



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

## ANEXOS

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de  
Santa Cruz de Tenerife



## ANEXOS:

<b>ANEXO I:</b>	<b>DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO</b>
<b>ANEXO II:</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>
<b>ANEXO III:</b>	<b>INFORME DE PROCESO PARTICIPATIVO</b>
<b>ANEXO IV:</b>	<b>ZONIFICACIÓN DE USOS Y ORDENACIÓN DE LA ZONA DE BAÑO DE LA PLAYA DE LAS TERESITAS (PLANOS)</b>
<b>ANEXO V:</b>	<b>INFORME PROPUESTA DE RED DE DRENAJE</b>
<b>ANEXO VI:</b>	<b>CERTIFICACIONES REGISTRALES</b>



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

## ANEXO I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de  
Santa Cruz de Tenerife



## ÍNDICE

### ANEXO I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

---

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
2.1. Justificación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica aplicable	4
<b>3. ANTECEDENTES AMBIENTALES.....</b>	<b>7</b>
3.1. Plan General de Ordenación de Santa Cruz Tenerife .....	7
3.2. Documentos ambientales redactados sobre el área de estudio .....	10
<b>4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>11</b>
<b>5. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....</b>	<b>12</b>
5.1. Objetivos generales .....	12
<b>6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>13</b>
<b>7. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN BÁSICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>8. INVENTARIO AMBIENTAL BÁSICO .....</b>	<b>19</b>
8.1. Clima .....	19
8.2. Geología y Geomorfología .....	22
8.2.1. Geología .....	22
8.2.2. Geomorfología.....	22
8.3. Edafología.....	25
8.4. Hidrología superficial y subterránea .....	26
8.4.1. Hidrología superficial .....	26
8.4.2. Hidrología subterránea .....	28
8.5. Vegetación y flora .....	30
8.5.1. Vegetación potencial.....	30
8.5.2. Vegetación real.....	31
8.6. Fauna .....	34
8.7. Especies Protegidas .....	36
8.8. Espacios Naturales Protegidos .....	39
8.9. Red Natura 2000 .....	40
8.9.1. Zonas Especiales de Conservación .....	40
8.9.2. Zonas de Especial Protección para las Aves .....	41
8.10. Paisaje .....	42
8.11 Patrimonio .....	50
8.12 Usos del Suelo .....	55
8.13. Medio Socioeconómico .....	55
8.14. Riesgos .....	58
<b>9. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....</b>	<b>60</b>



<b>10. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>61</b>
10.1. Alternativa cero .....	61
10.2. Alternativa Uno .....	63
10.3. Alternativa Dos.....	65
10.4. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas .....	67
10.5. Valoración de alternativas.....	67
<b>11. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES .....</b>	<b>69</b>
<b>12. PREVISIBLE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>71</b>
<b>13. INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....</b>	<b>72</b>
13.1. Adecuación de la ordenación propuesta a los instrumentos de ordenación de rango superior.....	72
13.1.1. <i>Las Directrices de Ordenación General.</i> .....	72
13.1.2. <i>El Plan Insular de Ordenación de Tenerife.</i> .....	72
13.1.3. <i>El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife.</i> .....	74
13.2. Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación previsto en el Plan General de Ordenación. ....	75
<b>14. CONCLUSIONES .....</b>	<b>77</b>
<b>15. AUTOR DEL DOCUMENTO DE INICIO ESTRATÉGICO .....</b>	<b>77</b>

## 1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento constituye el Documento Inicial Estratégico del "**Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas**", **Proyecto. 2014/2/68/1**, Plan que tiene por objeto 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.

El objeto del presente documento es iniciar el procedimiento administrativo de Evaluación Ambiental Estratégica y, tras la fase de consultas previas, obtener por parte del órgano ambiental competente, el documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico a elaborar.

## 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Documento Inicial Estratégico se redacta en cumplimiento de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales*. Esta Ley regula la evaluación ambiental a nivel regional, adaptándose a la *Ley 21/2013, de 9 diciembre, de evaluación ambiental*, Ley de carácter básico.

La evaluación ambiental estratégica de Planes se encuentra recogida dentro del **Título II**.

El artículo 20. *Objeto y finalidad*, del citado título en su numeral 1 dispone que "*Es objeto del presente título regular la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas... que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, identificando, describiendo y evaluando de forma apropiada los efectos directos o indirectos sobre el medio ambiente, de conformidad con esta ley*".

El artículo 22. *Ámbito de aplicación y órgano ambiental competente de las evaluaciones ambientales estratégicas*, recoge en su numeral 1 lo siguiente "*Los instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento territorial y urbanístico de Canarias deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su procedimiento de elaboración y aprobación, así como en el procedimiento de revisión y modificación, en los términos regulados en el presente título*".

La Ley diferencia dos procedimientos de evaluación ambiental estratégica, **ordinaria y simplificada**.

El artículo 22.2 establece que "*Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica **ordinaria** en los términos reglamentariamente previstos los planes y sus revisiones y modificaciones salvo cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada*".

*Asimismo, están sujetos a evaluación ambiental estratégica **ordinaria** los planes e instrumentos de ordenación que, tras la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental competente considere que por tener efectos significativos sobre el medio ambiente deben ser sometidos a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, y aquellos que, en función de su contenido o complejidad, su promotor decida voluntariamente sujetarlos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria*".

Por su parte, el artículo 22.3 establece que “Serán objeto de evaluación ambiental estratégica **simplificada**:

- a) Los planes que establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
- b) Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica.
- c) Los planes de ordenación pormenorizada del plan general de ordenación que se acomoden a la evaluación ambiental estratégica del plan básico municipal.
- d) Los planes parciales y los planes especiales cuando se constate en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que cumplen las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evaluación ambiental estratégica. En caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a tales determinaciones ambientales deberá someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en aquello que proceda.

Tras lo expuesto, se analiza si es de aplicación el apartado d) del artículo 22.3, al tratarse de un Plan Especial.

### **2.1. Justificación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica aplicable**

En el BOC nº117, de 19 de junio de 2014, se publica la Orden de 13 de junio de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiental de Canarias de 30 de julio de 2013, que aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.

En el **apartado m) Informe de Sostenibilidad** (páginas 16453 - 16455) del Acuerdo, concluye que, *estimando los informes jurídicos y ambientales emitidos por los Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio, concurren las circunstancias legales para considerar la **inviabilidad de someter el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife al procedimiento de Evaluación Ambiental** en este estado de tramitación.*

Teniendo en cuenta que el PGO de Santa Cruz de Tenerife no se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica según la antigua Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, no cabe aplicar el artículo 22.3.d anteriormente citado, por lo que el Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de Las Teresitas **debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario.**

Respecto al mismo, el artículo 25 de la Ley 14/2014 dispone que:

- a) **Cuando esté regulado reglamentariamente el alcance y contenido de la evaluación ambiental estratégica del correspondiente plan, el promotor someterá a información pública y a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por plazo de cuarenta y cinco días el estudio ambiental estratégico del plan.**
- b) **Cuando no esté regulado reglamentariamente el alcance y contenido de la evaluación ambiental estratégica del correspondiente plan, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación básica estatal.**



El artículo 17. *Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a la cual remite la Ley 14/2014, establece en su primer apartado;*

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

- a) Solicitud de inicio.
- b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.
- d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
- e) Análisis técnico del expediente.
- f) Declaración ambiental estratégica.

En su numeral 2 dispone que:

*El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas en el artículo 19.1 y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico regulado en el artículo 19.2.*

El artículo 19.1 de la Ley 21/2013 recoge lo siguiente:

*El órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción.*

*Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.*

*Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas competentes que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo previsto en el artículo 17.2*

Por su parte, los numerales 2 y 3 del artículo 17 disponen que:

*Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.*



*El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.*

*Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria*

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

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

### 3. ANTECEDENTES AMBIENTALES

Desde el punto de vista ambiental, hay una serie de antecedentes de interés.

#### 3.1. Plan General de Ordenación de Santa Cruz Tenerife

El Documento de Aprobación Definitiva Parcial del PGO de Santa Cruz de Tenerife incluye dentro del Tomo 2.1.3 el fichero de ordenación urbanística. Dentro del mismo, la ficha de la AOU 1.6 LAS TERESITAS, incluye entre sus ámbitos de área de ordenación urbana el ámbito 1.61.1 Frente Playa Las Teresitas, como se muestra en la siguiente imagen.

ÁMBITOS DEL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA			
Ámbito	Denominación	Categoría de Suelo	Superficie (m <sup>2</sup> s)
1.6.1	Frente Playa Las Teresitas	SUNC (PE)	203.286
1.6.2	Los Valles	SUNCO	195.185
1.6.3A	San José del Suculum A	SUCO	50.969
1.6.3B	San José del Suculum B	SUNCO	3.064
1.6.3C	San José del Suculum C	SUNCO	4.394
1.6.3D	San José del Suculum D	SUNCO	5.027
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUC			50.969
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUNC			207.670
SUBTOTAL SUELO CON CATEGORÍA SUNC (PE)			203.286
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA</b>			<b>461.925</b>

Imagen nº 1: Ámbitos de ordenación de la AOU 1.6 LAS TERESITAS



Imagen nº 2: Localización territorial de los ámbitos de la AOU 1.6 LAS TERESITAS

Incluye la ficha las siguientes condiciones ambientales:

El área comprende la Playa de Las Teresitas (ámbito 1.6.0.), los ámbitos que conformaban el antiguo Plan Parcial, con la división en dos ámbitos practicada a raíz del convenio aprobado en septiembre de 2001 (ámbitos 1.6.1. y 1.6.2), y el núcleo de San José de El Suculum (1.6.3A) y la ampliación prevista en el mismo (1.6.3B).

Asimismo, la ficha incluye, dentro de las Condiciones e instrucciones un epígrafe de Condiciones particulares ambientales.

### **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.

Por otro lado, dentro del Tomo 2.1.1 B del PGO de Santa Cruz de Tenerife. Memoria Ambiental, se incluye la ficha ambiental del ámbito 1.6.1 FRENTE PLAYA LAS TERESITAS, la cual se expone a continuación.

