

SANTA CRUZ DE TENERIFE**Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de Urbanismo****Servicio de Planeamiento y Gestión****A N U N C I O****1627****36582**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2019, adoptó, entre otros, el Acuerdo de aprobar definitivamente el documento de modificación del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario), formulado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, procediéndose a su publicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

“Primero.- Aprobar la propuesta de resolución de alegaciones motivada contenida en el documento técnico e informes emitidos en relación con las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, y en su virtud: estimar la alegación presentada por Empresa Mixta de Aguas de Santa Cruz de Tenerife, S.A., y desestimar la alegación presentada por Red Eléctrica de España.

Segundo.- Aprobar definitivamente el documento de modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario), en los términos del artículo 43 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, si bien el sistema general viario, y su espacio libre de protección, propuestos en el documento quedan subordinados al instrumento de ordenación urbanística previsto legalmente para ordenar los sistemas generales portuarios de los puertos de interés general del Estado.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias y, junto con la Normativa de la modificación del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario), en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, entrando en vigor a los quince días hábiles de esta última publicación.

Cuarto.- Remitir el documento de modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario) aprobado definitivamente, completo, diligenciado, en formato digital y archivo electrónico abierto a la Consejería de Política Territorial, Sosteni-

bilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, para su incorporación al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias.

Quinto.- Notificar la aprobación definitiva de la modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario) a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, con los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Sexto.- Remitir el documento de modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario) aprobado definitivamente, completo y diligenciado, a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a través del Servicio Provincial de Costas en Santa Cruz de Tenerife.

Séptimo.- Notificar individualmente el presente acuerdo de aprobación definitiva del documento de modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario) a quienes presentaron alegaciones, junto con la propuesta de resolución de cada una de ellas.

Octavo.- Publicar el documento completo de modificación del plan especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco (ámbito remitido a plan especial complementario) en la sede electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife”.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación-publicación del presente Acuerdo, sin perjuicio de que tratándose de una Administración Pública se opte por efectuar el requerimiento previo, en el plazo de dos meses, para que anule o revoque el acto; todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 10, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 64.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En Santa Cruz de Tenerife, a 15 de marzo de 2019.-
La Secretaria Delegada, Belinda Pérez Reyes.



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE: LITORAL DE VALLESECO (ámbito remitido a Plan Especial Complementario)

Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Noviembre 2018

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE: LITORAL DE VALLESECO (Ámbito remitido a Plan Especial Complementario)

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.....

CAPÍTULO 1: Ámbito, Objeto y Efectos del Plan Especial..

DISPOSICIONES ADICIONALES.....

SEGUNDA: Medidas Correctoras.....

CUARTA: Áreas no Ordenadas.....

**FICHA DE ORDENACIÓN:
ÁREA FUNCIONAL DEL LITORAL DE VALLESECO**

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

Se relacionan a continuación los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, 2014, que se modifican mediante el presente documento, incluyendo su definición resultante.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2. Ámbito de aplicación

El ámbito del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se corresponde con el del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado por Orden FOM/2493/2006, de 13 de Julio (BOE nº 181, de 31 de Julio de 2006).

En este plan se ordena pormenorizadamente la actual zona de servicio terrestre del puerto (salvo la parte de área funcional de San Andrés y el ámbito de 'La Playa de Arena' del área funcional del Litoral de Valleseco remitidas a Plan Especial Complementario), más la explanada a generar en el ámbito de Cueva Bermeja que cuenta con Resolución, de 9 de enero de 2004, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se considera que no es necesario su sometimiento a procedimiento de evaluación de impacto ambiental (BOE nº 29, de 3 de febrero de 2004), explanada que podría ser necesario acometer total o parcialmente a corto plazo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

SEGUNDA. Medidas correctoras ambientales

El 'Documento Ambiental Estratégico' sobre la 'Modificación del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife: Litoral de Valleseco', se ha elaborado por EVALÚA SOLUCIONES AMBIENTALES, en Septiembre de 2016. Dicho documento se presenta conjuntamente con la presente Modificación del Plan Especial, conteniendo el análisis y evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la ordenación propuesta por la misma, así como las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias y el programa de vigilancia ambiental que se proponen. A continuación se relacionan las MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DERIVADO DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO, definidas en el Documento Ambiental de referencia, complementadas con las sugerencias expuestas por el Área de Sostenibilidad, Medio Ambiente, Aguas y Seguridad del Cabildo de Tenerife, en el Informe elaborado en el periodo de Información

Pública y Consulta, tras la Aprobación Inicial de la presente Modificación de Plan Especial (señaladas en letra violeta).

