativos a la misma. Viene a suplir la falta de configuración legal de la construcción de los edificios, introduciendo determinaciones específicas respecto a la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso edificatorio y respecto a las garantías para proteger al usuario.

6.3.8. Sector Eléctrico

- LEY 24/2013, de 26 de Diciembre del Sector Eléctrico (BOE núm. 310, de 27 de diciembre de 2013).
- Ley 11/1997, de 2 de diciembre de regulación del Sector Eléctrico Canario.

En el artículo 5 relativo a la coordinación con planes urbanísticos, se establece que << *La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de*



energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes. >>

6.3.9. Residuos

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 181, de viernes 29 de julio de 2011).
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias, modificada por Ley 13/1999 y Ley 5/2000.
- Decreto 161/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Canarias.

6.3.10. Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 114, de 10 de mayo de 2014).
- Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC Nº 248. Lunes 21 de Diciembre de 2009).
- DECRETO 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC Nº 112. Miércoles 8 de Junio de 2011).

6.3.11. Turismo

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº48, de 19 de abril de 1995) modificada por las Leyes: Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997 (BOC Nº 91 de 16 de julio de 1997), Ley 5/1999, de 15 de marzo de 1999 (BOC Nº 36 de 24 de marzo de 1999), Ley 2/2000, de 17 de julio de 2000 (BOC Nº 94 de 28 de julio de 2000) y Ley 2/2002, de 27 de marzo de 2002 (BOC Nº 45 de 8 de abril de 2002), Ley 19/2003, Ley 6/2009, éstas dos últimas ya citadas anteriormente, y Ley 2/2013, de 29 de mayo.
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC Nº 204 de 15 de octubre de 2010).
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC Nº 17 de 5 de febrero de 2001), modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (BOC Nº 204, de 15 de octubre de 2010).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (BOC Nº 103, de 31 de mayo de 2013).

6.3.12. Protección del medio ambiente, flora y fauna

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Boletín Oficial del Estado, núm. 299 de 14 de diciembre de 2007).
- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico (BOC N° 92, de 23 de julio de 1990).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC N° 112. Miércoles 9 de Junio de 2010).
- 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 (BOC N° 60, de 5 de mayo de 2000).
- Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Rural de Anaga, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC celebrada el día 20 de julio de 2006 (publicada en el BOC n° 47 de 6 de marzo de 2007).
- Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC N° 007. Miércoles 13 de Enero de 2010).
- Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas, de 28 de diciembre de 2001 por el que se aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

6.4. Instrumentos de ordenación de rango superior

6.4.1. Introducción

Los instrumentos de ordenación regulados en el TRLOTENC que desarrollen la planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado y jerarquizado.

El alcance y contenido de cada uno de tales instrumentos así como las relaciones que deben guardar entre sí para cumplir fines específicos integrados armónicamente en el sistema global, serán los que se regulan en el propio TRLOTENC y, en su caso, a través de su desarrollo reglamentario.

Por consiguiente, el Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de Las Teresitas deberá ajustarse a las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico.

6.4.2. Instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio:

La ordenación general de los recursos naturales y de ordenación territorial se realiza, de conformidad con lo señalado en el artículo 14 del TRLOTENC, por dos instrumentos específicos: las Directrices de Ordenación y los Planes Insulares de Ordenación.



Estas figuras, de acuerdo con el alcance que les otorga el TRLOTENC, constituyen el marco de referencia para la ordenación territorial y de los recursos naturales.

6.4.2.1. Las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación General del Turismo, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril.

El TRLOTENC instituye como uno de los principios generales de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, el de la *"jerarquía del sistema de planeamiento"*.

Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, reguladas en los artículos 15 y 16 del TRLOTENC, se configuran como los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores y constituyen el instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio.

Por consiguiente, las determinaciones del presente Plan Especial se deben establecer en el marco de las Directrices de Ordenación, que tienen por objeto lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los espacios naturales, del patrimonio histórico cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica.

Sin perjuicio de que la disposición adicional sexta de Ley 14/2014, 26 diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales de Canarias («B.O.C.» 5 enero 2015), ha modificado el carácter de la Directriz número 57, a la categoría de recomendación, es de referir que en su contenido se prevé que *"4. Cuando la línea de litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea de litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, tendrá carácter excepcional y habrá de ser expresamente previsto y justificado por las Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de las competencias sectoriales que no se encuentren dentro del ámbito autonómico de decisión."*

6.4.2.2. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla, y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo,



para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

Por Decreto 56/2011, de 4 de marzo, se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares (BOC N° 058, de 21 de Marzo de 2011)

El modelo de ordenación territorial definido por el PIOT para el ámbito delimitado por el Plan Especial de Ordenación, es el siguiente:

- a. **Distribución Básica de Usos:** Se establece por el PIOT, en concordancia con el TRLOTENC, una clasificación de las Áreas de Regulación Homogénea en función, por una parte, de los criterios establecidos legalmente para agrupar las categorías de suelo rústico y, por otra, en su capacidad para admitir usos de naturaleza urbana o infraestructuras y equipamientos de carácter estratégico.

El Frente de la Playa de Las Teresitas, está ubicada en un Área de Regulación Homogénea Urbana estableciendo para la zona de playa propiamente dicha una Protección Ambiental Grado 3, y encuadrada en la Operación Singular Estructurante del Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario.

El artículo 2.4.2.2. de las Disposiciones Territoriales, establece el ámbito territorial 1-D, que comprende el litoral del área metropolitana entre el límite del Parque Rural de Anaga en Igueste de San Andrés y el límite sur del municipio de El Rosario, incluyendo las áreas terrestres y marinas que conforman las actuales instalaciones portuarias, el ámbito comprendido entre el eje costero del modelo viario comarcal y el mar, y los suelos al norte de este eje, como los situados al pie de las laderas de Anaga, ya alterados por usos vinculados al puerto.

El artículo 2.4.2.4. de los Criterios de ordenación, establece que "*Será también admisible la ubicación de usos tales como comerciales, de hostelería, instalaciones recreativas vinculadas al uso del mar (zonas de baño, marinas), espacios para espectáculos, áreas libres de esparcimiento, etc.*".

6.4.2.3. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, aprobado definitivamente y de forma parcial por resolución de 29 de julio de 2005 (BOC n° 168 de 26 de agosto de 2005).

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, no incluye el ámbito de ordenación del "Frente de la Playa de Las Teresitas" en ningún área turística, por lo que no recoge una regulación exhaustiva del desarrollo de los usos turísticos que se prevén en la normativa general urbanística municipal.

El PTEOTT, no obstante lo anterior, establece en su artículo 3.1.2 las Condiciones generales de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos, en los apartados siguientes: *1-AD. La admisibilidad de un determinado establecimiento turístico será definida por el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de la pieza urbana que lo localice de acuerdo al carácter y función turística que a la misma asigne o, en su caso, por el instrumento de ordenación territorial que lo habilite, en los términos establecidos en los artículos 3.7.5.3 1y 3.7.5.42 PIOT.*

2-R. Las condiciones de admisibilidad de los establecimientos turísticos de hoteles de ciudad, edificios histórico-artísticos y turismo rural, podrán establecerse en el planeamiento urbanístico mediante la calificación conjunta del uso turístico y residencial como usos característicos con carácter excluyente, para una determinada parcela cuando concurren, en todo caso, las condiciones adecuadas del entorno en relación al primero. A estos efectos, el planeamiento delimitará las áreas aptas para el uso turístico y establecerá las condiciones que deban cumplir las parcelas para su admisibilidad.

3-AD. Para admitir la implantación de establecimientos alojativos turísticos, las zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo en que se admita dicho tipo de establecimientos, a excepción de los que se localicen en el medio rural, deberán contar con las infraestructuras señaladas en el artículo 3.7.5.3.3 PIOT, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación 4-AD. En los términos establecidos en el artículo 3.7.5.2 PIOT, la disposición y tratamiento arquitectónico de cada establecimiento turístico conformará una imagen unitaria del producto que refleje su destino y calidad. Incluso en ausencia de normativa sectorial u ordenanzas municipales de edificación que regulen las condiciones de calidad de la edificación, serán rechazables aquellos proyectos que de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan. Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.”.

Así mismo en el PTEOTT, se establece para las previsiones de dotaciones turísticas que estén previstas en suelo no afecto a ninguna zona turística, se debe tener en cuenta el Artículo 4.5.4.1 del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife el cual establece que *“ 1-D. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse a la L 19/2003, en los términos establecidos en las DOTC y este Plan. Para ello, incorporará las disposiciones de aplicación directa en éste establecidas, desarrollará las de carácter directivo y dará cumplida respuesta a las determinaciones con carácter de recomendación.*

2-D. En el ámbito insular no afecto a las Zonas Turísticas, las determinaciones del planeamiento urbanístico que admitan usos turísticos incompatibles conforme a lo dispuesto en el capítulo 3 PTOTT, deberán ser objeto de revisión a efectos de su adaptación a las DOTC y a este Plan.”.

Así mismo hay que referir el artículo 4.5.4.2.- Clasificación e intervención en el espacio turístico, el cual establece que *“1-D. La clasificación y categorización del suelo*

establecida en el planeamiento general adaptado cumplirá lo dispuesto a estos efectos en las DOTC y este Plan, en particular conforme a sus artículos 4.4.1.1 y concordantes. En este orden, las Determinaciones de Ordenación Parcial señalan para cada Zona Turística los supuestos de reclasificación por el planeamiento general de los planes parciales y suelos urbanizables reclasificados por aplicación directa de la Disposición Adicional Cuarta de la L 19/2003, y los Planes Parciales extinguidos por inejecución, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

6.5. Formulación y tramitación

La regulación procedimental se recoge fundamentalmente en los Art. 37.5, Art.35 del TRLOTENC, y en el Art. 84 y otros, del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

Es preciso diferenciar la formulación de un instrumento de planeamiento de su redacción.

La formulación hace referencia al ejercicio de la competencia o potestad para iniciar la tramitación del instrumento y, para la adopción de las decisiones correspondientes, así como para iniciar la tramitación del documento que puede o debería estar en esos momentos redactado.

La redacción, en cambio se refiere exclusivamente a los trabajos materiales para la elaboración del instrumento de planeamiento en cuestión.

De conformidad con el artículo 37.5 del TRLOTENC, regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales.

A continuación, se desarrolla un breve esquema con los trámites más significativos:

- **Decreto de la alcaldía iniciando el procedimiento.** La resolución debe fijar como mínimo el cronograma de plazos, Departamento o Servicio al que se encomienda la instrucción e impulso del expediente (Art. 12 RPIOSPC).

- Elaboración del informe de sostenibilidad, así como los informes técnicos y jurídicos de los servicios administrativos del Ayuntamiento, de conformidad a los artículos 27, 29 y concordantes del RPIOSTC.

- Informe preceptivos. Se enviará copia del documento de aprobación inicial, en soporte papel o en formato digital, debidamente diligenciado, en su caso, previo a la aprobación inicial a:

- o Ministerio de Medio Ambiente-Dirección General de Costas (Art. 117 Ley de Costas),

- o La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (Art. 16.2 Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias),

- o Cabildo Insular correspondiente (Art. 16.2 Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias),



o Cualquier otro cuando lo exija la correspondiente legislación sectorial.

- **Decreto del Alcalde de aprobación inicial**, salvo delegación en la Junta de Gobierno Local) (Art. 21.1, j y Art. 21.3 LBRL). Acuerdo Junta de Gobierno Local de aprobación inicial, en supuestos de delegación del alcalde (en municipios de régimen común) y en los municipios de gran población (Art. 121 y Art. 127.1, d) LBRL).

- **Información pública, consultas e informes**. Se somete el expediente administrativo y el documento aprobado inicialmente a los trámites indicados. La exposición al público de la documentación deberá cumplir las condiciones estipuladas en el Art. 31 RPIOSPC.

- Informes propuesta técnico y jurídico de los servicios administrativos del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas e informes, así como sobre las modificaciones que deban introducirse.

Por el Alcalde, en su caso, se requerirá mediante Resolución, la incorporación de las modificaciones al documento, según lo manifestado en los informes municipales. (Informe propuesta recomendando la confirmación o la modificación de las determinaciones del instrumento.)

- Redacción propuesta memoria ambiental. Resolución, previos informes, de toma en consideración de la propuesta de memoria ambiental y remisión a la COTMAC.

- Acuerdo COTMAC sobre memoria ambiental.

- Acuerdo de aprobación definitiva por el Pleno (Incluso en los municipios de gran población Art. 22.2.c y Art. 123.1.i) LBRL).

El artículo 39.1 del RPIOSPC, establece que la aprobación tendrá el carácter de provisional cuando la Administración competente para la aprobación definitiva sea distinta.

Así mismo el artículo 83.2 del RPIOSPC establece que corresponderá la aprobación inicial y definitiva de los Planes Especiales de Ordenación al órgano del Ayuntamiento que tenga asignada dicha competencia, que en aplicación del artículo 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local, establece que la facultad de aprobar definitivamente planeamiento urbanístico le corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

- Informes previos a la aprobación definitiva de administraciones afectadas por competencias sectoriales:

o Ministerio de Medio Ambiente-Dirección General de Costas (Art. 117 Ley Costas).

o Cualquier otra administración cuando exija la correspondiente legislación sectorial informe previo a la aprobación definitiva.

- Informe del Cabildo Insular y de la COTMAC (Art. 84.4 RPO).

- Publicación de la aprobación definitiva. Tras la remisión al Consejo Cartográfico de Canarias de un ejemplar íntegro del documento aprobado definitivamente, debidamente diligenciado o certificado, en los términos preceptuados en el Art. 50.2 del RPIOSPC, se debe publicar en el B.O.C. el acuerdo íntegro de aprobación definitiva del Plan.



El instrumento de ordenación entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el B.O.P. (Art. 70.2 de LBRL y Art. 51.2 RPIOSPC).

6.5.2. Informes exigidos por la legislación sectorial.

Con carácter previo destacar que la Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias, emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales. Estos informes tendrán carácter vinculante, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, y serán evacuados, tras, en su caso, los intentos que procedan de encontrar una solución negociada, en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento de aprobación, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos de titularidad estatal.

A falta de solicitud del preceptivo informe, así como en el supuesto de disconformidad emitida por el órgano competente por razón de la materia o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en aquello que afecte a las competencias estatales (Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, Reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas).

6.5.2.1. Carreteras

En el supuesto de afectarse a carreteras regionales o insulares, así como a las determinaciones del Plan regional o de los Planes Insulares de Carreteras, el órgano competente para otorgar la aprobación Inicial (Ayuntamiento), debe notificar, previa y preceptivamente a dicha aprobación, el contenido del planeamiento previsto a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al respectivo Cabildo Insular, disponiendo estos del plazo de dos meses para emitir informe sobre los aspectos que estimen oportunos. Transcurrido dicho plazo sin que exista contestación, se entenderá otorgada la conformidad por parte de la Administración.

6.5.2.2. Costas

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si, como resultado de este acuerdo, se modificara sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los Organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración (Arts. 112, 117.1 y 2 de la Ley y 210.1 y 2 del Reglamento).

6.5.2.3. Telecomunicaciones

El artículo 26.2 de la Ley estatal 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, exige que los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial y urbanística deberán recabar de la administración del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial al que se refieran.

7. ANÁLISIS

7.1. Localización y descripción básica del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación se localiza en el frente de Playa de Las Teresitas, ubicada junto al núcleo poblacional de San Andrés, teniendo los siguientes límites:

Oeste	Barranco del Cercado de San Andrés y el viario de la futura variante que conecta la Avda. Marítima de San Andrés con la TF-121
Norte	Barrio de El Suculum y la carretera TF-121
Este	Barranquera existente y ladera (La Rubacera y Los Órganos)
Sur	Playa



Foto nº 1: Barranco del Cercado de San Andrés (canalizado) y viario de la futura variante. Limite oeste



Foto nº 2: Barrio de El Suculum y TF-121. Limite norte



Foto nº 3: Barranquera existente y ladera (La Rubacera y Los Órganos). Límite este



Foto nº 4: Playa. Límite sur

Esta playa, de arena artificial se configura como la principal playa de la capital tinerfeña, Santa Cruz de Tenerife, siendo uno de los principales usos de atracción del municipio, tanto por residentes como turistas, donde además de la propia actividad de baño es usada para la práctica deportiva, pudiendo observarse durante todo el día a personas caminando, corriendo o practicando ciclismo.



Ambientalmente, el ámbito de actuación tiene dos áreas diferenciadas, una primera caracterizada por su antropización, que se corresponde con el margen oeste (edificio de aparcamientos, TF-121, antigua batería, cementerio y parcela en estado de abandono con restos de escombros y edificaciones derruidas) sur (viales internos de la playa, aparcamientos, kioscos, áreas ajardinadas con diferentes especies de vegetación, edificaciones en estado de abandono y explanadas tras el viario) y norte (carretera TF-121) y una segunda de carácter natural representada por la ladera y las barranqueras existentes.

En las siguientes fotografías se puede observar el antropismo de la primera de las áreas, en su margen oeste.



Foto nº 5: Edificio de aparcamientos y TF-121



Foto nº 6: Antigua batería



Foto nº 7: Cementerio



Foto nº 8: Parcela en estado de abandono con restos de escombros

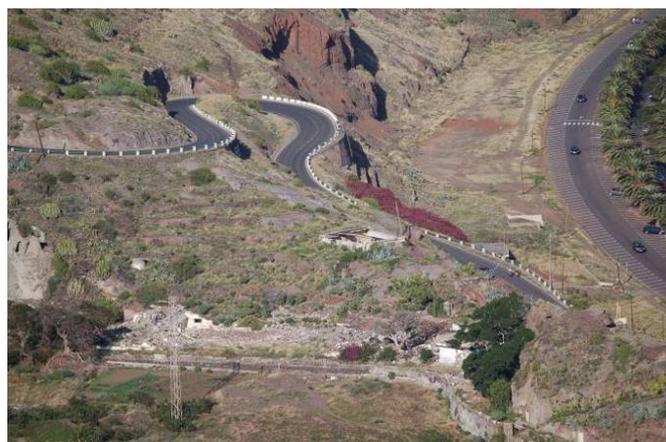


Foto nº 9: Viviendas derruidas y TF-121



En las siguientes fotografías se puede observar el antropismo de la primera de las áreas, en su margen sur.



Foto nº 10: Explanadas, viario, kioscos y vegetación ornamental en el margen este del ámbito de actuación



Foto nº 11: Explanadas, viario, kioscos y vegetación ornamental en zona central del ámbito de actuación



Foto nº 12: Explanadas, viario, kioscos y vegetación ornamental en inicio de playa y central del ámbito de actuación



Foto nº 13: Vial inferior



Foto nº 14: Vial intermedio



Foto nº 16: Área ajardinada

Foto nº 15: Vial superior



Foto nº 17: Acceso tipo a playa y contenedor orgánico

En las siguientes fotografías se puede observar el área natural del ámbito de actuación.



Foto nº 18: Ladera en la parte intermedia del ámbito de actuación



Foto nº 19: Ladera en sureste del ámbito de actuación

7.2. Inventario ambiental básico.

El presente apartado tiene por objeto realizar un sucinto inventario ambiental de las variables ambientales de mayor importancia, inventario que será profundizado en el Estudio Ambiental Estratégico a redactar en una fase posterior.

7.2.1.Clima

Para la caracterización de la climatología se toma como referencia la siguiente estación:

Denominación	In. Climatológico	Altitud	Serie histórica
Santa Cruz de Tenerife	C449C	35 m.s.n.m.	1981 - 2010

Tabla nº 1: Datos de la estación meteorológica de referencia. Santa Cruz de Tenerife

Fuente: AEMET

De esta estación se obtienen datos de temperatura, precipitación, humedad relativa e insolación. Los datos de esta estación son de libre acceso.

En la siguiente tabla se muestra los datos

MES	T	TM	Tm	R	H	DR	DT	DF	DD	I
Enero	18.2	21.0	15.4	32	64	4.2	0.3	0.0	3.4	178
Febrero	18.3	21.2	15.3	35	65	3.8	0.4	0.1	4.7	186
Marzo	19.0	22.1	15.9	38	62	3.8	0.2	0.0	5.3	221
Abril	19.7	22.7	16.5	12	61	2.4	0.1	0.0	4.3	237
Mayo	21.0	24.1	17.8	4	61	0.9	0.0	0.0	5.7	282
Junio	22.9	26.2	19.5	1	61	0.2	0.0	0.0	12.0	306
Julio	25.0	28.7	21.2	0	58	0.0	0.0	0.0	19.8	337
Agosto	25.5	29.0	21.9	2	60	0.3	0.0	0.0	17.8	319
Septiembre	24.9	28.1	21.7	7	64	0.9	0.2	0.0	7.8	253
Octubre	23.4	26.3	20.3	19	66	3.1	0.1	0.0	4.5	222
Noviembre	21.3	24.1	18.4	34	65	4.7	0.3	0.1	3.1	178
Diciembre	19.4	22.1	16.6	43	66	5.4	0.5	0.0	3.0	168
Año	21.5	24.6	18.4	226	63	29.7	2.2	0.3	92.0	2.913

Tabla nº 2: Valores climatológicos. Estación meteorológica Santa Cruz de Tenerife

Fuente: AEMET

T	Temperatura media mensual/anual (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
R	Precipitación mensual/anual media (mm)

- H** Humedad relativa media (%)
- DR** Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DT** Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF** Número medio mensual/anual de días de niebla
- DD** Número medio mensual/anual de días despejados
- I** Número medio mensual/anual de horas de sol

Para caracterizar el clima se hace uso del Diagrama Ombrotérmico de Gaussen, que compara la precipitación media con $2 \times$ Temperatura media.

Mes	Temperatura media*2 (°C)	Precipitación media (mm)
Enero	36,4	32
Febrero	36,6	35
Marzo	38	38
Abril	39,4	12
Mayo	42	4
Junio	45,8	1
Julio	50	0
Agosto	51	2
Septiembre	49,8	7
Octubre	46,8	19
Noviembre	42,6	34
Diciembre	38,8	43

Tabla nº 3: Temperatura media*2 y precipitación media

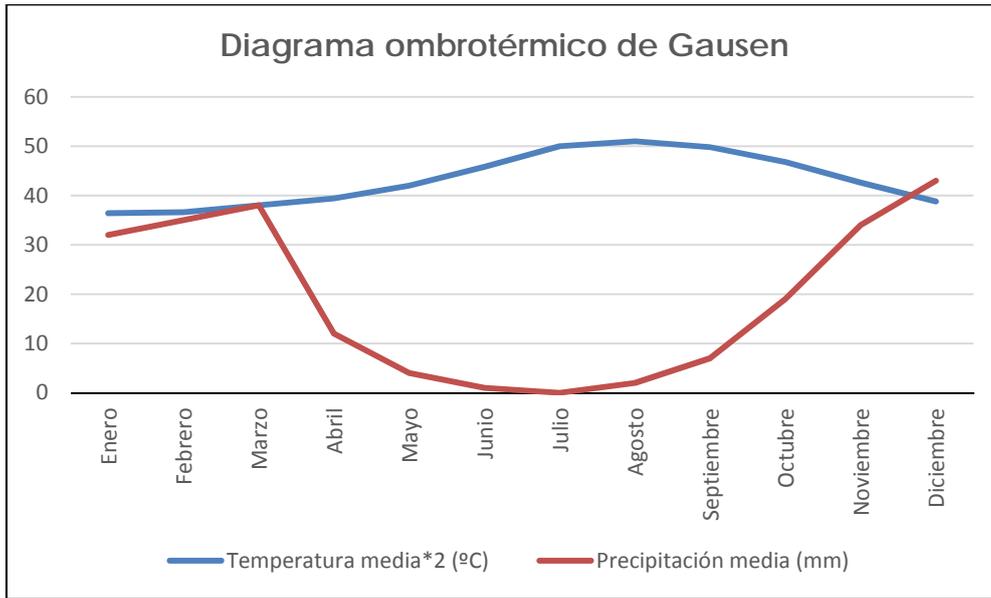


Gráfico nº 1: Diagrama ombrotérmico de Gausen
Elaboración propia

Como se puede observar en el gráfico anterior, todos los meses excepto en diciembre, la curva del doble de la temperatura media es superior al de la precipitación media, siendo meses secos, excepto diciembre que es un mes húmedo.

Por otro lado, el régimen de vientos se obtiene de la estación:

Denominación	In. Climatológico	Altitud	Serie histórica
Anaga - Colegio República Argentina	C449F	19 m.s.n.m.	2010 - 2015

Tabla nº 4: Datos de la estación meteorológica de referencia. Anaga - Colegio República Argentina

Fuente: AEMET

En las siguientes imágenes se muestra la Rosa de Vientos, aportada por la AEMET, Canarias Occidental.

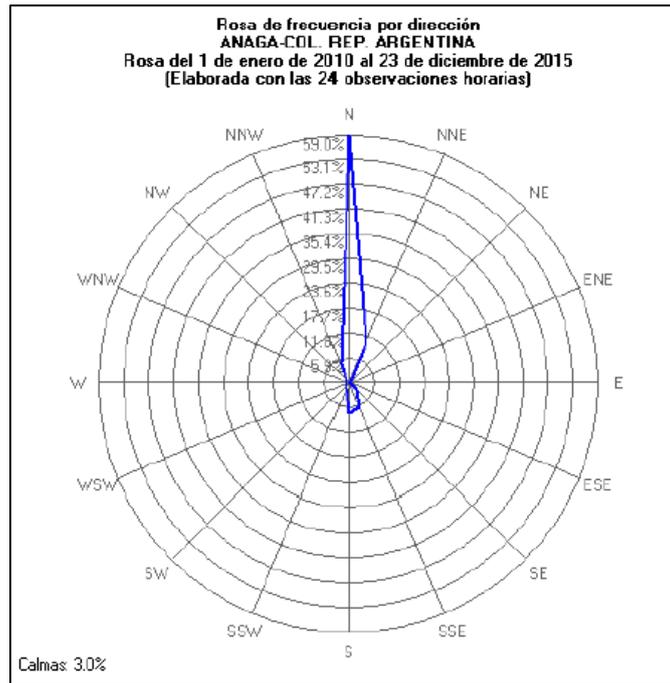


Imagen nº 1: Rosa de frecuencias por dirección

Fuente: AEMET. Canarias Occidental

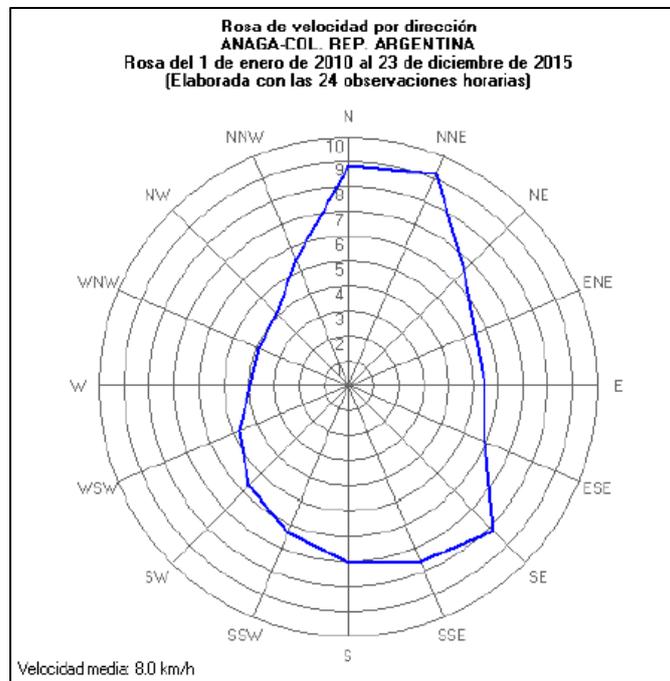


Imagen nº 2: Rosa de velocidad por dirección

Fuente: AEMET. Canarias Occidental

Se puede observar que predomina la dirección norte y noroeste (Alisio) y en cuanto a la velocidad por dirección, los mayores valores se corresponden con vientos del norte y noroeste, seguidos de sureste.

7.2.2. Geología y geomorfología

7.2.2.1. Geología

Los materiales del ámbito de actuación destacan por su antigüedad, pertenecientes a la **Serie I**.

Destacan los **piroclastos basálticos**, observables en el acantilado existente tras la playa, tipo cinder y escoriáceos.

Por otro lado, las **coladas basálticas**, localizables donde se encuentra la antigua batería, en la Montaña San Roque, así como en El Cascajo. Destacan las estructuras escoriáceas, tipo aa y también las de carácter aglomerático. En cuanto a la textura, predominan las afaníticas.

En cuanto a las rocas sedimentarias, hay presencia de **depósitos detríticos** y **depósitos aluviales**. Los primeros se localizan en el acantilado detrás de la playa, destacando la variabilidad de los depósitos de ladera, en función de su litología, tamaño y materiales existentes y que formaron los coluviones, principalmente piroclastos y coladas basálticas si bien también hay derrubios que provienen del pitón básico. Respecto a los depósitos aluviales, se localizan en el margen suroeste del ámbito de actuación, coincidiendo con las desembocaduras de los barrancos de Las Huertas y de San Andrés, constituidos por materiales de distinta escala granulométrica, desde bloques hasta arenas.

Además de lo expuesto anteriormente se debe mencionar la presencia de materiales subvolcánicos, extrusiones y rocas filonianas. Dentro de las extrusiones destaca el pitón básico, localizado en el este de la playa. Entre las rocas filonianas destaca el dique básico que se encuentra en la desembocadura de la barranquera que divide en dos el acantilado.

7.2.2.2. Geomorfología

El ámbito de actuación va de la cota 0-10 m.s.n.m. hasta la cota 70-80 m.s.n.m. En la siguiente imagen se muestra el mapa hipsométrico, montado a partir de un levantamiento realizado en 3D.

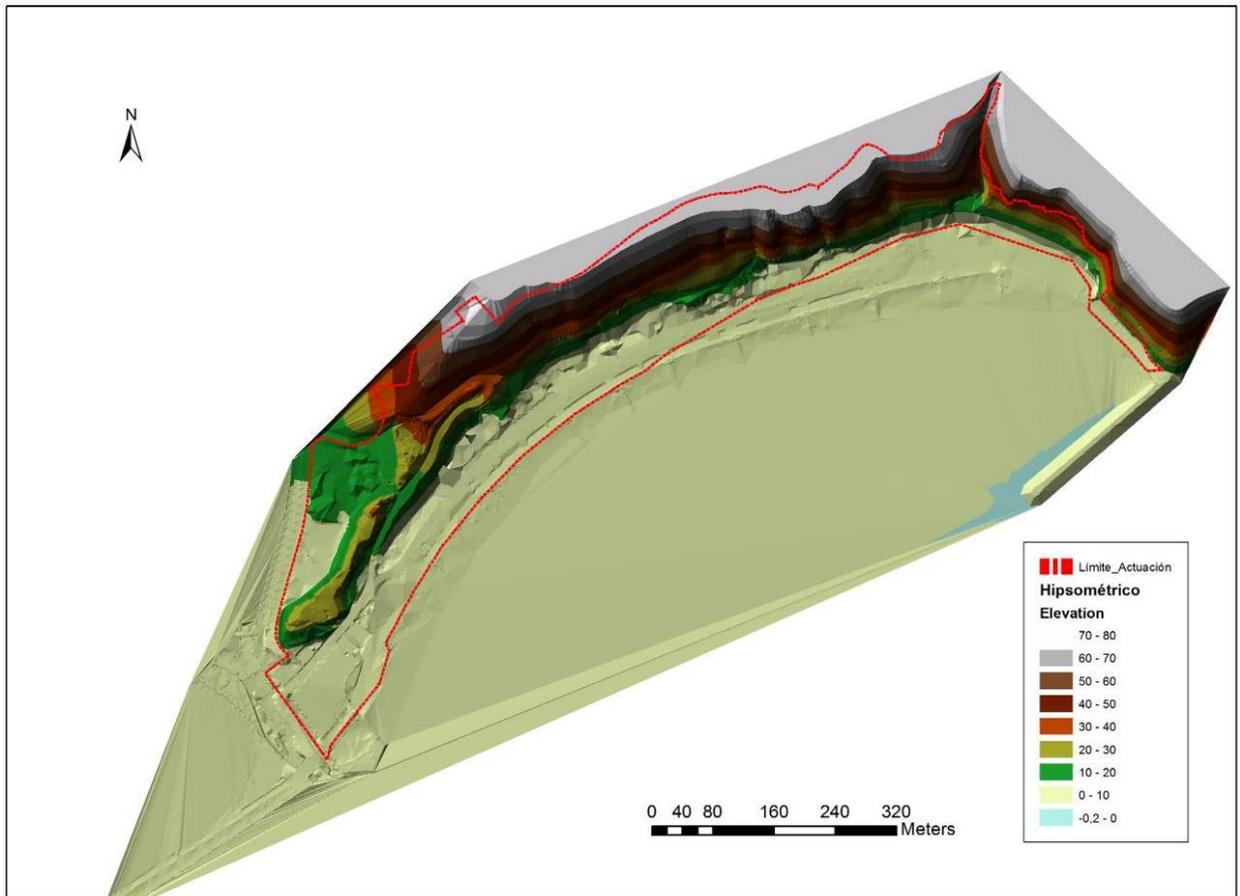


Imagen nº 3: Hipsométrico

El mapa clinométrico, que se expone a continuación, muestra la pendiente del ámbito de actuación, pudiendo observarse que las mayores pendientes se localizan en el Acantilado situado tras la playa.

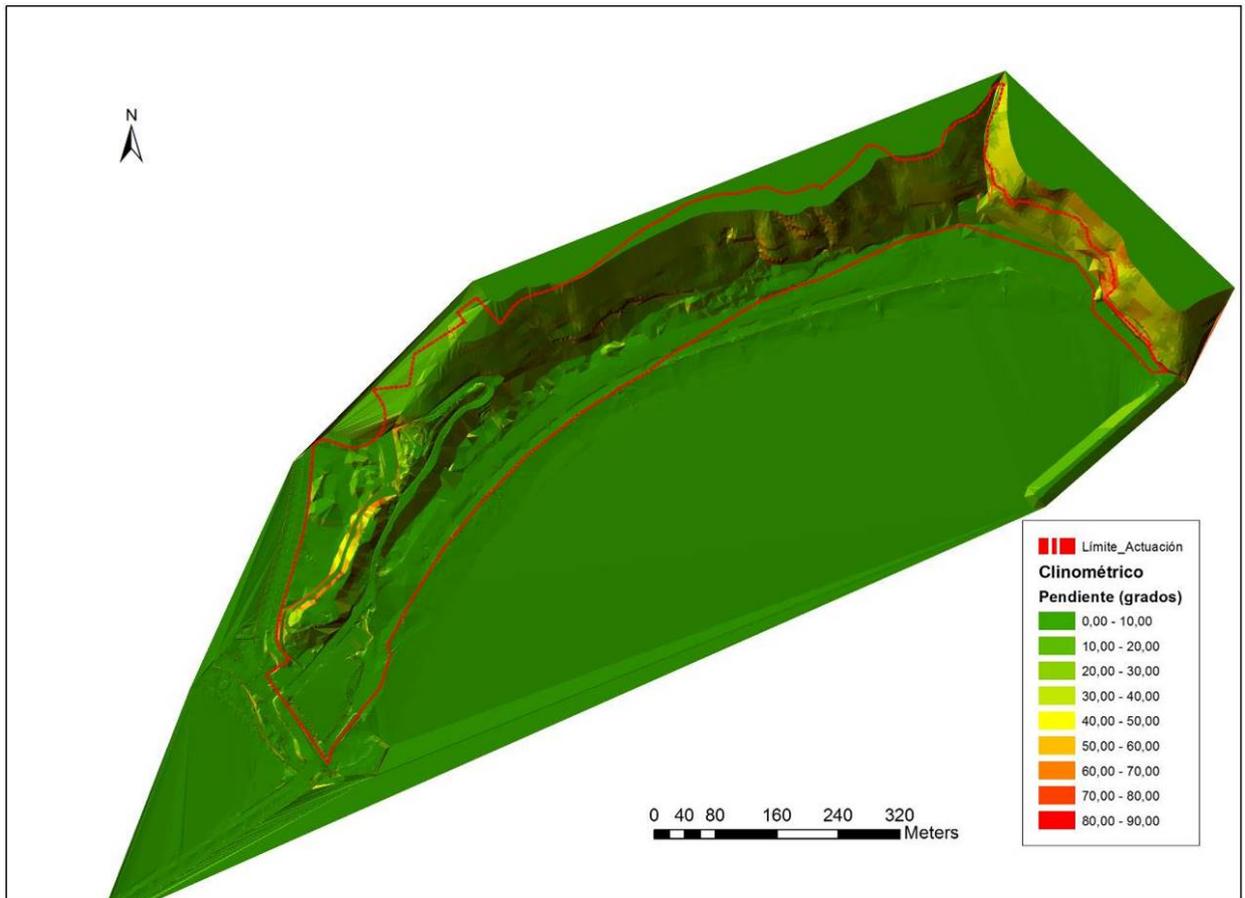


Imagen nº 4: Clinométrico

En cuanto a la geomorfología se refiere, se debe diferenciar entre formas erosivas y formas sedimentarias.

Formas erosivas

La primera de las formas erosivas existentes en el ámbito de actuación está conformada por las **barranqueras** existentes y los **interfluvios** de las mismas, localizados de manera más notable en la mitad este del acantilado.