FICHA SUNC(PE) - 14		1.6.1. FRENTE PLAYA LAS TERESITAS		Plano de Ordenación: AI (AE-I ANAGA)						
LOCALIZACIÓN	Ánaga									
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano No Consolidado Remitido a Planeamiento de Desarrollo									
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional									
SUPERFICIE TOTAL	203.286	m <sup>2</sup> s								
<b>DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN</b>										
A desarrollar mediante un Plan Especial. El PGO establece una ordenación indicativa con los siguientes condicionantes de desarrollo:										
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Se potenciarán los servicios públicos de la playa mediante la formación del paseo marítimo y el conjunto de parques urbanos y zonas de dotaciones.</li> <li>- Se mantendrá el existente servicio urbano dotacional destinado a cementerio, integrándose en el conjunto de parque urbano del frente de playa.</li> </ul>										
<b>DESCRIPCIÓN AMBIENTAL</b>										
Es un área bastante alterada, ubicada en la zona de transición y/o amortiguación del parque rural. En cuanto a los suelos, estos muestran una alta capacidad de regeneración, lo que ha permitido el asentamiento de comunidades de matorrales secundarios como el tabaibal amargo. Además, en los tramos finales de los barrancos que cruzan este sector, se localizan poblaciones de entomofauna con un alto grado de endemidad, lo que imprime cierto interés desde el punto de vista faunístico. Existe además, un yacimiento paleontológico, así como un elemento del patrimonio etnográfico edificado, ubicados en los extremos norte y sur del ámbito, respectivamente.										
<b>CARACTERIZACIÓN DE IMPACTOS</b>										
	Geolog	Geomor	Suelos	Hidrolog	Hidrog	Vegetac	Fauna	Paisaje	Usos	Patrim
SIGNO	negativo	negativo	negativo	negativo	negativo	negativo	negativo	negativo	negativo	-
INTENSIDAD	bajo	baja	baja	baja	bajo	baja	baja	bajo	bajo	-
INCIDENCIA	directo	directo	directo	directo	directo	directo	directo	directo	directo	-
TIPO	simple	simple	simple	acumulativo	acumulativo	simple	simple	simple	simple	-
APARICIÓN	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	inmediato	-
DURACIÓN	permanente	permanente	permanente	permanente	permanente	permanente	permanente	permanente	permanente	-
REVERSIBILIDAD	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	irreversible	-
RECUPERABILIDAD	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	irrecuperable	-
FRECUENCIA	continuo	continuo	continuo	discontinuo	discontinuo	continuo	continuo	continuo	continuo	-
PROBABILIDAD	seguro	seguro	seguro	seguro	seguro	seguro	seguro	seguro	seguro	-
<b>VALORACIÓN DETALLADA DE IMPACTOS</b>										
	Geolog	Geomor	Suelos	Hidrolog	Hidrog	Vegetac	Fauna	Paisaje	Uso	Patrim
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
<b>VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO</b>						<b>COMPATIBLE</b>				
Leyenda - X Compatible; XX Moderado; XXX Severo; XXXX Crítico										
<b>OBSERVACIONES</b>						La ordenación pormenorizada propuesta en el PGO ha tenido en cuenta los valores patrimoniales de los yacimientos paleontológico y etnográfico que se ubican dentro del ámbito, así como la pared de coladas y piroclastos basálticos que a modo de anfiteatro abriga a la playa de las Teresitas mediante su inclusión en un espacio libre de protección, por lo que su impacto ha sido valorado como compatible. Hay que tener en cuenta, que las actuaciones previstas se centran sobre las actuales instalaciones de la playa de las Teresitas				
<b>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN</b>						La ordenación pormenorizada debería incluir en los Espacios Libres de Protección, las zonas de tabaibal con un mayor grado de conservación y naturalidad, conservándose a su vez la entomofauna asociada a las especies <i>euphorbia</i> . Se conseguiría integrar el cambio de uso de suelo, sin alterar las posibilidades del ecosistema que rodea a la unidad de actuación.				

Imagen nº 3: Ficha ambiental Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas\_1

#### 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 cobertera 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 barra 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 4: Ficha ambiental Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas\_2

### 3.2. Documentos ambientales redactados sobre el área de estudio

Con carácter previo al presente documento se han elaborado una serie de documentos de carácter ambiental sobre el área de estudio. Concretamente:

- Documento de Contenido Ambiental del Proyecto "Modificación Puntual San Andrés – Las Teresitas", redactado en el año 2002.
- Estudio Detallado de Impacto Ecológico (EDIE) del Proyecto Ejecutivo de Ordenación del Frente Marítimo de Playa de Las Teresitas, redactado en el año 2005.

#### 4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El Artículo 18. *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria*, de la Ley 21/21013, en su numeral 1, establece lo siguiente:

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

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) *Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

Se ha estimado oportuno ampliar el contenido mínimo que solicita la Ley 21/2013 con el objeto de ser más claro tanto en la exposición como en el estudio de potenciales impactos se ha estimado conveniente ampliar el contenido mínimo recogido en la normativa de aplicación. Esta ampliación se corresponde principalmente con:

- Antecedentes
- Localización y descripción básica del ámbito de actuación
- Inventario ambiental básico
- Diagnóstico ambiental
- Resumen no técnico

## 5. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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.

### 5.1. 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.



## **6. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

El contenido de este Plan Especial de Ordenación abarca la totalidad de las determinaciones y de los documentos necesarios para definir la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito, con el alcance definido en el referido artículo 37 del TRLOTENC.

El Plan Especial está compuesto por el siguiente contenido:

### 1. - Memoria de Información

- Planos de Información
- Anexos y estudios complementarios

### 2. - Memoria de Ordenación

- Planos de Ordenación

### 3. - Normativa

### 4.- Anexos

- Documento Inicial Estratégico (presente documento)
- Informe de Sostenibilidad Económica
- Informe de proceso participativo
- Estudio de capacidad de carga turística
- Estudio de drenaje

## 7. 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 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 (canalizado) y viario de la futura variante. Límite oeste



**Foto nº 2:** Barrio de El Suculum y TF-121. Límite 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 atractores 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



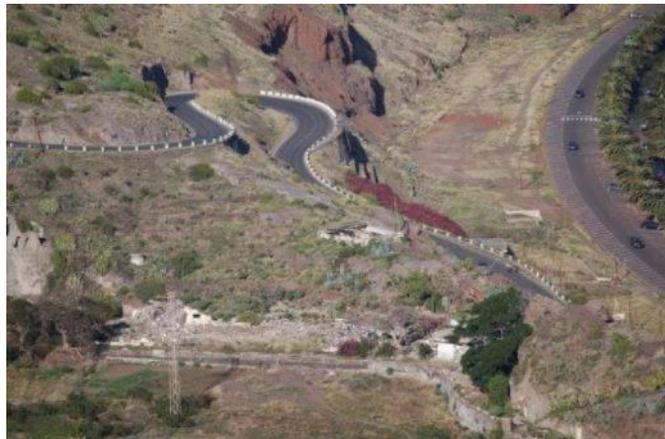
**Foto nº 6:** Antigua batería



**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 15:** Vial superior



**Foto nº 16:** Área ajardinada



**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

## 8. 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.

### 8.1. 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

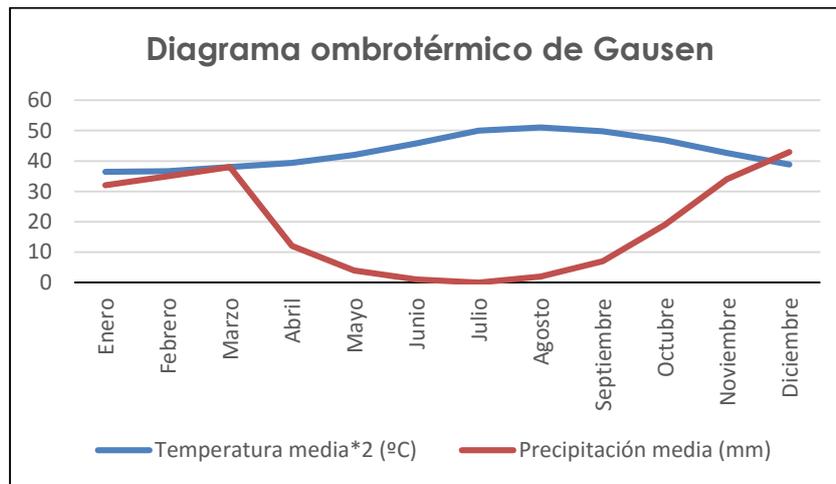
**Fuente:** AEMET

<b>T</b>	Temperatura media mensual/anual (°C)
<b>TM</b>	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
<b>Tm</b>	Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
<b>R</b>	Precipitación mensual/anual media (mm)
<b>H</b>	Humedad relativa media (%)
<b>DR</b>	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
<b>DT</b>	Número medio mensual/anual de días de tormenta
<b>DF</b>	Número medio mensual/anual de días de niebla
<b>DD</b>	Número medio mensual/anual de días despejados
<b>I</b>	Número medio mensual/anual de horas de sol

Para caracterizar el clima se hace uso del Diagrama Ombrotérmico de Gausen, que compara la precipitación media con 2\*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.