Las medidas Protectoras y Correctoras se estructuran en dos bloques, ya que el desarrollo del ámbito queda supeditado a las medidas correctoras de carácter general recogidas en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife de rango superior, así como a las propias medidas específicas desarrolladas para el ámbito de aplicación y desarrollo de la Ordenación propuesta por la Modificación Puntual.

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RECOGIDAS EN EL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Se recogen a continuación una serie de medidas protectoras y correctoras incluidas en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, concretamente en la Memoria Ambiental de dicho Plan, y que son de aplicación a la Modificación Puntual del mismo para el sector funcional de Valleseco, y más concretamente para el sector para el que se proponen los usos pormenorizados de la Playa de Charcos, durante la fase de obras. No obstante, se mantienen las que son también de aplicación para el área objeto de la Modificación Puntual del Plan Especial en el ámbito de la Playa de Charcos, justificando, en su caso, las medidas que son objeto de modificación o adaptación en letra de color azul.

1º.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS A APLICAR DURANTE LA FASE PREOPERACIONAL Y DE OBRAS:

a) BIODIVERSIDAD

• Vegetación recomendada en nuevas zonas verdes:

“La selección de las especies vegetales se realizará en base a las características físicas del ámbito portuario (precipitaciones escasas, temperatura suave en invierno y calurosa en verano, viento continuo y entorno salino), además de los criterios observados en otras zonas del entorno portuario en cuanto a especies arbóreas, arbustivas y viváceas. Hay que destacar que para la elección de las plantaciones en las zonas verdes se tendrá en cuenta la normativa vigente referente a especies exóticas invasoras (“Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras” y la “Base de datos de especies Introducidas en Canarias, 2011, Gobierno de Canarias -<http://www.interreg-bionatura.com/especies->”).

Para la distribución de las especies se sigue el criterio siguiente: la superficie destinada a cada planta oscila entre los 35 - 40 m² para el caso de las especies arbóreas, los 20 - 25 m² para las especies arbustivas, y superficies considerablemente inferiores para las especies viváceas y tapizantes.

El número de especies diferentes que se asigna a cada superficie de plantación y en general a toda la zona, es tal que permite la intercalación de especies que dé como resultado dicho objetivo. A continuación se relaciona una selección de las principales especies vegetales que se recomienda que sean utilizadas:

- Árboles:

*Delonix regia (flamboyant)
Phoenix canariensis (palmera canaria)
Coccoloba uvifera
Schinus molle (falso pimentero)
Washingtonia philifera
Washingtonia robusta*

- Viváceas:

Argyranthemum frutescens (margarita)
Cassia didymobotrya (flor de gofio)
Limonium spp. (siempreviva)
Nauplius sericeus

- Arbustos:

Acalypha wilkesiana
Convolvulus floridus (gaidil)
Euphorbia balsamifera (tabaiba dulce)
Hibiscus rosa-sinensis (hibisco)
Thevetia peruviana (adelfa amarilla)

- Tapizantes:

Lotus sessilifolius (corazoncillo)

Para realizar las plantaciones de las zonas ajardinadas, en especial para las arbóreas, se tendrá en cuenta que los hoyos de la nueva ubicación serán dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 30 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical con un espacio mínimo de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada, y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.

El primer riego será profundo de unos 50 litros por especie vegetal, posteriormente se hará una vez por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 5-10 litros/planta."

El ámbito de desarrollo de la nueva ordenación contendrá zonas ajardinadas, por lo que podrán utilizarse en las labores de ajardinamiento las recogidas en la relación de especies anterior o en su defecto nuevas especies con incapacidad probada para asilvestrarse de forma autónoma.