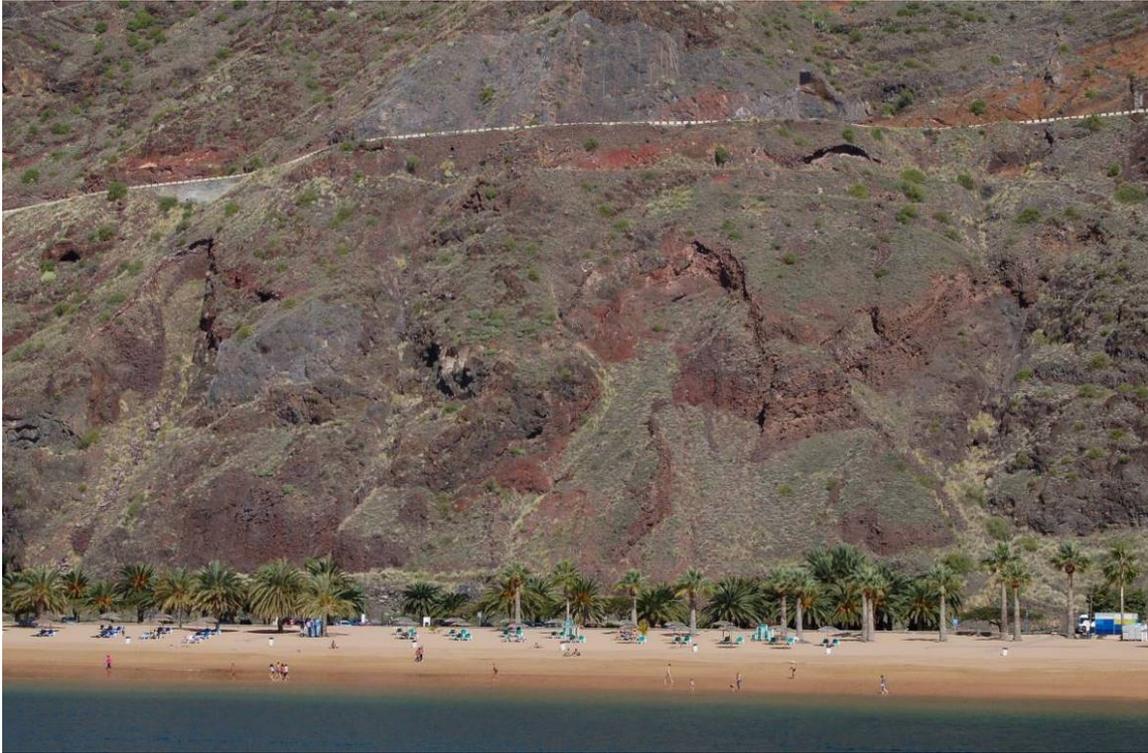


Foto nº 20: Barranqueras e interfluvios existentes

Por otro lado, cabe destacar la **meseta** existente en el margen oeste del ámbito de actuación, de naturaleza basáltica, formada por erosión.



Foto nº 21: Meseta

El **acantilado fosilizado** es otro de los hitos geomorfológicos de interés, en cuya base se localiza la plataforma costera, sometido actualmente únicamente a la acción erosiva de las aguas de lluvia, especialmente en las barranqueras localizadas en su interior.

Formas sedimentarias

Entre las formas sedimentarias cabe destacar los depósitos aluviales y los taludes y conos de escombros. Los primeros se localizan en el margen suroeste del ámbito de actuación, formados por los barrancos de Las Huertas y Cercado de San Andrés. Respecto a los segundos, los taludes se localizan en el acantilado detrítico, encontrando en su pie acopios de derrubios.



Foto nº 22: Depósitos aluviales

7.2.3. Edafología

La capacidad productiva del ámbito de actuación, teniendo en cuenta la urbanización de gran parte del mismo, así como la elevada pendiente del acantilado es baja. Siguiendo la *Soil Taxonomy*, se observan los siguientes tipos de suelo:

Orden: Aridisoles. Suborden: Camborthids

Se localiza únicamente en el margen oeste del ámbito de actuación, próximo al cauce del barranco Cercado de San Andrés. Son suelos de bajas propiedades agrícolas, pero cuando son objeto de despedregado y aterrazamiento y sometidos a regadío, pueden producir buenos rendimientos, sobre todo de frutales. Se puede observar en la fotografía anterior, depósitos aluviales, donde se muestran varias parcelas agrícolas en el margen izquierdo.

Orden: Entisoles. Suborden: Orthens

Se corresponde con las zonas de fuerte pendiente. Son suelos resultados de una intensa erosión. En el ámbito de actuación se localizan en la ladera – acantilado situado tras la playa. Tiene asociado vegetación con mayor densidad en cotas medias que bajas, donde el régimen árido es mayor. La presencia de vegetación no asegura la sustentación de este suelo, pues la elevada pendiente hace que sean suelos muy erosionados. Tienen una potencialidad agrícola baja o prácticamente nula.

Además de estos suelos, el ámbito de actuación tiene en su parte sur una gran área sin suelo, urbanizada.

En la siguiente imagen se muestra el mapa de edafología del ámbito de actuación.

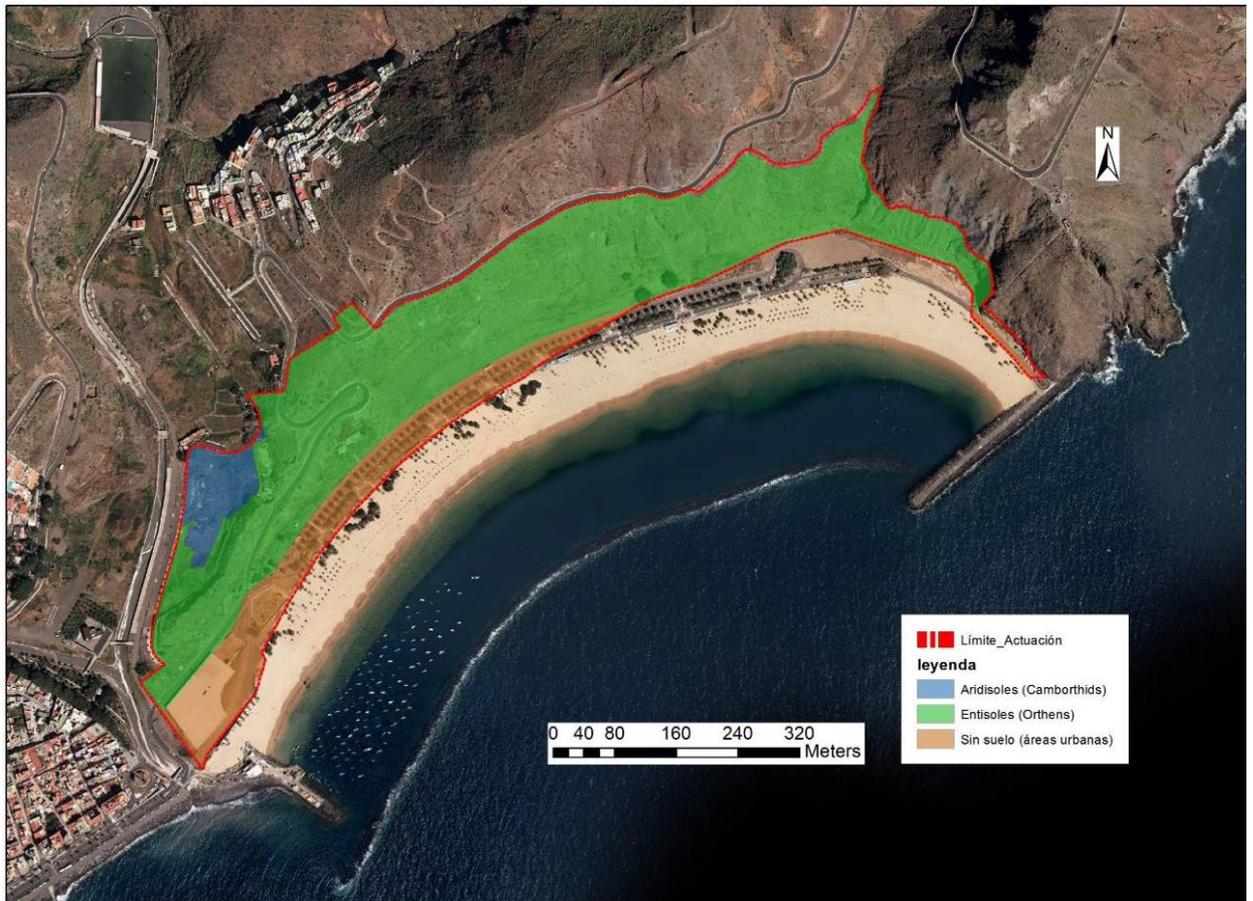


Imagen nº 5: Mapa edafológico

7.2.4. Hidrología superficial y subterránea

7.2.4.1. Hidrología superficial

La alta permeabilidad de los terrenos ha favorecido la escorrentía superficial. El Consejo Insular de Aguas de Tenerife recoge dos cauces en el acantilado existente tras la playa, como se muestra en la siguiente imagen.



Imagen nº 6: Cauces existentes

Además de estos dos cauces, especialmente en la mitad este de la ladera, dentro del ámbito de actuación, hay una serie de barranqueras.



Foto nº 23: Barranqueras existentes

7.2.4.2. Hidrología subterránea

El ámbito se encuentra incluido en la zona VIII subzona 2 Sector 3 por el PHI que incluye toda la vertiente meridional del macizo de Anaga.

Dentro del ámbito de actuación se localiza un pozo convencional, El Cascajo. Se incluye a continuación la ficha extraída de la *Revisión de la Situación y Estado de los Accesos a las obras de captación de aguas subterráneas en Tenerife*.

CASCAJO	Codigo 0202501	Pozo Convencional	Nivel de riesgo: Bajo
Fecha de la visita: 08/04/2008	Encuestador: Erena Planes Integrales	Clausura definitiva: <input type="checkbox"/>	Captación soterrada: <input type="checkbox"/>
1.- INFORMACIÓN GENERAL			
Municipio: SANTA CRUZ DE TENERIFE			
Paraje: San Andrés			
Coordenadas UTM del brocal (REGCAN 95):			
X: 383536,13			
Y: 3154059,44			
Z: 10			
Equipamientos de uso público cercanos (<1 Km):			
Plaza			
2.- ACCESO AL EXTERIOR DE LAS INSTALACIONES			
Punto de inicio: Castillo de San Andrés	Forma de acceso:		
Distancia al punto de inicio: 500 m	Vehículo: Sí	Todo terreno hasta 0 m del brocal	
Tiempo recorrido desde el punto de inicio: 3 min.		Turismo hasta 0 m del brocal	
Carretera o vía principal de acceso: Entrada al Valle de las Huertas	Tramo a pie: No		0 m del brocal
Descripción del recorrido:	Tipología de acceso:		
Desde el castillo de San Andrés continuar en dirección a Las Teresitas. Pasado el puente, en una curva pronunciada a la derecha, entrar a la izquierda por una entrada de tierra que lleva, pasados unos 270 m. a la plaza de máquinas y de personal de la obra del valle de Las Huertas, a la derecha de cuyo aparcamiento se encuentra la captación.	Camino asfaltado		
	Restricción de acceso a las instalaciones:		
	Vehículo: Sí	Cadena	
	Tramo a pie: No		

Imagen nº 7: Ficha pozo convencional El Cascajo_1

3.- ACCESO AL INTERIOR DE LA OBRA	
Acceso al interior de la obra (boca del pozo):	
Brocal:	No <input type="checkbox"/> Altura: <input type="text"/> m Acceso al interior: No <input type="checkbox"/>
Pórtico:	No <input type="checkbox"/> Puerta: No <input type="checkbox"/>
Sist. de bombeo:	No <input type="checkbox"/>
Existe cierre:	Si <input type="checkbox"/> Unido al brocal: <input type="checkbox"/>
Conservación del cierre:	Defectuoso <input type="checkbox"/> Tipo de cierre: Plancha de madera <input type="checkbox"/>
Observaciones:	
<input type="text"/>	
	
4.- ACCESO AL INTERIOR DE EDIFICACIONES ANEJAS	
<u>Cuarto de motores(dependencias del personal)</u>	
Coordenadas UTM:	Estado de conservación: <input type="text"/>
X: <input type="text"/>	Possibilidad de acceso: <input type="checkbox"/> Especificar posibilidad de acceso: <input type="text"/>
Y: <input type="text"/>	Condiciones de seguridad: <input type="text"/>
<u>Contador:</u>	
Existe contador:	No <input type="checkbox"/> Accesible: <input type="checkbox"/> Lectura: <input type="text"/>
	Vol Acumulado (m3): <input type="text"/> Fecha: <input type="text"/>
	Caudal (m3/min): <input type="text"/> Nº de Serie: <input type="text"/>
5.- ESCOMBRERA	6.- APROVECHAMIENTO
Coordenadas UTM:	En explotación: <input type="checkbox"/>
X: <input type="text"/>	Tubería: <input type="text"/> Diámetro de la tubería: <input type="text"/> mm
Y: <input type="text"/>	
Integrada en el entorno: <input type="checkbox"/>	
Condiciones de seguridad: <input type="text"/>	
<input type="text"/>	
7.- CONDICIONES AMBIENTALES EN BROCAL	8.- SEÑALIZACIÓN
Temperatura:	Agua: <input type="text"/> °C
	Aire: <input type="text"/> °C
Gases en brocal:	<input type="text"/> 0 (%) de concentración CO2
Fecha de medición:	08/04/2008 <input type="text"/>
Hora de medición:	20:30 <input type="text"/>
Información:	No <input type="checkbox"/> Informante: <input type="text"/>
Información recibida:	
<input type="text"/>	Existe señalización: No <input type="checkbox"/>
	Tipo de señalización: <input type="text"/>
	Ubicación: <input type="text"/>
9.- OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> - El cierre de lo que parecen dos brocales están hechos con tablas de madera, a priori muy poco resistentes. - Se localiza en el aparcamiento de la plaza de máquinas de la actual obra del Valle de las Huertas y ha sido vallado con malla de plástico naranja.

Imagen nº 8: Ficha pozo convencional El Cascajo_2

7.2.5. Vegetación y flora

El inventario de la vegetación diferencia entre la vegetación potencial y la real o existente. En cualquier caso, cabe destacar, como se ha expuesto en apartados anteriores que el ámbito de actuación se caracteriza por su antropización en el margen oeste y sur, presentando tan solo el Acantilado situado tras la playa una relativa naturalidad. Sin embargo, esta última, donde se encuentran especies de vegetación potencial, ha sido colonizada en prácticamente toda su extensión por el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), especie invasora agresiva, incluida en la lista negra de plantas invasoras del Plan Insular de Biodiversidad.

7.2.5.1. Vegetación potencial

Según el mapa de vegetación de Canarias, las unidades de vegetación potencial:

- Cardonal. *Periploco laevigatae-Euphorbio canariensis sigmetum*
- Tarajal. *Atriplici ifniensis-Tamarici canariensis sigmetum*
- Cinturón halófilo costero de roca semiárido. *Frankenio ericifoliae-Astydamio latifoliae geomicrosigmetum*
- Palmeral canario. *Periploco laevigatae-Phoenico canariensis sigmetum*
- Vegetación escasa o nula

En la siguiente imagen se muestra la distribución de la vegetación potencial.

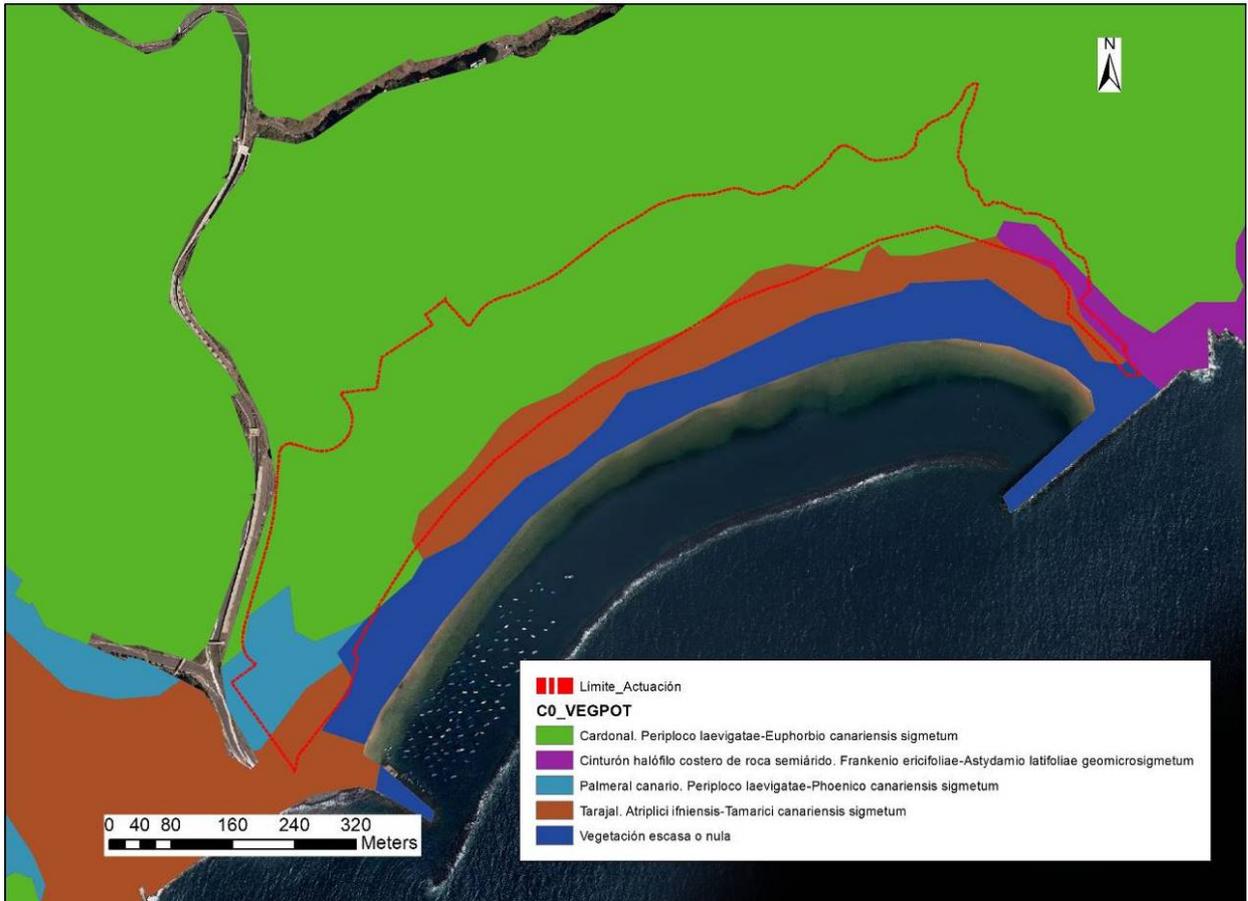


Imagen nº 9: Vegetación potencial

Fuente: Mapa de vegetación de Canarias. IDECanarias

7.2.5.2. Vegetación real

Según el mapa de vegetación de Canarias, las unidades de vegetación real son:

- HERBAZALES. Pastizales perennes, vegetación viváz, helófitos y megaforbios. Cencho ciliaris-Hyparrhenietum sinaicae. Nombre común: Cerrillal - penascal
- MATORRALES De sustitución. Tabaibal amargo. Vegetación: Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis facies de Euphorbia lamarckii. Nombre común: Tabaibal amargo.
- MATORRALES Potenciales. Comunidad de caméfitos y/o hemicriptófitos aerohalinos. Vegetación: Frankenio ericifoliae-Astydamietum latifoliae. Nombre Común: Matorral de tomillo marino y servilleta.

- OTROS. Áreas urbanas, rurales, industriales u otras áreas antrópicas de escasa vegetación vascular. Vegetación: Caseríos, áreas urbanas, industriales y de servicios. Nombre Común: Caseríos
- Desprovisto de vegetación.

En la siguiente imagen se muestra la distribución de la vegetación real según el mapa de vegetación de Canarias.

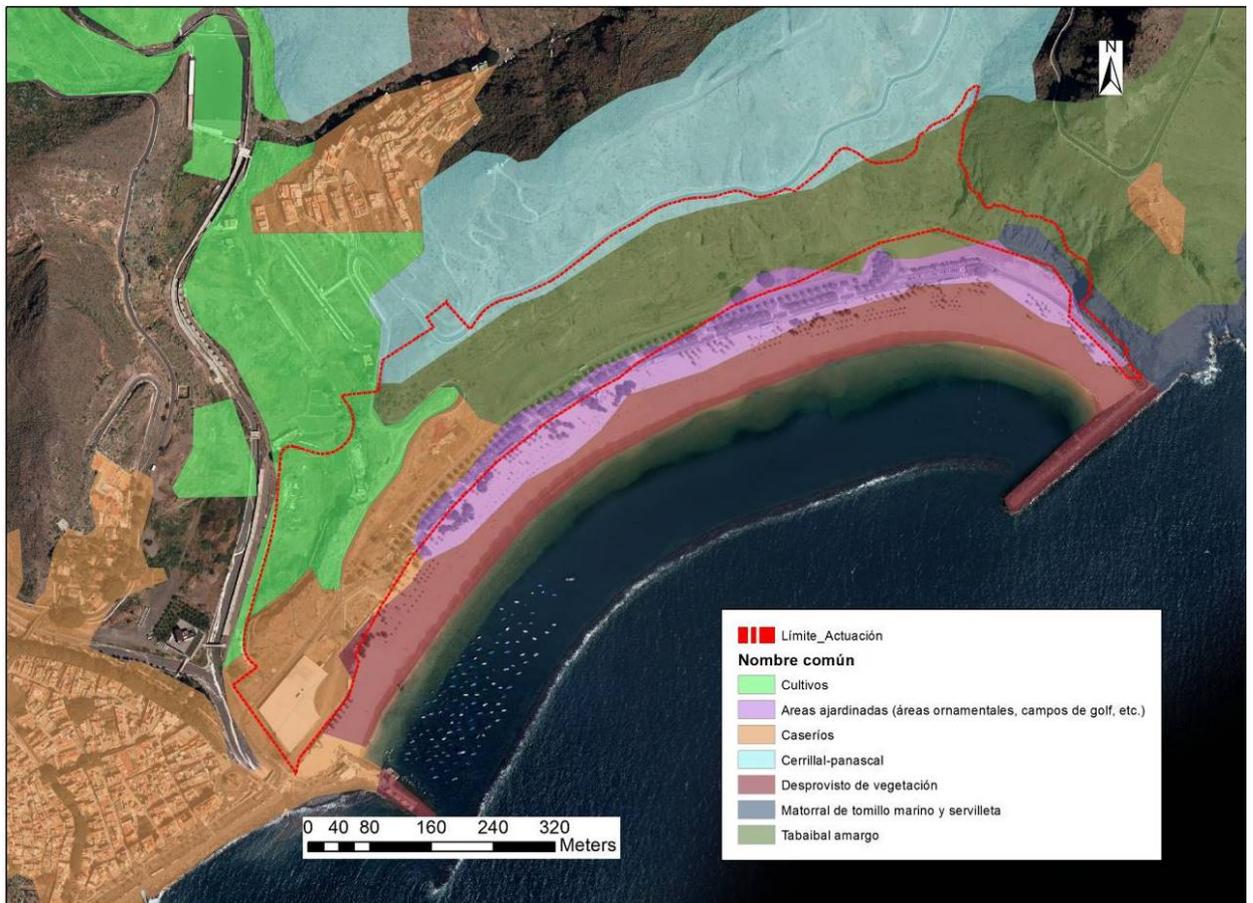


Imagen nº 10: Vegetación Real

Fuente: Mapa de vegetación de Canarias. IDECanarias

Sin embargo, la vegetación real recogida en el mapa de vegetación de Canarias no se corresponde en su totalidad con la vegetación existente.

El área marcada como tabaibal amargo, si bien es esta unidad de vegetación la predominante, presenta especies de vegetación potencial, como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) el cardón (*Euphorbia canariensis*). Además de estas especies de vegetación potencial, destacan en esta zona los ejemplares de balo (*Plocama pendula*), dispersos por todo el Acantilado situado detrás de la playa.

Cabe comentar que la mayor parte del Acantilado ha sido colonizado por el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*)

En las siguientes fotografías de algunas de las especies localizadas en el Acantilado.



Foto nº 24: Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y cardones (*Euphorbia canariensis*) en Acantilado detrás de la playa
Foto nº 25: Ejemplares de Balo (*Plocama pendula*) en Acantilado detrás de la playa

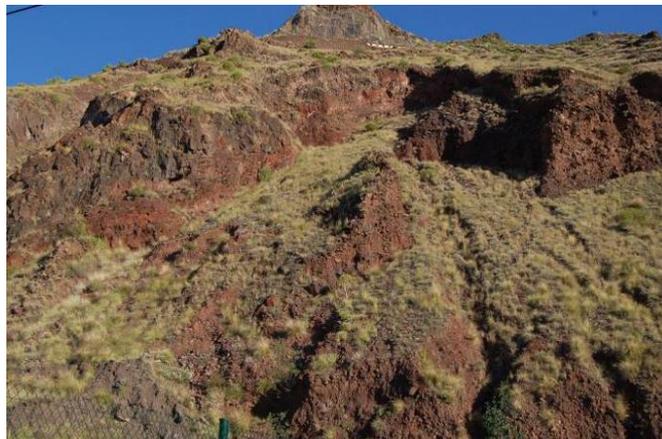


Foto nº 26: Colonización de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) en Acantilado detrás de la playa

El mapa de vegetación real ubica en la zona donde se localiza la antigua batería, así como en la parcela colindante al norte de la primera una zona de cultivos. Del inventario realizado se constata la prácticamente inexistencia de cultivos dentro del área de actuación. Tanto en el camino de acceso a la batería como en la meseta donde se ubica la misma, hay una gran variedad de especies vegetales, algunas de ellas, como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*), que se corresponde con



vegetación potencial. Además de esta, hay presencia de cardones (*Euphorbia canariensis*), balos (*Plocama pendula*), cornical (*Periploco laevigata*), , magarzas (*Argyranthemum frutescens*), bejeque (*Aeonium canariense*), matorrisco (*Lavandula canariensis*), aulaga (*Launaea arborescens*), lechuga de mar (*Astydamia latifolia*), especie propia del matorral halófilo, aloe vera, piteras (agave spp), tuneras (opuntia spp), y en la base de la batería hay especies nitrófilas como el tartaguero (*Ricinus communis*) o tabaco moro (*Nicotiana glauca*). La parcela al norte de la batería, desde el punto de vista de la vegetación, puede dividirse en dos, estando la mitad oeste desprovista de vegetación de interés, habiendo sido colonizada por especies exóticas como el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), y la mitad este, donde hay restos de vegetación potencial representados por la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y los cardones (*Euphorbia canariensis*).

En las siguientes fotografías se muestran algunas de las especies citadas.



Foto nº 27: Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y piteras (agave spp) en la zona donde se localiza la batería



Foto nº 28: Ejemplares de lechuga de mar (*Astydamia latifolia*) en la zona donde se localiza la batería



Foto nº 29: Cornical (*Periploco laevigata*) en la base de la batería



Foto nº 30: Magarza (*Argyranthemum frutescens*) en la zona donde se localiza la batería



Foto nº 31: *Verol (kleinia neriifolia)*

Foto nº 32: bejeque (*Aeonium canariense*)



Foto nº 33: Mitad oeste de la parcela norte tras la batería. Rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) y tartagueros (*Ricinus communis*)

Foto nº 34: Mitad este de la parcela norte tras la batería. Tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y cardones (*Euphorbia canariensis*)

El área donde el mapa de vegetación real incluye la zona de caseríos engloba parte de la meseta donde se localiza la batería, remitiéndose a lo expuesto anteriormente. Respecto al resto de esta zona, se caracteriza por la escasez de vegetación, incluyendo áreas ajardinadas, como ficus, palmera canaria (*Phoenix canariensis*) o acalifa (*Aclypha wilkesiana*). En la zona donde se localizan una serie de edificaciones, algunas de ellas derruidas hay presencia de piteras (agave spp) y tuneras (opuntia spp), además de buganvilla (*Bougainvillea spp*).

La zona urbanizada donde se localizan los viales inferior, intermedio y superior de acceso y salida de la playa presenta esencialmente dos especies: palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y flamboyant (*Delonix regia*), entre el viario inferior e intermedio, y palmera canaria (*Phoenix canariensis*) entre el viario intermedio y superior, además de coccolobas (*Coccoloba uvifera*).



Foto nº 35: Palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y flamboyant (*Delonix regia*) entre el viario inferior y el intermedio

En la interior playa hay diferentes especies, entre las que destacan: Palmera canaria (*Phoenix canariensis*), palmera washingtonia, palmera de coco, o la cocoloba.

7.2.6. Fauna

La transformación del medio natural y la elevada antropización existente en gran parte del ámbito de actuación, con la pérdida de la mayoría de la vegetación potencial limitan la presencia de fauna, especialmente en el caso de los invertebrados, que suelen estar asociados a la vegetación. Las laderas del Acantilado situado tras la playa, donde aún se conserva parte de vegetación potencial es la zona donde se pueden localizar especies de mayor interés. En el resto del ámbito predominan especies ubiqüistas y generalistas, habituadas a ambientes urbanos.

Entre los **vertebrados**, hay presencia de aves, reptiles y mamíferos.

Dentro del grupo de las aves, destacan especialmente las paseriformes, como el bisbita caminero, las currucas (sobre todo cabecinegra y tomillera), el mosquitero, el canario y el pardillo. En las laderas de Acantilado detrás de la playa también es notablemente observable tanto la paloma bravía (también en el interior de las

palmeras) como el vencejo unicolor y la tórtola. Entre las rapaces, los escarpes de la ladera son zonas de nidificación del cernicalo (*Falco tinnunculus*) como posiblemente del búho chico y la lechuza común).

Dentro del grupo de los reptiles, hay presencia del lagarto tizón (*Gallotia galloti eisenrauti*), la lisa (*Chalcides viridanus*) y el perenquén de Delalande (*Tarentola delalandii*).

Dentro del grupo de los mamíferos, es posible que haya presencia de dos murciélagos, el murciélago de Madeira (*Pipistrellus maderensis*) y el murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*).

En cuanto a los **invertebrados**, como se expuso anteriormente, la urbanización y pérdida de naturalidad, especialmente de vegetación potencial, limitan la presencia de especies de invertebrados de interés, teniendo en cuenta la especial relación entre ambos.

Sobre la vegetación, y en particular sobre las tabaibas, abundan los pequeños artrópodos florícolas (nectívoros, palinívoros, predadores, etc.). Entre ellos, numerosas arañas (de diversas familias, como los saltícidos y tomísid), tisanópteros (trips), coleópteros (escarabajos), dípteros (moscas, mosquitos y afines) e himenópteros (avispas, abejas, abejorros y afines). Entre los coleópteros son frecuentes diversas especies, muchas de ellas endémicas, como los *Attalus* (*A. anagaensis*, *A. euphorbiae*, *A. pellucidus*), *Cephalogonia* sp., *Apthona* (*A. paivana* y *A. wollastoni*), *Longitarsus* (*L. aeneus*, *L. echii*, etc.), *Psylliodes hospes*, *Malthinus mutabilis*, *Agapanthia cardui*, etc. Entre los dípteros abundan representantes de diversas familias, destacando por su vistosidad los sírfidos (*Eristalinus taeniops canariensis*, *Sphaerophoria scripta*, *Meliscaeva auricollis*, etc.) y los taquinidos (*Estheria simonyi*). Finalmente, entre los himenópteros cabe citar ciertas especies que, sin ser abundantes, resultan llamativas por su tamaño o vistosidad, a saber: *Podalonia t. tydei*, *Oxybelus fischeri tegularis*, *Sceliphron spirifex*, *Liris*, spp., *Tachysphex* spp., *Ancistricerus* spp., *Paravespula germanica*, *Halictus* spp., *Agenioides simonthomasi*, *Tachyagetes aemulans teneriffensis*, *Amegilla* spp., *Anthophora* spp., *Eucera gracilipes*, etc.

Además de los insectos florícolas mencionados, sobre la vegetación vive una entomofauna muy rica en especies, con representantes de diferentes gremios tróficos, pero fundamentalmente fitófagos y predadores. Se observan numerosos hemípteros como *Nezara viridula*, *Piezodorus punctipes*, *Corizus nigradorsum*, *Dyctyla* spp., *Tingis* spp., *Nabis capsiformis*, *Noualhiera quadripunctata*, *Nysius* sp., *Oxycarenus lavaterae*, *Cyphopterus* sp., *Hyalesthes* sp., miridos, áfidos, cicadélidos, psílidos, cercópodos, etc.; acrididos (saltamontes), como *Calliptamus plebeius*, *Acrotylus* spp., *Ailopus* spp., y *Sphingonotus r. rubescens*; así como coleópteros, como *Perapion neofallax*, *Aspidapion* sp., *Nephus flavopictus*, etc.

Particular interés tienen las comunidades que viven ligadas a la madera muerta de las dos especies de tabaiba y de los cardones. Se trata de una fauna muy específica y altamente especializada, constituida por numerosas especies y una alta proporción de endemismos. En esta zona se han citado o existen indicios de la presencia de diversos coleópteros de larvas xilófagas, como *Deroplia* sp., *Lepromoris gibba*, *Aphanarthrum* sp., *Aglycyderes setifer*, etc.

En el suelo la fauna es igualmente homogénea a lo largo de todo el ámbito. En las laderas y otras zonas de elevada pendiente es pobre, mientras que se enriquece en los fondos de barranco y en zonas en las que por la suavidad de la pendiente se acumula suelo y existe cierta humedad edáfica. Forman parte de la fauna epiedáfica elementos xerófilos, junto con otros de carácter mesófilo y especies de mayor amplitud ecológica, menos exigentes en cuanto a las características ambientales de sus hábitats.

Dominan los escarabajos tenebriónidos, como es habitual en estos ambientes, con especies banales en ambientes xéricos como *Hegeter amaroides* y *Gonocephalum oblitum*, junto con otras frecuentes, pero de distribución insular más restringida, como el endemismo de Tenerife *Hegeter brevicollis*. En enclaves más húmedos o menos expuestos, como los cauces y laderas de los barrancos del sector más occidental, aparecen en mayor medida ciertas especies de moluscos, isópodos, milpiés y carábidos, grupos con mayor dependencia de la humedad del suelo. Entre los milpiés se han citado dos especies endémicas de *Dolichoiiulus*, amén del llamado "gusano negro" (*Ommatoiulus moreleti*), especie cosmopolita introducida en las islas y con cierta tendencia sinantrópica, que ha sido colectada en el entorno del pueblo de San Andrés. Entre los carábidos se encontraron especies de amplia distribución como *Nesarpalus sanctaecrucis* o *Amara aenea*, y otros más raros como *Zabrus* spp. y *Calathus rectus*.

7.2.7. Especies protegidas

Para la cumplimentación del presente apartado se ha tomado como fuente el Banco de Datos de Biodiversidad del año 2015.

En la siguiente imagen se muestra el ámbito de actuación y las cuadrículas (500x500 m), numeradas, donde se localizan especies protegidas.