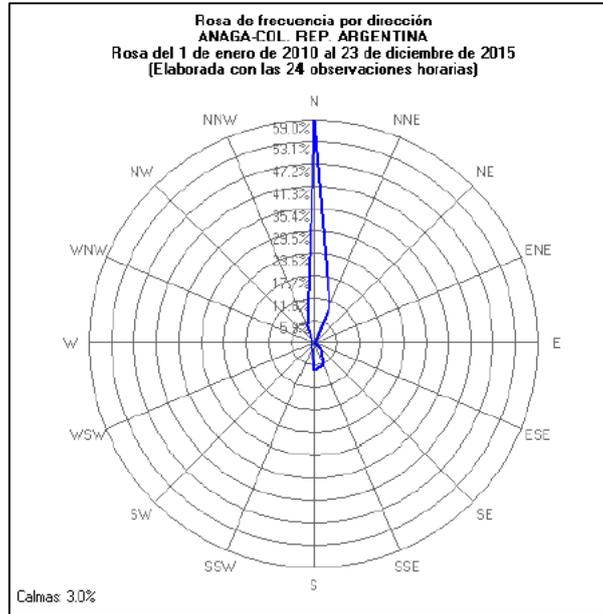
Por otro lado, el régimen de vientos se obtiene de la estación:

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

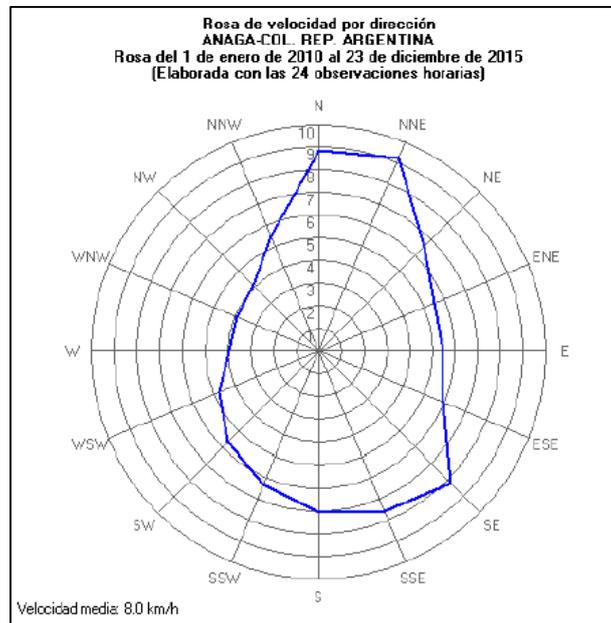
**Fuente:** AEMET

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



**Imagen nº 5:** Rosa de frecuencias por dirección

**Fuente:** AEMET. Canarias Occidental



**Imagen nº 6:** Rosa de velocidad por dirección

**Fuente:** AEMET. Canarias Occidental

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

## 8.2. Geología y Geomorfología

### 8.2.1. 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.

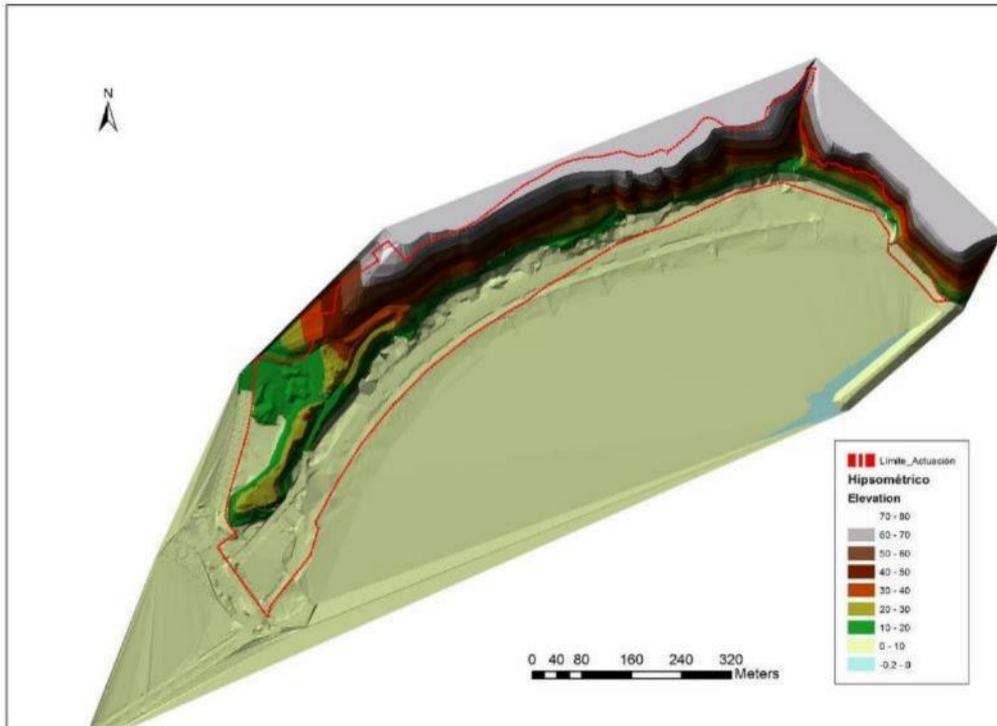
Por otro lado, las **coladas basálticas**, localizables donde se encuentra la antigua batería, en la Montaña San Roque, así como en El Cascajo. Destacan las estructuras escoriáceas, tipo aa y también las de carácter aglomerático. En cuanto a la textura, predominan las afaníticas.

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 Cercado 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.

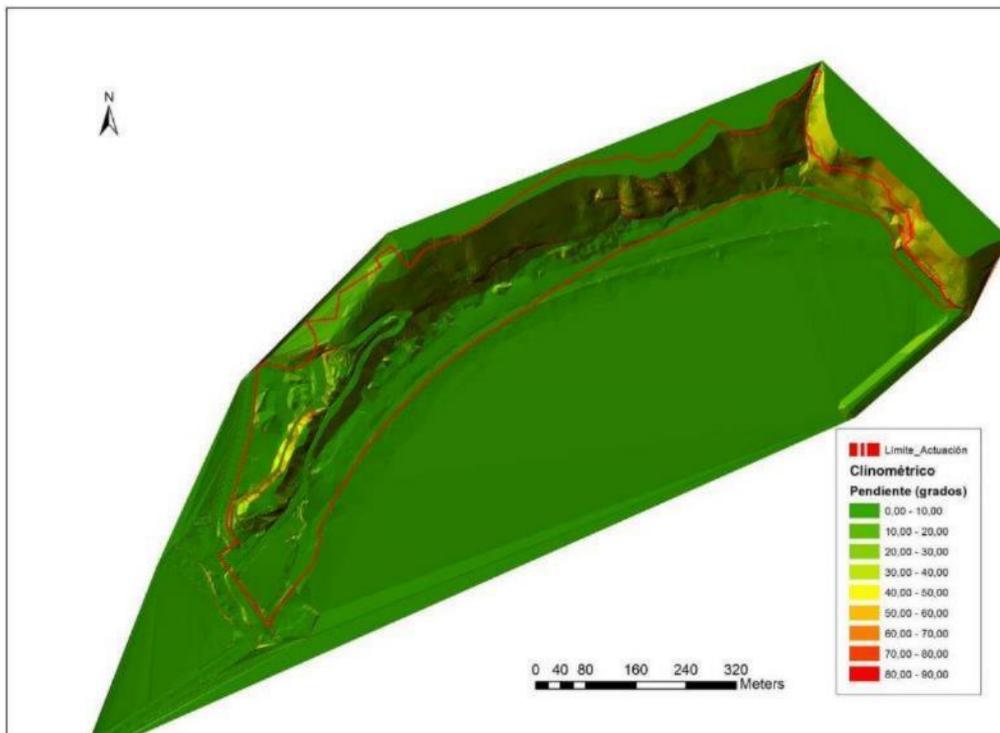
### 8.2.2. Geomorfología

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 7: 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 8: 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

### 8.3. 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 arídico 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 9: Mapa edafológico

## 8.4. Hidrología superficial y subterránea

### 8.4.1. 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 10:** 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 existentes.



**Foto nº 23:** Barranqueras existentes

### 8.4.2. 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*.

<b>CASCAJO</b>	Código: 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"/>
<b>1.- INFORMACIÓN GENERAL</b>			
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			
<b>2.- ACCESO AL EXTERIOR DE LAS INSTALACIONES</b>			
Punto de inicio: Castillo de San Andrés	<b>Forma de acceso:</b>		
Distancia al punto de inicio: 500 m	Vehículo: Sí	Todo terreno hasta	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:	<b>Tipología de acceso:</b>		
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		
	<b>Restricción de acceso a las instalaciones:</b>		
	Vehículo: Sí	Cadena	
	Tramo a pie: No		

Imagen nº 11: Ficha pozo convencional El Cascajo\_1

3.- ACCESO AL INTERIOR DE LA OBRA	
Acceso al interior de la obra (boca del pozo):	
Brocal: <input type="checkbox"/> No	Altura: <input type="text"/> m      Acceso al interior: <input type="checkbox"/> No
Pórtico: <input type="checkbox"/> No	Puerta: <input type="checkbox"/> No
Sist. de bombeo: <input type="checkbox"/> No	
Existe cierre: <input checked="" type="checkbox"/> Sí	Unido al brocal: <input type="checkbox"/>
Conservación del cierre: <input type="text"/> Defectuoso	Tipo de cierre: <input type="text"/> Plancha de madera
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: <input type="checkbox"/> No	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	Existe señalización: <input type="checkbox"/> No
	Aire: <input type="text"/> 17 °C
Gases en brocal: <input type="text"/> 0 (%) de concentración CO2	Tipo de señalización: <input type="text"/>
Fecha de medición: <input type="text"/> 08/04/2008	Ubicación: <input type="text"/>
Hora de medición: <input type="text"/> 20:30	
Información: <input type="checkbox"/> No      Informante: <input type="text"/>	
Información recibida: <input type="text"/>	
9.- OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El cierre de lo que parecen dos brocales están hechos con tablas de madera, a priori muy poco resistentes.</li> <li>- 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.</li> </ul>

Imagen nº 12: Ficha pozo convencional El Cascajo\_2

## 8.5. Vegetación y flora

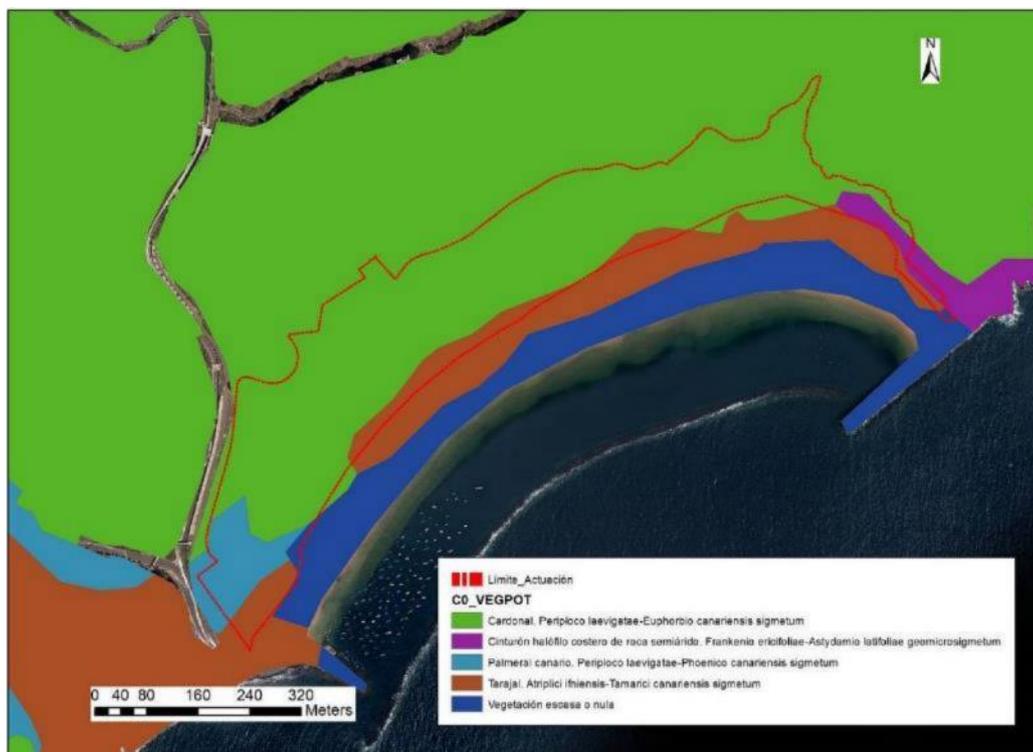
El inventario de la vegetación diferencia entre la vegetación potencial y la real o existente. En cualquier caso, cabe destacar, como se ha expuesto en apartados anteriores que el ámbito de actuación se caracteriza por su antropización en el margen oeste y sur, presentando tan solo el Acantilado situado 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.