• Trasplante de especies vegetales:

"Si durante el desmantelamiento puntual de alguna de las zonas ajardinadas existentes en el "Muelle de Enlace" y en "Equipamiento Náutico de Anaga", o cualquier otra del ámbito portuario, se vieran afectadas especies arbóreas de porte singular, merecedoras de ser conservadas, se procederá a su trasplante a otras zonas verdes del ámbito portuario o del municipio.

El trasplante se iniciará mediante el desfronde del 50%, marcando en el tronco el Norte para guardar la misma orientación. A continuación, se procederá a excavar una zanja alrededor del perímetro del tronco de 0,70 metros de ancho y de 1,5 metros de profundidad, cortando las raíces a esta distancia. A las raíces cortadas, una vez extraída la planta, se les dará un tratamiento de betún de noruega que evite sean infectadas, ayudándolas con ello a una rápida cicatrización.

Una vez extraído cada ejemplar, se protegerán sus raíces con un cepellón de escayola (o similar) recogido en una red, de manera que llegue completo al lugar de plantación sin presentar roturas, ni resquebrajaduras, sino constituyendo un todo compacto. La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante es de octubre a abril.

Los hoyos de la nueva ubicación serán dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 1 metro y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical con un espacio mínimo de 30 cm. En el fondo del hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada con 4 Kg de nitrofosca y $\frac{3}{4}$ de una paca de turba, situando encima una capa de tierra vegetal para que no haya contacto directo entre el estiércol y las raíces de la planta. El

relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal, una capa de turba y cuatro Kg de nitrofosca permanente o similar.

A los ejemplares replantados de porte superior a los 2 metros se les colocarán vientos, bien mediante estacas o alambres, que garanticen su sujeción durante los 4-6 primeros meses.

El riego será profundo de unos 50 litros por unidad, posteriormente se hará dos veces por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 20-25 litros/unidad.”

En concreto, en el ámbito de desarrollo de la nueva ordenación, se tendrá que realizar el trasplante de los diferentes tipos de palmeras de porte arbóreo que existen actualmente dentro de la superficie.

- **Fauna:**

“Con respecto a la protección de la fauna, se procurará realizar una introducción gradual de las actividades más intensas de la obra para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies existentes en las áreas ajardinadas más cercanas.

No obstante, tal y como se describió en el inventario ambiental, se trata de una zona urbana completamente antropizada y desnaturalizada, por lo que la fauna existente es de hábitos generalistas, por lo que no tendrán problemas en la adaptación a nuevos espacios por la redistribución espacial.”

En relación al “charrán común” (*Sterna hirundo*) en el caso de observar su nidificación en la zona de desarrollo de las obras (el periodo de nidificación va desde finales de marzo hasta mayo, siendo lo más usual en el mes de abril), se procederá a extremar las precauciones durante el desarrollo de los trabajos, siendo éstas objeto de seguimiento ambiental.

- En el caso de observación de nidos de *Sterna hirundo* durante el periodo de nidificación, se realizará un seguimiento ambiental del mismo con el objeto de minimizar potenciales afecciones asociadas a las obras que la Autoridad Portuaria pudiera estar desarrollando en su entorno.

En la parcela destinada a la nueva Ordenación, en caso de aparición de fauna sensible (*Sterna hirundo*) cuando se vaya a producir el desarrollo de los usos propuestos, se activará la aplicación de la medida anterior.

b) PAISAJE

- **Medidas de integración paisajística:**

“- Vegetación:

Las plantaciones en los espacios libres proyectados por la ordenación es la medida correctora más adecuada para lograr una integración paisajística, ofreciendo un entorno portuario de alta calidad ambiental, factor muy importante ya que el conjunto del ámbito portuario presenta amplios sectores de alta incidencia visual debido al alto número de potenciales observadores.

- Mobiliario urbano:

Para favorecer la calidad ambiental del entorno portuario, todos aquellos elementos del mobiliario urbano que se vayan a instalar en las zonas peatonales, lugares de descanso, etc., tratarán de seguir el mismo diseño (materiales, formas, colores, etc.), de tal forma que se consiga una homogeneidad en el conjunto del ámbito ordenado, que confiera una sensación de orden, lo cual repercutirá de forma directa y positiva en la calidad ambiental.