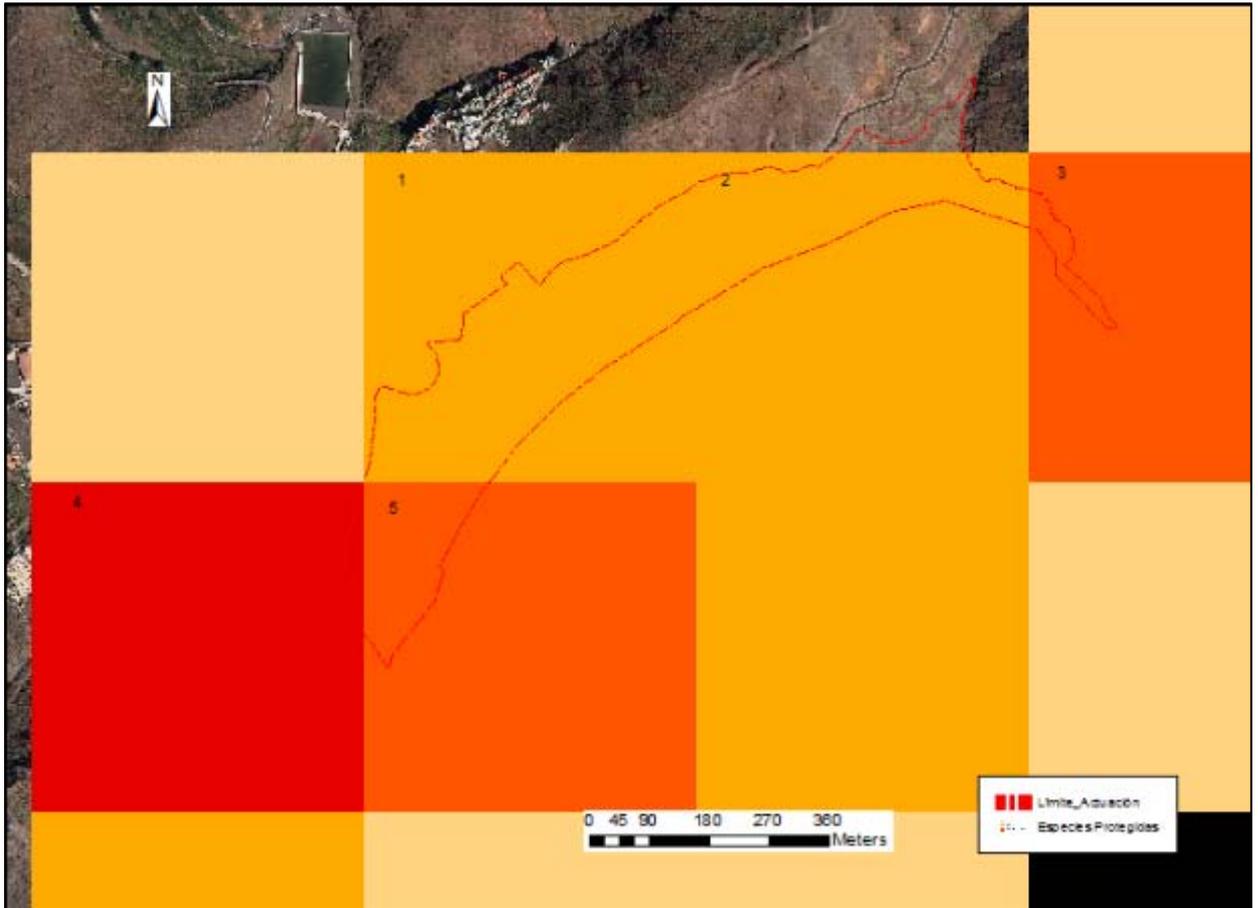


Imagen nº 11: Especies Protegidas

Se incluye, para cada cuadrícula, una tabla que incluye las especies protegidas, así como su grado de protección según diferentes catálogos y listados incluidos en diferentes normativas aplicables:

- *Catálogo Canario de Especies Protegidas (BOC nº112, de 9 de junio de 2010. Ley 4/2010, de 4 de junio)*
- *Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas (BOE nº46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011)*
- *Conservación de hábitats naturales y de fauna y flora silvestres (DOUE nº L 206 – 22 de julio de 1992. Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992.*

Cuadrícula 1

Nombre científico	Nombre común	Ley 4/2010	Real Decreto 139/2011	Directiva 2009/147/CE
<i>Carreta caretta</i>	Tortuga boba	Vulnerable	Vulnerable	Anexo II y IV
<i>Cymodea nodosa</i>	Seba	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Kogia sima</i>	Cachalote enano	Protección especial	Régimen de protección especial	Anexo IV
<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		

Tabla nº 5: Especies protegidas presentes en la cuadrícula 1

Cuadrícula 2

Nombre científico	Nombre común	Ley 4/2010	Real Decreto 139/2011	Directiva 2009/147/CE
<i>Carreta caretta</i>	Tortuga boba	Vulnerable	Vulnerable	Anexo II y IV
<i>Cymodea nodosa</i>	Seba	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Kogia sima</i>	Cachalote enano	Protección especial	Régimen de protección especial	Anexo IV
<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Panulirus echinatus</i>	Langosta de antenas	En peligro de extinción	En peligro de extinción	

Tabla nº 6: Especies protegidas presentes en la cuadrícula 2

Cuadrícula 3

Nombre científico	Nombre común	Ley 4/2010	Real Decreto 139/2011	Directiva 2009/147/CE
<i>Carreta caretta</i>	Tortuga boba	Vulnerable	Vulnerable	Anexo II y IV

<i>Cymodea nodosa</i>	Seba	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Cystoseira abies-marina</i>	Mujo amarillo	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Halophila decipiens</i>	Hojitas de mar	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Hippocampus hippocampus</i>	Caballito de mar	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Kogia sima</i>	Cachalote enano	Protección especial	Régimen de protección especial	Anexo IV
<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Panulirus echinatus</i>	Langosta de antenas	En peligro de extinción	En peligro de extinción	

Tabla nº 7: Especies protegidas presentes en la cuadrícula 3

Cuadrícula 4

Nombre científico	Nombre común	Ley 4/2010	Real Decreto 139/2011	Directiva 2009/147/CE
<i>Appus unicolor</i>	Vencejo unicolor		Régimen de protección especial	
<i>Asio otus canariensis</i>	Búho chico canario		Régimen de protección especial	
<i>Cymodea nodosa</i>	Seba	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Falco tinnunculus canariensis</i>	Cernicalo común			
<i>Gelidium canariense</i>	Gelidio negro	Vulnerable		

<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Motacilla cinerea canariensis</i>	Lavandera cascadeña		Régimen de protección especial	
<i>Narcissia canariensis</i>	Estrella de mar	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Parus teneriffae teneriffae</i>	Herrerillo común		Régimen de protección especial	
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca			Anexo II/B
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común			Anexo II/B
<i>Sylvia atricapilla heineken</i>	Curruca capirotada		Régimen de protección especial	
<i>Sylvia melanocephala leucogasta</i>	Curruca cabecinegra		Régimen de protección especial	
<i>Turdus merula cabrae</i>	Mirlo común			Anexo II/B

Tabla nº 8: Especies protegidas presentes en la cuadrícula 4

Cuadrícula 5

Nombre científico	Nombre común	Ley 4/2010	Real Decreto 139/2011	Directiva 2009/147/CE
<i>Carreta caretta</i>	Tortuga boba	Vulnerable	Vulnerable	Anexo II y IV
<i>Cymodea nodosa</i>	Seba	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Cystoseira abies-marina</i>	Mujo amarillo	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Kogia sima</i>	Cachalote enano	Protección especial	Régimen de protección especial	Anexo IV

<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Narcissia canariensis</i>	Estrella de mar	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Sterna hirundo</i>	Charrán común		Régimen de protección especial	Anexo I

Tabla nº 9: Especies protegidas presentes en la cuadrícula 5

Debe tenerse en cuenta, en cualquier caso, que las especies marinas recogidas en cada una de las cuadrículas no están afectadas por el Plan Especial, al restringirse la ordenación a la superficie terrestre, sin incidencia sobre el mar.

7.2.8. Espacios naturales protegidos

El ámbito de actuación no afecta de modo directo a ningún Espacio Natural Protegido incluido dentro de la Red Canaria de Espacios Naturales. El más próximo es el Parque Rural de Anaga (T-12), localizado al norte del ámbito de actuación, contando como franja intermedia entre el ámbito de actuación y el Espacio Natural Protegido la carretera TF-121. En la siguiente tabla se muestran los datos del Espacio Natural Protegido más próximo al ámbito de actuación, así como la distancia más cercana al mismo.

Figura	Nombre	Código	Distancia más cercana al ámbito de estudio (m)
Parque Rural	Anaga	T-12	15

Tabla nº 10: Espacio Natural Protegido más cercano al ámbito de actuación

En la siguiente imagen se muestra su localización y el ámbito de actuación.

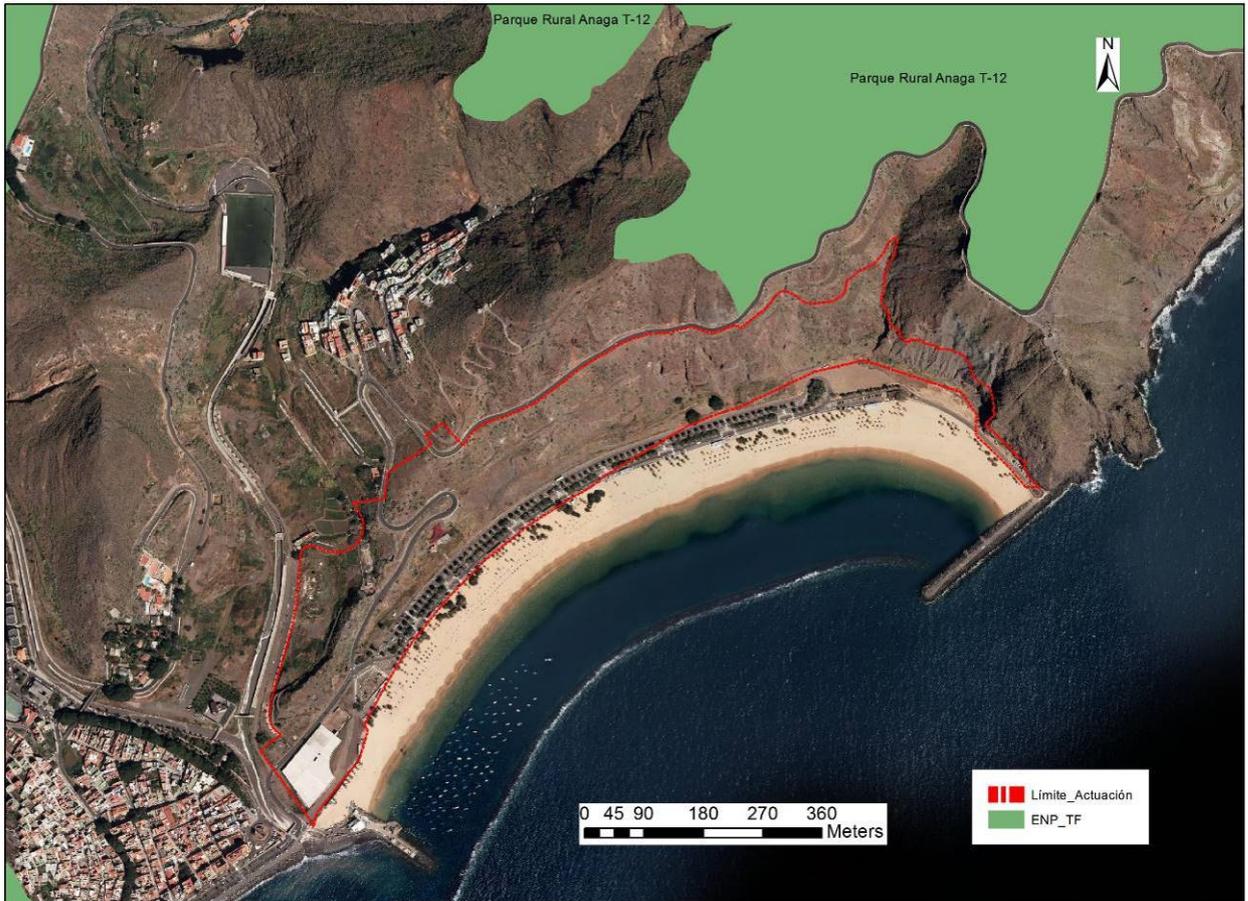


Imagen nº 12: Espacios Naturales Protegidos

7.2.9. Red natura 2000

La Red Natura 2000 la conforman las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

7.2.9.1. Zonas Especiales de Conservación

El ámbito de actuación no afecta de modo directo a ninguna Zona Especial de Conservación (ZEC). Las más próximas son Anaga (96_TF), localizado al norte del ámbito de actuación, contando como franja intermedia entre el ámbito de actuación y la ZEC la carretera TF-121, coincidiendo su límite con el Parque Rural de Anaga en esta zona, y el Sebadal de San Andrés (69_TF), marino, situado al sur del ámbito de actuación. En la siguiente tabla se muestran los datos de las ZECs más próximas al ámbito de actuación, así como la distancia más cercana al mismo.

Nombre	Código	Ámbito	Distancia más cercana al ámbito de estudio (m)
Anaga	96_TF	Terrestre	15
Sebadales de San Andrés	69_TF	Marino	30

Tabla nº 11: Zonas Especiales de Conservación más cercanas al ámbito de actuación

En la siguiente imagen se muestra su localización y el ámbito de actuación.

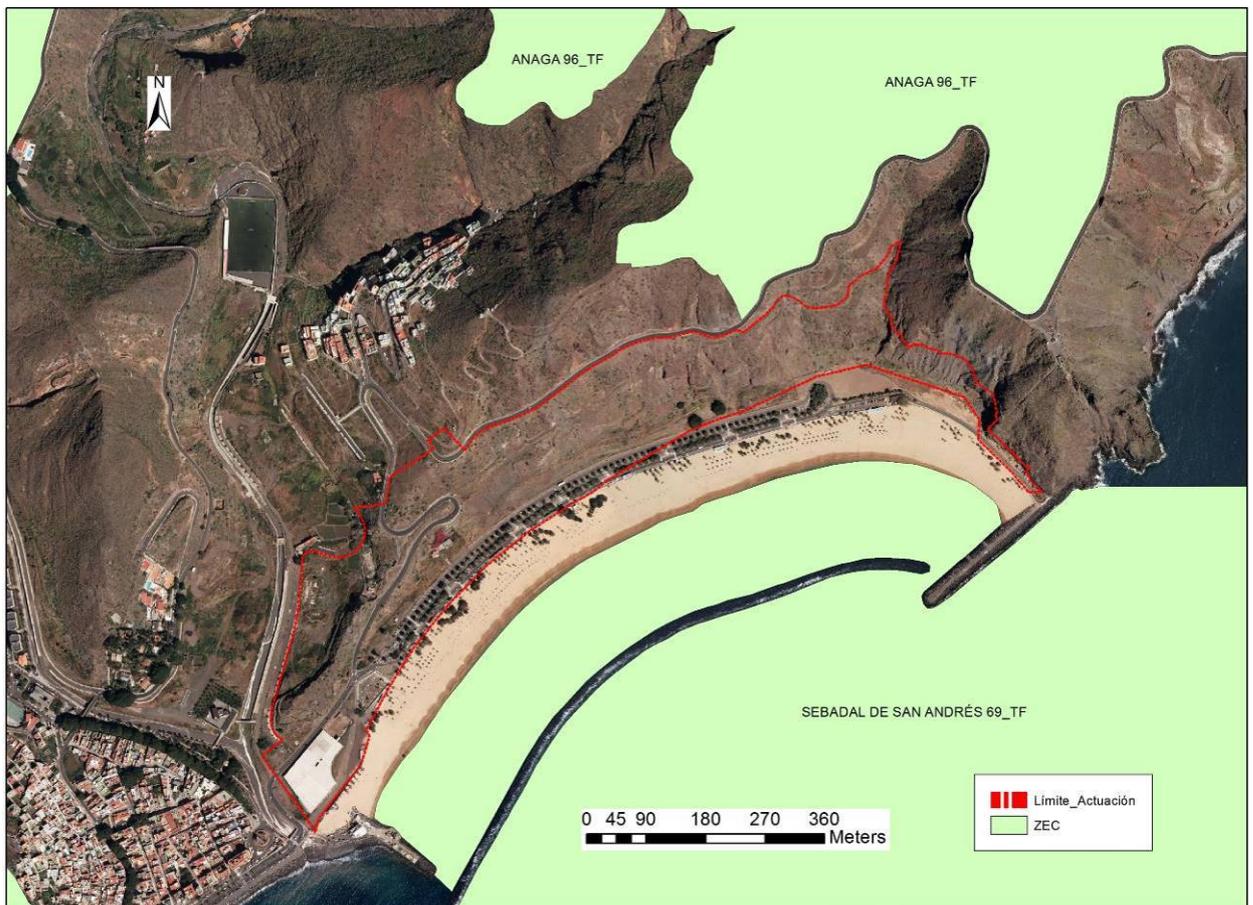


Imagen nº 13: Zonas Especiales de Conservación más cercanas al ámbito de actuación

7.2.9.2. Zonas de Especial Protección para las Aves

El ámbito de actuación no afecta de modo directo a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA). La más próxima es Anaga (ES0000109), localizado al norte del ámbito de actuación, contando como franja intermedia entre el ámbito de actuación y la ZEPA la carretera TF-121, coincidiendo su límite con el Parque Rural de Anaga en esta zona. En la siguiente tabla se muestran los datos de la ZEPA más próxima al ámbito de actuación, así como la distancia más cercana al mismo.

Nombre	Código	Ámbito	Distancia más cercana al ámbito de estudio (m)
Anaga	96_TF	Terrestre	15

Tabla nº 12: Zona de Especial Protección para las Aves más cercanas al ámbito de actuación
En la siguiente imagen se muestra su localización y el ámbito de actuación.

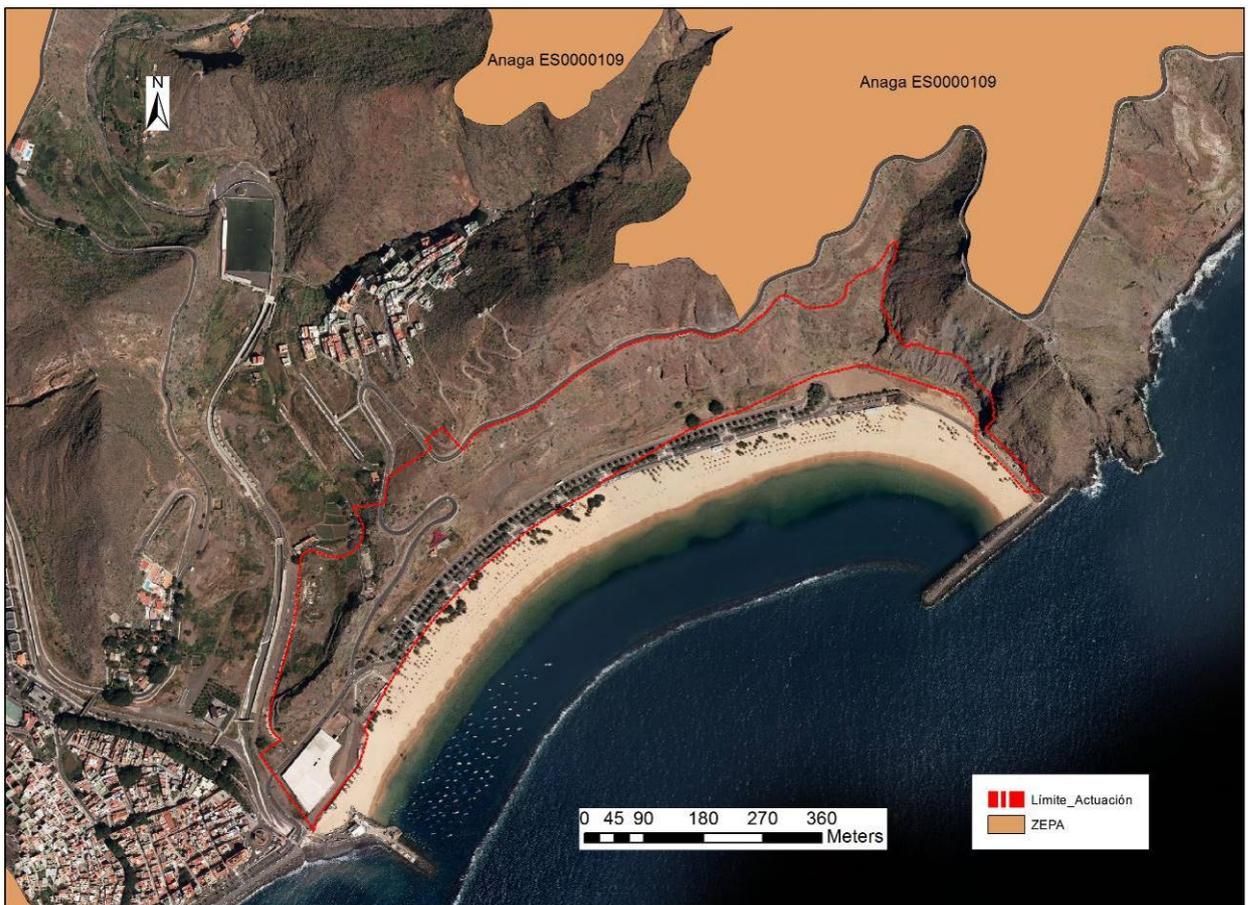


Imagen nº 14: Zona de Especial Protección para las Aves más cercana al ámbito de actuación

7.2.10. Paisaje

Al realizar la descripción básica del ámbito de actuación, hay dos áreas claramente diferenciadas en referencia a la naturalidad del medio. Por un lado, una zona antropizada, que se corresponden con el margen oeste, sur y este, y una zona con elevado grado de naturalidad representado por el Acantilado situado detrás de la playa. Lo anterior incide directamente sobre el paisaje y su puesta en valor.

Se han inventariado un total de 6 unidades de paisaje, que se pasan a describir a continuación.

Unidad de Paisaje 1. Playa

Está representada por la playa, con la vegetación existente y sus servicios (accesos peatonales, kioscos, hamacas y papeleras), las aguas interiores de la escollera y la propia escollera. Se trata de una unidad de paisaje de elevado valor donde predomina el amarillo de la arena con el azul del agua del mar en primer término con manchas verdes de la vegetación existente y el negro de la escollera. Con el objeto de no ser repetitivos, se remite a la foto nº4, donde se puede observar lo comentado.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.

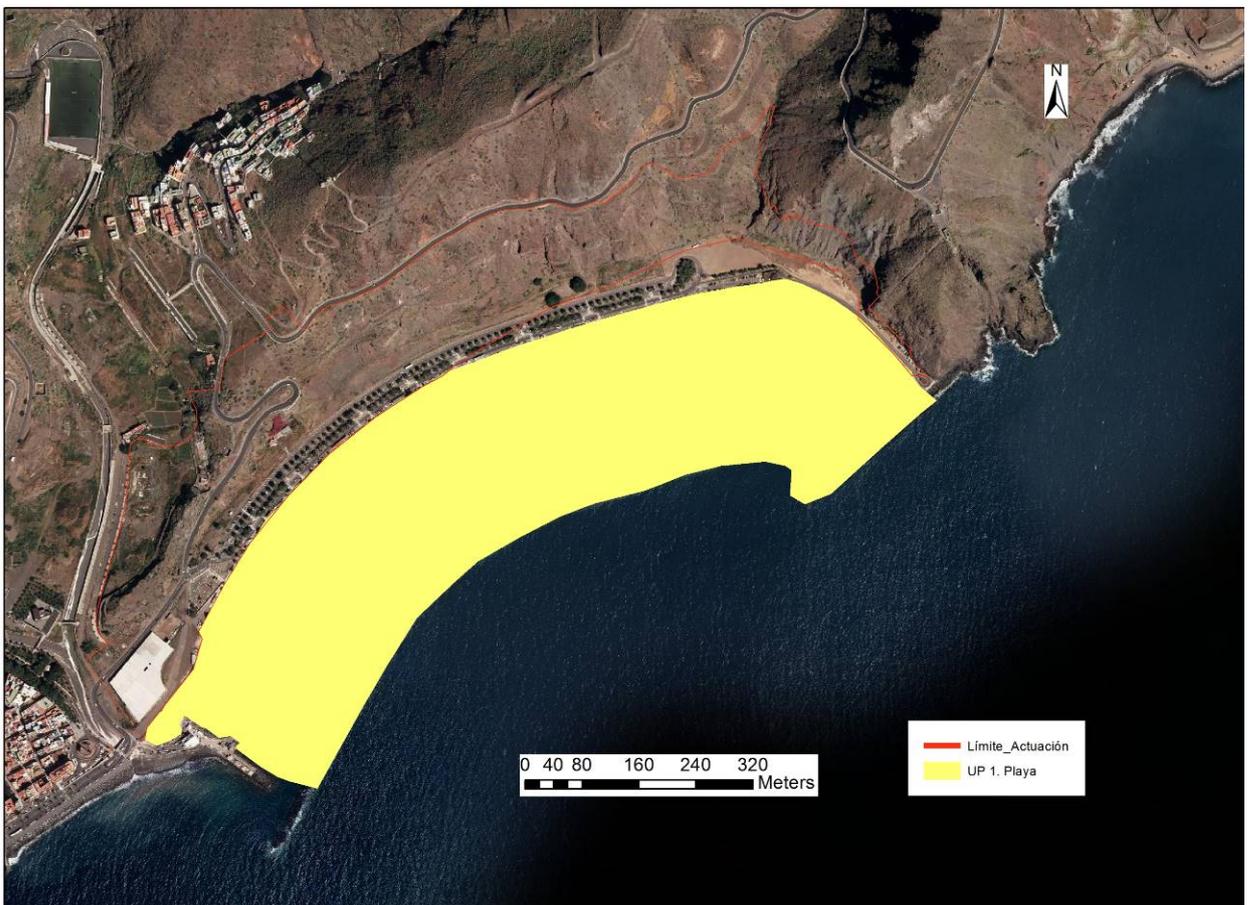


Imagen nº 15: Unidad de Paisaje 1. Playa

Unidad de Paisaje 2. Ámbito urbano

Esta unidad de paisaje se caracteriza por su elevada antropización, correspondiéndose con el área urbanizada existente, viario (vía de accesos y viarios inferior, intermedio y superior con el aparcamiento en superficie de la playa, así como la carretera TF-121) los accesos a la playa, los servicios y las áreas ajardinadas, donde predominan las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*) y Flamboyanes (*Delonix regia*). Su valor paisajístico es medio, pues, a pesar de la urbanización existente, la vegetación existente, especialmente el palmeral de palmera canaria le otorga cierto valor. Cromáticamente hay un contraste entre el negro del firme de los viales y el verde de la vegetación, con diferentes manchas de diferentes colores de los kioscos existentes dentro de esta unidad de paisaje.

Con el objeto de no ser repetitivos, se remite a las fotos nº 5, 7, 9 y de la nº10 a 17.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.

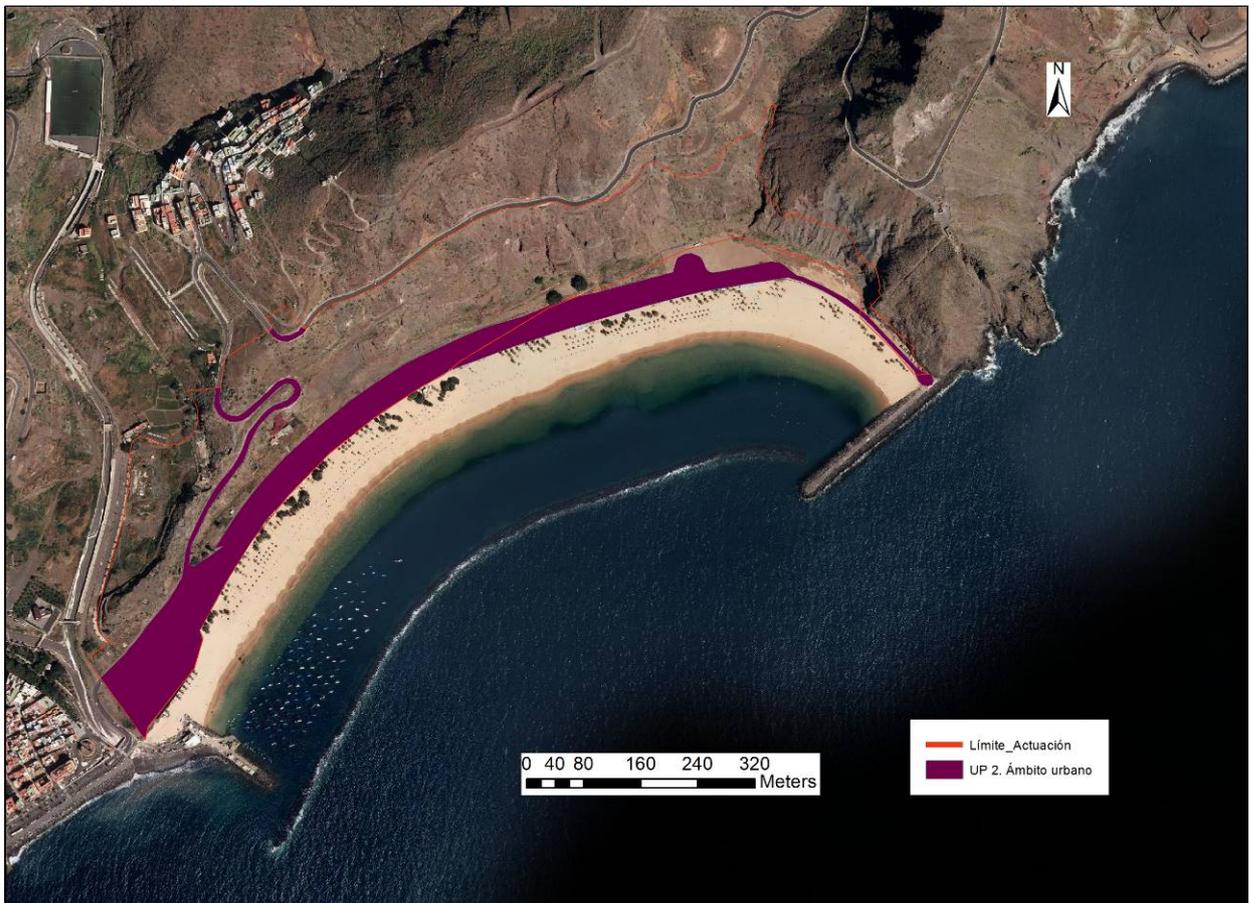


Imagen nº 16: Unidad de Paisaje 2. Ámbito urbano

Unidad de Paisaje 3. Áreas degradadas

Esta unidad de paisaje se caracteriza por su bajo valor paisajístico. Se corresponde con explanadas creadas en el pie del Acantilado, zonas donde se acumulan materiales, edificaciones derruidas o en estado de abandono o con presencia de escombros. La vegetación predominante en estas zonas es escasa, habiendo sido colonizada por especies exóticas, principalmente rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) así como otras propias de ambientes nitrófilos, como el tartaguero (*Ricinus comunis*) o el tabaco moro (*Nicotiana glauca*). Cromáticamente predomina el color ocre en las explanadas, en contraste con el amarillo del rabo de gato. En el margen oeste de esta unidad de paisaje, destacan diferentes colores de materiales derruidos (escombros) y edificaciones en estado de abandono.

Se remite a las fotos nº8 y 9, incluyendo a continuación otras que dejan constancia de la degradación y escaso valor paisajístico de esta unidad de paisaje.



Foto nº 36: Explanada colonizada por rabo de gato y tartaguero



Foto nº 37: Explanada colonizada por rabo de gato y acumulación de materiales detrás de los laureles de indias

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.



Imagen nº 17: Unidad de paisaje 3. Áreas degradadas

Unidad de Paisaje 4. Meseta (Antigua batería)

Esta unidad de paisaje se corresponde con la meseta de naturaleza basáltica formada por erosión existente en el margen oeste del ámbito de actuación.

A pesar de su parcial antropización por la existencia la antigua batería militar y el acceso a la misma, teniendo en cuenta que su visibilidad es escasa y el uso de piedra basáltica para revestirlas, su valor paisajístico se considera elevado. Cromáticamente destaca el color marrón de la piedra basáltica, además del verde de la vegetación existente, con presencia de restos de vegetación potencial, como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*).

Se remite a la foto nº21, donde se puede observar esta unidad de paisaje.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.



Imagen nº 18: Unidad de Paisaje 4. Meseta (antigua batería)

Unidad de Paisaje 5. Área seminatural

Esta unidad de paisaje se caracteriza por su carácter seminatural, contraste de una zona parcialmente degradada y otra con valores naturales, especialmente en cuanto a vegetación se refiere, con restos de vegetación potencial representada por la tabaiba dulce (*Euphorbia balsmifera*) y los cardones (*Euphorbia canariensis*).

El valor de la unidad de paisaje es medio, y cromáticamente destaca el marrón del suelo en contraste con el verde de la vegetación.

Se remite a la foto nº34 donde se puede observar lo comentado.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.



Imagen nº 19: Unidad de paisaje 5. Área seminatural

Unidad de Paisaje 6. Ladera

Sin lugar a dudas, esta es la unidad de paisaje con mayor valor dentro del ámbito de actuación. Su valor viene representado por corresponderse con un hito geomorfológico de interés, tanto por el propio Acantilado (incluyendo el pitón básico) como por las barranqueras existentes, además de por la vegetación inserta en la misma, donde destacan especies de vegetación potencial como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsmifera*) y los cardones (*Euphorbia canariensis*). Sin embargo, como se ha expuesto en apartados anteriores, toda la ladera está siendo colonizada por el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), especie invasora visible en prácticamente toda la ladera.

Cromáticamente destaca el color marrón de la tierra, el rojizo de los materiales erosionados en contraste con el verde de la vegetación.

Se remite a las fotos nº 18, 19, 20 y 23, donde se puede observar lo expuesto anteriormente.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.

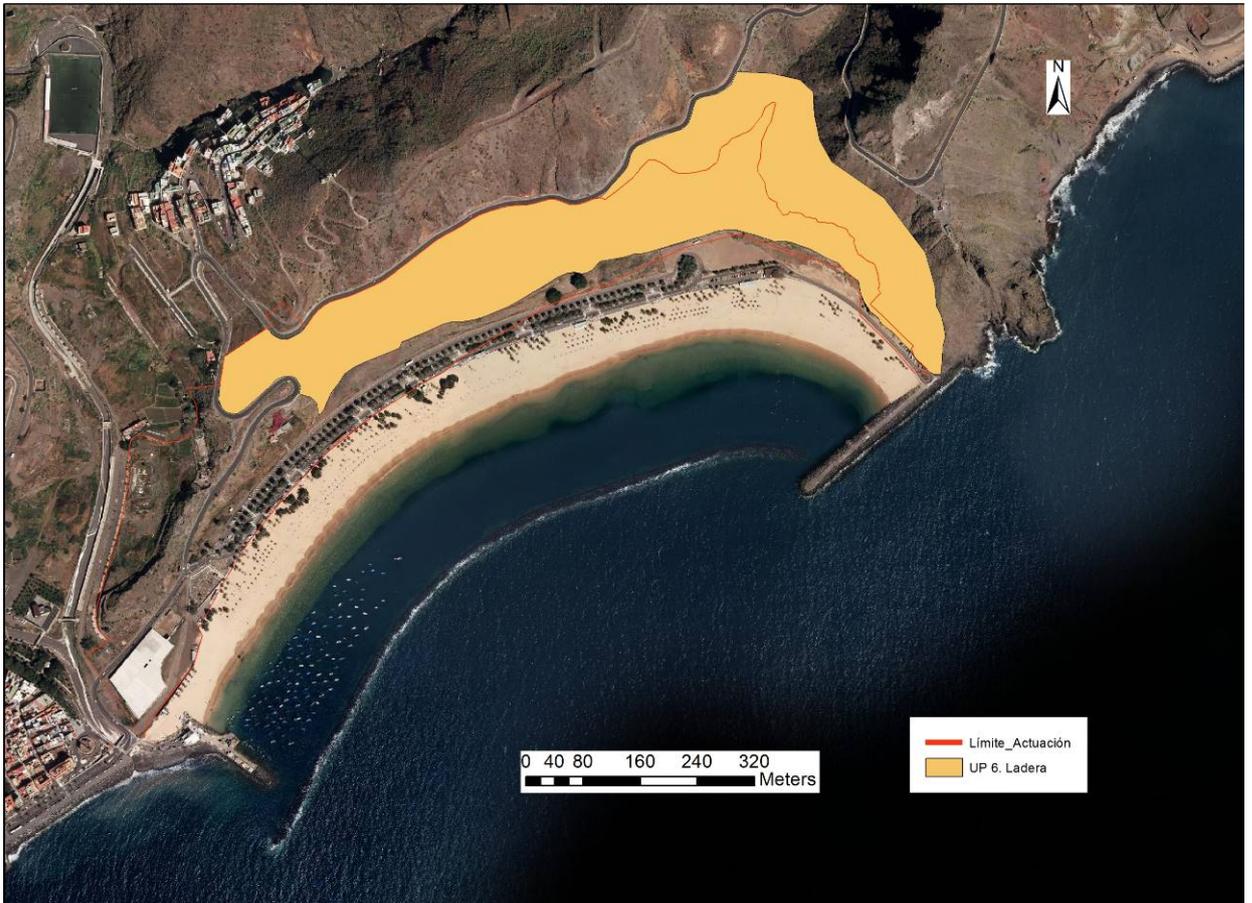


Imagen nº 20: Unidad de paisaje 6. Ladera

En la siguiente imagen se muestra la localización de las diferentes unidades de paisaje de modo global.

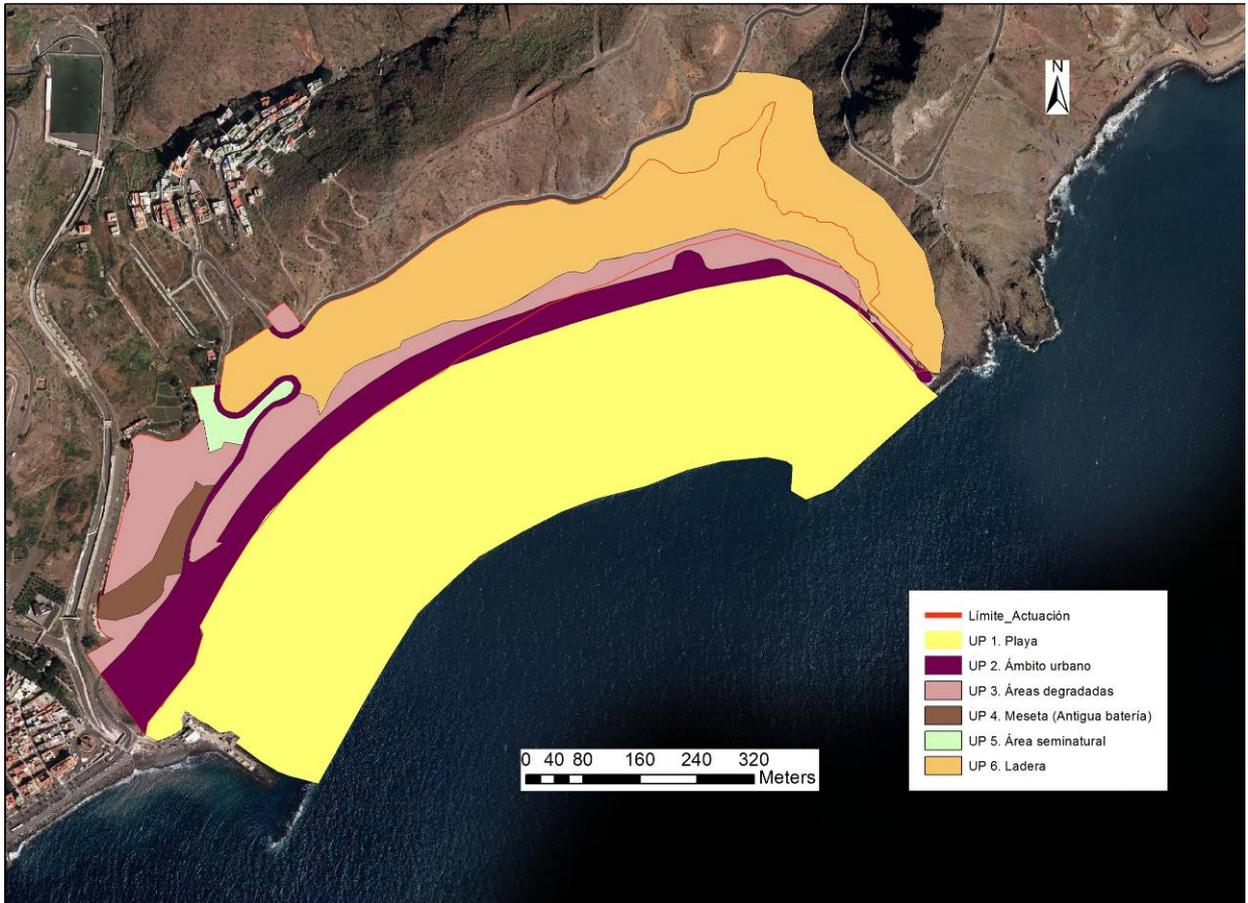


Imagen nº 21: Unidades de paisaje

En las siguientes fotografías, generales, se muestran todas las unidades de paisaje anteriormente descritas.