### 8.5.1. 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*-*Astydramio 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 13:** Vegetación potencial

**Fuente:** Mapa de vegetación de Canarias. IDECanarias

### 8.5.2. 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-Astydamiatum 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 14:** 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:** Taboiba 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. Taboiba 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 cocolobas (*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.

## 8.6. 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 ubiquestas 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 cernícalo (*Falco tinnunculus*) como posiblemente del búho chico y la lechuza común).

Dentro del grupo de los reptiles, hay presencia del lagarto tizón (*Gallotia galloti eisentrauti*), 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 tomísidos), tisanópteros (trips), coleópteros (escarabajos), dípteros (moscas, mosquitos y afines) e himenópteros (avispa, 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., *Aphthona* (*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 taquínidos (*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*, *Dyctila* spp., *Tingis* spp., *Nabis capsiformis*, *Noualhiera quadripunctata*, *Nysius* sp., *Oxycarenus lavaterae*, *Cyphopterus* sp., *Hyalesthes* sp., míridos, áfidos, cicadélidos, psílidos, cercópodos, etc.; acrídidos (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 *Dolichoilulus*, 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*.

### 8.7. 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.

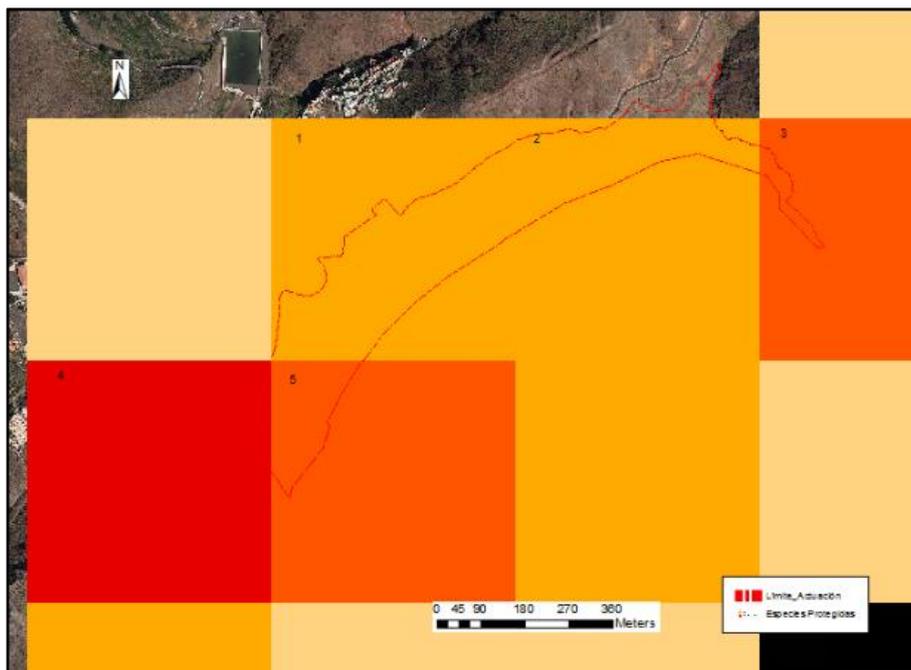


Imagen nº 15: Especies Protegidas

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 bobá	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>	Cernícalo común			
<i>Gelidium canariense</i>	Gelidio negro	Vulnerable		
<i>Marthasterias glacialis</i>	Estrella de mar picuda	Interés para los ecosistemas canarios		
<i>Motacilla cinérea 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 cabrerae</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.

### 8.8. 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 16:** Espacios Naturales Protegidos

## 8.9. 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).

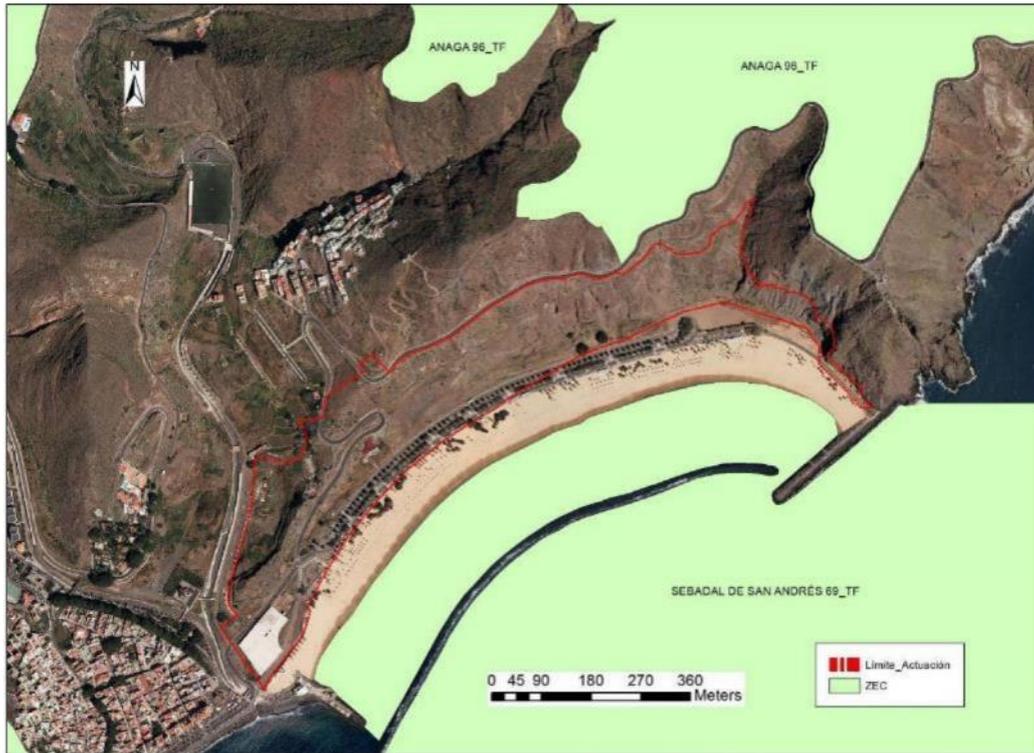
### 8.9.1. Zonas Especiales de Conservación

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 17:** Zonas Especiales de Conservación más cercanas al ámbito de actuación

### 8.9.2. 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 18:** Zona de Especial Protección para las Aves más cercana al ámbito de actuación

### 8.10. Paisaje

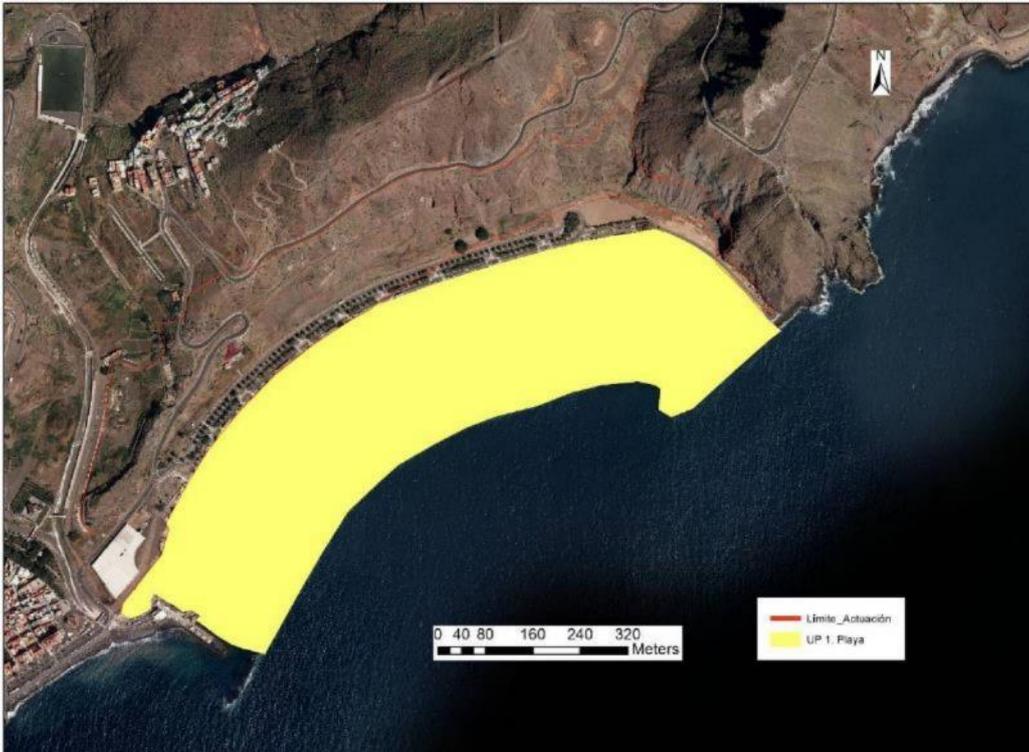
Al realizar la descripción básica del ámbito de actuación, hay dos áreas claramente diferenciadas en referencia a la naturalidad del medio. Por un lado, una zona antropizada, que se corresponden con el margen oeste, sur y este, y una zona con elevado grado de naturalidad representado por el Acantilado 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 19:** 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 20:** 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 21:** 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 balsamífera*).

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

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.