- Muros de piedra natural:

Aquellas zonas ajardinadas, en las que sea necesario el acondicionamiento de paredes, muros que salven desniveles visibles, etc., se procurarán realizar o chapar con piedra seca (roca basáltica), ya que es un elemento geológico ampliamente representado en toda la isla, ofreciendo una naturalidad que contribuye a la generación de un entorno de alta calidad paisajística.

- Nuevas edificaciones:

Como medida de integración paisajística y para darle al conjunto portuario una mayor calidad ambiental, es muy importante el acabado final de las edificaciones proyectadas, por lo que se tratará de emplear acabados o colores que no causen un impacto cromático en el medio."

La nueva Ordenación propuesta, albergará plantaciones en los espacios libres, mobiliario urbano, muros y nuevas edificaciones (de pequeña envergadura), y está sometida a lo estipulado en las medidas anteriores, siendo preciso realizar las siguientes puntualizaciones:

En lo que respecta al mobiliario urbano, que deberá ser singular en tanto corresponde a un ámbito de espacio público, en el entorno portuario: para favorecer la calidad ambiental se ajustará a las mismas condiciones de diseño para el ámbito ordenado, lo que conferirá una sensación de orden, repercutiendo de forma directa y positiva en la calidad ambiental.

En cuanto a los muros: aquellas zonas ajardinadas, en las que sea necesario el acondicionamiento de paredes, muros que salven desniveles visibles, etc., se tratarán con materiales y acabados continuos, seleccionando colores y texturas para una integración en el paisaje, remitiendo a las disposiciones que sobre el diseño se incluyen en el Plan, que remiten a la idea de 'rasa costera' propia de las costas canarias.

La edificación (fija) se acomodará a la topografía resultante del espacio libre, conformándose a modo de 'taludes', esto es con uno o varios de sus lados soterrados y por tanto discurriendo entre diferentes cotas de rasante, lo que resultará en su mimetización en el conjunto del espacio libre.

En cuanto a la edificación desmontable que se instale en el área, en su caso, respondiendo a los usos compatibles permitidos que se definen en la Modificación del Plan Especial que asimismo dispone las condiciones particulares a que debe atenerse, se localizarán vinculadas a franjas arboladas y se articularán convenientemente con el mobiliario urbano y el alumbrado.

Asimismo, dada la amplia afluencia de personas en el entorno del ámbito de ordenación, se dispondrán los elementos de vallado de las obras, que eviten molestias derivadas de las mismas y ofrezcan un tratamiento espacial y paisajístico adecuado.

• **Seguridad vial:**

"De modo general y en las áreas en las que se desarrollen obras se deberá proceder a la limpieza periódica de la zona de acceso, con el objeto de evitar que los vehículos encargados del transporte de material puedan arrastrar pequeñas partículas que reduzcan la adherencia de los neumáticos y puedan provocar accidentes.

De modo periódico se deberá realizar la revisión del pavimento asfáltico y restituir aquellas zonas en las cuales se encuentre deteriorado, con el objeto de que en todo momento el firme se encuentre en las condiciones adecuadas.

En el viario del puerto se procederá a la instalación de señales informativas de obra que indiquen la obligación de circular con precaución debido a la incorporación de vehículos lentos al viario, posible presencia de material suelto sobre el viario, etc".

Tales medidas serán de aplicación directa en el proceso de desarrollo de los usos propuestos en la ordenación recogida en la presente Modificación.

- **Labores de educación ambiental:**

“Es importante en cualquier obra que se ejecute en el ámbito portuario, la realización de labores de educación ambiental dirigidas tanto a los operarios encargados de la ejecución de las obras, como a los posibles usuarios y/o transeúntes del entorno portuario.

Por lo tanto, como medida protectora, el jefe de la obra se encargará de realizar reuniones donde se expliquen las labores de educación ambiental a los operarios. Como complemento a estas reuniones, se deberán instalar paneles informativos en las zonas de obras dirigidos a los operarios, donde se recuerde permanentemente el lugar donde se desarrollan las obras (entorno de alta incidencia visual, uso residencial cercano, etc.), y la importancia y obligación de su realización de la forma ambientalmente más correcta”.

En el ámbito de la ordenación de los usos propuestos será de aplicación también esta medida correctora.

- **Acondicionamiento final del ámbito:**

“Una vez finalizadas las obras, se procederá a realizar un acondicionamiento final de todo el ámbito, consistente en la recogida de los restos de obras o residuos que pudieran quedar en la zona, así como rematar cada una de las acciones incluidas en los proyectos”.