Foto nº 38: Vista general del ámbito de estudio desde la Atalaya de San Andrés



Foto nº 39: Vista general del ámbito de estudio desde lado mar

7.2.11. Patrimonio

La degradación y antropización existente en gran parte del ámbito de actuación limitan la existencia y la observación de elementos patrimoniales de interés, especialmente en cuanto a restos arqueológicos se refiere. Además de lo anterior, tras la consulta de bibliografía existente, y prospección arqueológica realizada por arqueólogo, no se constata la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de actuación.

Los principales elementos patrimoniales existentes en el ámbito de actuación son los siguientes:

Antiguo camino de Iguste

Se localiza en el extremo oriental del ámbito de estudio, conservando un relativo buen estado, considerándose como un elemento etnográfico de interés. Este camino era usado para el tráfico de mercancías, principalmente productos agrícolas y artesanías. Actualmente, su inicio se desconoce con exactitud, por la existencia de restos de materiales, si bien existe una cancela para impedir el acceso.

En la siguiente fotografía se muestra el citado camino.



Cementerio

Este inmueble data de 1893, coincidiendo con la epidemia de cólera morbo, que afecta en un principio a Santa Cruz para extenderse posteriormente a San Andrés.

A tenor de lo que la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, relaciona en su Artículo 73.2,a) de elementos que integran el patrimonio etnográfico: "...; *elementos arquitectónicos singulares, tales como portadas, tapias, almenados, chimeneas, calvarios, cruces, pilares, caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;*..." no hay duda sobre su pertenencia a este patrimonio específico; cuando más, si cabe, al detallar que dicha relación se entiende como enunciativa y no limitativa, y, al menos dos o más elementos citados forman parte del inmueble y constituyen en conjunto el contexto singular de interpretación de aspectos materiales relacionados con la cultura tradicional.

Desde este punto de vista, en su ámbito específico (patrimonio etnográfico), ostenta valores similares a aquellos que llevaron a incoar expediente de declaración a favor del Cementerio de San Rafael y San Roque de Santa Cruz de Tenerife, además de estar asociado a los mismos acontecimientos.

Se remite a la foto nº7, además de incluir a continuación otra fotografía desde otro punto.



Foto nº 42: Cementerio

Yacimiento paleontológico

Consultado el Catálogo-Inventario de Yacimientos Paleontológicos de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife publicado por el Instituto de Estudios Canarios, en Las Teresitas, y más concretamente en los derrubios de ladera situados al pie de la ladera según se indica en el mapa correspondiente a este capítulo se han localizado esqueletos completos del lagarto gigante *Gallotia simonyi* (= *Gallotia máxima*) y junto a ellos aparece unos pequeños afloramientos de una playa levantada de cantos y arenas negras (antigua playa de Las Teresitas) a una altitud 2 m.s.n.m. la cual alberga acúmulos de moluscos de diferentes especies muertos durante temporales. Entre las especies identificadas se encuentra *Strombus bubonicus*, *Conus pulcher*, *Patella candei*, *Patella ulyssiponensis aspera*, *Cardium tuberculatum*, *Callista chione*, *Vermetus sps.*, *Charionia variegata*, *Bolinus cornutus*, *Thais haemastoma*, *Pecten jacobeus*, *Lithophaga aristata*. Este yacimiento paleontológico data del cuaternario (Tirreniense) y su interés principal radica en "ser el único yacimiento de las islas occidentales en donde aparece el célebre *Strombus bubónicus*, fósil característico del último interglaciar de la región zoogeográfica marina Mediterráneo-lusitana". Esta especie es indicadora de unas condiciones ecológicas en Las Teresitas diferentes a las actuales cuando las aguas eran más cálidas y permitía la supervivencia de especies más propias de ambientes ecuatoriales.

En la actualidad se encuentra sepultado por varias capas de roca y tierra a modo de relleno procedentes de las obras de remodelación de la playa y de los derrubios de la ladera adyacente, y que llegan a enmascarar casi en su totalidad los escasos afloramientos del yacimiento. No obstante, según el citado catálogo es uno de los yacimientos de la provincia que precisa protección inmediata debido a la gran

presión humana sobre el entorno y a sus expectativas de urbanización. El gran interés científico y didáctico de esta formación hacen recomendable una intervención paleontológica destinada a su puesta en valor. El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha procedido, como medida preventiva, a vallar el área donde se localiza el yacimiento paleontológico.

En la siguiente fotografía se puede observar la zona donde se localiza el yacimiento paleontológico, sepultado por materiales y el vallado instalado por el ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.



Foto nº 43: Área donde se localiza el yacimiento paleontológico

Presunta área arqueológica

El Avance del Documento de Contenido Ambiental del Proyecto "Modificación Puntual San Andrés – Las Teresitas" incluía dentro del apartado de Recursos Culturales un área de presunción arqueológica, delimitada gráficamente. Sin embargo, tras prospección arqueológica llevada a cabo por arqueólogo, se constata su inexistencia, teniendo en cuenta la inexistencia de oquedades que pudieran ser utilizadas por aborígenes, además de la pendiente existente y lo encajado del barranco en el tramo de la presunta área arqueológica, además de la existencia de derrubios de ladera.

Sí se ha constatado la existencia de una serie de cuevas de uso aborigen al norte del ámbito de actuación, aguas arriba de la carretera TF-121, fuera de sus límites, que dejan constancia de presencia aborigen en la zona.



Foto nº 44: Cuevas aguas arriba de la carretera TF-121



Imagen nº 22: Localización de elementos patrimoniales

Además de los elementos patrimoniales expuestos, se debe tener en cuenta la presencia de ciertos elementos de interés histórico, asociados a la actividad militar.

Se trata concretamente de dos búnkers, localizados en la ladera, uno de los cuales se ha deslizado. Además de estos, la antigua batería militar también tiene interés histórico. Se muestra a continuación la localización de los búnkers comentados, remitiendo la localización y fotografías de la antigua batería militar a páginas anteriores.

Búnker	Coordenadas	
	X	y
Deslizado	383925	3154298
Buen estado	384053	3154374

Tabla nº 13: Localización de bunkers



Imagen nº 23: Localización de búnkers existentes en la Ladera

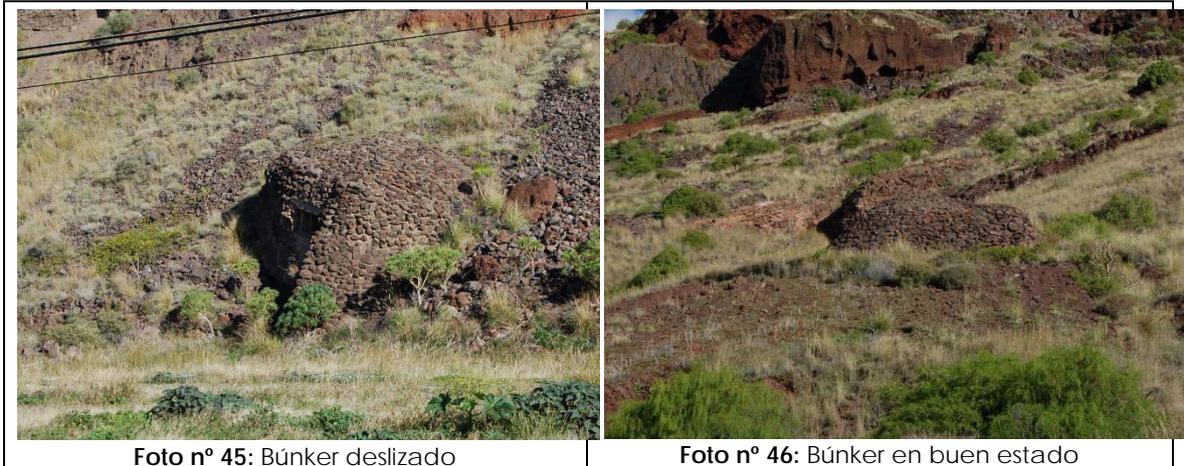


Foto nº 45: Búnker deslizado

Foto nº 46: Búnker en buen estado

7.2.12. Usos del suelo

En cuanto a los usos actuales del suelo del ámbito de actuación, ampliado a la playa, se distinguen los siguientes:

Playa

El uso es exclusivo de baño y disfrute de la playa por sus usuarios, tanto para descanso como para la práctica de actividades deportivas (jogging y caminar). Además, se localizan los kioscos, duchas, vestuarios, Policía Local y Cruz Roja.

Viales internos y aparcamiento en superficie

El uso actual está relacionado con el vehículo privado, como acceso a la playa, así como para el aparcamiento en superficie, en las aproximadamente 1.200 plazas disponibles. Asimismo, los viales son utilizados para la práctica deportiva, principalmente ciclismo, carrera y caminatas. En el inicio de la playa se localiza una parada de guaguas, y en los accesos hay contenedores, cuyo número es variable, encontrándose como mínimo contenedores de orgánico y en otros vidrio, envases y papel y cartón.

Cementerio

Uso exclusivo para enterramientos.

Edificio de aparcamientos

Sin uso actual

Antigua batería militar y acceso a la misma

Sin uso actual

Parcela al norte de la batería militar

Está siendo usado como escombrera, con la consiguiente degradación paisajística. Por otro lado, se constatan dos parcelas agrícolas en explotación.

Explanada tras viales

Está siendo usado parcialmente como parking y para la práctica deportiva en una pista que se ha creado en su interior. Hay una zona con acumulación de materiales sobre el que se desconoce su procedencia.

Ladera

Sin uso generalizado dadas sus características topográficas. Sin embargo, en el margen oeste se localizan edificaciones, una de las cuales está en uso.

7.2.13. Medio socioeconómico

La variable de mayor interés en el medio socioeconómico es la población. Los principales núcleos poblacionales próximos al ámbito de actuación son San Andrés y El Suculum.

En la siguiente se muestran ambos núcleos.

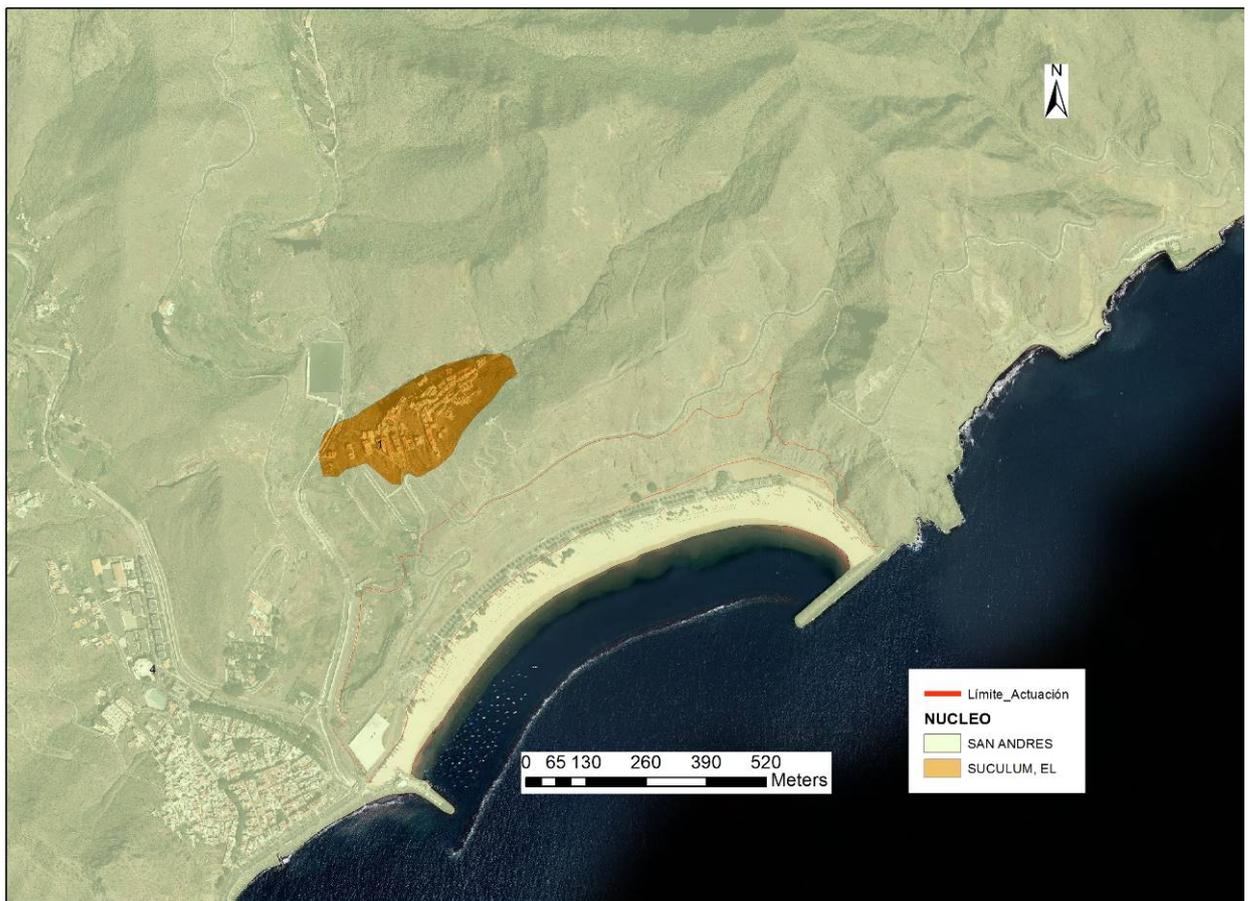


Imagen nº 24: Núcleos de población más cercanos al ámbito de actuación

En la siguiente tabla se expone la evolución de la población de los últimos 10 años (2004 – 2014) de ambos núcleos, así como del total del municipio de Santa Cruz de Tenerife, a partir de datos del Instituto Canario de Estadística.

Núcleo	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
San Andrés	1.473	1.594	1.650	1.901	1.911	1.928	1.885	1.884	1.660	1.656	1.619
El Suculum	497	495	504	495	499	481	462	469	369	380	377
SC Tenerife	171.105	171.426	170.857	167.255	166.486	165.315	164.389	162.712	149.572	148.602	146.995

Tabla nº 14: Evolución de la población de los núcleos poblacionales de San Andrés y El Suculum

Fuente: ISTAC

Si bien el núcleo de El Suculum es eminentemente residencial, San Andrés, además de ser un núcleo residencial, destaca por ser un atractor, tanto de residentes insulares como turistas, principalmente por su sector servicios y, dentro de éste, por su oferta en restauración.

Por otro lado, la playa de Las Teresitas se configura como uno de los principales usos atractores del municipio de Santa Cruz de Tenerife, también por residentes insulares como por turistas, tanto por el uso exclusivo de la playa para baño y disfrute como para la práctica deportiva.

El Servicio de Seguridad Ciudadana y vial y movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife cuenta, desde finales de septiembre de 2015 con un aforo de tráfico en la salida de los aparcamientos, una espiral. Esta estación afora una semana al mes.



Imagen nº 25: Localización de la espiral para aforar en la salida del aparcamiento de la playa de Las Teresitas

Teniendo en cuenta que el aparcamiento de Las Teresitas es un fondo de saco, es decir, que todos los vehículos que salen se corresponden con los que han entrado, el dato de aforo permite conocer el número de vehículos que acceden a la playa.

A modo de ejemplo se incluyen datos de varios días (entre semana, miércoles, y fin de semana, domingo) en diferentes estaciones del año.

Estación de aforo	Fecha	Día de la semana	Estación del año	Vehículos
433	21/10/2015	Miércoles	Otoño	1.791
	25/10/2015	Domingo		2.911
	20/01/2016	Miércoles	Invierno	2.162
	24/01/2016	Domingo		3.482
	06/04/2016	Miércoles	Primavera	1.316
	10/04/2016	Domingo		4.019

Tabla nº 15: Datos de aforo de la estación 433 a la salida del aparcamiento de la playa de Las Teresitas

Fuente: Servicio de Seguridad Ciudadana y vial y movilidad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Se puede observar claramente cómo el número de vehículos es bastante superior, en todas las estaciones del año, los fines de semana que entre semana, como era de esperar. Respecto a las diferentes estaciones, se debe tener en cuenta que la afluencia de usuarios tiene como principal factor limitante la climatología. Este invierno se puede considerar como anómalo por lo seco y caluroso que ha sido, de ahí los valores tan altos de aforos.

Según datos del Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife, la media de pasajeros por vehículos a nivel insular es aproximadamente de 1,3 pasajeros/vehículo. Teniendo en cuenta que se trata de una playa familiar, donde la mayoría de los usuarios acuden en familia, se puede estimar que el número de pasajeros por vehículo puede ser de 2.

Por lo tanto, la tabla anterior, incluyendo el número de pasajeros y, por tanto, de usuarios de la playa sería el siguiente:

Estación de aforo	Fecha	Día de la semana	Estación del año	Vehículos	Usuarios (*)
433	21/10/2015	Miércoles	Otoño	1.791	3.582
	25/10/2015	Domingo		2.911	5.822
	20/01/2016	Miércoles	Invierno	2.162	4.324
	24/01/2016	Domingo		3.482	6.964
	06/04/2016	Miércoles	Primavera	1.316	2.632
	10/04/2016	Domingo		4.019	8.038

Tabla nº 16: Número previsible de usuarios de la playa exclusivamente del vehículo privado
(*) Considerando 2 pasajeros/vehículo de media

A este dato habría que añadirle los usuarios que hacen uso del transporte público, además de los vecinos de San Andrés y El Suculum que se desplazan a través de modos no motorizados.

Queda patente, con los datos expuestos, el elevado potencial atractor de la playa.

7.2.14. Riesgos

A pesar de no constituir una variable ambiental en sí mismo, los riesgos, teniendo en cuenta el ámbito de actuación, constituyen uno de los principales aspectos a tener en cuenta.

La ficha ambiental del ámbito 1.6.1. Frente de Playa de Las Teresitas, recoge las medidas de mitigación del riesgo natural, tanto por desprendimientos como por avenidas.

MEDIDAS CORRECTORAS

En aquellas zonas que se contemple el desbroce necesario para la ejecución de la obra, sería necesario que los mejores ejemplares de tabaibal amargo sean transplantados a zonas ajardinadas o espacios libres, aunque sea una especie que no esté protegida.

Con el fin de proteger el normal funcionamiento de la red de drenaje, es necesario previo a su aprobación, que los proyectos de urbanización se sometan a informe vinculante del Consejo Insular de Aguas, y adoptar las medidas correctoras que permitan garantizar la continuidad del drenaje normal de los cauces.

En el caso de que los desmontes a realizar generen taludes permanentes, se deberá llevar a cabo alguna de las siguientes medidas correctoras:

- Cubrición de bancos con materiales de cobertera o tierra vegetal que permita el establecimiento de vegetación.
- Creación de un pequeño hoyo para arbolado creando grietas para la progresión de las raíces.
- Voladura de las cabezas de los bancos, cubriendo los resultantes con los mismos escombros generados.
- Relleno parcial con corbeta o tierra vegetal.
- Utilización de pantallas vegetales.

Debido a la orografía del terreno, los muros de contención que se pudiesen originar tanto por las obras de urbanización como por las obras de edificación deberán ser tratados de forma tal que se minimice su impacto visual desde el entorno.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO NATURAL

*** Por desprendimientos:**

- Realización de una zanja paralela al futuro viario y un muro que la delimite, situado entre la zanja y los aparcamientos que se encuentran junto a la vía. La zanja tendría un ancho de 1.5 metros en su base y 1 metro de profundidad. Junto al talud exterior, se construiría un muro de 1 metro de alto que separase la zanja de la zona de aparcamientos.
- Dado que en algunos puntos del recorrido que cubre la zanja, no existe una garantía total de su capacidad de retención frente a los desprendimientos, se ha propuesto la colocación de una malla de acero con refuerzo de cables colocada sobre el talud, impidiendo la continuidad de posibles desprendimientos hacia la carretera. A pocos metros de esta, se propone la colocación de una barrera dinámica con una capacidad de carga de 150 Kj, colocada a una altitud de 20 metros.
- Junto a la colocación de dos barreras dinámicas, con una capacidad de absorción de impactos de 250Kj, ubicadas a 50 y 65 m de altitud respectivamente, se propone la ejecución de una berma construida sobre el material coluvial que evite la rodadura de bloques desprendidos de la zona sin proteger bajo las barreras. Además, la berma puede actuar como sistema de drenaje para evitar que las aguas de lluvia arrastren sedimentos hacia las instalaciones ubicadas en las inmediaciones.
- Al final de la playa, las medidas correctoras propuestas consisten en la construcción de un muro de 2.5 metros de altura (separado 6 metros del acantilado), y de una zanja. El espacio entre el muro y la pared del cantil, estaría relleno de tierra vegetal y picón que se podría ajardinar.
- Finalmente, y de manera genérica, junto con las actuaciones descritas se propone el saneado manual de las laderas colindantes a las actuaciones, y de las dos pistas abandonadas al comienzo de la playa que podrían actuar como bermas.
- De cara a solventar los problemas existentes generados por el arrastre de sólidos, se propone la ejecución de un muro de gaviones de unos 23 metros de longitud por 2 metros de altura, colocado perpendicularmente al eje del cauce existente en las proximidades del final de la playa. De esta manera, se consigue que el muro colocado a 7 metros de altitud, actúe como pantalla de acumulación de los sedimentos, tal y como sucede con la combinación entre la zanja y el muro próximo al futuro viario.

*** Por avenidas:**

- Encauzamiento del cauce secundario, para la evacuación de las aguas de lluvia que incorpora la cuneta de la carretera TF-1121 a su llegada al campo de fútbol. Asimismo, se deberá dar continuidad al sistema de drenaje de esta carretera insular a Iguete de San Andrés a través de la nueva trama urbana a disponer debajo de ella.
- En la pequeña cuenca ubicada en el extremo oriental del frente de playa, se contempla la realización del encauzamiento del cauce secundario, la realización de un azud de retención de acarreo, así como la canalización abierta tanto a pie como en cabeza de talud (con vía de servicio).
- Encauzamiento del cauce principal del Bco. del Cercado de San Andrés y secundario, con canalización abierta en cabeza de talud.

Imagen nº 26: Ficha ambiental Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas

Respecto a los riesgos por desprendimientos, cabe comentar que se elaboró un Proyecto, concretamente (*Proyecto de Actuaciones contra los desprendimientos en el ámbito del Plan Director de Ordenación San Andrés – Las Teresitas.*), en el cual, tras un concienzudo estudio, se realizaba una batería de medidas protectoras. Posteriormente, se redactó un proyecto modificado del anterior "*Proyecto modificado de actuaciones contra los desprendimientos en el ámbito del Plan Director de Ordenación San Andrés – Las Teresitas.*" Las obras que recoge este proyecto modificado, y que ya están ejecutadas consisten en:

- Saneamiento de unos 14.300 m² de talud
- Colocación de 10.300 m² de malla de triple torsión
- Colocación de 500 m² de red de cable para la contención de taludes
- Colocación de 250 metros lineales de barrera dinámica para evitar la caída de piedras sobre la playa.

En la siguiente imagen se muestra la zona y el tipo de actuación ejecutada.

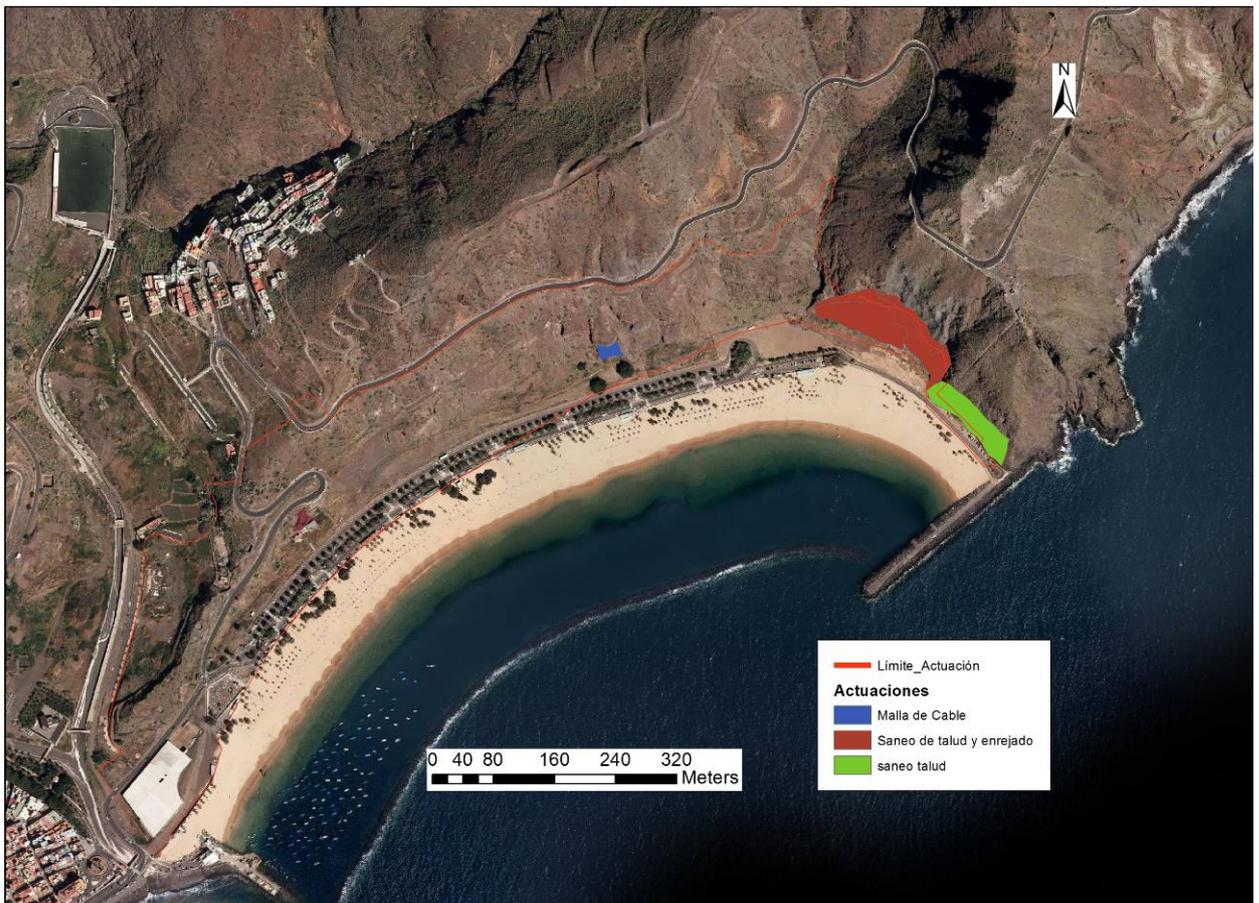


Imagen nº 27: Actuaciones ejecutadas para mitigar los riesgos por desprendimientos

El resto de actuaciones que recoge la ficha ambiental, tanto para mitigar el riesgo natural por desprendimientos como por avenidas serán incluidas en el presente Plan Especial.

7.3. Contenido urbanístico

7.3.1. Usos pormenorizados

Como ya se ha analizado en el análisis ambiental, en la superficie delimitada como ámbito de intervención de este Plan Especial de Ordenación la mayor parte del suelo no tiene ningún uso genérico actual (laderas, parcelas y explanadas sin uso específico), siendo por tanto los viales y aparcamientos en superficie el uso predominante. La playa como espacio libre público en la ribera del mar donde se deposita arena, queda fuera del ámbito de este Plan Especial, no obstante será motivo de ordenación indicativa.

7.3.2. Infraestructuras

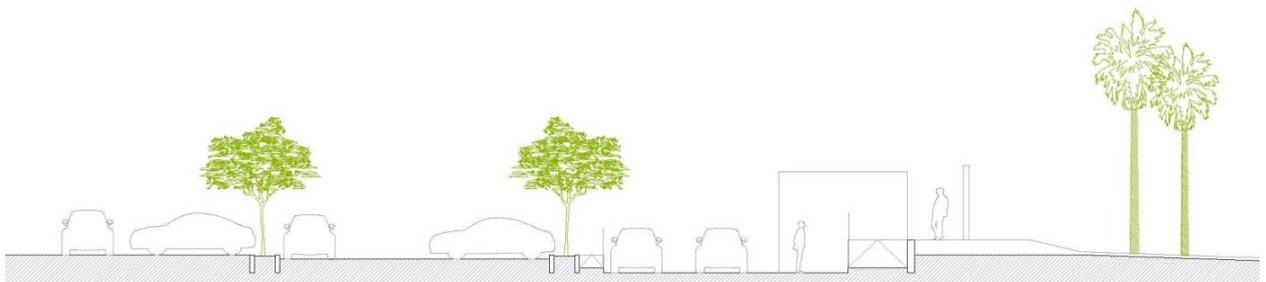
- Infraestructura viaria

La infraestructura viaria tiene una gran incidencia en el ámbito de ordenación, principalmente por la gran cantidad de superficie que se destina a tal uso en el actual frente de playa.

La comunicación viaria del ámbito respecto al exterior, a partir del núcleo de San Andrés se produce a través de la Carretera TF-121, la cual continúa en dirección al Suculum y a Igueste de San Andrés. Esta vía se caracteriza por una sección de ancho variable con un carril circulatorio en cada sentido y estrechos arcones en los márgenes de ciertos tramos. En el tramo de dicha vía junto al edificio de aparcamientos no finalizado, la sección se estrecha no siendo funcionalmente adecuada atendiendo al volumen de tráfico a soportar en días de gran afluencia.

A partir del desvío de la TF-121 hacia dichos núcleos cercanos, comienza el viario principal interior de acceso y recorrido a lo largo de la playa. Se puede subdividir en tres vías o carriles paralelos, con estacionamientos en espiga y/o batería en cada uno de sus márgenes, más banda de vegetación arbórea (palmera canaria y flamboyanes) de separación entre carriles. La vía finaliza en un fondo de saco a partir de un área ajardinada. Desde este fondo de saco hasta el espigón final del este de la playa, se prolonga una vía con carril para cada sentido circulatorio que finaliza igualmente en un pequeño fondo de saco.

El carril más cercano a la playa se sitúa a una cota inferior respecto al espacio arenado, resultando un muro/antepecho continuo (1,10 metros de alto) a lo largo de la playa.



Sección transversal vía interior de playa (Estado actual)

Para salvar dicha diferencia de cota y garantizar el acceso peatonal a la playa, existen 10 rampas dispuestas a una distancia aproximada de 90 metros entre cada una de ellas. Asimismo este carril más cercano a la playa se encuentra a una cota más baja que los dos carriles restantes al norte, por lo que igualmente se han dispuesto rampas para garantizar la accesibilidad peatonal entre dichos carriles.



Izquierda: Rampa de acceso a la playa. Derecha: Rampa entre carril inferior e intermedio.

- Red de abastecimiento de aguas

En los planos de información se detalla la situación de la red de abastecimiento existente, conformada a partir de tuberías de acero galvanizado, y dispuesta en tres niveles en el margen sur de cada uno de los carriles de la vía principal de acceso.

- Red de saneamiento

La red de saneamiento es inexistente. Actualmente solo existe una red de pluviales deficitaria hacia pozos absorbentes.

- Red eléctrica

Consta de una red de baja tensión suspendida, dispuesta en el margen norte de la vía principal de acceso, cercana a la ladera, dando suministro a las edificaciones existentes.

Solo existe alumbrado público en el tramo de la TF-121 entre el barranco de El Cercado y el cementerio. El resto de la playa carece de alumbrado público.

7.3.3. Dotaciones y espacios libres

En el ámbito motivo de estudio la única dotación existente detectada es el Cementerio, sin que se localicen otro tipo de dotaciones o espacios libres. Las áreas ajardinadas presentes son de carácter residual vinculadas al viario principal de acceso.

7.3.4. Edificaciones

Las edificaciones existentes en el ámbito motivo de estudio son las siguientes:

- Edificio de aparcamientos no finalizado. Edificio actualmente en estructura y cerramiento perimetral, originalmente destinado a aparcamientos. Su ejecución está paralizada.
- Kioscos de playa. Son edificaciones desmontables a partir de chapas metálicas dispuestas en el borde de playa junto al viario principal de acceso. Suelen estar vinculados a las rampas de acceso a la playa. Actualmente existen 9 kioscos.



Actuales kioscos de playa

- Puestos/servicios de playa (Cruz Roja y Policía Local). Consta de una edificación destinada a servicios de playa más puesto de Policía Local y dos edificaciones para la Cruz Roja, una móvil, tipo container, y otra fija en el final de la playa. Son un total de 3 edificaciones.



Izquierda: Servicio de playa/Policía Local. Derecha: Cruz Roja

- Edificaciones al borde de ladera. En el inicio de la vía principal de acceso, cerca de la ladera, se sitúan dos edificaciones, ambas de una planta de altura.



En general las edificaciones existentes en el ámbito se caracterizan por su carácter provisional o desmontable, con una disposición espontánea y no planificada, sin criterios homogéneos en lo que respecta a su forma, estética, etc.

8. INFORME DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Un documento esencial a la hora de analizar el ámbito del Plan, es el Informe del Proceso Participativo realizado en el año 2014. Este documento aparece íntegro como Anexo de este Plan Especial. Es un documento que justifica y describe pormenorizadamente todo el desarrollo y conclusiones extraídas del Proceso Participativo efectuado. En este apartado se ha tratado de sintetizar el referido informe extrayendo aquellas cuestiones más significativas, para poder concretar un diagnóstico del ámbito de ordenación.

El proceso de participación para el Plan Especial de Ordenación del Frente de Las Teresitas, más que producir números estadísticos que lo "autovaliden", fue diseñado para producir un proceso social deliberativo en tiempo real que conduzca a que se expliciten los conflictos ocultos que puedan existir entre los agentes. Es por ello que se trató de asegurar la invitación a todos los agentes potenciales en posición de expresar sus preocupaciones. A este respecto, decir, que no basta con la invitación a participar sino que se intentó persuadir al participante con dinámicas abiertas, inclusivas y transparentes.

Los objetivos principales de este proceso participativo, previo a la redacción del Plan Especial, fueron los siguientes:

1.- Incorporar la participación ciudadana a la redacción de un plan especial como un proceso orientado al enriquecimiento de sus contenidos. El principal objetivo es recoger las aportaciones de mejora a los elementos de enfoque y despliegue de la redacción del plan especial en su etapa preliminar donde se identifican mayores oportunidades de influir en la versión final.

2.- Desplegar un proceso creativo e innovador de participación ciudadana que permita obtener los mejores resultados en el punto anterior. A pesar de que la legislación actual obliga a introducir procesos de participación ciudadana en el desarrollo de los planes de ordenación urbana, no es menos cierto que existen escasas experiencias relevantes a las que recurrir como orientación para implementar este proceso en una ciudad como la de Santa Cruz de Tenerife. El presente Plan ofrece un modelo de participación ciudadana innovador a través de una

combinación de elementos de comunicación y participación con la utilización clave de nuevos métodos y tecnologías.

3.- Cambiar la dinámica de las actuaciones o ausencia de ellas respecto a la Playa. Este proceso participativo son un intento comprometido de incorporar la participación ciudadana en las políticas y planes del Ayuntamiento, aprovechando la voz de la ciudadanía como elemento de mejora y de avance en su desarrollo.

4.- Prevenir conflictos, incorporando todas las visiones y sensibilidades en la redacción del futuro Plan Especial de la Playa de las Teresitas.

No hay lugar a dudas que el Plan Especial de Las Teresitas es probablemente uno de los elementos más relevantes de planificación de la ciudad, en la que existen diversos grupos de interés con visiones, en muchos casos, antagónicas.

Es un factor crítico en estos procesos de planificación urbana es incorporar a todos los grupos y a todas las sensibilidades, teniendo a la vez como importante referencia el interés general de la ciudadanía. Solo siendo especialmente eficaces en la consideración y encauzamiento de la diversidad de intereses en un proyecto común, orientado a los intereses de la ciudadanía, podremos identificar y transformar los conflictos que pueda generar el desarrollo urbano.



Imagen del proceso participativo efectuado en la propia playa.

El proceso se vertebra en torno a tres ejes principales:

Eje de necesidades vinculadas a las comunidades.- En relación a las potencialidades y amenazas que acarrea la ordenación de un territorio limítrofe y como pueden afectar los cambios propuestos en el planeamiento a la población contigua al espacio sujeto de la ordenación.