**Imagen nº 22:** 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 23:** Unidad de paisaje 5. Área seminatural

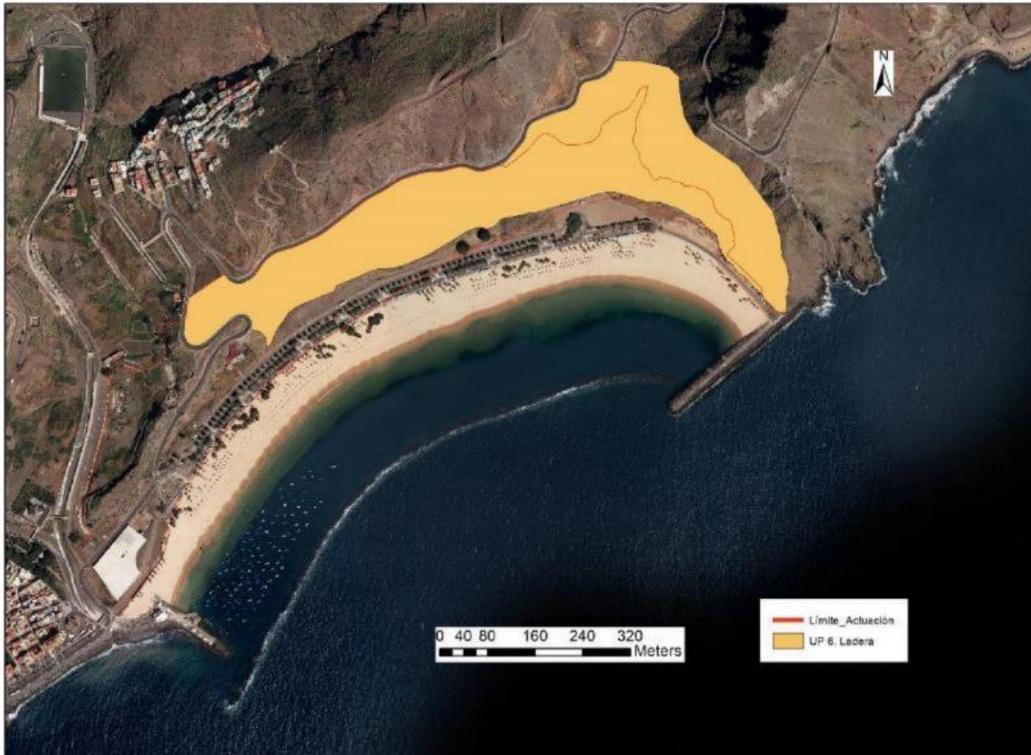
#### Unidad de Paisaje 6. Ladera

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.

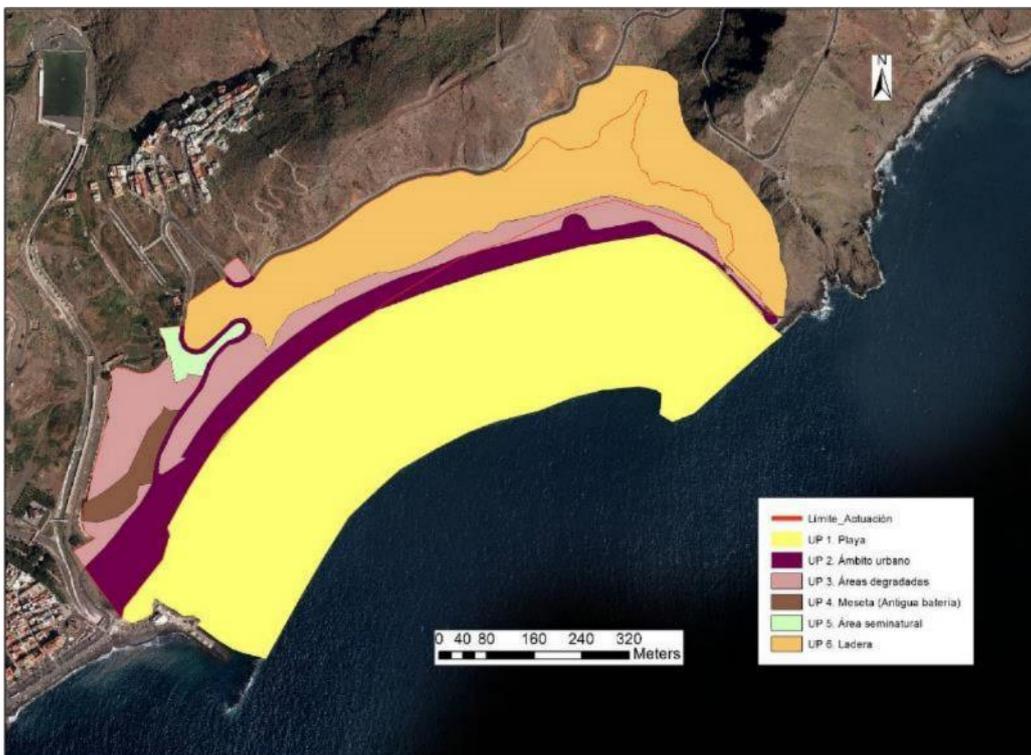
Se remite a las fotos nº18, 19, 20 y 23, donde se puede observar lo expuesto anteriormente.

En la siguiente imagen se muestra su delimitación.



**Imagen nº 24:** Unidad de paisaje 6. Ladera

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



**Imagen nº 25:** 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

## 8.11 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 Igueste. Camino de Los Órganos

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.



**Foto nº 40:** Cancela existente para impedir el paso



**Foto nº 41:** Antiguo camino de Igueste. Camino de los Órganos

### 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.*, *Charonia 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 bubonicus*, 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”, así como el Estudio Detallado de Impacto Ecológico (EDIE) del Proyecto Ejecutivo de Ordenación del Frente Marítimo de Playa de Las Teresitas, incluían 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

En la siguiente imagen se muestra la localización de los elementos patrimoniales expuestos anteriormente.



**Imagen nº 26:** 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.

Coordenadas		
Búnker	X	y
Deslizado	383925	3154298
Buen estado	384053	3154374

**Tabla nº 13:** Localización de bunkers



**Imagen nº 27:** Localización de búnkers existentes en la Ladera



**Foto nº 45:** Búnker deslizado



**Foto nº 46:** Búnker en buen estado

## 8.12 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 creó en su interior. Hay una zona con acumulación de materiales sobre el que se desconoce su procedencia.

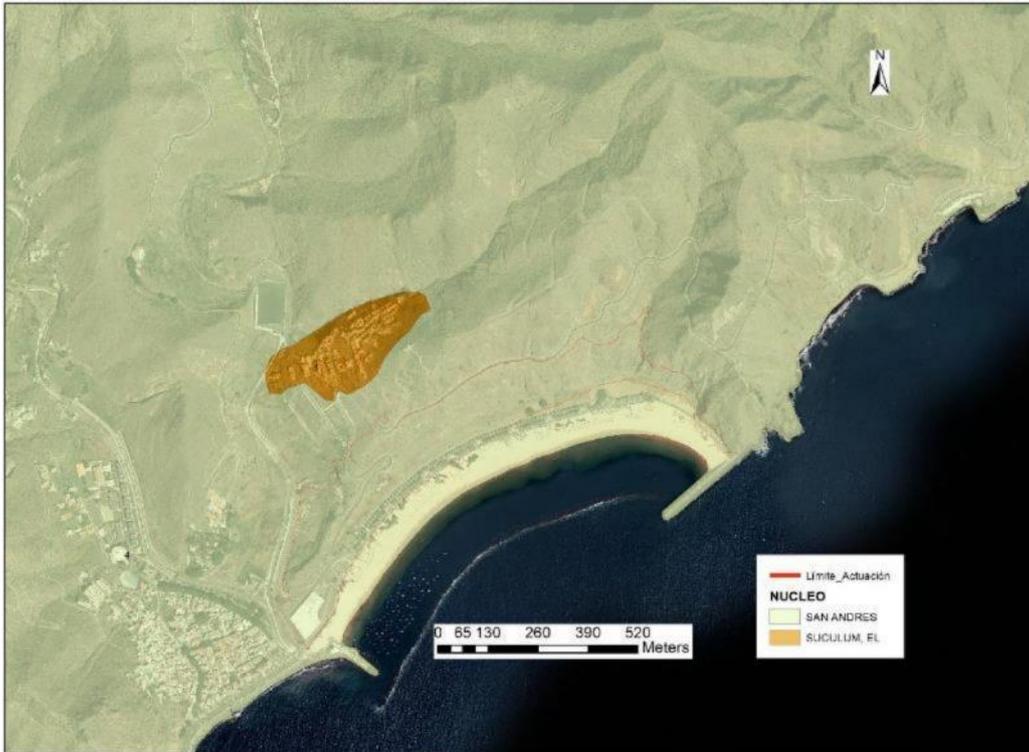
### Ladera

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

## 8.13. 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 28:** 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
Suculum	497	495	504	495	499	481	462	469	369	380	377
Santa Cruz	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 29:** Localización de la espiral para aforar en 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

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 hace 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.