El ámbito de desarrollo de los usos propuestos en la Modificación, también llevará aparejado un acondicionamiento final.

c) RESIDUOS

“Se incluyen dentro de este apartado los escombros generados por la demolición de edificaciones e infraestructuras obsoletas, el proceso de urbanización, etc. Estos residuos de la construcción y demolición serán tratados por gestor autorizado.

También se consideran residuos los posibles materiales sobrantes utilizados en las obras (restos de hormigón, plásticos, encofrados, etc.), los cuales serán almacenados en un contenedor estanco para su retirada periódica por gestor autorizado.

Durante la fase de obra, los residuos asimilables a urbanos generados por el personal laboral, serán debidamente recogidos en recipientes comunes específicamente dispuestos, trasladándolos diariamente hasta los contenedores dispuestos en la zona de servicio del puerto para su retirada por gestor autorizado. El volumen diario estimado es 0,6 Kg/persona.

Los residuos peligrosos generados en las obras, serán gestionados cumpliendo estrictamente con la normativa vigente (gestión por gestor autorizado, tiempo de almacenamiento temporal en obra, etiquetado, etc.), debiendo estar almacenados en área debidamente acondicionada (superficie impermeabilizada, sobre cubetos de retención, con protección frente a inclemencias meteorológicas, etc.)”.

Todas estas directrices en lo relacionado al diferente tratamiento y gestión de los residuos serán de aplicación en las labores de desarrollo de los usos propuestos en la Modificación.

d) VERTIDOS

“Con respecto a la hidrología superficial y subterránea, se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras los vertidos accidentales de aceites y gasoil pudieran llegar al

litoral. Para ello, se dosificará correctamente el agua empleada para evitar las emisiones de polvo, de tal forma que no se puedan producir encharcamientos y posteriores escorrentías que pudieran llegar al agua marina. En cualquier caso, el vertido accidental de cualquier elemento será inmediatamente inertizado (con arena o similar), y posteriormente recogido y trasladado a vertedero por gestor autorizado.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en la medida de lo posible en un taller homologado o en su caso, en un "parque de maquinaria" habilitado a tal efecto con el suelo impermeabilizado. En cualquier caso, el aceite usado de la maquinaria y de los camiones que intervengan en las obras, en caso de realizar dichos cambios en el ámbito de este estudio, deberá ser recogido en recipientes herméticos para posteriormente ser retirados por un gestor autorizado. El almacenamiento de estos residuos peligrosos se ajustará a lo que indique la normativa vigente, debiendo acondicionarse una zona para su almacenamiento temporal. Esta superficie incluirá cubierta rígida para protegerlos frente a las inclemencias del tiempo (lluvia y sol), debiendo almacenarse sobre un cubeto receptor de vertidos accidentales. Se localizará en una zona no inundable y de fácil acceso."

Todas estas directrices en lo relacionado al tratamiento y gestión de los posibles vertidos accidentales serán de aplicación en las labores de desarrollo de los usos propuestos en la Modificación.

e) ATMÓSFERA

e.1.- Emisiones polvo:

"Las emisiones de polvo a la atmósfera generadas durante los movimientos de tierra de las labores de urbanización y ejecución de plazas, durante la demolición de edificaciones y/o infraestructuras obsoletas, debido a la circulación de vehículos sobre superficies de rodadura no asfaltadas, etc., es sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar y que a su vez podría afectar a las zonas más cercanas.

La medida correctora más eficaz para reducir las posibles alteraciones producidas por estas partículas en suspensión, es el riego superficial de los acopios del material y de las superficies de rodadura, etc. Estos riegos también se realizarán en el momento de ser cargados para su transporte a vertedero autorizado (si fuera el caso).

Los riegos se efectuarán al menos tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen, hasta la retirada del material a vertedero autorizado. El riego de estas zonas, si así lo estimase la dirección de obra, podría realizarse con agua marina.