Eje de necesidades vinculadas a la movilidad, el medio ambiente y la sostenibilidad, al tratarse de un plan sobre un espacio natural importante para la Isla

***Eje de necesidades vinculadas al ocio y tiempo libre** es de vital importancia este eje, al ser un lugar asociado al ocio y a sus efectos beneficiosos (bienestar físico y emocional, potenciación de relaciones personales, etc...)*

Asimismo, este proceso se articuló en torno a tres espacios claros:

1. **Espacio físico de participación:** Mediante “kiosco participativo” ubicado en la propia playa se recabó información de usuarios habituales y esporádicos, a través de encuestas y actividades.
2. **Espacio de participación virtual** (www.laplayaquequeremos.com): A través de web creada a tal efecto, se realizaron encuestas online y sirvió de plataforma para difundir el desarrollo y resultado de la totalidad del proceso.
3. **Talleres específicos de Participación:** Realizados en dependencias municipales y sedes de asociaciones de vecinos, se trabajó en alguno/s de los ejes vertebradores del proceso.

Tras todo el proceso efectuado a partir de los ejes y espacios definidos anteriormente el informe recoge los principales elementos del diagnóstico desde la perspectiva de las preocupaciones ciudadanas.

A continuación se resumen aquellas preocupaciones y problemáticas más generalizadas y de mayor significación en el Proceso, referentes a los elementos de la ordenación:

- Limpieza de playa: La limpieza es el aspecto valorado en mayor número de ocasiones como más negativo, y el más destacado como valor a tener presente en la playa deseada para muchos participantes o usuarios.

- Movilidad, tráfico y aparcamientos: En general se valora el hecho de poder aparcar con relativa facilidad (al menos en gran parte de los días), cerca y de forma gratuita. Se han recogido muchas aportaciones acentuando el carácter gratuito del aparcamiento, así como la conveniencia de no reducir la disponibilidad de plazas.

Respecto a la movilidad y el tráfico se pueden destacar las siguientes opiniones:

- Dificil acceso a la playa por edificio de aparcamientos no finalizado. Cuello de botella.
- Masificación de San Andrés por visitantes, sin dotación de aparcamientos suficiente.
- Poca utilización del transporte público.
- Exceso de vehículos en la playa y San Andrés generan un impacto negativo.
- Falta de regulación del aparcamiento.
- El actual servicio de transporte público no presta servicio eficaz, al carecer de vía preferente, inadecuación de vías actuales para la maniobra y tránsito de guaguas (final playa), etc.
- Falta de políticas disuasorias que favorezcan el transporte público en detrimento del vehículo motorizado privado.

- Accesibilidad a la playa. La necesidad de una playa más accesible está sobre todo unida al uso terapéutico. La principal dificultad es la ausencia de dotaciones y equipamientos que permitan la accesibilidad a la playa de las personas con discapacidad. Existen otros aspectos a tener en cuenta referidos a la accesibilidad:

- Transporte hasta la playa: Con cuestiones como falta de aparcamientos adaptado, escaso transporte accesible, incumplimiento de normativa de accesibilidad de elementos existentes, inexistencia de zona peatonal en superficie de aparcamientos, etc.
- Comunicación: Carencias en materia de información, audio guía, identificación de servicios y puntos de interés y señalética no accesible.
- Desplazamientos en la arena: Referidos principalmente a los medios existentes para el acceso a la arena y ribera de mar los cuales resultan inadecuados.
- Servicios generales: Escasez o inadecuación de baños adaptados, zonas de vestuarios y zonas cubiertas adaptadas.
- Servicios especializados: Escasez o inadecuación de mobiliario urbano adaptado, material adaptado, etc.

- Dotaciones y servicios de la playa: Respecto a este tema, muy comentado en las quejas y aportaciones, se han organizado tres categorías:

- Servicios públicos en general (vestuarios, baños y duchas): Hay una demanda generalizada de mejorar y aumentar los servicios existentes. Mejoras respecto a su distribución en la playa, así como en sus condiciones de accesibilidad, y aumento en el número disponible de servicios.
- Kioscos: Principalmente en la necesidad de mejorar su aspecto e higiene. Asimismo se demandan las siguientes cuestiones: que sean accesibles, estar en consonancia con el paisaje de la playa contribuyendo a la identidad del mismo, localizarlos con vinculación al paseo peatonal, y establecer medidas para que la actividad sea respetuosa con el medioambiente.
- Servicios de playa (Hamacas y sombrillas): Con menos quejas que las referentes a los kioscos, no obstante la mayoría de ellas van en la línea de mejorar sus condiciones estéticas y su ubicación, siendo, en la opinión de muchos usuarios, un obstáculo tanto para las labores del servicio de limpieza municipal como para la propia accesibilidad de la playa.

- Reafirmación identitaria: Una cuestión recurrente durante el proceso participativo hacía referencia a la necesidad de que los elementos de ordenación supongan un reforzamiento de lo autóctono y lo local, como la

reivindicación de incrementar zonas verdes utilizando flora autóctona; con propuestas de naturaleza estética, como dotar al frente de un aspecto de postal pesquera clásica; o la habilitación de un museo etnográfico como nueva dotación a incorporar.

- **Ocio y tiempo libre:** El uso más evidente y extendido de la playa es para el ocio y tiempo libre, principalmente en el carácter familiar e intergeneracional que las personas atribuyen a la playa. Se debe de conservar esa capacidad de favorecer las relaciones familiares y entre generaciones.

- **Uso terapéutico:** Fomentar el uso terapéutico de la playa es una cuestión bastante recurrente durante el proceso efectuado. Esta actividad, actualmente es promovida fundamentalmente por las instituciones, en la que se incluye el propio Ayuntamiento de Santa Cruz, aportando gran número de beneficios a los usuarios. Como medidas para el impulso de este uso en la playa, se plantean principalmente aquellas relacionadas con la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la coordinación de las acciones por las instituciones que promueven este uso.

- **Uso deportivo:** Es uno de los usos principales de la playa según los encuestados. Las principales actividades deportivas que se desarrollan de forma constante o habitual son: Jogging, ciclismo, running, footing, natación, vóley playa, natación, etc... practicadas de forma espontánea y sin marco de competición (no federadas). El piragüismo, de forma permanente, y la preparación física de atletas o clubes, tanto amateurs como profesionales, por temporadas, completan el conjunto de actividades físicas que se realizan en la Playa (en esta última referencia las federadas y/o formalmente constituidas). El conjunto de actividades deportivas, no acuáticas, se desarrolla en la zona de aparcamiento o en los límites de esta superficie con la arena. No existen equipamientos o dotaciones deportivas en la Playa actualmente.

- **Paseo peatonal:** Este tema engloba numerosas propuestas, existiendo un amplio consenso en la necesidad del mismo y en su trazado, por el frente de playa, como gran conector de los elementos de la playa y a su vez uniendo ésta con el pueblo de San Andrés.

- **Aparcamiento:** Respecto al aparcamiento se han planteado varias opciones:

- Redistribuir el aparcamiento, incorporando otros usos y espacios, sin perder plazas.
- Reducción paulatina de las plazas sincronizada con una sustancial mejora de los transportes públicos y medidas para una concienciación ciudadana al respecto.
- Aumento de plazas existentes o al menos no perder las actuales.

- **Zonas verdes:** La ladera debe constituir la principal zona verde. La vegetación debe ser un elemento de seguridad al que se le asigna un rol paisajístico e identitario.

- Dotaciones y equipamientos:** En el proceso consta un gran número y diversidad de propuestas al respecto. Se apoyan en los siguientes criterios transversales:
- Paisaje-estética: Los equipamientos y dotaciones propuestos deben generar paisaje y aportar valor estético al conjunto.
 - Accesibilidad: Presente en todos los espacios y aspectos del planeamiento.
 - Sostenibilidad: Conjugado con el paisaje y la estética, y con la implementación de medidas de ahorro energético y la minimización del impacto ecológico.

Respecto a las propuestas de los participantes del proceso se agrupan en torno a:

- Dotaciones y equipamientos deportivos: Las instalaciones deportivas, junto con el paseo peatonal, son las infraestructuras más demandadas. Se deben promover actividades deportivas vinculadas con el entorno que necesiten de las peculiaridades del espacio para realizarse adecuadamente (fundamentalmente aquellas desarrolladas en agua y arena).
- Dotaciones y equipamientos culturales: Destacan aquellos destinados a la promoción de aspectos etnográficos como puesta en valor de la cultura y costumbres de la zona; espacios con equipamiento básico para la celebración de actividades culturales; o localización de puntos de información cultural como en otros espacios de la ciudad.
- Dotaciones y equipamientos para el Transporte y la movilidad: Las propuestas están vinculadas a la promoción del transporte público y alternativo al coche.
- Servicios públicos (baños, aseos, vestuarios, etc.): La preocupación principal radica en que los servicios propuestos deben ser acordes a los criterios transversales señalados anteriormente.
- Equipamientos y dotaciones servicios playa: Se plantean dos alternativas. Por un lado, la posible ubicación al principio de la Playa, y por otro la concentración de los servicios en un Área multifuncional para servicios municipales que aglutine las infraestructuras para seguridad y atención a la ciudadanía al principio de la Playa.
- Propuestas sobre Kioscos o chiringuitos: Con las cuestiones mencionadas anteriormente (estética e higiene). Respecto a su ubicación la opinión más generalizada es que deben de vincularse al paseo retirándose de la arena aunque manteniendo proximidad con el frente de playa. Otra opinión detectada ratifica la actual ubicación de los mismos.
- Dotaciones y equipamientos destinados al ocio familiar y a la población infantil: Los encuestados, al ser preguntados por las actividades que les gustaría realizar en la Playa, también se decantan por las destinadas al público infantil. En ocasiones, se propone integrar

ambos usos (familiar e infantil) en el mismo espacio. No obstante, las dotaciones relativas a la infancia, aparecen también vinculadas al paseo peatonal o a los equipamientos culturales entre otros espacios.



Jornadas de validación finales / presentación de ideas.

9. DIAGNÓSTICO

9.1. Diagnóstico ambiental

Tanto en el apartado de descripción del ámbito de actuación como en el inventario ambiental básico que se han expuesto anteriormente queda reflejado que, desde el punto de vista ambiental, hay dos áreas claramente diferenciadas.

La primera de ellas, caracterizada por su elevado antropismo, se corresponde con el área urbanizada y los servicios existentes en la playa (kioscos, infraestructuras existentes, etc.), además de las explanadas en entre los aparcamientos y el Acantilado, edificaciones existentes, el edificio de aparcamientos sin uso, la antigua batería militar, así como la parcela al norte de ésta, si bien se debe hacer hincapié, por un lado, en el valor como hito geomorfológico y paisajístico de la meseta sobre la que se asienta la antigua batería militar, así como el valor paisajístico que confiere la vegetación arbolada de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) y flamboyanes (*Delonix regia*) en la zona de aparcamientos de la playa. Respecto a estos últimos, cabe comentar que, en diferentes puntos, debido a la escasa sección de las jardineras o parterres, las raíces han afectado al firme e incluso a imbornales para la recogida de aguas pluviales.



Foto nº 47: Mal estado del firme por las raíces de ejemplares arbóreos



Foto nº 48: Imbornal defectuoso por raíces de ejemplares arbóreos

Gran parte de los imbornales existentes además de estar afectados por raíces, se encuentran taponados, pudiendo concluir diciendo que el sistema de recogida de aguas pluviales es deficitario.

Respecto a otros servicios, como el saneamiento de los kioscos, etc., también es defectuoso, demandando una actuación que mejore el mismo.

La segunda se corresponde con el Acantilado existente en la trasera de la playa, de elevado valor ambiental, tanto como hito geomorfológico como por las barranqueras que incluye, y con presencia de especies de vegetación potencial como la tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) o el cardón (*Euphorbia canariensis*). Se detecta un grave problema en cuanto a vegetación se refiere, asociado a la proliferación y colonización de la ladera por el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), lo cual resta valor ambiental que potencialmente podría tener esta ladera. La erosión natural sobre la ladera provoca que en la base de las barranqueras, aunque también en otros puntos, se acumule material, siendo un potencial peligro para los usuarios de la playa, demandando una actuación para mitigar los posibles riesgos.

Como conclusión, se estima que el valor ambiental del ámbito de actuación es medio - bajo.

9.2. Diagnóstico urbanístico

Respecto a la primera área referida en el diagnóstico ambiental es decir aquella con un antropismo elevado (área urbanizada), se han detectado las siguientes deficiencias:

- Sección y trazados inadecuados de la vía de acceso desde San Andrés (TF-121).
- Intersecciones viarias no resueltas adecuadamente desde un punto de vista funcional.
- Excesivos espacios destinados a viarios y aparcamientos en superficie en el frente de playa.
- Pocos espacios destinados al tránsito peatonal. No existe paseo vinculado al frente de playa.

- Mala accesibilidad. Los elementos de accesibilidad peatonal a la playa resultan insuficientes y muy limitados, atendiendo a la afluencia de usuarios a la playa como sistema general supramunicipal. Poca integración de los sistemas de ascenso a la playa (rampas) con el resto de elementos del espacio.
- Escasa conectividad visual y física entre el espacio de frente de playa (viario y aparcamientos) respecto al espacio arenado, ya que se encuentra en una cota más baja. Son dos espacios independientes con muy poca vinculación, actuando el muro existente como límite físico entre ambos.
- Inexistencia de espacios libres y dotaciones de calidad vinculados a la playa.
- Inexistencia de alumbrado público en casi la totalidad del ámbito.
- Red de saneamiento de aguas residuales inexistente y red de pluviales deficitaria.
- Red eléctrica suspendida no resulta adecuada desde el punto de vista paisajístico.
- Contenedores de recogida de residuos localizados en el acceso a la playa, con excesiva presencia.
- Notable falta de calidad, así como un evidente deterioro de este espacio urbano y costero.
- Falta de calidad y homogeneidad de las edificaciones existentes, dispuestas de manera espontánea sin una planificación adecuada.
- Existencia de áreas degradadas e infrautilizadas colindantes al frente de playa.

9.3. Diagnóstico: Síntesis

A la hora de establecer un diagnóstico sintético del ámbito motivo de este Plan Especial, es preciso atender a las cuestiones detectadas tanto en el diagnóstico, ambiental y urbanístico, realizado por este equipo redactor a partir del análisis efectuado, como en el Informe del Proceso de Participación descrito anteriormente, basado este último en las opiniones de ciudadanía y/o usuarios.

Para ello se ha tratado de realizar una puesta en común de dichos contenidos, ensalzando aquellas cuestiones detectadas de manera conjunta por ciudadanos/usuarios y por este equipo redactor. Así mismo la intención ha sido recoger aquellos aspectos de relevancia detectados según las distintas visiones o sensibilidades posibles.

Las cuestiones más significativas se pueden resumir de la siguiente manera:

- Los acantilados y laderas existentes, además de la vegetación dispuesta en el espacio urbanizado confieren al entorno de un elevado valor paisajístico. Por otro lado, la urbanización, el estado de conservación actual de los elementos que configuran este espacio, así como del área localizada entre el pie de ladera y el vial existente, restan valor ambiental al ámbito. No obstante es un enclave de gran potencialidad si se logra conseguir un equilibrio entre los espacios urbanizados (frente de playa y viarios) y los naturales (laderas, acantilados y restantes hitos geomorfológicos).
- Movilidad y tráfico, tanto de acceso a la playa como de tránsito a lo largo de la misma, no están resueltos adecuadamente, con excesivo protagonismo para el vehículo privado en detrimento de los modos de transporte público y espacios para el peatón. Requiere la planificación del acceso y tránsito de los medios de transporte público incorporando las infraestructuras necesarias a tal efecto, todo ello en consonancia con espacios destinados al peatón y uso ciclista. La superficie destinada

a aparcamientos debería reubicarse de manera más eficiente, desde el punto de vista de su situación respecto a la playa.

- Inexistencia de paseo peatonal de borde litoral, espacios libres de frente playa y dotaciones deportivas. Como se ha comentado anteriormente el ámbito necesita de una redistribución para dar protagonismo al peatón, incorporando espacios y dotaciones para el ocio, tiempo libre, y actividades tanto terapéuticas como deportivas, acordes con el entorno costero.

- A efectos de accesibilidad el ámbito presenta notables carencias. La actual configuración del frente de playa presenta una escasa conectividad visual y física respecto al espacio arenado de playa. Los elementos de accesibilidad dispuestos actualmente resultan insuficientes y muy limitados.

- En general las dotaciones y edificaciones existentes (servicios públicos, kioscos y servicios de playa) resultan inadecuados desde el punto de vista de su estética y compatibilidad con el paisaje litoral, y desde criterios de accesibilidad y sostenibilidad. Se caracterizan por una falta de calidad y homogeneidad, se echa en falta una planificación de su localización respecto a los usos restantes.

- Las infraestructuras de servicio (saneamiento, abastecimiento, suministro eléctrico, gestión de residuos, etc.) presentan graves carencias e incluso algunos de ellos son inexistentes. Es requerido una mejora de sus condiciones de funcionalidad, integración paisajística y sostenibilidad.

10. LISTADO DE PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

04.1a. Topográfico/ Estado actual	e: 1/2000
04.1b. Ortofoto	e: 1/4000
04.2a. Alineaciones, rasantes y tipologías (PGO vigente)	e: 1/2000
04.2b. Usos pormenorizados y gestión urbanística (PGO vigente)	e: 1/2000
04.3. Deslinde Marítimo Terrestre	e: 1/2000
04.4. Instalaciones y edificaciones existentes	e: 1/2000
04.5a. Estructura de la propiedad (Parcelas Registrales)	e: 1/2000
04.5b. Estructura de la propiedad (Parcelas Catastrales)	e: 1/2000
04.6. Patrimonio cultural y arquitectónico	e: 1/2000
04.7. Clinométrico	e: 1/2000
04.8. Hipsométrico	e: 1/2000



11. EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas ha sido redactado por la **Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR TENERIFE S.A.** con dirección en Calle Robayna nº 25, CP: 38004 del término municipal de Santa Cruz de Tenerife y NIF: A38021762.

Como **colaboradores externos** han participado en la redacción de este documento:

Ralf Veyrat Palenzuela
J. Acaymo Pérez Díaz

Arquitecto
Licenciado en Ciencias Ambientales

Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR TENERIFE S.A.
Santa Cruz de Tenerife, abril de 2016



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

02. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de
Santa Cruz de Tenerife



02 MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

02. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.	3
2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	7
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	8
3.1. Objetivos generales	8
4. MODELO DE ORDENACIÓN	9
4.1. Descripción y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas ...	9
4.1.1. <i>Alternativa 0</i>	9
4.1.2. <i>Alternativa 1</i>	11
4.1.3. <i>Alternativa 2</i>	13
4.2. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas	14
4.3. Valoración de alternativas.	14
4.4. Criterios de la ordenación propuesta.....	16
4.4.1. <i>Ordenación del Conjunto Dotacional (sistemas generales de espacios libres y dotacional deportivo).</i>	16
4.4.2. <i>Establecimiento de uso comercial.</i>	18
4.4.3. <i>Ubicación y ordenación de parcela turística.</i>	19
4.4.4. <i>Reordenación de la accesibilidad viaria.</i>	22
4.4.5. <i>Mejora y reubicación de la dotación de aparcamientos.</i>	26
4.4.6. <i>Protección de las laderas existentes.</i>	28
4.4.7. <i>Protección de elementos patrimoniales.</i>	30
4.5. Redes e Infraestructuras de Servicios	32
4.5.1. <i>Red de Saneamiento separativa.</i>	32
4.5.2. <i>Red de Abastecimiento de aguas.</i>	32
4.5.3. <i>Red de riego.</i>	32
4.5.3. <i>Red de suministro eléctrico.</i>	33
4.5.4. <i>Red de alumbrado público.</i>	33
4.5.5. <i>Red de Telecomunicaciones.</i>	34
4.5.6. <i>Gestión de Residuos.</i>	34
4.6. Ordenación dominio público del Frente Marítimo San Andrés – Las Teresitas	34
5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.	36
5.1. Adecuación de la ordenación propuesta a los instrumentos de ordenación de rango superior.	36
5.1.1. <i>Las Directrices de Ordenación General.</i>	36
5.1.2. <i>El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.</i>	36
5.1.3. <i>El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.</i>	38



5.2. Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación previsto en el Plan General de Ordenación.....	39
5.3. Correspondencia de la ordenación propuesta con el resultado del Proceso Participativo.	41
6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	46
6.1. Evaluación Socioeconómica	46
6.2. Evaluación ambiental	47
7. SISTEMA DE GESTIÓN	49
8. JUSTIFICACIÓN CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	50
9. PLAN DE ETAPAS.....	51
10. ESTUDIO ECONÓMICO	52
11. JUSTIFICACIÓN CAPACIDAD DE CARGA PARCELA HOTELERA.....	55

1. INTRODUCCIÓN.

La finalidad del presente Plan Especial de Ordenación es establecer la ordenación pormenorizada del frente de Playa de Las Teresitas, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, como instrumento de desarrollo del vigente Plan General de Ordenación.

Este documento se redacta en desarrollo de las determinaciones de carácter estructural y las contenidas en el Fichero de Ordenación Pormenorizada del Documento de la Revisión del Plan General.

El 19-6-14 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el acuerdo de la COTMAC de 30-7-13 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Además, la Normativa de la Ordenación Estructural y Pormenorizada del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 87 de fecha 30-6-14. La entrada en vigor del documento de Revisión del Plan General se produjo a los 15 días hábiles de dicha publicación.

El ámbito de este Plan Especial de Ordenación, denominado por el Plan General de Ordenación como **1.6.1. FRENTE PLAYA LAS TERESITAS**, se ubica en el Área Estructural **AE-1 ANAGA**, dentro del Área de Ordenación Urbana **AOU 1.6. Las Teresitas**, con una clasificación y categorización de Suelo Urbano No Consolidado. Su uso global característico es el Dotacional, remitido a Plan Especial de Ordenación como instrumento de desarrollo y con el Sistema de Ejecución Público por Cooperación.

El vigente Plan General de Ordenación define en la Hoja 7 del Fichero de Ordenación Urbanística (Tomo 2.1.3) las Condiciones e Instrucciones para este ámbito 1.6.1 FRENTE PLAYA LAS TERESITAS. A continuación se detallan dicho contenido:

OBSERVACIONES

El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2).

La justificación del carácter de régimen transitorio de la Unidad de Actuación se detalla en el apartado 7.5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Esta unidad de actuación se deberá desarrollar mediante PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, regulado en el artículo 37 del

TRLOTENC, y según las siguientes instrucciones:

- *El Plan Especial de Ordenación deberá iniciar su tramitación dentro del año siguiente a la entrada en vigor del Plan General.*
- *La ordenación establecida en los planos de ordenación pormenorizada adjuntos a esta ficha tiene carácter indicativo, pues será el Plan Especial el que fije la ordenación pormenorizada definitiva.*
- *El Plan Especial podrá distribuir la edificabilidad establecida en las parcelas lucrativas de uso hotelero y de uso comercial, representadas en el plano de usos, valorándose la posibilidad de no consumir la totalidad de dicha edificabilidad.*
- *Se prohíben expresamente los usos residencial e industrial.*
- *En los Sistemas Generales de Parque Urbano se ordenará el Frente de Playa de forma que se logre un ámbito de alta calidad ambiental y paisajística y el uso fundamental de espacios libres públicos y playa, dotándola de los equipamientos y servicios propios de tal uso y del*

grado de urbanización, equipamientos, dotaciones públicas y usos compatibles terciarios, en la proporción adecuada a su condición principal de Parque Público, acordes con el alto nivel de calidad que se propone para la zona.

- *Se potenciarán los servicios públicos de la playa mediante la formación del paseo marítimo y el conjunto de parques urbanos y zonas de dotaciones.*
- *Se mantendrá el existente servicio urbano dotacional destinado a cementerio, integrándose en el conjunto de parque urbano del frente de playa.*
- *El Plan Especial estudiará las necesidades de dotación de aparcamientos, para en su caso proponer una redistribución de la ordenación no vinculante y de la ficha de los aparcamientos que figuran en el Fichero correspondiente.*
- *Se cuidará especialmente el diseño de los espacios públicos y su integración con la zona de arena y baño, áreas recreativas, de deporte moderado y de estancia.*

El desarrollo de esta unidad se planteaba en ejecución del Convenio Urbanístico aprobado por unanimidad en sesión plenaria del 18 de septiembre de 2001, con el fin de cumplimentar la Propuesta Marco de colaboración aprobada por acuerdo unánime del Pleno de la Corporación, en este ámbito de actuación pública Unidad A Frente de Playa (Ámbito 1.6.1). Dadas las resoluciones judiciales producidas y los procedimientos judiciales pendientes de resolver, en el ámbito podrán desarrollarse los usos y las determinaciones urbanísticas contemplados en la ordenación indicativa contenida en esta Revisión, basada en la Modificación Puntual aprobada definitivamente el 10 de octubre de 2005, y que deberá complementarse y adaptarse, en su caso, a través del Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de las Teresitas.

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Al tratarse de una unidad de régimen transitorio, serán de aplicación las condiciones de gestión y ejecución que deban cumplirse de acuerdo al estado de desarrollo de la actuación.

CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Gestión Urbanística:

Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo, destinado preferentemente a sistemas generales y equipamientos, su desarrollo se llevará a cabo a través de actuaciones de ejecución de tales sistemas, conforme a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Se deberá tramitar el correspondiente instrumento de gestión para adaptar el parcelario a la ordenación con capacidad para su inscripción registral.

Se ha de tener en cuenta las consecuencias que se deriven de la ejecución de la Sentencia firme del Tribunal Supremo de fecha 3 de mayo de 2007 que anuló el contrato de compraventa de las parcelas del frente de playa.

Justificación del establecimiento del Sistema de Ejecución Pública por Cooperación:

El establecimiento del sistema de ejecución público por cooperación para la gestión y desarrollo de la unidad deriva del régimen transitorio de la misma.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Será a cargo del ámbito la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, salvo los de conexión territorial y espacios libres) y cualquier otra que resulte necesaria, en coherencia con lo preceptuado en los artículos 39 y 40 del RGEPC.

El Proyecto de Urbanización cumplirá lo dispuesto en el Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. Las condiciones de la urbanización establecidas en los siguientes apartados se complementan con las generales que se recogen en las Normas de Ordenación del Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.



Los sistemas generales viarios que tengan continuidad con otro ámbito de ordenación tienen carácter vinculante.

Deberá tenerse especial cuidado en el estudio de las rasantes de los puntos de encuentro con las urbanizaciones colindantes, con el fin de garantizar la continuidad del viario.

En las áreas ajardinadas, se garantizará el recorrido peatonal con la construcción de caminos debidamente tratados y permitiendo su disfrute público. Así mismo, se ejecutarán otros elementos como una red de riego y mobiliario urbano.

Los muros de contención necesarios para la urbanización, que vayan a quedar vistos, una vez ejecutada la edificación, así como los muretes de hasta la altura de 1 metro de altura, que sirvan de delimitación o compartimentación de espacios libres públicos, se realizarán acabados en mampostería de piedra seca basáltica, integrados en el entorno.

Debido a la orografía del terreno, los muros de contención que se pudiesen originar tanto por las obras de urbanización como por las obras de edificación deberán ser tratados de forma tal que se minimice su impacto visual desde el entorno.

La ubicación y diseño de las instalaciones propias y necesarias del ámbito incluso los puntos de recogida de residuos deberán ser estudiados en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar impactos producidos como consecuencia de ruidos, vibraciones, olores o diseño arquitectónico inadecuado.

CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES

MEDIDAS AMBIENTALES

Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidas en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, que en su caso se hayan establecido para este ámbito, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEY DE COSTAS

De acuerdo con la normativa de Costas, se incluye el deslinde del tramo de costa de unos 1.537 metros correspondiente a la Playa de las Teresitas, aprobado por Orden Ministerial de 12 de febrero de 2009.

Las obras de ejecución de la urbanización y la edificación deberán cumplir los condicionantes derivados de la protección y mejora del dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres de tránsito y protección, establecidos al efecto en el artículo 85 y siguientes del Reglamento de Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas (RD 1471/1989).

Dada la afección de parte del ámbito por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, deberán tenerse en cuenta las determinaciones de la Ley de Costas y, en especial, las siguientes:

- Los usos en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección estarán a lo establecido en las Disposiciones Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
- Los usos y construcciones que se emplacen en dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales deberán cumplir lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- Deberán adoptarse todas las medidas precisas para evitar vertidos al mar, al dominio público marítimo-terrestre y a sus zonas de servidumbre.

PROTECCIÓN DE CAUCES

Con carácter previo a su aprobación, el Proyecto de Urbanización se deberá someter a autorización del Consejo Insular de Aguas y adoptar las medidas correctoras pertinentes, con el fin de garantizar la continuidad del drenaje de los cauces. El eje de los mismos aparece señalado en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de ordenación, de acuerdo al Inventario facilitado por el citado organismo de fecha junio de 2005.

En los casos en que se trate de cauces públicos en los que no sea posible mantener la continuidad se deberá garantizar, a través de las obras de desvío o de canalización, que sean precisas, y previa la tramitación del procedimiento de desafectación de los terrenos constitutivos del dominio público hidráulico, siendo, en todo caso, el Consejo Insular de Aguas, quien deberá aprobar, si fuere necesario, los extremos anteriores.

A su vez en la Hoja 6 del Fichero de Ordenación Urbanística (Tomo 2.1.3) del PGO, establece un cuadro alfanumérico con los usos y sus correspondientes superficies de suelo (m²s) así como superficies edificables máximas (m²c), de la ordenación indicativa prevista. Es el siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO							
SUPERFICIE TOTAL:		203.286 m ² s		USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:			Dotacional
				SISTEMA DE EJECUCIÓN:			Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)
Coeficiente de Edificabilidad (m ² c / m ² s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda./m ² s)
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,18	0	0	0	0	0	0	0,26
USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN				SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)		
Turístico Hotelero				35.344	40.000		
SUBTOTAL TURÍSTICO				35.344	40.000		
Terciario Comercios (Ae)				3.871	2.962		
SUBTOTAL TERCIARIO				3.871	2.962		
SUBTOTAL LUCRATIVO				39.215	42.962		
S.G. Deportivo				7.767			
SUBTOTAL DOTACIONES				7.767			
S.G. Espacios Libres de Protección				107.113			
S.G. Parque Urbano				24.426			
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES				131.539			
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES				139.306			
S.L. Viario				24.765			
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES				24.765			
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES				24.765			
TOTAL ÁMBITO				203.286	42.962		
SISTEMA DE EJECUCIÓN: Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)							
PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO							
Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución							
Los plazos de gestión y ejecución serán establecidos por el Plan Especial de Ordenación							

2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

En la Memoria de Información se realiza un análisis pormenorizado de las características del ámbito motivo de ordenación, del que resulta un diagnóstico ambiental y urbanístico con cuestiones concretas. A partir de este diagnóstico propio y de las cuestiones más significativas extraídas del Informe de Participación Ciudadana se ha realizado un diagnóstico sintético, donde se trata de resumir la problemática del ámbito:

La síntesis de dicha diagnosis aprecia una notable falta de calidad, así como un evidente deterioro de este espacio urbano y costero, viniendo a señalar las siguientes cuestiones relevantes a tener en cuenta en la fase de ordenación:

- Los acantilados y laderas existentes, además de la vegetación dispuesta en el espacio urbanizado confieren al entorno de un elevado valor paisajístico. Por otro lado, la urbanización, el estado de conservación actual de los elementos que configuran este espacio, así como del área localizada entre el pie de ladera y el vial existente, restan valor ambiental al ámbito. No obstante es un enclave de gran potencialidad si se logra conseguir un equilibrio entre los espacios urbanizados (frente de playa y viarios) y los naturales (laderas, acantilados y restantes hitos geomorfológicos).



Izquierda: Laderas al sureste del ámbito de actuación. Derecha: Playa, vía y ladera

- Movilidad y tráfico, tanto de acceso a la playa como de tránsito a lo largo de la misma, no están resueltos adecuadamente, con excesivo protagonismo para el vehículo privado en detrimento de los modos de transporte público y espacios para el peatón. Requiere la planificación del acceso y tránsito de los medios de transporte público incorporando las infraestructuras necesarias a tal efecto, todo ello en consonancia con espacios destinados al peatón y uso ciclista. La superficie destinada a aparcamientos debería reubicarse de manera más eficiente, desde el punto de vista de su situación respecto a la playa.
- Inexistencia de paseo peatonal de borde litoral, espacios libres de frente playa y dotaciones deportivas. Como se ha comentado anteriormente el ámbito necesita de una redistribución para dar protagonismo al peatón, incorporando espacios y dotaciones para el ocio, tiempo libre, y actividades tanto terapéuticas como deportivas, acordes con el entorno costero.
- A efectos de accesibilidad el ámbito presenta notables carencias. La actual configuración del frente de playa presenta una escasa conectividad visual y

física respecto al espacio arenado de playa. Los elementos de accesibilidad dispuestos actualmente resultan insuficientes y muy limitados.



Acceso tipo a playa

- En general las dotaciones y edificaciones existentes (servicios públicos, kioscos y servicios de playa) resultan inadecuados desde el punto de vista de su estética y compatibilidad con el paisaje litoral, y desde criterios de accesibilidad y sostenibilidad. Se caracterizan por una falta de calidad y homogeneidad, se echa en falta una planificación de su localización respecto a los usos restantes.
- Las infraestructuras de servicio (saneamiento, abastecimiento, suministro eléctrico, gestión de residuos, etc.) presentan graves carencias e incluso algunos de ellos son inexistentes. Es requerido una mejora de sus condiciones de funcionalidad, integración paisajística y sostenibilidad.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los objetivos y criterios que rigen el Plan Especial de Ordenación se desarrollan en el marco del TRLOTENC, de las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo y demás legislación sectorial aplicable.

3.1. Objetivos generales

Los objetivos generales perseguidos por este Plan Especial de Ordenación son los siguientes:

- Establecer la ordenación pormenorizada definitiva del ámbito de actuación, ya que el Plan General de Ordenación vigente sólo establece una ordenación indicativa.
- Distribuir la edificabilidad lucrativa (usos hotelero y comercial) en las parcelas asignadas.
- Ordenar el Sistema General de Parque Urbano de frente de playa para lograr un ámbito de alta calidad ambiental y paisajística, y el uso fundamental de espacios libres públicos y playa dotándola de los equipamientos y servicios propios de tal uso y del grado de urbanización, equipamientos, dotaciones públicas y usos compatibles



terciarios, en la proporción adecuada a su condición principal de Parque Público, acordes con el alto nivel de calidad que se propone para la zona.

- Potenciar los servicios públicos de la playa mediante la formación de paseo marítimo y el conjunto de parque urbano y zonas de dotaciones.
- Establecer criterios de diseño para los espacios públicos, principalmente en lo referente a su integración con la zona de arena y baño, áreas recreativas, de deporte moderado y estancia.
- Integrar el existente servicio urbano dotacional destinado a cementerio en el conjunto propuesto de parque urbano y dotaciones.
- Definir la estructura viaria y su diseño específico para una correcta accesibilidad (peatonal y motorizada) del ámbito, así como su compatibilidad con el conjunto de espacios libres y dotaciones propuesto.
- Adecuar el acceso a la playa de los servicios públicos de transporte (tranvía, guaguas, taxis) atendiendo al diseño propuesto para el conjunto de espacios libres y dotaciones de frente de playa.
- Estudiar las necesidades de dotación de aparcamientos y establecer una ordenación a tal efecto, adecuada con la demanda actual y futura de estacionamiento de vehículos privados en la zona.
- Analizar la viabilidad de incorporar nuevas plazas alojativas en el municipio al considerar la calificación de uso hotelero de la parcela prevista a tal efecto en el PGO.
- Establecer determinaciones para que la edificación resultante en la parcela hotelera se adecue, desde un punto de vista ambiental y paisajístico, a las características de su entorno inmediato.
- Incrementar la calidad ambiental del ámbito, especialmente la calidad paisajística, a través de una mejora en la ordenación, incremento en la dotación de vegetación, homogeneización tipológica de equipamientos, mejoras en la red de saneamiento y fomento del transporte no motorizado.

4. MODELO DE ORDENACIÓN

4.1. Descripción y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas

A partir del análisis realizado, se plantean tres alternativas de ordenación (incluyendo la alternativa cero) en función de los objetivos y criterios de ordenación establecidos, mediante distintas ubicaciones de los usos principales propuestos.

4.1.1. Alternativa 0

El alcance y definición de la alternativa 0 es entendida como “la no realización del plan propuesto”. En este caso, este supuesto teórico implica la continuidad de la situación actual del frente de Playa de Las Teresitas. Ello conlleva los siguientes inconvenientes:



- Trazado viario y dotación de aparcamientos actuales (con mal estado del firme por las raíces de la arboleda existente), ocupando una superficie anexa a la playa que limita otros posibles usos compatibles con la playa como espacios libres y deportivos
- Inexistencia de espacio libre de relación con la playa.
- Urbanización obsoleta, con mal estado e incluso inexistencia de las redes de servicio básicas y ausencia de acerado.
- Conservación de las actuales edificaciones destinadas a kioscos y servicios de playa, así como de la edificación no finalizada en la cabecera de playa, originalmente destinada a aparcamientos.
- Mantenimiento del estado actual de la parcela destinada a uso hotelero (de manera indicativa) por el PGO. Consta de una superficie relativamente plana vinculada al viario de reciente ejecución al borde del barranco de Las Huertas, y otra área conformada por la Montaña de San Roque como elemento topográfico característico del paisaje de este frente de playa. En dicho promontorio se ubica la Batería militar de San Andrés actualmente en mal estado de conservación.
- Accesibilidad actual a la playa mediante las vías existentes de inadecuada sección sin acerado.
- Mantenimiento de conflictos existentes entre vehículos privados, ciclistas y peatones por la inexistencia de carriles independientes para cada modo de transporte.
- Limitación a la potenciación de modos de transporte público, al no favorecer la inclusión del tranvía.
- Mantenimiento del impacto paisajístico existente entre el pie de la ladera y el viario superior de la playa, así como la parcela que el PGO destina al uso hotelero, además de no hacer uso de un suelo público que podría ampliar las potencialidades de otros usos compatibles con la playa.