#### 8.14. 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.

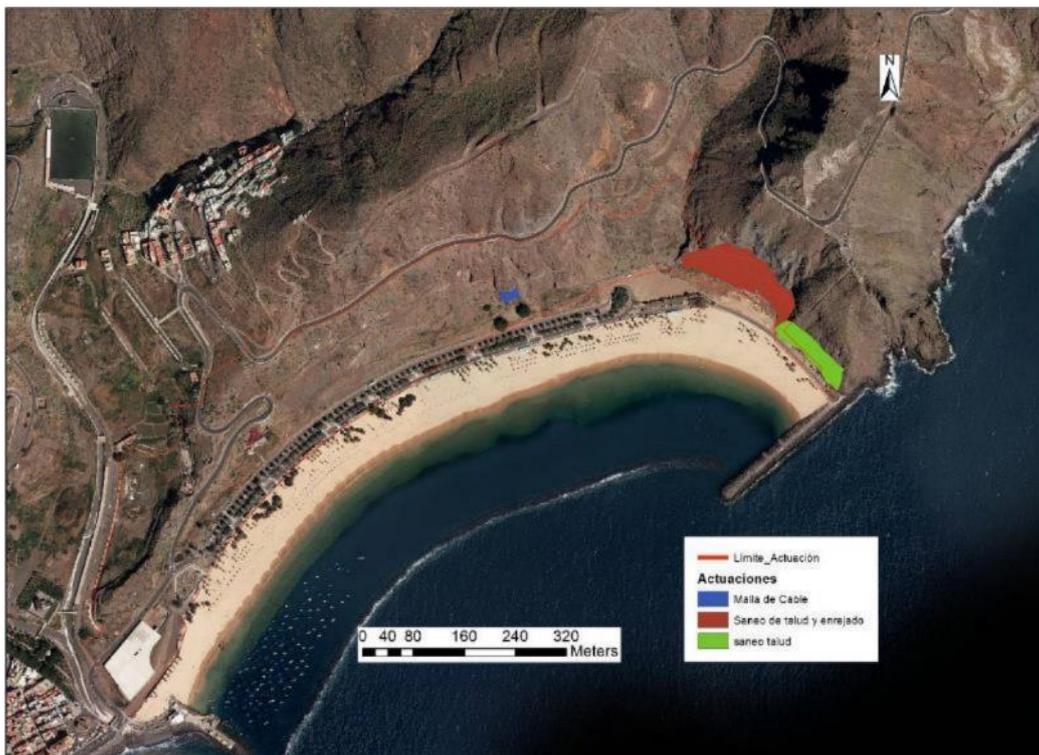
<b>MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO NATURAL</b>	
<b>* Por desprendimientos:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realización de una zanja paralela al futuro viario y un muro que la delimite, situado entre la zanja y los aparcamientos que se encuentran junto a la vía. La zanja tendría un ancho 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.</li> <li>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 barera dinámica con una capacidad de carga de 150 Kj, colocada a una altitud de 20 metros.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	
<b>* Por avenidas:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>Encauzamiento del cauce principal del Bco. del Cercado de San Andrés y secundario, con canalización abierta en cabeza de talud.</li> </ul>	

**Imagen nº 30:** Ficha ambiental Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas

Respecto a los riesgos por desprendimientos, cabe comentar que se elaboró un Proyecto, concretamente el *Proyecto de Actuaciones contra los desprendimientos en el ámbito del Plan Director de Ordenación San Andrés – Las Teresitas* de febrero de 2003, 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 m<sup>2</sup> de talud
- Colocación de 10.300 m<sup>2</sup> de malla de triple torsión
- Colocación de 500 m<sup>2</sup> 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 31:** 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 se incluyen en el presente Plan Especial.

## 9. 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 corresponden 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**.

## 10. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

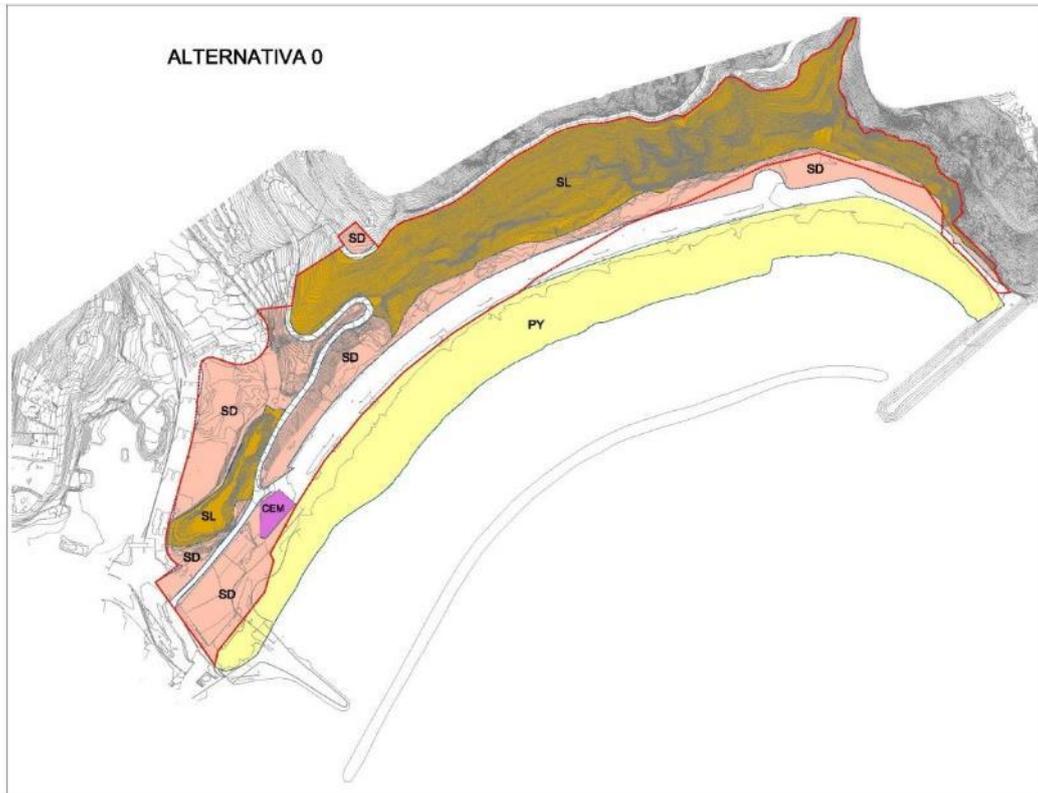
El Plan Especial propone **tres alternativas de ordenación** (incluyendo la alternativa cero) en función de los objetivos y criterios de ordenación establecidos, mediante distintas ubicaciones de los usos principales propuestos.

### 10.1. Alternativa cero

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.

En la siguiente imagen se muestra los usos de esta alternativa.



**Imagen nº 32: Usos Alternativa 0**

## 10.2. Alternativa Uno

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 fisionomía 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 y paradas de guaguas y taxi, etc.
- En general se propone una mejora de las infraestructuras de servicio existentes (saneamiento, abastecimiento, red eléctrica, telecomunicaciones, etc.)



**USOS ACTUALES**

CEM	Dotacional Cementerio
SL	Sin uso específico - Laderas e hitos geomorfológicos
SD	Sin uso específico - Áreas degradadas

**USOS LUCRATIVOS**

H	Turístico Hotelero
C	Terciario Comercio

**USOS DOTACIONALES**

DEP	Dotacional Deportivo
-----	----------------------

**ESPACIOS LIBRES**

PU	Parque Urbano
PZ	Plazas
LP	Espacio Libre de Protección
PY	Playas
	Áreas libres ajardinadas y/o de protección del viario

**INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES**

	Viaría
AP	Aparcamiento (en espacios exclusivos)
	Aparcamiento bajo rasante
	Tranvía

**SISTEMAS PÚBLICOS**

S.G.	Sistema General Municipal
S.G.-s	Sistema General Supramunicipal

**DELIMITACIONES**

-----	Límite ámbito Plan Especial
—	Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre
-----	Límite de la Servidumbre de Protección de Costas

**Imagen nº 33:** Ordenación Alternativa 1

### 10.3. Alternativa Dos

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.

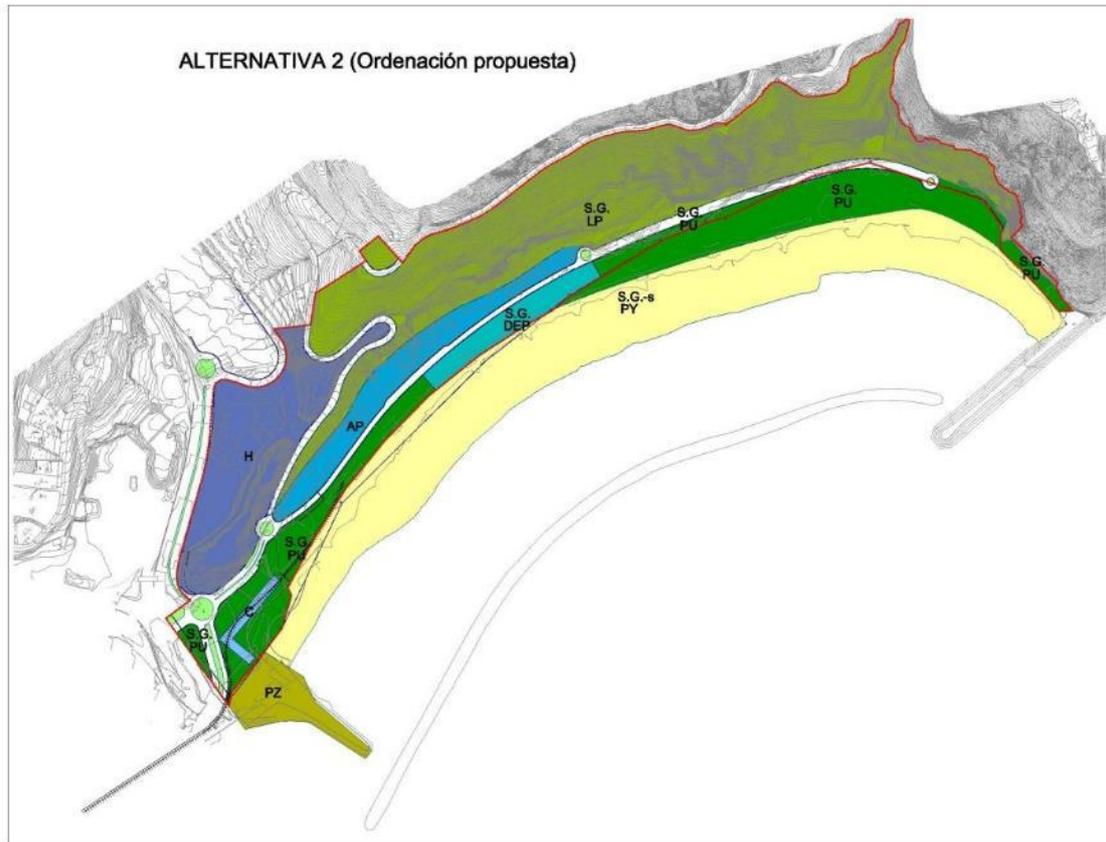
- La Parcela hotelera se mantiene en la parcela asignada por el PGO en su ordenación indicativa. La edificación resultante se limita a un área de ocupación concreta, constando dicha parcela de un espacio libre privado con un carácter protegido, con el fin de evitar cualquier tipo de afección a la Montaña 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 fisionomía 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.



**USOS ACTUALES**

- CEM Dotacional Cementerio
- SL Sin uso específico - Laderas e hitos geomorfológicos
- SD Sin uso específico - Áreas degradadas

**USOS LUCRATIVOS**

- H Turístico Hotelero
- C Terciario Comercio

**USOS DOTACIONALES**

- DEP Dotacional Deportivo

**ESPACIOS LIBRES**

- PU Parque Urbano
- PZ Plazas
- LP Espacio Libre de Protección
- PY Playas
- Áreas libres ajardinadas y/o de protección del viario

**INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES**

- Viaria
- AP Aparcamiento (en espacios exclusivos)
- Aparcamiento bajo rasante
- Tranvía

**SISTEMAS PÚBLICOS**

- S.G. Sistema General Municipal
- S.G.-s Sistema General Supramunicipal

**DELIMITACIONES**

- Límite ámbito Plan Especial
- Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre
- Límite de la Servidumbre de Protección de Costas

**Imagen nº 34:** Ordenación Alternativa 2 (alternativa elegida)

Se remite al *Plano 04.9. Alternativas de ordenación* del Plan Especial, donde se pueden analizar con detalle las alternativas de ordenación expuestas.

#### 10.4. 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 pormenorizada 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.

#### 10.5. 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.

## 11. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

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), así como históricos (búnkers y antigua batería militar).

### 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.

Para evitar los *riesgos naturales por desprendimientos* se incluyen las actuaciones recogidas para mitigar los riesgos naturales por desprendimientos 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 del presente Plan Especial, derivadas de las propuestas en el Plan Director inicial, se exponen gráficamente en el plano *Medidas de Protección frente a desprendimientos*, son las siguientes:

#### *Saneo 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.

Respecto a las *medidas para evitar el riesgo por avenidas*, el Plan Especial, en el anexo del estudio de la Red de Drenaje incluye las medidas propuestas por el PGO, ejecución de un azud de retención en el barranco denominado 180. Además, como se ha expuesto anteriormente, el Plan Especial propone la ejecución de una canalización que recoja las aguas de los barrancos y barranqueras existentes en la ladera, que tras su recogida serán canalizadas hacia el final de playa, a la altura de escollera (barrancos 180 y 181) y hacia el Barranco del Cercado de San Andrés (resto de barranqueras existentes en la ladera).

#### 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 que, como se recoge en el anexo de la Red de Drenaje cumplen con el periodo de 500 años. 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.
- El incremento de dotaciones traerá consigo un mayor número de usuarios, lo cual tendrá una incidencia positiva sobre la economía, 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.
- El Hotel tendrá una incidencia positiva sobre la creación de empleo y el crecimiento de la economía local.

### 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 CO<sub>2</sub>.
- 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 a la edificación hotelera y su posible afección paisajística.

## **12. PREVISIBLE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

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.

## 13. INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

### 13.1. Adecuación de la ordenación propuesta a los instrumentos de ordenación de rango superior.

#### 13.1.1. 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:*

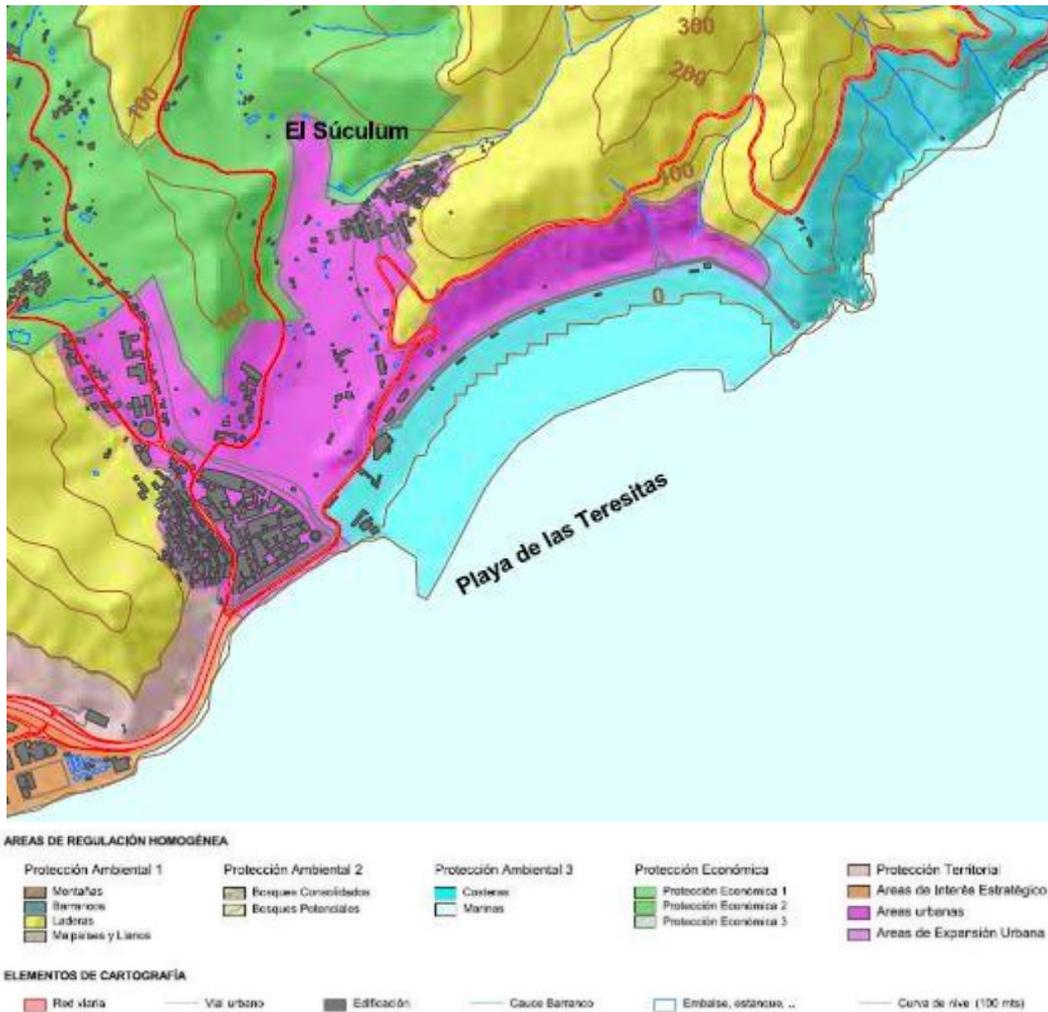
*a) Definición de sistemas de espacios libres y peatonales en continuidad, a partir de los espacios libres existentes, como forma de integrar las cualidades de la geografía al paisaje urbano, aumentar la densidad de las plantaciones vegetales y mejorar las condiciones ambientales urbanas.*

#### 13.1.2. 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.



**Imagen nº 35:** 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*, 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.

### 13.1.3. 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.

### **13.2. 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 y a Sistema General de Parque Urbano, 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							
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>		203.286 m <sup>2</sup> s		<b>USO GLOBAL CARACTERÍSTICO:</b>			Dotacional
				<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN:</b>			Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)
Coeficiente de Edificabilidad (m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s)	Densidad		Habitantes Potenciales	Viviendas			Aprov. Medio (Uda./m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIF. MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)		
Turístico Hotelero				35.344	40.000		
<b>SUBTOTAL TURÍSTICO</b>				<b>35.344</b>	<b>40.000</b>		
Terciario Comercios (Ae)				3.871	2.962		
<b>SUBTOTAL TERCARIO</b>				<b>3.871</b>	<b>2.962</b>		
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>				<b>39.215</b>	<b>42.962</b>		
S.G. Deportivo				7.767			
<b>SUBTOTAL DOTACIONES</b>				<b>7.767</b>			
S.G. Espacios Libres de Protección				107.113			
S.G. Parque Urbano				24.426			
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>				<b>131.539</b>			
<b>SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES</b>				<b>139.306</b>			
S.L. Viano				24.765			
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES</b>				<b>24.765</b>			
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>				<b>24.765</b>			
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>203.286</b>	<b>42.962</b>		
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							

**Imagen nº 36:** 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 (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) expresado por este cuadro numérico es erróneo ya que debería ser 0,21, atendiendo a la superficie edificable máxima (42.962 m<sup>2</sup>c) y a la superficie total del ámbito (203.286 m<sup>2</sup>s)





En San Cristóbal de La Laguna, abril de 2016

**PEREZ**  
**DIAZ JOSE**  
**ACAYMO -**  
**54045871B**

Firmado  
digitalmente por  
PEREZ DIAZ JOSE  
ACAYMO -  
54045871B  
Fecha: 2016.05.24  
08:41:52 +01'00'

Fdo.: J. Acaymo Pérez Díaz



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL FRENTE DE PLAYA DE LAS TERESITAS

## ANEXO II. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Abril 2016

Excmo. Ayuntamiento de  
Santa Cruz de Tenerife





## ÍNDICE

### ANEXO II. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

<b>1. MARCO REGLAMENTARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>3. ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.....</b>	<b>3</b>
<b>4. ESTUDIO ECONÓMICO.....</b>	<b>4</b>
4.1. Costes de Ejecución del Plan.....	4
4.1.1. <i>Coste del suelo.....</i>	<i>4</i>
4.1.2. <i>Costes del planeamiento y la gestión.....</i>	<i>5</i>
4.1.3. <i>Costes de las obras ordinarias.....</i>	<i>6</i>
4.1.4. <i>Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto.....</i>	<i>6</i>
4.2. Importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos, precios públicos e ingresos patrimoniales, en función de la aprobación del Plan Especial y las nuevas actividades previstas.....	6
<b>5. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>8</b>

## 1. MARCO REGLAMENTARIO.

Como marco legal aplicable para justificación de la presente memoria, se ha de tener en cuenta la exigencia contenida en el artículo 22.4 del 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, (en adelante LSRU), y su desarrollo a través del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre) donde se establece la obligación de elaborar un "informe o memoria de sostenibilidad económica" en el que se "ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de valoraciones, artículo 3 apartado 1, "específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comparta"

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Con carácter general, en lo que a sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el documento cuenta con las siguientes características:

- 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.
- Distribuir la edificabilidad lucrativa (usos hotelero y comercial) en las parcelas asignadas.
- 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.



Todos estos objetivos planteados por este Plan Especial, en su ámbito de actuación pertinente, inciden en el área de centralidad de San Andrés – Las Teresitas a partir de las actuaciones previstas de dotaciones y espacios libres.