Usos Alternativa 0

4.1.2. Alternativa 1

La alternativa 1 plantea una ordenación caracterizada por las siguientes intervenciones:

- El frente de playa queda configurado por un gran sistema de dotaciones públicas a partir de un Parque Urbano y dotación Deportiva de relación directa con la propia playa. Se cumple con las superficies previstas en la ordenación indicativa del PGO para estos dos sistemas generales municipales. Dicho conjunto se caracteriza por una cabecera y un final de playa ubicando usos o hitos relevantes en ambas localizaciones. Las edificaciones complementarias a disponer a lo largo de este conjunto se ordenan y regularizan dotándolas de un carácter homogéneo.
- Se plantea la incorporación de una parcela hotelera en el frente de playa, justamente entre la ladera calificada como Espacio Libre de Protección y el viario de apoyo al conjunto formado por el parque urbano y la dotación deportiva. Para la edificación resultante se establece un límite de 4 plantas de altura máxima.
- Se mantiene la ubicación de la parcela Comercial propuesta por la ordenación indicativa del PGO, resultando una edificación con frente a la playa.
- Las laderas de acusada pendiente se califican como espacios libres de protección, es decir, superficies de dominio público que deben mantenerse en

su estado natural, dado su valor ambiental, sirviendo como elemento característico del paisaje y fisonomía de la Playa de Las Teresitas.

- En la parcela ubicada al norte de la Montaña de San Roque, (parcela hotelera según ordenación indicativa del PGO), se establece una dotación de aparcamientos de soporte a la playa.

- Se plantea la mejora de la accesibilidad a la playa y su relación con San Andrés, mediante la previsión de nuevos trazados viarios y nudos, así como con la incorporación de redes e infraestructuras de transporte público como tranvía, carriles exclusivos e intercambiador de guaguas y taxi, etc.

- En general se propone una mejora de las infraestructuras de servicio existentes (saneamiento, abastecimiento, red eléctrica, telecomunicaciones, etc)



Ordenación Alternativa 1

4.1.3. Alternativa 2

Como alternativa 2 se ha propuesto una ordenación caracterizada por los siguientes aspectos:

- Al igual que en la Alternativa 1, el frente de playa queda configurado por un gran sistema de dotaciones públicas a partir de un Parque Urbano y dotación Deportiva de relación directa con la propia playa. A diferencia de la Alternativa 1, la parcela deportiva se divide en dos para mayor similitud con la propuesta de ordenación prevista por el vigente PGO.

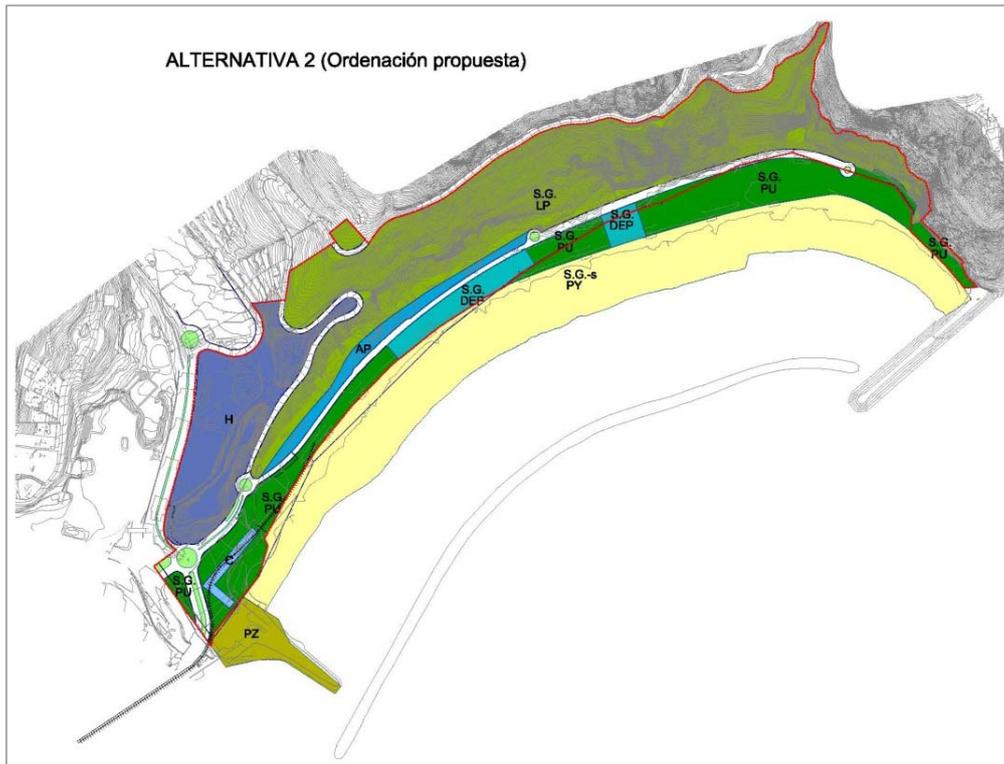
- La Parcela hotelera se mantiene en la parcela asignada por el PGO en su ordenación indicativa. La edificación resultante se limita a un área de ocupación concreta, constando dicha parcela de un espacio libre privado con un carácter protegido, con el fin de evitar cualquier tipo de afección a la Montaña San Roque y a las baterías militares localizadas en su cota superior como elementos singulares de este ámbito. La implantación de la actividad alojativa viabiliza económicamente la puesta en valor de dichos elementos, en contraposición del estado actual caracterizado por un notable abandono. Por otro lado en la edificabilidad bajo rasante propuesta se habilitan plazas de aparcamiento para aumentar la dotación de la zona.

- Como en la Alternativa 1, las laderas de acusada pendiente se califican como espacios libres de protección, es decir, superficies de dominio público que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental, sirviendo como elemento característico del paisaje y fisonomía de la Playa de Las Teresitas. Asimismo se propone sistema de recogida de pluviales de las barranqueras existentes, así como las medidas necesarias para mitigar riesgos naturales por desprendimientos y avenidas.

- Se plantean las mismas mejoras de accesibilidad previstas en la alternativa 1.

- Entre la ladera calificada como Espacio Libre de Protección y el conjunto formado por el parque urbano y la dotación deportiva, se localiza el viario de acceso a la playa vinculado a una gran superficie destinada al estacionamiento de vehículos privados. Las plazas de aparcamiento resultantes cubren las existentes en la actualidad.

- Se prevén las mismas mejoras respecto a las infraestructuras de servicio existentes.



Ordenación Alternativa 2 (alternativa elegida)

4.2. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas

Tal y como se ha descrito con anterioridad, se proponen tres alternativas de ordenación, las cuales habrán de ser ponderadas atendiendo al grado de intervención producido, por los usos previstos e incidencia de los mismos en su localización, dentro del ámbito motivo de este Plan Especial.

A partir de este criterio de ponderación, la alternativa 0, se ciñe al mantenimiento de la situación actual, con la no realización de este Plan Especial, quedando el ámbito sin ordenación pomenorizada vinculante, ya que la ordenación propuesta por el PGO tiene carácter indicativo.

La alternativa 1, prevé los siguientes usos espacios libres, dotacional (deportivo), turístico (hotelero), comercial y aparcamientos, aunque se zonifican de manera diferente a la realizada por la ordenación del PGO, principalmente en lo referido al uso hotelero.

Finalmente, la alternativa 2, proponiendo los mismos usos que la alternativa 1, difiere en la ubicación de la parcela hotelera y de los aparcamientos propuestos.

4.3. Valoración de alternativas.

De la descripción y análisis de las alternativas propuestas se puede concluir que se plantean dos posibles modelos básicos de ordenación. Uno de ellos, más básico, establecido con la alternativa 0, donde no se prevén soluciones a la problemática urbana detectada, sin proyectar transformación alguna del ámbito motivo de este Plan Especial. Esto supone continuar con las deficiencias detectadas en el ámbito,

expresadas en el diagnóstico (Memoria de Información), situación que probablemente empeoraría con el paso del tiempo, al no establecer intervención alguna.

Otro modelo básico de ordenación, es aquel en el que podríamos englobar las alternativas 1 y 2. Tiene la vocación principal de potenciar el uso público del litoral mediante la incorporación de un conjunto de espacios libres y dotaciones vinculado con la playa, aportando un entorno idóneo para el disfrute público mediante actividades de ocio, deporte, salud, bienestar, etc, con sus edificaciones complementarias a tal efecto. Pretende potenciar el uso peatonal frente al actual protagonismo que posee, a día de hoy, el vehículo privado en la configuración de la playa, al monopolizar gran cantidad de superficie con vías y aparcamientos.

Igualmente ambas alternativas prevén la incorporación de los mismos usos, espacios libres, dotacional (deportivo), turístico (hotelero), comercial y aparcamientos.

No obstante como ya se ha mencionado, las alternativas 1 y 2 difieren principalmente en la ubicación de los usos turístico, comercial y aparcamientos respecto al frente de playa y al nuevo conjunto dotacional incorporado (sistemas generales de espacios libres y dotacional deportivo). Este aspecto influye de manera notable en la incidencia de dichos usos respecto al frente de playa, así como en la funcionalidad de los mismos.

La incorporación de usos con un aprovechamiento lucrativo (Comercial y Hotelero), tal y como propone el PGO de manera indicativa, es vital para una viabilidad económica de la intervención en el frente de playa, incorporando el nuevo conjunto dotacional de borde litoral. De ahí que ambas alternativas (1 y 2) contemplen dichos usos.

Es en la ubicación y grado de intervención de los referidos usos, donde radica la adecuación de cada alternativa.

En la alternativa 1, la parcela hotelera se ubica en el frente de playa. Permite generar los espacios libres públicos mencionados, pero la incidencia ambiental de la posible edificación resultante, respecto a la playa y al paisaje actual, es notable.

Por otro lado la ubicación de aparcamientos en la parcela al norte de la Montaña de San Roque, garantiza un número de plazas de estacionamiento suficiente para cubrir la demanda actual y futura de la playa, no obstante su funcionalidad queda en entredicho por su lejanía con la propia playa, siendo difícil solucionar la accesibilidad peatonal hasta la misma.

En la alternativa 2, al estar la parcela hotelera al norte de la Montaña de San Roque, la incidencia de la edificación resultante en el frente de playa, es mucho menor que en la alternativa 1, más aún, si se establecen ciertas limitaciones de altura y ocupación que pongan en valor el elemento topográfico que conforma dicha montaña, así como las baterías militares situadas en su cota superior. La visión desde la playa y el paisaje caracterizado por las laderas de Las Teresitas no se verían afectados por una edificación, tal y como si ocurriría en la alternativa 1.

En esta última alternativa, la dotación de aparcamientos se localiza cercana a la playa y al conjunto dotacional propuesto, facilitando la accesibilidad a dichos espacios. Este aspecto es vital para la funcionalidad de los aparcamientos previstos. Su localización además permite dotar a la vía principal de borde de playa un carácter restringido, pudiendo integrarse perfectamente en el parque urbano contiguo. Por otro

lado en la edificabilidad bajo rasante propuesta se habilitan plazas de aparcamiento para aumentar la dotación de la zona.

Se concluye por tanto, que esta alternativa (alternativa 2) incorpora los aspectos positivos más relevantes del modelo de ordenación propuesto, ponderado el alcance de las afecciones precisas según las intervenciones propuestas, sin obviar las condicionantes que dimanen del marco normativo y legislativo de rango superior.

De acuerdo a las reflexiones anteriores se ha optado por seleccionar el modelo de ordenación propuesto en la **alternativa 2** por ser la más adecuada a la consecución de los fines y objetivos propuestos, sintetizados en alcanzar el equilibrio entre la incorporación en el frente de playa de un sistema de espacios libres y dotaciones de uso público de alta calidad ambiental y paisajística, con la ubicación de usos lucrativos que contribuyan a la dinamización económica y social tanto de la Playa de Las Teresitas como del entorno del núcleo de San Andrés. Todo ello en el marco de un desarrollo sostenible y equilibrado que atienda a las recomendaciones de carácter ambiental y a la coherencia de las determinaciones de ordenación propuestas con el marco legislativo y normativo de rango superior.

4.4. Criterios de la ordenación propuesta.

Como criterios específicos desarrollados en la ordenación propuesta, atendiendo siempre a los objetivos genéricos ya indicados en el apartado 4 de la presente memoria, podemos indicar los siguientes:

4.4.1. Ordenación del Conjunto Dotacional (sistemas generales de espacios libres y dotacional deportivo).

A efectos urbanísticos la ficha del PGO establece una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres Públicos de Parque Urbano y otra a Sistema General Dotacional Deportivo, que al tener carácter estructural se han respetado y contemplado en la ordenación. No obstante se entiende que tanto el Parque Urbano como la dotación deportiva deben formar un único conjunto (dotacional) dada la compatibilidad de ambos usos, debiendo la propuesta final para su ejecución considerarlo un continuo sin delimitaciones o zonificaciones estrictas. Es decir, en el Parque Urbano podrán aparecer áreas destinadas a la práctica de actividades deportivas, y en el Dotacional Deportivo se dará continuidad a las áreas de espacios libres.

Siguiendo el objetivo marcado por el vigente PGO, de dotar al borde litoral de un espacio libre de alta calidad ambiental y paisajística, este Plan Especial ha tratado en primer lugar, de establecer una superficie destinada a tal efecto que resulte funcional y compatible con el resto de usos previstos. El criterio principal ha sido ubicar este espacio libre con la mayor vinculación posible con la playa, de manera que puedan conformar un único espacio común.

Para ello se ha optado por reconfigurar la actual vía de acceso a la playa, retirándola al norte, lo más cercana posible a la ladera (espacios libres de protección) sin afectar a la misma. Con este criterio se logra ganar superficie de Parque Urbano e incluso permite ampliar la playa (aporte de arena) respecto a su actual delimitación.

El Parque Urbano se ha ordenado estableciendo una cabecera y un final de playa, más los usos específicos propuestos a lo largo del mismo, de manera que

albergue hitos específicos o actividades posibles en toda su longitud que hagan atractivo el tránsito y la concurrencia del total del Parque.

_ Cabecera de playa: En este espacio se resuelve el acceso peatonal a la playa desde San Andrés, dada su vinculación con la red de transporte público. Así mismo bajo la rasante de este espacio, se localizan aparcamientos y un área destinada al uso comercial.

_ Final de playa: Coincidiendo con el final de la vía de acceso propuesta se propone una zona destinada a actividades deportivas al aire libre específicas, del tipo skatepark o rocódromo, vinculada a un área ajardinada de estancia.

Otro aspecto relevante para la ordenación de este espacio es la reconfiguración prevista de la sección transversal. Tal y como se expresa en la Memoria de Información, la disposición de la vía de acceso a la playa respecto a la superficie de arena obliga a la disposición de un muro que actúa como barrera física a efectos de accesibilidad y visuales hacia la playa.

Es por ello que este Plan Especial plantea la reconversión de esta sección transversal, elevando la cota del parque urbano generado, respecto a la actual cota de la vía existente (vial inferior).



Sección actual y sección propuesta

Con ello se logra una mejor conectividad, continuidad y relación de la playa con el paseo litoral y parque urbano propuesto.

Atendiendo a la sección transversal el Parque Urbano queda configurado de norte a sur por los siguientes usos:

- _ Carril bici: Vinculado a la vía principal de acceso.
- _ Paseo peatonal litoral: Acompañado de arbolado y elementos vegetales puntuales que potencien la linealidad del paseo.
- _ Zonas de estancia: Situadas en áreas de ensanchamiento del propio Parque Urbano, vinculadas directamente con el espacio playa. En dichas zonas se ubican kioscos, terrazas y/o pequeños establecimientos. Bajo la rasante del propio paseo pero con acceso directo desde la playa, se sitúan los espacios reservados a Servicios de playa como vestuarios, baños, locales para servicios comunitarios (cruz roja, policía, etc) o propios de mantenimiento.

El cementerio forma parte del Parque Urbano propuesto, siendo otro espacio específico o hito dentro del Conjunto Dotacional. Se deberá realizar un tratamiento paisajístico para integrar el cementerio existente en el conjunto referido.

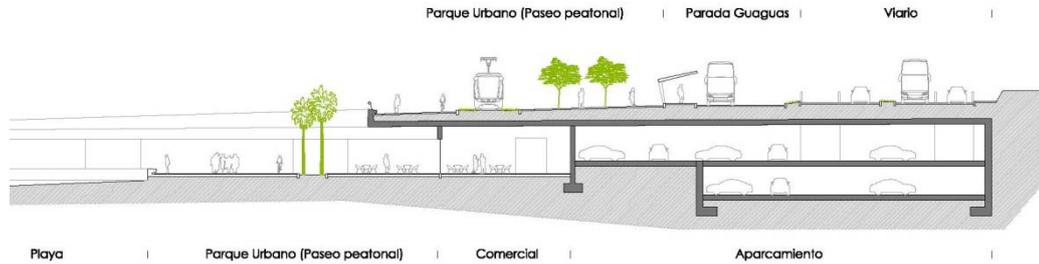
4.4.2. Establecimiento de uso comercial.

Atendiendo a la necesidad, justificada anteriormente, de ubicar este uso lucrativo propuesto por la ordenación indicativa del PGO, el criterio ha sido situarlo en la misma ubicación realizada por el vigente planeamiento municipal.

Para una menor incidencia ambiental y paisajística en este frente litoral, se sitúa bajo la rasante de la cabecera de playa del Parque Urbano, con acceso directo desde el propio paseo litoral o de borde. Por tanto es una edificación que queda bajo el parque propuesto, totalmente integrado en el conjunto dotacional de borde litoral.



Parcela comercial (C) según plano de Usos Permisionados



Sección transversal por parcela comercial

4.4.3. Ubicación y ordenación de parcela turística.

Tal y como se ha expresado en el análisis y valoración de las alternativas de ordenación, la ubicación de la parcela turística es un aspecto clave de la propuesta, la cual ha sido estudiada detenidamente.

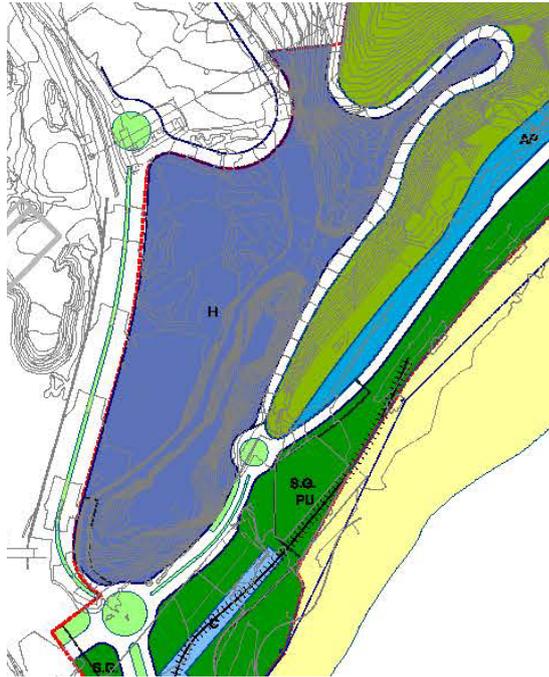
Finalmente tras considerar que la localización de este uso lucrativo en el ámbito de este Plan Especial, da mayor viabilidad económica a esta operación urbanística, al aportar a la administración municipal unos recursos para ejecutar parte de los sistemas generales previstos, los cuales son el objeto principal de este ámbito.

El PGO deja abierta la posibilidad de calificar suelo turístico, concretamente en la categoría de Hotel Urbano con equipamiento complementario (máximo 400 plazas con una categoría mínima de 4 estrellas). No obstante establece el requisito de aportar un Estudio de Capacidad de Carga de la zona turística de Santa Cruz si finalmente el Plan Especial opta por calificar suelo con este uso, según se expresa en la Memoria de Ordenación Estructural (Anexo 2) del PGO.

Dicho Estudio se localiza en esta Memoria de Ordenación y justifica la capacidad de la actividad turística de Santa Cruz para ver incrementada en 400 unidades su número de plazas alojativas totales.

Tras justificar la incorporación de las nuevas plazas, la ubicación y ordenación de este uso dentro del ámbito motivo de este Plan Especial, también ha sido un aspecto estudiado y valorado pormenorizadamente.

Se considera que ubicar este uso en la parcela asignada a tal efecto por la ordenación pormenorizada indicativa del PGO, es la mejor opción para la totalidad de la propuesta, desde el punto de vista ambiental y funcional, tal y como se ha expresado en la valoración de alternativas.



Parcela hotelera (H) según plano de Usos Pormenorizados

La parcela hotelera está delimitada al este y al sur por la actual vía TF-121 de acceso a Igueste de San Andrés, al oeste por la reciente vía ejecutada a borde del barranco del Cercado de San Andrés, y al norte por la delimitación de este Plan Especial de Ordenación.

En la ordenación prevista para esta parcela, expresada tanto en los planos (Usos Pormenorizados y Alineaciones y Tipologías), como en el Fichero de Ordenación Urbanística, se ha tratado de establecer unas condiciones particulares para garantizar la adecuación de la posible edificación resultante dentro de su parcela correspondiente. Adecuación por un lado, desde el punto de vista de la incidencia ambiental de la edificación en su entorno próximo y fundamentalmente en las visiones desde el frente de playa; y por otro desde la funcionalidad del edificio a tenor de su uso hotelero más equipamiento complementario.

Respecto al uso previsto, se estudió la posibilidad de plantear dos parcelas, una destinada al hotel urbano y otra al equipamiento complementario, repartiendo proporcionalmente entre ambas la edificabilidad máxima admisible prevista por el PGO (40.000 m²c), principalmente para asignar al uso hotelero una edificabilidad acorde al número máximo de plazas alojativas posibles. No obstante, esta idea fue desechada ya que dicha solución no garantiza la ejecución de un único proyecto conjunto de hotel más equipamiento complementario, con cierta homogeneidad en su propuesta arquitectónica. Es por ello que finalmente se mantiene una única parcela, aunque estableciendo una proporción mínima de edificabilidad (20%), destinada al equipamiento complementario, al ser éste, según el criterio de este Plan Especial, un uso clave para la dinamización económica del entorno de San Andrés.

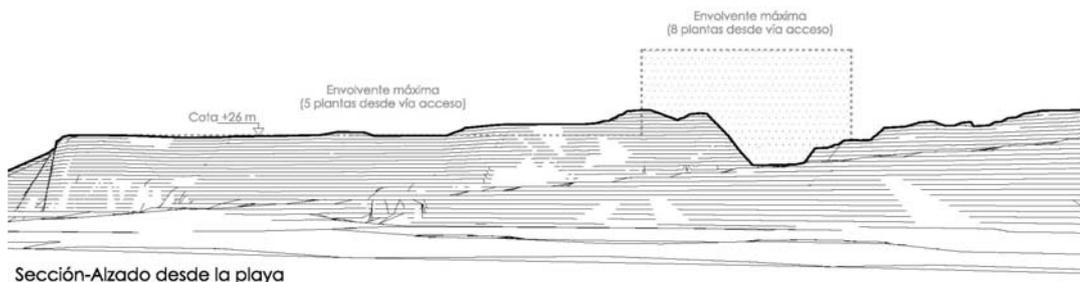
Para una mejor integración paisajística en el ámbito de este Plan Especial, la edificación quedará situada en la superficie al norte de la Montaña de San Roque (área de ocupación), con acceso a través de la vía de reciente

ejecución al borde de barranco. El resto de la parcela ha sido calificado como espacio libre privado con dos grados de intervención como se explicará más adelante.



Alineaciones y Tipología en parcela hotelera

Con respecto a la edificación resultante se ha establecido una zona con limitación de altura de 5 plantas, que no podrá superar la rasante actual de la cota superior de la Montaña de San Andrés; y otra de menor superficie con un máximo de 8 plantas de altura. Con ello se pretende que la mayor parte de la edificación resultante quede detrás del elemento topográfico singular que conforma esta montaña, oculta desde la propia playa, mientras que el resto podrá aumentar en altura hasta las 8 plantas. De esta manera el uso hotelero podrá disponer de cierta edificabilidad con vistas hacia la playa o al macizo de Anaga, a parte de su vinculación con el barrio de San Andrés, logrando una instalación hotelera más atractiva. Se ha tratado de conjugar, como criterios de ordenación, la menor incidencia visual posible del edificio desde la playa, con la funcionalidad y adecuación a su uso específico.



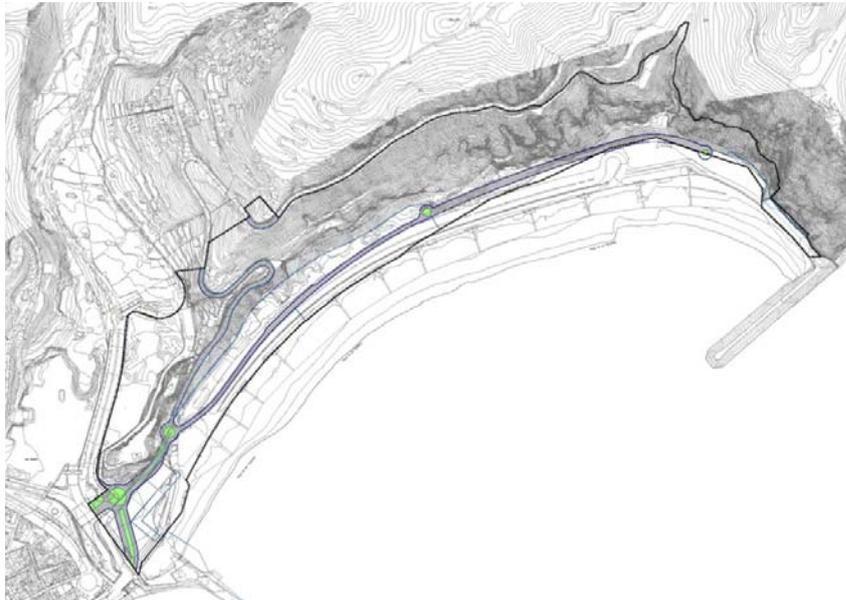
Sección/alzado desde la playa

A su vez se pretende que la edificación resultante tenga una fuerte vinculación con la Montaña de San Roque y la batería militar existente, previendo que los espacios libres propios de un establecimiento hotelero (jardines, piscinas, terrazas, etc) se puedan ubicar en la cota superior de este hito geomorfológico, sin superar la misma, poniendo en valor la mencionada batería como elemento singular. Estas áreas, junto con las de retranqueo a las vías al oeste y norte de la parcela, son los espacios libres privados a intervenir, quedando el resto como espacio libre privado protegido.

- Espacio libre privado a intervenir: Se permite una propuesta paisajística con la introducción de vegetación, senderos peatonales, solárium, pérgolas, mobiliario e incluso piscinas propias del uso hotelero, debiendo garantizar la conservación y puesta en valor de la antigua batería militar como elemento singular. Se prohíben las nuevas edificaciones en este espacio. En los retranqueos a las vías públicas deberá situarse la entrada de vehículos.

- Espacio libre privado protegido: Se permite un grado mínimo de intervención tendente a la conservación y mantenimiento de las laderas, conservando en la medida de lo posible su estado natural.

4.4.4. Reordenación de la accesibilidad viaria.



Estructura viaria propuesta

En referencia a las infraestructuras viarias propuestas, se ha variado la ordenación indicativa prevista por el PGO.

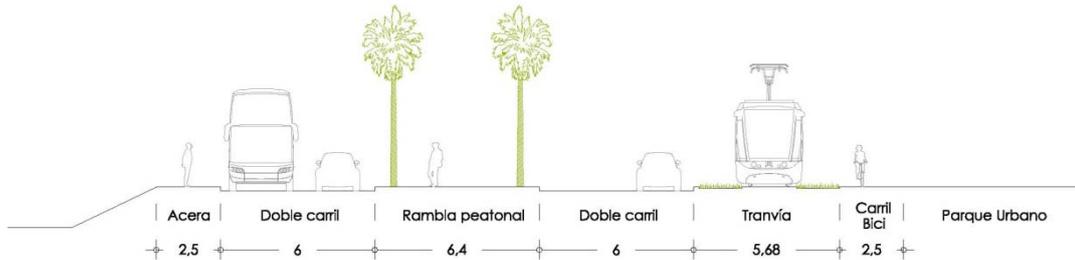
Atendiendo al carácter de las vías previstas en el ámbito de este Plan Especial resultan las siguientes categorías:

- **Vía principal de acceso a la playa.** Consiste en la prolongación de la Avenida marítima de San Andrés hasta el nudo propuesto de acceso a las siguientes vías descritas. A través de este tramo viario se garantizará

el acceso a la planta de aparcamientos bajo rasante de la cabecera de playa, así como a la parcela destinada a aparcamiento en superficie.

De oeste a este, consta de:

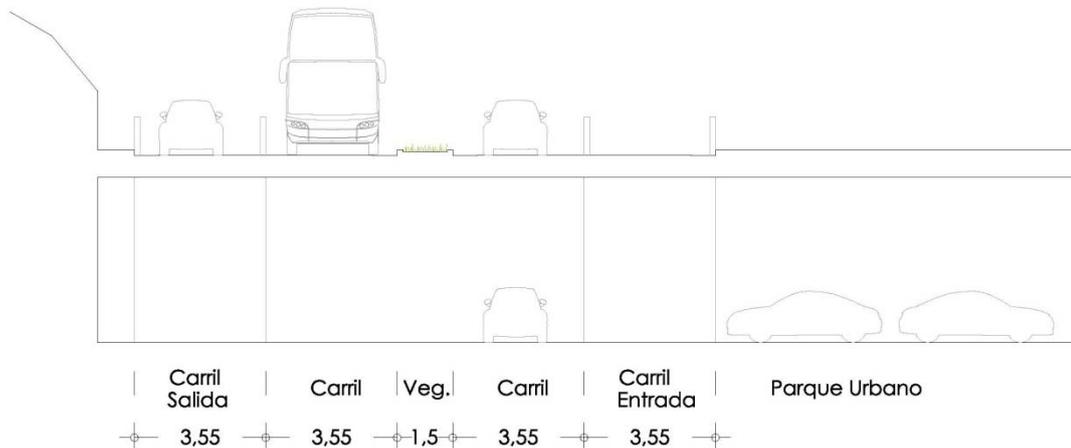
A. Primer tramo con doble carril por cada sentido circulatorio más rambla central. En su margen este se dispone línea de tranvía y carril bici.



Sección propuesta

B. Glorieta de intersección entre primer tramo, segundo tramo y vía existente a borde de barranco (acceso a parcela hotelera). Tiene un diámetro de 29 m.

C. Segundo tramo con doble carril por cada sentido circulatorio más mediana. Los carriles exteriores sirven de acceso y salida de la planta de aparcamientos bajo rasante.

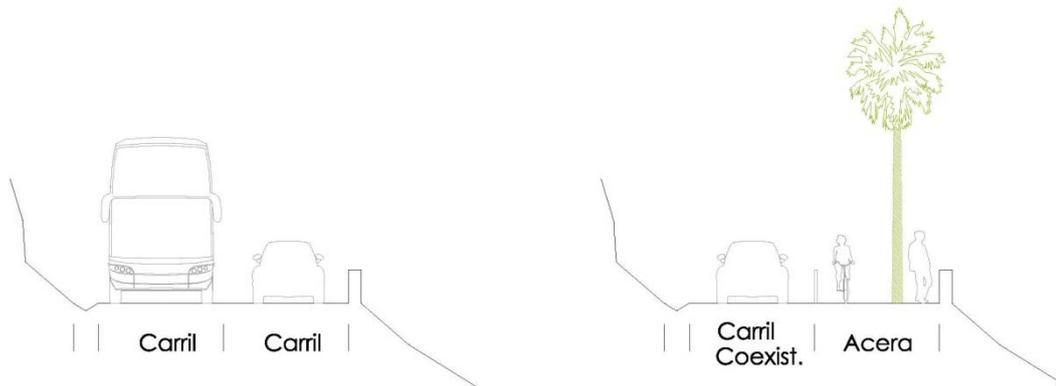


Sección propuesta

D. Glorieta de intersección entre segundo tramo, vía de acceso a Igueste de San Andrés (TF-121) y la vía restringida de soporte de playa. Tiene un diámetro de 18 m.

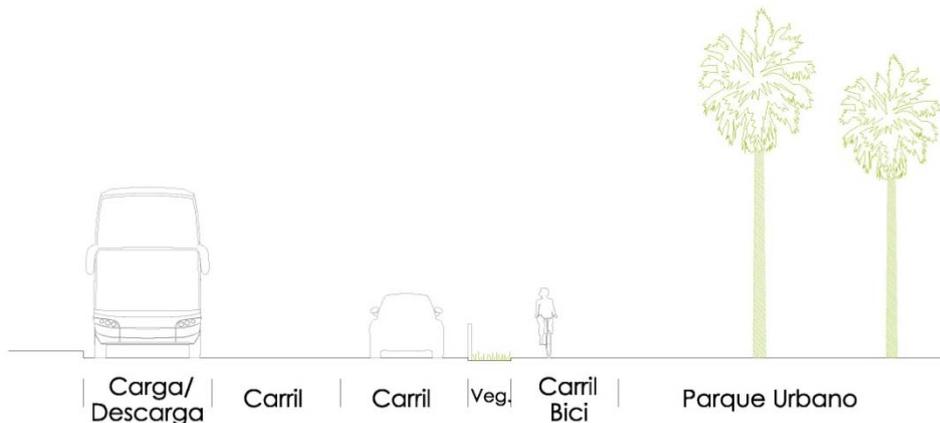
- **Vía de acceso a Igueste de San Andrés (Carretera TF-121).** En el ámbito de este Plan Especial constan dos tramos existentes de la carretera TF-121 con dirección al núcleo de Igueste de San Andrés. Con la ejecución del viario de acceso al Suculum y su enlace con la citada

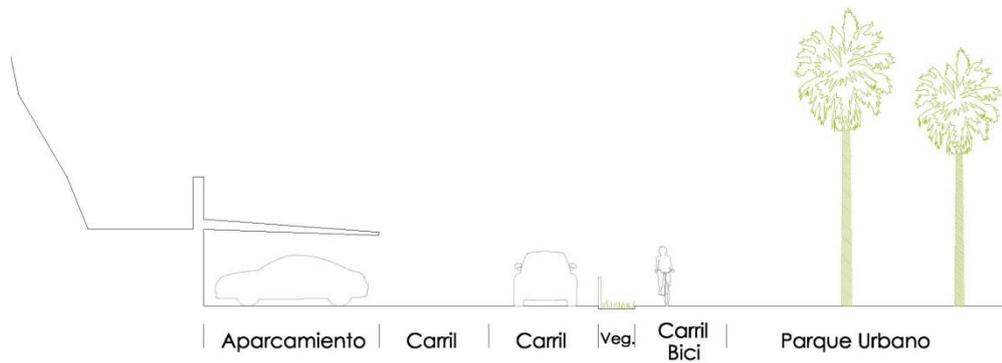
carretera TF-121 previstos en el ámbito 1.6.2 Los Valles (SUNCO), quedará garantizado el acceso a Igueste a través de esta variante. Por tanto el primer tramo de la TF-121, más cercano a la playa y límite de la parcela hotelera, pasará a tener un tráfico restringido de vehículos, logrando un carácter peatonal. Servirá de acceso peatonal a la playa desde la parcela hotelera. Hasta que no se ejecute la variante mencionada, este tramo conservará la sección, características y utilidad actuales. El otro tramo seguirá sirviendo de acceso a Igueste por lo que se mantendrá con sus características actuales. Ambos tramos constan de un carril por cada sentido circulatorio.



Izquierda: Sección actual. Derecha: Sección propuesta

- **Vía restringida de soporte a la playa.** Parte del nuevo nudo descrito anteriormente y discurre a lo largo de la playa hasta el final de la misma. El tránsito de vehículos quedará restringido a los destinados al transporte público, transporte de personas con movilidad reducida, suministro de mercancías para usos terciarios y a los servicios propios de la playa, todo ello para una mejor integración y compatibilidad con el uso peatonal y de ocio del parque urbano previsto. Consta de un carril por cada sentido circulatorio. En su margen norte se sitúa zona de carga y descarga o aparcamientos en espiga. Discurre un carril bici paralelo al margen sur de esta vía.





Secciones propuestas

Respecto al PGO estas son las diferencias principales:

- **Vía principal de acceso a la playa.** El primer nudo al oeste se desplaza ligeramente respecto al trazado del PGO, para ajustarse a las rasantes de la vía sobre el barranco (puente) de conexión con San Andrés, ejecutada recientemente por Consejo Insular de Aguas.

Asimismo se ha previsto un nuevo nudo en la intersección entre esta vía principal de acceso, el primer tramo de la actual TF-121 y la vía de soporte de la playa, para una mejor funcionalidad de esta intersección.

En el diseño de este tramo viario se ha contemplado el acceso de los vehículos de transporte público (guaguas y taxi), reservando espacios y carriles preferentes para los mismos.

- **Vía de acceso a Iguete de San Andrés (Carretera TF-121).** Su trazado se mantiene igual que en el PGO, no obstante, como ya se ha expresado anteriormente se plantea un uso más restringido de este tramo en cuanto se ejecute la variante del ámbito 1.6.2 Los Valles.