Dicho conjunto dotacional más el Centro de Dotaciones Integradas de San Andrés, la nueva plaza y aparcamientos de dicho núcleo, los espacios libres longitudinales de los frentes urbanos (actividades comerciales y hostelería) así como el Complejo Deportivo de San Andrés, son actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación vigente en la referida área de centralidad. A su vez se contempla la implantación de un establecimiento hotelero con equipamiento complementario, previsto por este Plan Especial, y la creación de un centro de visitantes del Parque Rural de Anaga.

Todo ello con el objeto de descentralizar de la ciudad este entorno tan peculiar del municipio, confiriéndole un grado de atracción para convertirse en la centralidad del área territorial de Anaga.

En definitiva las actuaciones previstas por este Plan Especial, junto con las establecidas por el Plan General de Ordenación vigente, sirven para dinamizar el desarrollo económico de este entorno de San Andrés – Las Teresitas.

### **3. ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS.**

La ordenación resultante en este documento se puede resumir con el siguiente cuadro numérico:

Uso y zona de edificación		Sup. de suelo (m <sup>2</sup> s)	Sup. edif. máxima (m <sup>2</sup> c)	
Turístico Hotelero (Ae)		33.741	40.000	
<b>SUBTOTAL TURISTICO</b>		<b>33.741</b>	<b>40.000</b>	
Terciario Comercios (Ae)		1.833	1.558	
<b>SUBTOTAL TERCIARIO</b>		<b>1.833</b>	<b>1.558</b>	
<b>SUBTOTAL LUCRATIVO</b>		<b>35.574</b>	<b>41.558</b>	
S.G Deportivo		7.814		
<b>SUBTOTAL DOTACIONES</b>		<b>7.814</b>		
S.G. Espacios Libres de Protección		98.863		
S.G. Parque Urbano		24.564		
<b>SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES</b>		<b>123.426</b>		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES</b>		<b>131.240</b>		
S.L. Viario		20.638		
Aparcamiento en espacio exclusivo		15.833		
<b>SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES</b>		<b>36.472</b>		
<b>SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES</b>		<b>36.472</b>		
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>203.286</b>	<b>41.558</b>	
<b>Coef. edif.</b> (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	<b>Densidad</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Aprov.</b>
	<b>Viv./Ha.</b>	<b>Potenciales</b>	<b>Total</b>	<b>Medio</b>
	<b>Hab./Ha.</b>		<b>Total VP</b>	
0,20	0	0	0	0,25
			<b>% VP</b>	
			0	

#### 4. ESTUDIO ECONÓMICO.

##### 4.1. Costes de Ejecución del Plan.

###### 4.1.1. Coste del suelo.

Respecto a los costes de adquisición del suelo sobre el que se establece la ordenación, es de mencionar que según el Registro de la Propiedad, el titular de todo el suelo es el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, sin perjuicio de que, en este aspecto, debemos tener los efectos 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."

Sin entrar a determinar la titularidad de las fincas, sí debemos tener en cuenta la titularidad que aparece registralmente, a los efectos de determinar que el suelo de adquisición del suelo no se tiene en cuenta en este apartado.

En relación a las posibles indemnizaciones posibles titulares de derechos de servidumbre o rescate de concesiones, a los que se podrá acumular los costes de destrucción de construcciones, instalaciones y pequeñas obras que pudieran comportar el cese de actividades comerciales, tampoco se hace valoración



alguna, por cuanto que, las que actualmente existen están ubicadas fuera del ámbito del "Frente de la Playa de Las Teresitas".

#### **4.1.2. Costes del planeamiento y la gestión.**

Incluye costes repercutidos a asesoramiento técnico y jurídico, convenios urbanísticos, proyecto de Infraestructuras, plan especial, proyecto de reparcelación, tasas registrales, Proyecto de Urbanización y Evaluación ambiental del Plan Especial.

Estos costes no se incluyen en la memoria de ordenación, si bien se han venido desarrollando con recursos propios. No obstante, dichos costes se irán cuantificando a medida que el Plan se desarrolle.

#### 4.1.3. Costes de las obras ordinarias.

Tal y como se especifica en la Memoria de Ordenación en su apartado de Estudio Económico, se estima que el coste de las obras de ejecución para la ejecución de la propuesta total de readecuación de la playa, asciende a **31.627.582€** para el Ayuntamiento y **4.997.250€** para otros agentes o administraciones implicadas

Es importante señalar que la venta de la parcela hotelera, según la valoración económica pertinente, repercutirá unos ingresos a la administración municipal, que, en cierta medida, compensan los costes de obras ordinarias a efectuar.

#### 4.1.4. Costes de mantenimiento por la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto.

Correrá a cargo del Ayuntamiento la reorganización del mantenimiento de aquellos servicios que viene prestando y los nuevos que puedan surgir, en el cumplimiento de los deberes que le obliga la Ley de Bases de Régimen Local:

Contratos de mantenimiento	Señalización vert./horiz.	Mantenimiento de vías	Mant. sup arena y pavimentos	Mobil. Urbano y duchas	Sumin. Agua y saneamiento	Mantenimiento papeleras	Mantenimiento jardines	Mant. y consum de luminarias
Precio anual del contrato de mantenimiento actual	1.152.999,64	1.419.312,00	45.608,48	75.000,00	-----	25.854,45	5.361.833,00	-----
m2 ó ml totales que se mantienen actualmente	6.000.000,00	4.600.000,00	80.000,00	-----	-----	-----	1.347.806,00	-----
Coste mantenimiento por m2 ó ml actual	<b>0,19</b>	<b>0,31</b>	<b>0,57</b>	<b>75.000,00</b>	-----	-----	<b>3,98</b>	<b>5,15</b>
m2 ó ml totales que se prevee mantener	19.331,00	19.331,00	102.662,00	-----	2.050,00 ml por bombeo	0,00	27.193,42	12.500,00
<b>Costes anuales previstos</b>	<b>3.714,77</b>	<b>5.964,50</b>	<b>58.528,22</b>	<b>100.000,00</b>	<b>85.000,00</b>	<b>25.854,45</b>	<b>108.180,69</b>	<b>64.410,50</b>

Su repercusión a los particulares, a través de tributos ó precios públicos, (en este último supuesto, excluyendo o no a los vecinos de Santa Cruz), permitirá su absorción, siempre parcial, en los presupuestos municipales.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policías, operarios, etc.), generadas por la implantación de las nuevas actividades en el ámbito de aplicación, en el caso de que fueran necesarias, deben ser cubiertas por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de Haciendas Locales, tales como, por ejemplo, el Impuesto de Actividades Económicas.

#### 4.2. Importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos, precios públicos e ingresos patrimoniales, en función de la aprobación del Plan Especial y las nuevas actividades previstas.

Las previsiones de ingresos para la Hacienda Local del municipio como consecuencia del Plan Especial, se han desarrollado considerando aquellos tributos, precios públicos e ingresos patrimoniales que se ven directa o indirectamente relacionados en las dos etapas claramente distinguibles de la vida de esta actuación: 1) su implantación y 2) su vida útil.

Respecto de su implantación. Aprobado el Plan Especial, se da vía libre a la aprobación del proyecto de urbanización. Actuación 100% municipal con un

presupuesto que, a priori, ronda los 35 M€. También se da vía libre a la enajenación de la parcela municipal de uso hotelero, con un precio de salida en subasta pública, a priori, de 22 M€.

Las obras de urbanización, las de ejecución de la parcela hotelera y las de los adjudicatarios en sus respectivas concesiones, pueden enmarcarse en un plazo de entre 3 y 4 años. En este periodo, los ingresos municipales previstos se circunscriben, mayoritariamente, a los siguientes conceptos e importes:

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.	570.000
Tasas por servicios Urbanísticos	65.000
Tasa Por Derechos De Apertura	5.000
<u>Enajenaciones patrimoniales</u>	<u>22.000.000</u>
<b>TOTAL</b>	<b>22.640.000</b>

Terminadas las obras y en normal funcionamiento todas las inversiones, tanto públicas como privadas, los ingresos municipales previstos se circunscriben, mayoritariamente, a los siguientes conceptos e importes:

Impuesto sobre bienes inmueble de naturaleza urbana	10.000
Tasa por recogida de residuos sólidos urbanos	2.000
Tasa por el Servicio de Policía Local	1.000
Tasa Reserva De Estacionamiento	1.000
Tasa por ocupación lucrativa vías públicas con terrazas.	2.000
Tasa Aprovechamiento Especial Puestos Vía Pública	1.000
<u>Otras concesiones y aprovechamientos. (*)</u>	<u>420.000</u>
<b>TOTAL</b>	<b>425.000</b>

Por ser el de mayor relevancia, los ingresos por cánones concesionales merecen una mayor descripción:

(*) Concesiones Administrativas	Comerciales	kioscos paseo	Serv. bajo ras. (vestuarios)	Zonas deportivas	Zonas de hamacas	Zonas activ. acuáticas	Servicios y kioscos Playa	Aparcamientos bajo rasante
núm locales ó espacios	6	6	4	1	8	2	16	550
m2 de local ó espacio	305,50	150,00	399,50	14.163,00	2.416,38	1.010,00	15,00	plazas aparc.
canón mensual	<b>1.527,50</b>	<b>2.100,00</b>	<b>199,75</b>	<b>2.832,60</b>	<b>483,28</b>	<b>1.010,00</b>	<b>210,00</b>	<b>5,67</b>
m2 que se preveen en concesión	1.833,00	900,00	1.598,00	14.163,00	19.331,00	2.020,00	240,00	15.597,00
Precio licitación por m2/mes	5,00	14,00	0,50	0,20	0,20	1,00	14,00	0,20
<b>Canonos anuales previstos</b>	<b>109.980,00</b>	<b>151.200,00</b>	<b>9.588,00</b>	<b>33.991,20</b>	<b>46.394,40</b>	<b>24.240,00</b>	<b>40.320,00</b>	<b>37.432,80</b>

A efectos meramente indicativos, la comparación entre ingresos y gastos corrientes anuales previstos en el normal funcionamiento del ámbito del Plan Especial de la Playa de Las Teresitas serían los siguientes:

Total de gastos corrientes	451.653,13
Total de ingresos corrientes	453.146,40
Diferencia	-1.493,27



## 5. CONCLUSIÓN.

En el documento se desprende que para el desarrollo del Plan Especial se prevé un sistema de gestión pública por cooperación, que vele por la adecuada ponderación de la totalidad de intereses en juego y la utilización del suelo conforme al interés general y la racionalización de los recursos.

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