- **Vía restringida de soporte a la playa.** Es el trazado que más difiere respecto al PGO. Se plantea un trazado con una curva continua, menos sinuoso que el previsto por la ordenación indicativa del planeamiento municipal. Consta de dos glorietas, una intermedia y otra en el final de la playa para facilitar los cambios de sentido. Se pretende que esta vía tenga un carácter restringido al tránsito de vehículos privados, al establecer un servicio de transporte público (microbús) propio para garantizar la accesibilidad de los usuarios a todos los puntos de la playa. En su margen norte, al borde de la ladera existente se ha previsto una banda de estacionamiento con la siguiente sección:

4.4.5. Mejora y reubicación de la dotación de aparcamientos.

Tal y como expresa el vigente PGO en las condiciones e instrucciones del ámbito 1.6.1 del Fichero de Ordenación Urbanística:

- El Plan Especial estudiará las necesidades de dotación de aparcamientos, para en su caso proponer una redistribución de la ordenación no vinculante y de la ficha de los aparcamientos que figuran en el Fichero correspondiente.

En la actualidad la Playa de Las Teresitas cuenta con 1.200 plazas de estacionamiento en superficie, vinculadas a la existente vía de soporte. La actual disposición de dichas plazas con su vía principal respecto a la playa, da excesivo protagonismo al vehículo motorizado frente al peatón, dada la gran cantidad de superficie que ocupa a día de hoy.

El Informe del Proceso Participativo, recogido como Anexo de este Plan Especial expresa lo siguiente en referencia a los aparcamientos:

En general se valora el hecho de poder aparcar con relativa facilidad (al menos en gran parte de los días), cerca y de forma gratuita. Se han recogido muchas aportaciones acentando el carácter gratuito del aparcamiento, así como la conveniencia de no reducir la disponibilidad de plazas.

No obstante, también se ha recogido que en relación a este tema coexisten dos situaciones polarizadas:

La primera, a las que aluden las anteriores opiniones, la que correspondería a la mayoría de días del año, no representa problemas de relevancia. Muy al contrario, el espacio de aparcamientos es suficiente y el tráfico no se revela como un problema.

La segunda, referida al periodo del verano, y especialmente a los días festivos y fines de semana. La situación en este periodo se agrava, el aparcamiento se hace insuficiente tanto en la Playa como en los alrededores del pueblo. Asimismo, el acceso tanto para llegar como para la salida de la Playa se ralentiza ostensiblemente. Teniendo también un impacto considerable sobre la alternativa que pudiese suponer el transporte público, restándole eficacia y comodidad.

Este Plan Especial, con el objeto de lograr un espacio libre de alta calidad ambiental y paisajística para el frente marítimo de Las Teresitas, ha tratado de reubicar la dotación de aparcamientos, dando prioridad al peatón y al espacio libre para el ciudadano, sin disminuir el número de plazas actuales e incluso aumentando esa cifra en la medida de lo posible.

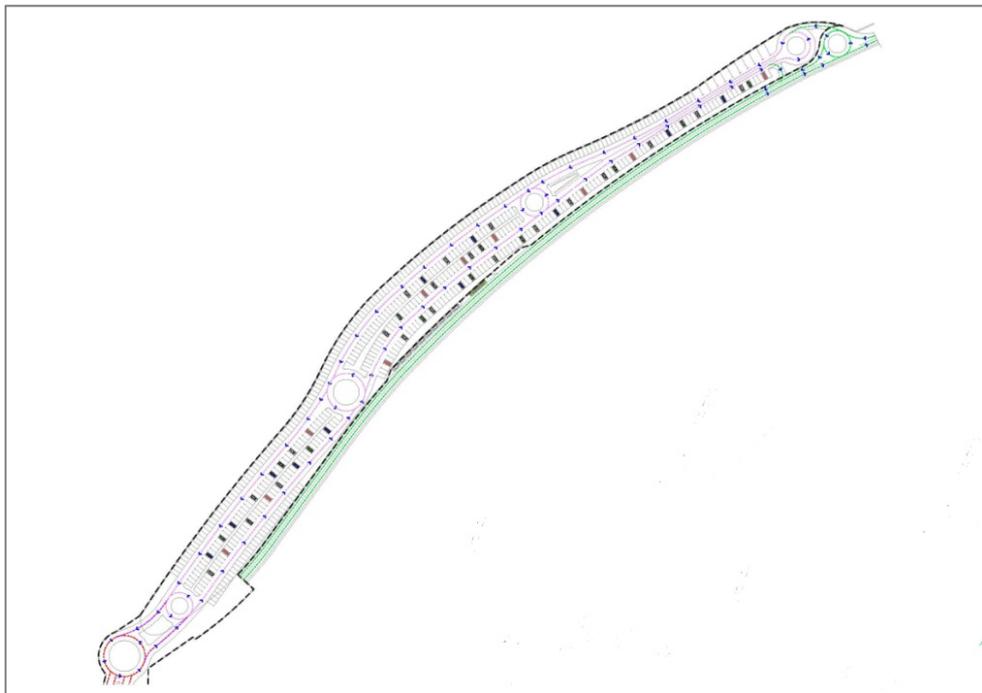
Como dotación de aparcamientos se han previsto los siguientes espacios:

- Aparcamientos bajo rasante (Cabecera de playa): Vinculado al viario principal de acceso se sitúan plazas de estacionamiento bajo rasante, pero con acceso directo hacia la playa y el paseo peatonal previsto. Consta de un mínimo de 390 plazas para automóviles.



Aparcamientos bajo rasante, parcela y ordenación prevista.

- Aparcamientos en superficie: La ordenación prevé una parcela destinada exclusivamente al aparcamiento en superficie de vehículos privados. Se dispone al norte entre la vía de soporte a la playa y la ladera existente. Su acceso se produce a través del aparcamiento bajo rasante de cabecera de playa, al estar ambos a cotas similares. Posee su propia red viaria interior con glorietas para una adecuada funcionalidad de la misma. Consta de un mínimo de 528 plazas para automóviles, 40 para motos y 8 para caravanas.



Aparcamientos en superficie, ordenación prevista

- Aparcamientos restringidos vía soporte de playa: Con vinculación a la vía de soporte se dispone una banda de estacionamiento tal y como se ha expresado con anterioridad. Su uso será restringido, al igual que la propia vía de soporte, para el transporte público, transporte de personas con movilidad reducida, suministro de mercancías para usos terciarios (carga y descarga) y a los servicios propios de la playa. Consta de un mínimo de 175 plazas para automóviles.

- Aparcamientos extra bajo rasante parcela hotelera: En dicha parcela se han previsto plazas adicionales destinadas preferentemente para residentes, con el objeto de mejorar la dotación de la zona. Consta de 150 plazas para automóviles.

Ámbitos destinados a dotación de aparcamientos	Plazas automóviles	Plazas motos	Plazas otros
Aparcamientos bajo rasante (Cabecera de Playa)	390		
Aparcamientos en superficie	528	40	8
Aparcamientos restringidos playa	175		
Aparcamientos extra b/r parcela hotelera	150		
TOTALES	1.243	40	8

La previsión de plazas de aparcamientos propuesta es un mínimo a cumplir por el pertinente Proyecto de Urbanización. No obstante se estima que es viable la ampliación en aproximadamente un 10% de la previsión efectuada, es decir 124 plazas más, a partir de la reducción del ancho de cada plaza de estacionamiento de 2,50 metros a 2,30 metros. Con esta operación, las plazas adicionales localizadas en la parcela hotelera no serían necesarias para el cumplimiento del número de plazas actuales (1.200 plazas) detectado en el entorno de la Playa de Las Teresitas.

Cabe señalar que la propuesta planteada por este Plan Especial, en cuanto a las rasantes de las nuevas vías y su conexión con la ordenación de estacionamientos antes expuesta, es compatible con el mantenimiento del edificio de aparcamientos construido dentro de la superficie delimitada como Aparcamientos bajo rasante (Cabecera de Playa).

En los planos denominados *04.25. Red de Aparcamientos* se establecen las siguientes cuestiones:

- Zonificación y rasantes (04.25.a). En este plano se delimitan las parcelas destinadas a aparcamientos en superficie y aparcamientos bajo rasante y se establecen las rasantes a cumplir atendiendo al perfil longitudinal expuesto.

- Esquema de circulación (04.25.b) tanto del interior de las parcelas destinadas a estacionamiento de vehículos, como del acceso y salida de dichas superficies respecto a las vías principales y a los medios de transporte público previstos.

4.4.6. Protección de las laderas existentes.

Las laderas de Las Teresitas conforman un hito geomorfológico y paisajístico de interés destacable, que queda calificado como Espacio Libre de Protección, es

decir, superficies de dominio público que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental.



Delimitación espacios libres de protección

Como intervenciones significativas, en estas laderas se contemplan las actuaciones recogidas para mitigar los riesgos naturales por desprendimientos y avenidas previstas desde el *Proyecto de Actuaciones contra los desprendimientos en el ámbito del Plan Director de Ordenación San Andrés – Las Teresitas* de febrero de 2003, así como un Proyecto Modificado del anterior de abril de 2005, a partir del cual se han ejecutado parte de las actuaciones previstas inicialmente. Las unidades previstas en la redacción este Documento, derivadas de las propuestas en el Plan Director inicial, y expresadas gráficamente en el plano *Medidas de Protección frente a desprendimientos*, son las siguientes:

- Saneamiento de pistas:

Limpieza y retirada a vertedero del material sobrante en las pistas existentes.

- Encauzamientos:

Canal abierto revestido de hormigón de 3 m de base y altura variable, cuya función además de absorber los posibles desprendimientos es la de captación y canalización de las aguas de lluvia.

Se ha de disponer de accesos a éste con maquinaria ligera para su limpieza y mantenimiento.

- Barreras dinámicas:

Sistema de componentes, formado principalmente por red de anillos, enrejado de simple torsión, postes y cableado, así como el sistema de frenado que sea capaz de absorber una energía mínima de 150 KJ, causada por caídas y desprendimientos de piedras u otros materiales.

Asimismo, como documento anexo a este Plan Especial se adjunta Informe sobre propuesta de red de drenaje de los cauces vertientes a la Playa de Las Teresitas, teniendo este estudio los siguiente objetivos principales:

- Delimitar las cuencas de los barrancos (incluidos en el Inventario de cauces de la isla de Tenerife) cuyas aguas vierten a la Playa de Las Teresitas.
- Delimitar las cuencas de las barranqueras (no incluidos en el Inventario de cauces) cuyas aguas vierten a la Playa de Las Teresitas.
- Determinar los caudales de diseño asociados a un período de retorno de 500 años para las cuencas anteriores.
- Definir la propuesta para la red de drenaje futura.
- Realizar el modelo hidráulico de las actuaciones previstas.
- Determinar la planta de inundabilidad para 500 años.

4.4.7. Protección de elementos patrimoniales.

En las laderas se ubican dos de los elementos patrimoniales localizados en el ámbito de este Plan Especial:

Antiguo camino de Igueste (Camino de los Órganos)

Este camino existente es un elemento etnográfico de interés. Era usado para el tráfico de mercancías, principalmente productos agrícolas y artesanías.

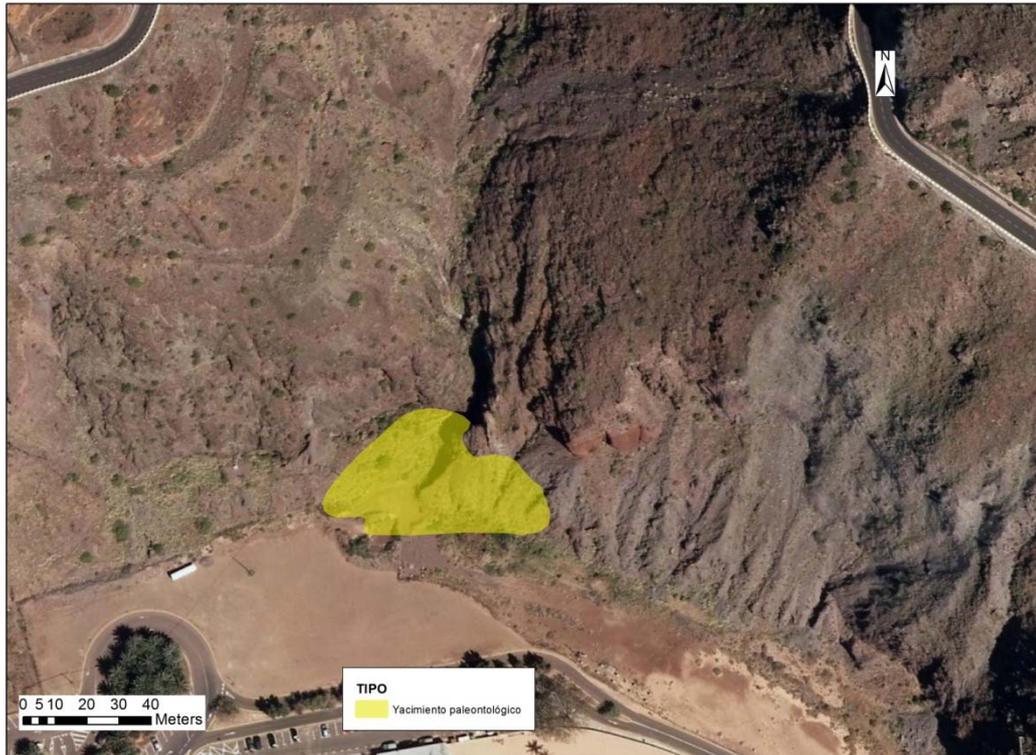
Intervenciones posibles: Conservación, consolidación y restauración.

La propuesta realizada por este Plan Especial contempla el acceso a dicho elemento etnográfico, y recomienda, ya que gran parte del mismo está fuera del ámbito de actuación del plan, su puesta en valor como sendero hasta Igueste.

Yacimiento paleontológico

El apartado de Inventario Ambiental incluido en la Memoria de Información, recoge dentro del apartado de Patrimonio la existencia de un Yacimiento Paleontológico incluido en el Catálogo-Inventario de Yacimientos Paleontológicos de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife publicado por el Instituto de Estudios Canarios.

Este yacimiento se corresponde con pequeños afloramientos de una playa levantada de cantos y arena (antigua playa de Las Teresitas) donde además de han localizado esqueletos completos de lagarto gigante *Gallotia simonyi* (= *Gallotia máxima*), y su interés principal radica en "ser el único yacimiento de las islas occidentales en donde aparece el célebre *Strombus bubónicus*, fósil característico del último interglaciar de la región zoogeográfica marina Mediterráneo-lusitanacomo", situados en los derrubios de ladera situados al pie de la ladera se muestra en la siguiente imagen.



Si bien tan solo esta zona ha sido catalogada como yacimiento paleontológico, se desconoce si podrían encontrarse más afloramientos de la playa levantada en otras zonas dentro del ámbito de actuación.

La ordenación propuesta recoge un nuevo aparcamiento en superficie a lo largo del pie de la ladera, además de una canalización para las aguas pluviales de las barranqueras existentes en la ladera. Esta canalización será utilizada también para la recogida de materiales caídos por desprendimientos.

Teniendo en cuenta que para la ejecución de la canalización será necesario realizar una excavación, pudiendo aflorar la antigua playa, se propone lo siguiente:

- Durante la ejecución de la obra de la canalización colindante con el yacimiento será obligatoria la presencia de un arqueólogo con conocimientos en paleontología que pueda valorar el posible afloramiento de la antigua playa.
- En caso de que éste se produzca se paralizarán las obras que afecten al posible afloramiento antes mencionado, poniendo en conocimiento del hallazgo al Servicio de Patrimonio del Excmo. Cabildo de Tenerife para que tome las medidas que considere oportunas.
- Se pondrá en valor este hallazgo, a través de paneles informativos y siguiendo las determinaciones que dictamine el Servicio de Patrimonio del Excmo. Cabildo de Tenerife.
- Las obras afectadas se adecuarán para poder compatibilizar la ejecución del proyecto de urbanización con la puesta en valor del referido hallazgo.



4.5. Redes e Infraestructuras de Servicios.

4.5.1. Red de Saneamiento separativa.

Aguas residuales: Debido a la falta de cota en el sector para poder diseñar un saneamiento por gravedad se opta por definir un bombeo por impulsión, que a su vez se desglosa en dos posibles alternativas.

La primera es una línea de bombeo principal donde se inyectan los bombeos individuales de los diferentes establecimientos.

La segunda propone una línea principal con varias estaciones de bombeo encadenadas a las que cada establecimiento impulsará individualmente.

Para las dos opciones se dimensionarán tanques de almacenamiento que garanticen el corte del suministro durante un tiempo prudencial.

Se estudiará la posibilidad de implantar un sistema de saneamiento por vacío, donde la fuerza de la gravedad es sustituida por la fuerza del vacío.

El punto de vertido será la estación de bombeo cabecera del emisario submarino.

Aguas pluviales: Se proyectarán dos canales en el borde superior de la plataforma, que sirven para captar las aguas procedentes de la ladera, vertiendo uno en el Barranco del Cercado y el otro en el dique extremo de la playa.

Para la captación de las aguas procedentes de la escorrentía de la plataforma se dispondrán imbornales drenantes o un sistema de imbornales conectados a pozos absorbentes comunes.

4.5.2. Red de Abastecimiento de aguas.

Se plantea una red principal de fundición dúctil a lo largo de toda la Urbanización a la que se acoplarán las diferentes acometidas a los establecimientos previstos.

A esta red se le acoplarán los hidrantes de incendio.

La aducción según criterio de la compañía de aguas EMMASA está prevista por la vía norte acomete al sector.

Ante la indefinición temporal que tardará ese sector en terminarse de desarrollar se deja un acople a la red de fundición DN-80 m que el Consejo Insular ha dejado como previsión en su obra de encauzamiento.

4.5.3. Red de riego.

Consiste la propuesta en una red principal de fundición dúctil independiente de la red de abastecimiento, posibilitando en un futuro el acople a la red de aguas regeneradas sin la necesidad de ejecutar obras.



Se propone la instalación de un edificio de control de donde se gestione el resto de cabezales, incluso posibilitando el control y la gestión del riego vía radio.

Se dispondrá una red terciaria dotada con bocas de limpieza que posibilite la limpieza de los pavimentos.

4.5.3. Red de suministro eléctrico.

Red de media tensión: La red de media tensión, tras consultar los datos de la empresa suministradora, se ha dispuesto a partir de la canalización prevista, de reciente ejecución por el Consejo Insular de Aguas, en el barranco de El Cercado. Se localiza soterrada en las vías principales, con acometida a la parcela hotelera, a la parcela de uso comercial y aparcamientos de cabecera de playa así como a una estación transformadora, cuya ubicación exacta deberá establecerla el pertinente Proyecto de Urbanización. Dicha estación transformadora suministrará potencia eléctrica a la urbanización propuesta (parque urbano, aparcamientos en superficie, edificaciones complementarias previstas, etc).

Para la red de media tensión se diseñará un trazado de canalización subterránea formada por dos tubos de PE corrugado de doble capa de 200 mm. de diámetro, cubiertos en todo su perímetro por una capa 10 cm. de hormigón en masa HM-20/P/40/l.

Red de baja tensión: A partir de la estación transformadora mencionada anteriormente, parte la red de baja tensión llegando a todos los puntos de suministro necesario, principalmente kioscos, servicios de playa, alumbrado público y al sistema de bombeo previsto para el saneamiento de aguas residuales.

La canalización subterránea para baja tensión estará formada por dos o más tubos de polietileno doble pared corrugado de 160 mm de diámetro exterior, según Normas UNE-EN-50086-2-4. Se hormigonará con un dado de 10 cm. alrededor de los tubos.

4.5.4. Red de alumbrado público.

Respecto al alumbrado público se han previsto tres tipos de iluminación:

- Alumbrado vial: Dispuesto en torno a las vías de tráfico rodado propuestas para garantizar al menos unos niveles medios de iluminación a partir de las 24:00 horas de 10 a 15 lux en las citadas zonas de tránsito, disponiendo en la manera de lo posible de una uniformidad de la iluminación de al menos un 40%.
- Alumbrado parque urbano: Consiste en un alumbrado para los nuevos espacios peatonales generados, garantizando iluminación tanto para el paseo peatonal como para las zonas de estancia resultantes.
- Alumbrado de playa: Consiste en un alumbrado ornamental en los paseos peatonales previstos en la propia playa debiendo quedar integrado en el propio diseño de paseo o pasarela.



4.5.5. Red de Telecomunicaciones.

La red proyectada, que se dispondrá bajo rasante, tendrá que tener la capacidad suficiente para albergar a varios operadores, así como la posible instalación de vigilancia.

4.5.6. Gestión de Residuos.

Se dispondrán buzones bajo rasantes, para una mejor integración en su entorno inmediato, según el plano propuesto y en concordancia con los criterios del Ayuntamiento.

Las ventajas de este sistema soterrado son principalmente:

- Elimina impacto estético que genera la basura: Los contenedores son sustituidos por buzones, consiguiendo espacios diáfanos y transitables.
- Mejora accesibilidad: Los buzones son accesibles para cualquier usuario.
- Sistema más higiénico: Al quedar los residuos bajo rasante, reduce los malos olores, e impide el acceso a la basura a personas no autorizadas.

4.6. Ordenación dominio público del Frente Marítimo San Andrés – Las Teresitas

El ámbito de actuación de este Plan Especial queda definido de manera concisa por el vigente Plan General de Ordenación, tal y como se describe en la Memoria de Información.

Su delimitación sur coincide con el Deslinde del dominio público Marítimo-Terrestre aprobado según Orden Ministerial de 12 de febrero de 2009. Este deslinde es el procedimiento administrativo que establece la Ley de Costas para la delimitación y determinación de los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre y que declara la existencia, la extensión y los linderos de estos bienes en un determinado tramo de costa. Mediante el procedimiento de deslinde se identifica y separa la zona que pertenece al dominio público de aquella colindante que pertenece a otros propietarios.

Este deslinde del año 2009 que marca la delimitación del ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas se define a partir de puntos en coordenadas UTM, no coincidiendo muchos de estos puntos con elementos geográficos existentes.

Dicha cuestión provoca que gran parte del frente de playa, es decir, parte de la actual vía y aparcamientos en superficie, fundamentalmente el final de playa, estén en dominio público y por tanto fuera del ámbito de este Plan Especial, no pudiendo ser ordenados por dicho instrumento de planeamiento.

Desde el Ayto. de Santa Cruz de Tenerife, siendo promotor de este Plan Especial, como desde el equipo redactor del mismo, siempre se ha considerado que la ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas, debía englobar los terrenos delimitados por el Plan General de Ordenación vigente y aquellos que forman parte de la playa más su frente incluidos en dominio público marítimo-terrestre, para de esta manera garantizar una propuesta de conjunto, homogénea y coherente.

Tras sucesivas reuniones con el Servicio Provincial de Costas en Santa Cruz de Tenerife exponiendo esta situación, dicha administración remite escrito al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con fecha de 15 de marzo de 2016, donde se expresa lo siguiente:

“..., en aras de que exista un equilibrio racional entre la integridad medioambiental del litoral, el uso libre y gratuito de la playa, el bienestar social y el desarrollo económico estima que, con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones en la Playa de Las Teresitas, y a la vista de las múltiples solicitudes para actividades y servicios que confluyen en dicho espacio, es necesario ordenar el mismo, por lo que,

SE SOLICITA A ESE AYUNTAMIENTO, como administración competente en materia de ordenación, una zonificación de la playa de Las Teresitas por usos, indicando el máximo aprovechamiento que pueda tener cada sector.

Asimismo, SE SOLICITA A ESE AYUNTAMIENTO, como competente en materia de seguridad en las zonas de baño, una ordenación de la zona de baño.”

Es por ello, que este Plan Especial, asumiendo la solicitud del Servicio Provincial de Costas en Santa Cruz de Tenerife al Ayuntamiento capitalino, ha realizado una ordenación conjunta de los terrenos incluidos en el ámbito 1.6.1 del vigente PGO, los terrenos de la propia Playa incluidos en dominio público marítimo-terrestre y de la zona de baño. Dicha ordenación queda reflejada en los planos anexos denominados Zonificación de usos y ordenación de la zona de baño de la Playa de Las Teresitas.



Plano Zonificación de usos y ordenación de la zona de baño de la Playa de Las Teresitas

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

5.1. Adecuación de la ordenación propuesta a los instrumentos de ordenación de rango superior.

5.1.1. Las Directrices de Ordenación General.

Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, reguladas en los artículos 15 y 16 del TRLOTENC, se configuran como los instrumentos de ordenación jerárquicamente superiores y constituyen el instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio.

Directriz número 57 (recomendación)

“Cuando la línea de litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca. Cuando la línea de litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, tendrá carácter excepcional y habrá de ser expresamente previsto y justificado por las Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular. Todo ello, sin perjuicio del ejercicio de las competencias sectoriales que no se encuentren dentro del ámbito autonómico de decisión.”

Directriz 116. Paisaje urbano.

“2. Los planes generales de ordenación, para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada, habrán de desarrollar los criterios insulares anteriores, y las siguientes determinaciones:

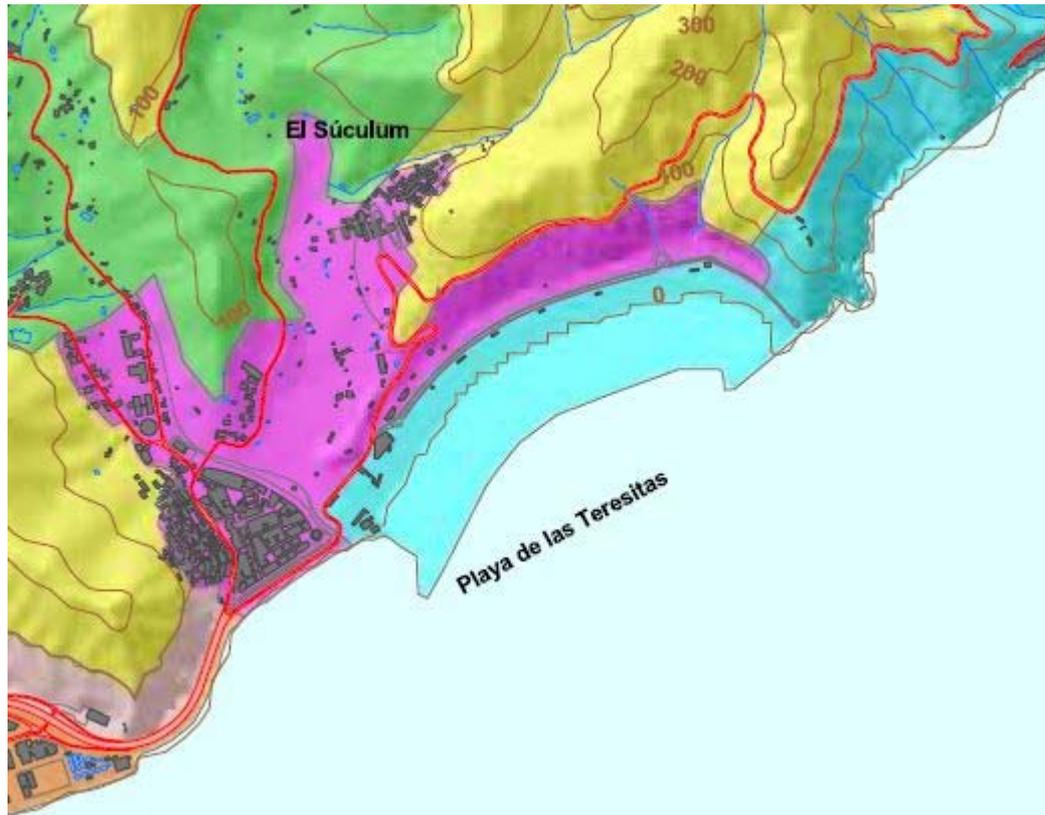
a) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.

5.1.2. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Por Decreto 56/2011, de 4 de marzo, se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares (BOC N° 058, de 21 de Marzo de 2011).

El modelo de ordenación territorial definido por el PIOT para el ámbito delimitado por el Plan Especial de Ordenación, es el siguiente:

-Distribución Básica de Usos: El Frente de la Playa de Las Teresitas, está ubicada en un **Área de Regulación Homogénea Urbana** estableciendo para la zona de playa propiamente dicha una Protección Ambiental Grado 3, y encuadrada en la Operación Singular Estructurante del Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario.



AREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA

Protección Ambiental 1 Montañas Barrancos Laderas Malpaisés y Llanos	Protección Ambiental 2 Bosques Consolidados Bosques Potenciales	Protección Ambiental 3 Costeras Marinas	Protección Económica Protección Económica 1 Protección Económica 2 Protección Económica 3	Protección Territorial Areas de Interés Estratégico Areas urbanas Areas de Expansión Urbana
---	--	--	---	---

ELEMENTOS DE CARTOGRAFÍA

Red viaria	Vial urbano	Edificación	Cauce Barranco	Embalse, estanque, ...	Curva de nivel (100 mts)
------------	-------------	-------------	----------------	------------------------	--------------------------

Extracto Plano de Distribución Básica de Usos (PIO Tenerife)

En la Sección 2ª del Título II: DISPOSICIONES TERRITORIALES se detallan las determinaciones para dicha *Operación Singular Estructurante*, como por ejemplo:

2.4.2.4. Criterios de ordenación

2-D *La ordenación garantizará la continuidad e integración de los usos y de los recorridos interiores y se favorecerá la **apertura al mar de la ciudad**. En tal sentido se primarán las circulaciones peatonales frente a las rodadas, que habrán de segregarse adecuadamente. Las actuaciones urbanizadoras se realizarán en base a criterios de recualificación del espacio público y conformación de amplias áreas abiertas de alto nivel paisajístico.*

La ordenación prevista en este Plan Especial se ajusta a las determinaciones y criterios de ordenación establecidos por el PIOT.

5.1.3. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTEOTT), no incluye el ámbito de ordenación del "Frente de la Playa de Las Teresitas" en ningún área turística.

No obstante al plantear este Plan Especial la calificación de una parcela como uso turístico de Establecimiento Hotelero en la categoría de Hotel Urbano, parece necesario analizar la adecuación de tal uso y categoría asignados, respecto a las determinaciones de dicho Planeamiento Territorial.

El *Capítulo 3.- Disposiciones Normativas de ámbito insular. Ordenación específica del uso turístico*, concretamente en su apartado 3.2.- *Establecimientos turísticos convencionales*, expresa lo siguiente:

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma.

(Artículo 1.4.2.8 PIOT)

- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán exentos de los siguientes requisitos:

- 1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores; ni zona deportiva en los de tres estrellas.*
- 2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de comedor dentro del establecimiento.*

Por tanto el requisito establecido por el PTEOTT para admitir un hotel de ciudad en el ámbito de este Plan Especial es que se ubique en un área de centralidad de la ciudad delimitada por el Plan General de Ordenación vigente.

En la *Memoria de Ordenación Estructural* del PGO, concretamente en su *Anexo 2 de Actividad de alojamiento turístico y admisibilidad del Uso de Hotel Urbano, figura el Apartado 6: Ámbitos en Áreas de Centralidad donde se admite el uso de Hotel Urbano. Incluido en el Área de Centralidad San Andrés - Las Teresitas figura el Ámbito 1.6.1 Frente Playa de Las Teresitas:*

La ordenación indicativa de este ámbito, que proviene de instrumentos de ordenación anteriores, incluye una de las parcelas calificadas expresamente para la implantación del uso hotelero de nueva implantación, a desarrollar en el tipo de establecimiento de Hotel urbano y con categoría mínima de cuatro estrellas debiendo contar con equipamiento complementario, que lo singularice. El Plan Especial o Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada completa del ámbito establecerá las condiciones específicas de la edificación a partir de las determinaciones de carácter indicativo contenidas en esta Revisión (ver la ficha correspondiente



al ámbito en el Fichero de ordenación urbanística del Plan Operativo, tomo 2.1.3). La localización de la parcela es un lugar idóneo para cualificar la oferta alojativa del municipio.

*El número máximo de plazas hoteleras sería de 400. En cualquier caso, el instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito **deberá de acompañarse de un estudio de la capacidad de carga, en el caso de que opte por determinar la calificación de uso hotelero con carácter indicativo en el PGO.***

Por tanto el establecimiento hotelero, en la categoría de Hotel Urbano o de Ciudad es admisible al situarse en un área de centralidad definida por el PGO, y además se justifica a través de la justificación de la capacidad de carga que se expresa en esta Memoria de Ordenación.

5.2. Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación previsto en el Plan General de Ordenación.

A la hora de analizar la adecuación de la ordenación prevista en este Plan Especial al modelo propuesto por el Plan General de Ordenación vigente, ha de efectuarse desde dos visiones, una global atendiendo al modelo estructural propuesto por el planeamiento municipal, y otra visión más pormenorizada a partir de la ordenación indicativa expresada en dicho instrumento.

Con respecto al modelo estructural, cabe comentar que este Plan Especial mantiene la clasificación y categorización de suelo efectuada por el PGO vigente (suelo urbano no consolidado), al ceñirse estrictamente a la delimitación definida por este último.

A efectos del uso global característico previsto mantiene el Dotacional como tal.

En referencia a los sistemas generales municipales incluidos en la ordenación indicativa del PGO, la propuesta de este Plan Especial cumple con las superficies destinadas a Sistema General Deportivo, Sistema General de Parque Urbano e incluso Sistema General de Espacios Libres de Protección, las cuales computan a nivel municipal.

Desde un punto de vista pormenorizado, a pesar de que la ordenación del PGO tiene un carácter indicativo, se han respetado los usos y edificabilidades lucrativas máximas previstas por el planeamiento municipal, tal y como se puede observar en los siguientes cuadros numéricos:

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO							
SUPERFICIE TOTAL:		203.286 m ² s		USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:			Dotacional
				SISTEMA DE EJECUCIÓN:			Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)
Coeficiente de Edificabilidad (m ² c / m ² s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda./m ² s)
	VIV./Ha.	Hab./Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,18	0	0	0	0	0	0	0,26
USO Y ZONA DE EDIFICACIÓN				SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m ² c)		
Turístico Hotelero				35.344	40.000		
SUBTOTAL TURÍSTICO				35.344	40.000		
Terciario Comercios (Ae)				3.871	2.962		
SUBTOTAL TERCARIO				3.871	2.962		
SUBTOTAL LUCRATIVO				39.215	42.962		
S.G. Deportivo				7.767			
SUBTOTAL DOTACIONES				7.767			
S.G. Espacios Libres de Protección				107.113			
S.G. Parque Urbano				24.426			
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES				131.539			
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES				139.306			
S.L. Viario				24.765			
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES				24.765			
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES				24.765			
TOTAL ÁMBITO				203.286	42.962		
SISTEMA DE EJECUCIÓN: Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)							
PROGRAMACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO							
Plazos máximos establecidos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución							
Los plazos de gestión y ejecución serán establecidos por el Plan Especial de Ordenación							

Cuadro numérico resultante de la ordenación indicativa del PGO de Santa Cruz de Tenerife (Tomo 2.1.3. Fichero de Ordenación Urbanística)

* Se considera que el dato de Coeficiente de edificabilidad (m²c/m²s) expresado por este cuadro numérico es erróneo ya que debería ser 0,21, atendiendo a la superficie edificable máxima (42.962 m²c) y a la superficie total del ámbito (203.286 m²s)

Uso y zona de edificación	Sup. de suelo (m ² s)	Sup. suelo comp. (m ² s)*	Sup. edif. máxima (m ² c)
Turístico Hotelero (Ae)	33.741	33.741	40.000
SUBTOTAL TURISTICO	33.741	33.741	40.000
Terciario Comercios (Ae)	1.833	1.833	1.558
SUBTOTAL TERCARIO	1.833	1.833	1.558
SUBTOTAL LUCRATIVO	35.574	35.574	41.558
S.G Deportivo	7.814	7.814	
SUBTOTAL DOTACIONES	7.814	7.814	
S.G. Espacios Libres de Protección	107.290	107.290	
S.G. Parque Urbano	24.564	24.430	
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	131.854	131.720	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES	139.668	139.534	
S.L. Viario	20.638	20.638	
Aparcamiento en espacio exclusivo	7.406	7.406	
SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	28.044	28.044	
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES	28.044	28.044	
TOTAL ÁMBITO	203.286	203.153	41.558

*Las superficies de suelo computables corresponden a las áreas del Plan Especial situadas fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Coef. edif. (m ² c/m ² s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda/m ² s)
	Viv./Ha.	Hab./Ha.		Total	Total VP	% VP	
0,20	0	0	0	0	0	0	0,25

Cuadro numérico resultante de la ordenación pormenorizada del Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas (Fichero de Ordenación Urbanística)

Por otra parte la ordenación propuesta por este Plan Especial ha tenido en cuenta las condiciones de desarrollo de la ordenación expresadas para el ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas del Fichero de Ordenación Urbanística del vigente PGO (Tomo 2.1.3.), reflejando dichos criterios tanto en esta Memoria de Ordenación, como en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación que componen el Plan Especial.

5.3. Correspondencia de la ordenación propuesta con el resultado del Proceso Participativo.

Uno de los objetivos principales del proceso asociativo efectuado es incorporar la participación ciudadana a la redacción de este Plan Especial, tratando de integrar todas las visiones y sensibilidades posibles en dicho documento.

Es por ello, que se ha considerado conveniente justificar la correspondencia de la ordenación propuesta con el resultado de dicho Proceso Participativo, utilizando principalmente el resumen de las problemáticas y preocupaciones más significativas expresadas en el Informe del proceso participativo.

A continuación se procederá a enumerar cada tema o elemento de ordenación debatido en el proceso, con la correspondiente solución aportada por este Plan Especial:

Resultado Proceso Participativo	Solución prevista en ordenación
---------------------------------	---------------------------------

Limpieza de playa

<p>La limpieza es el aspecto valorado en mayor número de ocasiones como más negativo, y el más destacado como valor a tener presente en la playa deseada para muchos participantes o usuarios.</p>	<p>La limpieza depende en gran medida de los hábitos de los usuarios, no obstante tendrá mucha importancia la funcionalidad y efectividad de los servicios de playa. La redistribución y ampliación de servicios prevista a lo largo de la playa de una manera equilibrada, así como el establecimiento de una adecuada gestión de residuos, contribuyen a mejorar las condiciones de limpieza de la playa.</p>
--	---

Movilidad, tráfico y aparcamientos:

<p>Se pueden destacar las siguientes opiniones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dificil acceso a la playa por edificio de aparcamientos no finalizado. Cuello de botella. - Masificación de San Andrés por visitantes, sin dotación de aparcamientos suficiente. - Poca utilización del transporte público. - Exceso de vehiculos en la playa y San Andrés generan un impacto negativo. - Falta de regulación del aparcamiento. - El actual servicio de transporte público no presta servicio eficaz, al carecer de vía preferente, inadecuación de vías actuales para la maniobra y tránsito de guaguas (final playa), etc. - Falta de políticas disuasorias que favorezcan el transporte público en detrimento del vehículo motorizado privado. 	<p>En general la propuesta mejora la movilidad actual del entorno a partir de la modificación de los trazados y secciones viarias existentes, la incorporación de nudos/glorietas para adecuar funcionalmente las intersecciones, así como con la planificación del acceso y tránsito de los medios de transporte público incorporando las infraestructuras necesarias a tal efecto, todo ello en consonancia con espacios destinados al peatón y uso ciclista.</p> <p>Igualmente la reubicación de los aparcamientos efectuada, con el planteamiento del carácter restringido de la vía principal de soporte de playa, favorecen la utilización del transporte público y disminuyen la presencia de vehículos privados en el frente de playa.</p> <ul style="list-style-type: none"> + superficie para espacios libres/peatones - superficie para vías y aparcamientos/vehículos privados
---	--

Accesibilidad a la playa

<p>La necesidad de una playa más accesible está sobre todo unida al uso terapéutico. La principal dificultad es la ausencia de dotaciones y equipamientos que permitan la accesibilidad a la playa de las personas con discapacidad. Existen otros aspectos a tener en cuenta referidas a la accesibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transporte hasta la playa: Con cuestiones como falta de aparcamientos adaptado, escaso transporte accesible, incumplimiento de normativa de accesibilidad de elementos existentes, inexistencia de zona peatonal en superficie de aparcamientos, etc. - Comunicación: Carencias en materia de 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecto al transporte hasta la playa, la propuesta incide positivamente en el fomento de la utilización de medios de transporte público accesibles (tranvía y guaguas). Atendiendo a la situación actual, la propuesta aumenta considerablemente las zonas de tránsito peatonal. - Respecto al resto de cuestiones el pertinente proyecto de urbanización deberá cumplir con todos los requisitos de accesibilidad según marco normativo vigente en dicha materia.
--	--

información, audio guía, identificación de servicios y puntos de interés y señalética no accesible.

- Desplazamientos en la arena: Referidas principalmente a los medios existentes para el acceso a la arena y ribera de mar los cuales resultan inadecuados.

- Servicios generales: Escasez o inadecuación de baños adaptados, zonas de vestuarios y zonas cubiertas adaptadas.

- Servicios especializados: Escasez o inadecuación de mobiliario urbano adaptado, material adaptado, etc.

Dotaciones y servicios de la playa:

Se han organizado tres categorías:

- Servicios públicos en general (vestuarios, baños y duchas): Hay una demanda generalizada de mejorar y aumentar los servicios existentes. Mejoras respecto a su distribución en la playa, así como en sus condiciones de accesibilidad, y aumento en el número disponible de servicios.

- Kioscos: Principalmente en la necesidad de mejorar su aspecto e higiene. Asimismo se demandan las siguientes cuestiones: que sean accesibles, estar en consonancia con el paisaje de la playa contribuyendo a la identidad del mismo, localizarlos con vinculación al paseo peatonal, y establecer medidas para que la actividad sea respetuosa con el medioambiente.

- Servicios de playa (Hamacas y sombrillas): Con menos quejas que las referentes a los kioscos, no obstante la mayoría de ellas van en la línea de mejorar sus condiciones estéticas y su ubicación, siendo, en la opinión de muchos usuarios, un obstáculo tanto para las labores del servicio de limpieza municipal como para la propia accesibilidad de la playa.

- Servicios públicos: Los servicios públicos se distribuyen a lo largo de la playa, ubicados en 4 espacios habilitados a tal efecto bajo las zonas de estancia del paseo. Tienen acceso directo desde la playa y el paseo propuesto. En general aumentan su superficie frente a la oferta actual.

- Kioscos: Se localizan 6 kioscos en las zonas de estancia del paseo con unas adecuadas condiciones de accesibilidad. Asimismo se han ubicado 8 pequeños kioscos en la propia playa, con vinculación a las pasarelas de madera accesibles. Se establecen criterios de homogeneidad para su adecuada integración en el frente de playa.

- Servicios de playa: Se han reubicado a lo largo de la playa de manera equilibrada, en 8 espacios junto a los kioscos de playa, con vinculación a las pasarelas de madera accesibles. Se establecen criterios de homogeneidad para su adecuada integración en el frente de playa.

Reafirmación identitaria:

Una cuestión recurrente durante el proceso participativo hacía referencia a la necesidad de que los elementos de ordenación supongan un reforzamiento de lo autóctono y lo local, como la reivindicación de incrementar zonas verdes utilizando flora autóctona; con propuestas de naturaleza estética, como dotar al frente de un aspecto de postal pesquera clásica; o la habilitación de un museo etnográfico como nueva dotación a incorporar.

La propuesta prevé la conservación, en la medida de lo posible, de las especies vegetales existentes en la vía de acceso actual. En la ordenación paisajística que efectúe el pertinente proyecto de urbanización, se priorizará en la utilización de especies vegetales autóctonas.

Ocio y tiempo libre:

El uso más evidente y extendido de la playa es para el ocio y tiempo libre, principalmente en el carácter familiar e intergeneracional que las personas atribuyen a la playa. Se debe de conservar esa capacidad de favorecer las relaciones familiares y entre generaciones.

La incorporación de espacios libres a modo de parque urbano en el frente de playa, fomenta el uso de ocio y tiempo libre en los espacios colindantes a la propia superficie arenada. Dicho parque urbano permite la localización de actividades de ocio específicas destinadas a todos los rangos de edad.

Uso terapéutico:

Fomentar el uso terapéutico de la playa es una cuestión bastante recurrente durante el proceso efectuado. Esta actividad, actualmente es promovida fundamentalmente por las instituciones, en la que se incluye el propio Ayuntamiento de Santa Cruz, aportando gran número de beneficios a los usuarios. Como medidas para el impulso de este uso en la playa, se plantean principalmente aquellas relacionadas con la mejora de las condiciones de accesibilidad y de la coordinación de las acciones por las instituciones que promueven este uso.

Como se ha visto anteriormente la propuesta incide en la mejora de las condiciones de accesibilidad, aspecto clave para fomentar el uso terapéutico de la playa.

Uso deportivo:

Es uno de los usos principales de la playa según los encuestados. Las principales actividades deportivas que se desarrollan de forma constante o habitual son: Jogging, ciclismo, running, footing, natación, vóley playa, etc... practicadas de forma espontánea y sin marco de competición (no federadas). El piragüismo, de forma permanente, y la preparación física de atletas o clubes, tanto amateurs como profesionales, por temporadas, completan el conjunto de actividades físicas que se realizan en la Playa (en esta última referencia las federadas y/o formalmente constituidas). El conjunto de actividades deportivas, no acuáticas, se desarrolla en la zona de aparcamiento o en los límites de esta superficie con la arena. No existen equipamientos o dotaciones deportivas en la Playa actualmente.

El uso deportivo es un uso fundamental dentro de la propuesta realizada. A parte de destinar una superficie a sistema general de dotación deportiva, la superficie de parque urbano tiene la capacidad igualmente para albergar espacios para la práctica deportiva al aire libre, como los demandados por los usuarios en el proceso participativo.

Igualmente en la zonificación de usos y ordenación de la zona de baño (Planos Anexos) se han contemplado áreas destinadas a actividades acuáticas y al almacenamiento del equipamiento a tal efecto.

Paseo peatonal:

Este tema engloba numerosas propuestas, existiendo un amplio consenso en la necesidad del mismo y en su trazado, por el frente de playa, como gran conector de los elementos de la playa y a su vez uniendo ésta con el pueblo de San Andrés.

La propuesta incorpora un paseo peatonal a borde de playa integrado en un parque urbano, permitiendo recorrer la totalidad de la playa e incluso conectar con el núcleo colindante de San Andrés.

Aparcamiento:

Respecto al aparcamiento se han planteado varias opciones:

- Redistribuir el aparcamiento, incorporando otros usos y espacios, sin perder plazas.
- Reducción paulatina de las plazas sincronizada con una sustancial mejora de los transportes públicos y medidas para una concienciación ciudadana al respecto.
- Aumento de plazas existentes o al menos no perder las actuales.

Respecto al aparcamiento se ha optado por el criterio de reubicar la dotación de aparcamientos, dando prioridad al peatón y al espacio libre para el ciudadano, sin disminuir el número de plazas actuales e incluso aumentando esa cifra en la medida de lo posible. El frente consta actualmente de 1.200 plazas de automóviles, la propuesta prevé 1.243 plazas.

Zonas verdes:

La ladera debe constituir la principal zona verde. La vegetación debe ser un elemento de seguridad al que se le asigna un rol paisajístico e identitario.

Esta propuesta plantea la conservación de la ladera como espacio libre de protección, donde las intervenciones están muy limitadas. Como se ha comentado con anterioridad se prevé la conservación, en la medida de lo posible, de las especies vegetales existentes más la incorporación de nueva vegetación fundamentalmente autóctona.

Dotaciones y equipamientos:

Respecto a las propuestas de los participantes del proceso se agrupan en torno a:

- Dotaciones y equipamientos deportivos: Las instalaciones deportivas, junto con el paseo peatonal, son las infraestructuras más demandadas. Se deben promover actividades deportivas vinculadas con el entorno que necesiten de las peculiaridades del espacio para realizarse adecuadamente (fundamentalmente aquellas desarrolladas en agua y arena).

- Dotaciones y equipamientos culturales: Destacan aquellos destinados a la promoción de aspectos etnográficos como puesta en valor de la cultura y costumbres de la zona; espacios con equipamiento básico para la celebración de actividades culturales; o localización de puntos de información cultural como en otros espacios de la ciudad.

- Tal y como se ha explicado con anterioridad se contemplan dotaciones deportivas vinculadas a la playa y al paseo peatonal previsto.

- En el parque urbano previsto es posible la incorporación de espacios para la celebración de actividades culturales e incluso puntos de información cultural, ambos usos compatibles con el de espacio libre.

- Dotaciones y equipamientos para el Transporte y la movilidad: Las propuestas están vinculadas a la promoción del transporte público y alternativo al coche.

- Servicios públicos (baños, aseos, vestuarios, etc.): La preocupación principal radica en que los servicios propuestos deben ser acordes a los criterios transversales señalados anteriormente. (paisaje-estética, accesibilidad y sostenibilidad)

- Equipamientos y dotaciones servicios playa: Se plantean dos alternativas. Por un lado, la posible ubicación al principio de la Playa, y por otro la concentración de los servicios en un Área multifuncional para servicios municipales que aglutine las infraestructuras para seguridad y atención a la ciudadanía al principio de la Playa.

- Propuestas sobre Kioscos o chiringuitos: Con las cuestiones mencionadas anteriormente (estética e higiene). Respecto a su ubicación la opinión más generalizada es que deben de vincularse al paseo retirándose de la arena aunque manteniendo proximidad con el frente de playa. Otra opinión detectada ratifica la actual ubicación de los mismos.

- Dotaciones y equipamientos destinados al ocio familiar y a la población infantil: Los encuestados, al ser preguntados por las actividades que les gustaría realizar en la Playa, también se decantan por las destinadas al público infantil. En ocasiones, se propone integrar ambos usos (familiar e infantil) en el mismo espacio. No obstante, las dotaciones relativas a la infancia, aparecen también vinculadas al paseo peatonal o a los equipamientos culturales entre otros espacios.

- Con la planificación efectuada del acceso y tránsito de los medios de transporte público se han incorporado las infraestructuras necesarias a tal efecto.

- La totalidad de las edificaciones previstas, tanto servicios públicos como kioscos, deberán acogerse a criterios de homogeneidad estética (integración en el entorno del frente marítimo), accesibilidad mediante el cumplimiento de su normativa específica, así como a criterios de sostenibilidad principalmente referidos a eficiencia energética, conexión a redes de servicio, etc.

- La propuesta plantea la distribución de servicios de playa repartidos equilibradamente en toda su longitud, con el objeto de que todas las áreas de la playa, desde la cabecera hasta el final de la misma, dispongan de estos servicios.

- Al igual que el resto de los servicios y edificaciones propuestos, los kioscos se reparten en toda la longitud de la playa ubicándose en las zonas de estancia y en la propia playa, tal y como refleja el plano de Zonificación de usos (anexo).

-En el plano de Zonificación de usos (anexo) se ha previsto una zona lúdica-infantil entre el paseo litoral y la propia playa. En el parque urbano pueden localizarse igualmente otros espacios destinados a juegos de niños o equipamientos infantiles.

6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

6.1. Evaluación Socioeconómica

En general, se considera que las determinaciones de la ordenación prevista por este Plan Especial tendrán una incidencia positiva desde el punto de vista socioeconómico. Con la propuesta, Las Teresitas complementará su playa, de referencia insular, con un conjunto dotacional compuesto por dotaciones y espacios libres de carácter estructural para el municipio, destinados al ocio, deporte, salud, bienestar, etc.

Este incremento de dotaciones traerá consigo un mayor número de usuarios, lo cual tendrá una incidencia positiva sobre la economía de su entorno, pudiendo beneficiarse indirectamente el núcleo de San Andrés y los servicios que este ofrece, siendo positivo, tanto para la creación de empleo como para la mejora de la economía local.

Asimismo el Hotel propuesto tendrá igualmente una incidencia positiva sobre la creación de empleo y el crecimiento de la economía local.

6.2. Evaluación ambiental

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial supone, en general, una **mejora ambiental** sobre los siguientes aspectos:

Vegetación

- Se amplían las áreas ajardinadas y el número de ejemplares de especies vegetales, además de otorgar sombra sobre los peatonales que incluye el Plan.
- Al no actuar sobre la ladera y mantener la meseta donde se localiza la antigua batería militar, se conservan las áreas con mayores valores de vegetación y flora, con presencia de vegetación potencial.

Paisaje

- Se conserva, por su importancia como hito geomorfológico, así como paisajístico e histórico, la meseta sobre la que se asienta la antigua batería militar.
- Salvo las actuaciones recogidas para mitigar los riesgos naturales por desprendimientos y avenidas, no se actúa sobre la ladera, hito geomorfológico y paisajístico de interés, que queda como Espacio Libre de Protección
- Se amplían las áreas ajardinadas y el número de ejemplares de especies vegetales, influyendo positivamente sobre la calidad paisajística.
- Se crea una nueva distribución de kioscos, duchas, vestuarios, etc., sobre los que sería oportuno que su diseño sea lo más homogéneo posible para mejorar el paisaje.
- Se propone que los contenedores a instalar sean soterrados, evitando su impacto visual, olores, y atracción de animales.
- Se amplía el área de arena, lo cual, además de influir en el incremento de superficie de playa utilizable, tiene una finalidad paisajística, que no es otra que crear una línea visual continua desde su contacto con el agua hasta la zona de aparcamientos.
- La creación de una plaza donde actualmente se encuentra la Cofradía de Pescadores y el muelle, además de mejorar el paisaje preexistente de esta zona, pone en valor una zona con elevado potencial como "mirador".

Patrimonio

Se conservan los principales elementos patrimoniales de interés (cementerio, yacimiento paleontológico y camino a Igueste)

Riesgos naturales

- El Plan Especial incluye el resto de medidas para mitigar los riesgos naturales por desprendimientos y avenidas que aún no se han ejecutado.

Infraestructuras

- Se proponen redes de servicio, de especial interés, la red de saneamiento, que amplían y mejoran las actuales, absolutamente deficitarias y en mal estado.
- Las redes de cableado (suministro eléctrico y telecomunicaciones) propuestas, siempre que sea posible, irán soterradas, reduciendo la afección paisajística.
- Además de crear una nueva red de aguas pluviales, que actualmente está taponada y con muchos imbornales afectados por las raíces de la vegetación arbórea, el Plan Especial incluye un sistema de recogida de las aguas pluviales de la ladera, principalmente de sus barranqueras, y la canalización de las mismas. Las aguas de las dos barranqueras situadas en el margen este de la ladera serán canalizadas por gravedad para verterse en el mar. Por su parte, las aguas del resto de barranqueras, de menor entidad que las anteriores, son canalizadas también por gravedad vertiéndose en el barranco del Cercado de San Andrés.

Dotaciones

- Se amplía la red de paseos peatonales de la playa, incluyendo un paseo peatonal que cose la playa de forma paralela a la misma.
- Se incluye un parque urbano y varias zonas deportivas, actualmente inexistentes, que darán mayor valor a la playa al posibilitar otros usos distintos a los de baño.
- Se mantiene el número de plazas de aparcamientos.

Modos de transporte

Se potencian los modos de transporte alternativos al vehículo privado:

- Se amplía la oferta de transporte público, con la inclusión del modo de transporte ferroviario que representa la línea de tranvía, posibilitando la limitación del uso del vehículo privado y con él, de las emisiones de CO₂.
- Mejora el acceso de los vehículos de transporte público (guaguas y taxi), reservando espacios y carriles preferentes para los mismos.
- Respecto a los modos de transporte no motorizado, además de los citados itinerarios peatonales, se incluye un carril bici exclusivo, que sin duda potenciará el uso de la bicicleta, favoreciendo el cambio de uso del transporte privado por éste otro, no contaminante. Sería oportuno que este carril exclusivo para bicicletas tuviese continuidad a lo largo de la carretera TF-11, llegando hasta el centro de Santa Cruz de Tenerife.

El principal **potencial impacto negativo** está asociado al hotel y su posible afección paisajística.

7. SISTEMA DE GESTIÓN

Tal y como establece el PGO para el ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas, en las Condiciones e Instrucciones de su Fichero de Ordenación Urbanística:

Gestión Urbanística:

*Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo, destinado preferentemente a **sistemas generales y equipamientos**, su desarrollo se llevará a cabo a través de **actuaciones de ejecución** de tales sistemas, conforme a lo establecido en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Operativo y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.*

Se deberá tramitar el correspondiente instrumento de gestión para adaptar el parcelario a la ordenación con capacidad para su inscripción registral.

Se ha de tener en cuenta las consecuencias que se deriven de la ejecución de la Sentencia firme del Tribunal Supremo de fecha 3 de mayo de 2007 que anuló el contrato de compraventa de las parcelas del frente de playa.

Justificación del establecimiento del Sistema de Ejecución Pública por Cooperación:

El establecimiento del sistema de ejecución público por cooperación para la gestión y desarrollo de la unidad deriva del régimen transitorio de la misma.

A su vez en el apartado 7.5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO se justifica el régimen transitorio de esta Unidad de Actuación:

JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN					
Planeamiento Revisión PGO		Planeamiento anterior y vigente			
Ámbito o Sector	Unidad	Área de Reparto	PGOU 92	Adapt. Básica	Documentos de planeamiento de desarrollo y de gestión y/o ejecución aprobados
			Polígono o Unidad o Sector	Zona, Unidad o Sector	
1.6.1 Frente Playa de Las Teresitas	UART-1	LA-6	P-3 Y P-5, en parte	LA-6	<ul style="list-style-type: none"> -Plan Parcial Las Teresitas, con fecha 21 de septiembre de 1966 -Proyecto de Reparcelación por el Sistema de Compensación aprobado el 23 de mayo de 1989 y elevado a escritura pública el 24 de agosto de 1989, e inscrito en el registro de La Propiedad el 26 de junio de 1996. -Convenio Urbanístico para la Reordenación del ámbito del Plan Parcial Playa de Las Teresitas y para viabilizar su desarrollo, formalizado el 18 de setiembre de 2001. -Proyecto de Urbanización de la Playa de Las Teresitas, promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y el Ministerio de Medio Ambiente, aprobado el 17 de diciembre de 2004. -Modificación Puntual del PGOU, polígonos 1, 2, 3 y 5, con fecha de 10 de octubre de 2005.

En este cuadro aparecen el Área de Reparto y Ámbitos del PGOU 1992 y de la Adaptación Básica (ya derogadas), que se corresponden con la unidad de actuación 1.6.1. Frente Playa de Las Teresitas, describiendo a su vez los documentos de planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y/o de ejecución que habilitan su consideración como Unidad de Régimen Transitorio.

8. JUSTIFICACIÓN CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El ámbito de ordenación está clasificado y categorizado como un Suelo Urbano no Consolidado, en función de la ficha del Área de Ordenación Urbana 1.6 Las Teresitas, que contempla cuatro ámbitos diferenciados, entre los que se encuentra el 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas.

En consideración a esta clasificación del suelo, debemos tener en cuenta la aplicación de la obligación del artículo 72.2,c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (D.L 1/2000 de 8 de mayo), referida al deber de los propietarios del suelo comprendido en el ámbito de ordenación de:

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

Tal y como hemos adelantado en la Memoria de Información, existe una problemática jurídica al respecto de la titularidad del suelo, la cual ha sido objeto de la Sentencia dictada por la Sección 5ª de la Sala Tercera, de lo contencioso administrativo, del Tribunal Supremo de fecha 3 de mayo de 2007, en el recurso número 4693/2003, en la que se declaró la anulación de la Compraventa llevada a cabo a favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en fecha de 18 de septiembre de 2001 (Escritura Pública nº 3.299 del protocolo del Sr. Quintana Plasencia), de las once fincas descritas en la misma Escritura Pública con su correspondiente aprovechamiento urbanístico, declarando que dicho contrato de compraventa era contrario al Ordenamiento jurídico.

Dado lo anterior, tenemos que, sin perjuicio de la titularidad que pueda aparecer en el Registro de la Propiedad, lo que sí es cierto es que el título por el que se pudiera considerar como propietario al Ayuntamiento, ha sido declarado nulo, y por tanto, la titularidad de las referidas fincas comprendidas dentro del ámbito de ordenación no es ostensible.

Por tanto, debemos entender que ante esta circunstancia, es necesario la evaluación del aprovechamiento urbanístico que se deberá ceder al Ayuntamiento en su caso, en aplicación del deber urbanístico referido en el artículo 72.2,c) comentado más arriba, a los efectos de dar cumplimiento de la obligación de que este Plan Especial contenga toda la ordenación pormenorizada en función del PGO de Santa Cruz de Tenerife.

Para determinar el aprovechamiento urbanístico del ámbito, este Plan Especial ha optado por utilizar los coeficientes de homogenización de usos y zonas de edificación establecidos en el Plan General de Ordenación vigente. A pesar de que las tipologías Ae-81 y Ae-82 no se contemplan en el vigente Plan General de Ordenación, ya que son grados específicos creados por este Plan Especial, se le han asignado a las mismas coeficientes de homogenización de tipologías con condiciones particulares similares. Son los siguientes:

Zona de edificación	Comercio	Turístico Hotelero
Ae grados 81,82*	1,30	1,20

Aplicando dichos coeficientes resulta lo siguiente:

Uso y zona de edificación	Superficie de suelo (m ² s)	Sup. edif. máxima (m ² c)	Coef. homog.	Unidades de aprov. (udas)
Turístico Hotelero (Ae-81)	33.741	40.000	1,20	48.000,00
Comercial (Ae-82)	1.833	1.558	1,30	2.025,64
TOTALES	35.574	41.558	-	50.025,64
				(10%) 5.002,56

Por tanto el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito son 5.002,56 unidades de aprovechamiento (udas).

Seguidamente, tras analizar las posibilidades de asignación de suelo para materializar dichas unidades de aprovechamiento de cesión, se ha llegado a la siguiente conclusión:

- a. En la parcela Comercial no es posible materializar dichas unidades de aprovechamiento, ya que supondrían más metros cuadrados construidos que la superficie edificable máxima (3.848 m²c a materializar frente a 1.558 m²c máximos admisibles.
- b. En la parcela Hotelera es posible materializar las unidades de aprovechamiento referidas, no obstante no parece adecuado fragmentar la parcela, dadas las características de la misma, siendo conveniente garantizar la ejecución de un único proyecto con cierta homogeneidad en su propuesta arquitectónica.
- c. Finalmente se ha optado por plantear la monetarización de las unidades de aprovechamiento a ceder, importe que deberá destinarse a sufragar los costes de urbanización, remodelación y mejora del frente de playa.

9. PLAN DE ETAPAS

Se establece una etapa única de **8 años** para la gestión y ejecución de esta unidad de actuación. La duración máxima se computará desde la aprobación definitiva de este Plan Especial.

La previsión de una única etapa garantiza la coherencia con las restantes determinaciones del plan.

10. ESTUDIO ECONÓMICO

En los siguientes cuadros alfanuméricos se ha realizado una estimación de los costes referidos a la ejecución de la propuesta total de readecuación de la playa, incluyendo el ámbito de este Plan Especial y los terrenos en dominio público marítimo terrestre, tal y como se ha justificado en el apartado 4.6 de esta Memoria de Ordenación.

En la ejecución de dichas obras intervendrán principalmente el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y otros agentes como Metropolitano de Tenerife (ejecución línea Tranvía) o agentes privados (ejecución edificatoria de parcela hotelera).

VIARIOS							
		<i>Uds.</i>	<i>Sup. suelo (m2s)</i>	<i>Sup. cons. (m2c)</i>	<i>Coste Ejecución (€/m2s)</i>	<i>Coste Ejec. Ayto. (€)</i>	<i>Coste Ejec. Otros Agentes (€)</i>
Viario de Acceso			7.674	-	180,00	1.381.303,80	-
Viario Interior restringido Playa-Paseo			7.971	-	180,00	1.434.864,60	-
Viario Exterior restringido (TF-121)			3.686	-	180,00	663.406,20	-
Viario Exterior (TF-121)			480	-	-	-	-
	TOTALES		19.811			3.479.574,60	
PASEO PEATONAL FRENTE PLAYA (Espacio Libre)							
		<i>Uds.</i>	<i>Sup. suelo (m2s)</i>	<i>Sup. cons. (m2c)</i>	<i>Coste Ejecución (€/m2s)</i>	<i>Coste Ejec. Ayto. (€)</i>	<i>Coste Ejec. Otros Agentes (€)</i>
Paseo/ Espacios Libres			27.193	-	180,00	4.894.815,60	-
Cementerio			1.804	-	-	-	-
Comercial bajo rasante (Cabecera de Playa)			1.833	1.558	1.200,00	1.869.823,20	-
Kioscos paseo	6		900	900	1.000,00	900.000,00	-
Servicios bajo rasante (Vestuarios)	4		1.598	1.598	1.000,00	1.597.900,00	-
Zona deportiva (Final de Playa)			1.923	-	180,00	346.140,00	-
Tranvía/Metropolitano			1.991	-	15.000 (€/ml)	-	4.997.250,00
Carril Bici			3.272	-	180,00	588.943,80	-
	TOTALES		40.514	4.056		10.197.622,60	4.997.250,00

PLAYA

		<i>Uds.</i>	<i>Sup. suelo (m2s)</i>	<i>Sup. cons. (m2c)</i>	<i>Coste Ejecución (€/m2)</i>	<i>Coste Ejec. Ayto. (€)</i>	<i>Coste Ejec. Otros Agentes (€)</i>
Playa (Arena sin actividades)			85.417	-	0,00	0	-
Aporte/ampliación de arena (Proporción)*			11.486	-	37,00	424.997,17	
Paseos sobre playa			5.759	-	100,00	575.869	-
Zona deportiva	2		12.240	-	30,00	367.205	-
Zona lúdica-infantil			1.759	-	300,00	527.799	-
Zona Hamacas	8		16.000	-	10,00	160.000	-
Zona Actividades Náuticas	2		2.020	-	100,00	201.959	-
Servicios playa	8		120	120	800,00	96.000	-
Kioscos playa	8		120	120	800,00	96.000	-
	TOTALES		134.921	240		2.449.828,97	

HOTEL

		<i>Uds.</i>	<i>Sup. suelo (m2s)</i>	<i>Sup. cons. (m2c)</i>	<i>Coste Ejecución (€/m2s)</i>	<i>Coste Ejec. Ayto. (€)</i>	<i>Coste Ejec. Otros Agentes (€)</i>
Parcela total			33.741	-	-	-	-
Parcela edificable (área de ocupación)			12.186	40.000	2.000,00	-	Ejecución Privada
Espacio Libre privado protegido			13.353	-	-	-	-
Espacio Libre privado a intervenir			8.202	-	120,00	-	Ejecución Privada
	TOTALES		67.482	40.000			

ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN (LADERA)

		<i>Uds.</i>	<i>Sup. suelo (ml)</i>	<i>Sup. cons. (m2c)</i>	<i>Coste Ejecución (€/ml)</i>	<i>Coste Ejec. Ayto. (€)</i>	<i>Coste Ejec. Otros Agentes (€)</i>
Medidas protección laderas				-		362.000,00	
Encauzamiento pluviales			1.500	-	430,00	645.000,00	
Otras medidas ambientales						80.000,00	
	TOTALES		1.500			1.087.000,00	

APARCAMIENTOS

	Uds.	Sup. suelo (m2s)	Sup. cons. (m2c)	Coste Ejecución (€/m2s)	Coste Ejec. Ayto. (€)	Coste Ejec. Otros Agentes (€)
Aparcamientos bajo rasante (Cabecera de Playa)		13.597	13.597	800,00	10.877.520,00	-
Aparcamientos en superficie		15.833	-	180,00	2.849.978	-
Aparcamientos extra bajo rasante		2.000	-			Ejecución Privada
Aparcamiento restringido Paseo		2.287	-	300,00	686.058	-
	TOTALES	33.717	13.597		14.413.555,80	
	TOTALES		57.893		31.627.581,97	4.997.250,00

(*) (Se entiende que por cada m² de superficie de ampliación de arena se aporta un m³).

Finalmente se estima que las obras ordinarias suponen un coste de **31.627.582€** para el Ayuntamiento y **4.997.250€** para otros agentes o administraciones implicadas.

Dado lo anterior, debemos incorporar a este análisis el hecho de que, los derechos urbanísticos que se generen a partir de la ordenación propuesta sobre las parcelas lucrativas (hotel y comercial), en el futuro podrán ser objeto de venta a un tercero, lo que incorporará unos fondos a la financiación de las obras que se prevén, las cuales, a medida que se vayan ejecutando darán valor al aprovechamiento lucrativo que será asignado finalmente al titular del suelo sobre el que se proyecta esta ordenación.

En el supuesto de que la titularidad del aprovechamiento lucrativo sea de una entidad o administración pública, este bien patrimonial podrá venderse siguiendo los esquemas contractuales que se regulan en la legislación de contratos del sector público:

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, Ley 7/1985, 2 de abril.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, que aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- RD 1372/1986, 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Y demás regulación concordante.

La valoración de las parcelas lucrativas de resultado, actualmente está influenciada por numerosos condicionantes que impiden poder llevarla a cabo con un grado de fiabilidad profesional, sin perjuicio de que, su ubicación y desarrollo no es el objeto más importante de la ordenación propuesta del ámbito de "Frente Playa de Las Teresitas", ya que esta actuación tiene una serie de fines que van mucho más allá de la mera recuperación de la inversión económica que supondrá la ejecución de esta dotación, en consideración a que la Playa de las Teresitas es un punto de interés público

supramunicipal, y su ordenación y dotación es esencial, no sólo para aumentar la afluencia de público, sino como para la prestación de los servicios a los habitantes, ciudadanos y turistas de la zona noreste de la Isla de Tenerife.

Precisamente por ello, y dado que la edificabilidad lucrativa no es suficiente para poder cubrir los costes que supondrá la ejecución de toda la ordenación urbanística prevista en este Plan Especial, tenemos que la financiación por parte de las diferentes Administraciones Públicas va a ser esencial para obtener los recursos suficientes para financiar las obras.

Durante la ordenación anterior al PGOU que hoy se desarrolla, existió una financiación a los proyectos que se iniciaron, y que hoy en día están paralizados, por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente y del Ministerio de Fomento, precisamente siguiendo el interés supramunicipal que suponía la ordenación urbanística y dotación del ámbito de la Playa de Las Teresitas.

De lo anterior, se concluye que, con el interés que supone la reordenación y dotación del Frente de la Playa de Las Teresitas, justifica su financiación, la cual podrá ser solventada en una parte por la venta de las parcelas lucrativas, así como por la financiación de las diferentes Administraciones Públicas interesadas en el proyecto.

11. JUSTIFICACIÓN CAPACIDAD DE CARGA PARCELA HOTELERA

El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en su documento de Aprobación Definitiva Parcial, realiza un estudio pormenorizado en su **Anexo 2 sobre la Actividad de Alojamiento Turístico y Admisibilidad del Uso de Hotel Urbano**. Este Anexo 2 se divide en diferentes epígrafes que justifican **la idoneidad de las plazas y suelo ya previsto para tal uso, así como la posible ampliación de futuras plazas hoteleras en el municipio, y por tanto justifican ampliamente su propia capacidad de carga**.

Los distintos epígrafes que se desarrollan en este Anexo son:

1. Introducción
2. Resumen de contenidos sobre actividad turística
3. Propuestas sobre nueva oferta de alojamiento
4. Cuantificación de la oferta de alojamiento en el municipio
5. Consideraciones previas sobre la admisibilidad del uso de Hotel
6. Ámbitos en Áreas de Centralidad donde se admite el Uso de Hotel Urbano

El Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en su Anexo 2 contempla en todo momento la parcela hotelera de 400 plazas en la zona del Frente de Playa de las Teresitas, incluyéndola desde el punto de vista de la cuantificación de la oferta prevista de alojamiento en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife, así como para los cálculos de capacidad de carga y crecimiento del Municipio, dentro de las propuestas sobre nueva oferta de alojamiento y también en las consideraciones previas sobre la admisibilidad del Uso Hotel Urbano.

Por tanto, desde el punto de vista del **Número de Plazas**, del **Uso de Hotel Urbano**, y de los **Ratios de Ocupación y Capacidad en comparación con otros Municipios de España**, queda justificado suficientemente en este Anexo 2 que **Santa Cruz de Tenerife, en cuanto a oferta alojativa se refiere, está muy por debajo de la media de las capitales de provincia del resto de España**.

Desde el punto de vista de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, a las que se refiere el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, y en referencia a que *"podría considerarse que tal estudio de capacidad de carga sí es exigible al planeamiento de desarrollo que establezca la nueva ordenación pormenorizada del ámbito del Frente de Playa Las Teresitas, en el caso de que opte por determinar la calificación de uso hotelero de la parcela propuesta con tal destino con carácter meramente indicativo"*, en su apartado **"Sobre el análisis de la capacidad de carga"**, cita la Directriz 25.2 titulada *"Capacidad de carga"* incluida en el capítulo IV sobre *"Condiciones del crecimiento"*. Comenzando su apartado 1: *"Toda decisión de ocupación del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente (...)"* y el texto de ese mismo apartado 1 continúa diciendo lo siguiente: *"Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada en los instrumentos de planeamiento que prevean la ocupación de suelo y, en particular, en los planes insulares de ordenación, en los instrumentos de planeamiento general que categoricen o sectoricen dicho suelo, y en los planes parciales que lo ordenen"*.

En relación con los textos antes reproducidos, como indica el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, debe advertirse que el **Municipio de Santa Cruz de Tenerife no es una zona turística** y que al igual que la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, el **Plan Especial del Frente de la Playa de Las Teresitas** es un instrumento de planeamiento que **no categoriza ni sectoriza suelo con destino turístico**, sin perjuicio de que en él se prevea un **Uso Hotelero Urbano** en las parcela indicada por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Y tampoco en los términos recogidos en el art. 49.3 del TRLOTENC.

Por otro lado, el Plan Especial del Frente de la Playa de las Teresitas trata **una única parcela de Uso Hotelero Urbano de 400 plazas, cuyo estudio individualizado** nunca sería significativo desde el punto de vista del **carácter global de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que se establecen para "Zonas Turísticas" y no para una parcela específica** y que como citan en su apartado 1.3. *Capacidad de Carga Turística, "El concepto de capacidad de carga sugiere una aproximación al desarrollo turístico que permita un crecimiento dentro de unos límites aceptables..."*

En consecuencia, el Plan Especial del Frente de la Playa de las Teresitas, **porque no categoriza ni sectoriza suelo con destino turístico, porque sus determinaciones sólo permite el uso alojativo en las condiciones y modalidades permitidas por la legislación sectorial vigente, y porque se trata de una única parcela de Uso Hotelero Urbano**, se entiende que el Plan Especial del Frente de la Playa de las Teresitas es un instrumento de planeamiento al que tampoco deba aplicársele lo dispuesto en el apartado 2 de la DOT 25, sobre la inclusión de un documento autónomo que analice la capacidad de carga de acuerdo a los factores relacionados en dicho apartado. Sin perjuicio que se ha justificado suficientemente en este epígrafe.

Oficina Técnica y Jurídica de GESTUR TENERIFE S.A.
Santa Cruz de Tenerife, abril de 2016