Por otro lado, la entrada-salida de los camiones al ámbito de la obra, se efectuará con una distribución gradual de un vehículo a otro, con el objeto de evitar afecciones al tráfico urbano. De igual forma, los camiones de obra (desde la fuente de suministro hasta la obra) circularán con la carga tapada con lona protectora, para evitar la generación de polvo como consecuencia del barrido que ejerce el aire al circular, así como la caída accidental de material suelto que pudiera ocasionar un incremento del riesgo de accidentes

Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones gaseosas innecesarias (SO₂, NO_x, CO, etc.) a la atmósfera".

Todas las determinaciones con respecto a las emisiones de polvo serán de aplicación cuando se desarrollen los usos propuestos en la Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto con respecto al sector denominado Playa de Charcos.

e.2.- Emisiones de ruidos:

“Los equipos móviles en este tipo de obras son los propios de las operaciones básicas, arranque del material, carga, transporte y servicios.

En lo referente a las causas del ruido en la maquinaria móvil, se han detectado 5 como principales:

- *Funcionamiento del motor.*
- *Salida de los gases de escape.*
- *Funcionamiento del ventilador del sistema de ventilación.*
- *Funcionamiento de la transmisión.*
- *Movimiento de las orugas o roce de los neumáticos con el suelo, según el tipo de maquinaria.*

No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. Se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso al Puerto, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

En relación a la maquinaria de obra, les será de aplicación las indicaciones recogidas en el REAL DECRETO 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

También se tendrá especial cuidado con los horarios de trabajo evitando producir alteraciones sobre los vecinos de las zonas en obras, especialmente en los momentos de descanso nocturno. Con tal fin, la Autoridad Portuaria podrá limitar los horarios de ejecución de estas obras, incluidos el tránsito de camiones y/o maquinaria de obra.”

Todas las determinaciones con respecto a los ruidos serán de aplicación cuando se desarrollen los usos propuestos en la Modificación Puntual del Plan Especial del Puerto con respecto al sector denominado Playa de Charcos.

e.3.- Emisiones lumínicas:

“Las luminarias deberán tener las siguientes características con el fin de favorecer la calidad atmosférica:

- *Las luminarias para alumbrado vial deben estar construidas de modo que toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria.*

Los usos propuestos no contemplan la ejecución de viales, pero sin embargo, a la hora de la ejecución de luminarias para el ámbito de la Modificación, se seguirán estas directrices impuestas por el PE del Puerto:

El nivel de iluminación pública se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. Con este tipo de alumbrado público se evitará producir impactos acumulativos, ayudando a no incrementar la posible incidencia lumínica de un entorno urbano con las características previstas, aunque se debe tener en cuenta que nos encontramos en un entorno que cuenta ya con una incidencia lumínica, por lo que debe existir ya una adaptación por parte de las aves nocturnas que frecuentan el lugar. En cualquier caso, las luminarias estarán apantalladas dirigiendo el haz de luz al suelo.

Asimismo la iluminación exterior deberá supeditarse a las directrices recogidas en la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del

Instituto de Astrofísica de Canarias y su Reglamento de desarrollo (RD 243/1992, de 13 de marzo), si bien el trámite será el que le corresponda en función de su situación en la Isla.

2º.- MEDIDAS EN FASE OPERATIVA.

A continuación se describen las medidas correctoras del PEP de aplicación en el conjunto de la "Zona de Servicio Portuario", en fase operativa. No obstante, se mantienen las que son también de aplicación para el área objeto de la Modificación Puntual del Plan Especial en el ámbito de la Playa de Charcos, justificando, en su caso, las medidas que son objeto de modificación o adaptación en letra de color azul.

ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO:

Las medidas correctoras, protectoras y compensatorias propuestas en la fase operativa van encaminadas a mantener en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación los usos desarrollados, así como la calidad ambiental del conjunto portuario. Las medidas propuestas son:

a) BIODIVERSIDAD

• Conservación de plantaciones.

"Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y otros residuos (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, etc.

El mantenimiento de las palmeras *Washingtonia* sp. se realizará aplicando la normativa vigente, con el objeto de evitar la propagación del "picudo rojo".

Durante la fase operativa y el funcionamiento de los usos propuestos para la Playa de Charcos se realizarán las labores especificadas para la conservación de la vegetación.

• Retirada de los ejemplares de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*).

- Método manual:

Los pasos de forma esquematizada son los siguientes:

1. Se cortan y embolsan las espigas para evitar la propagación de las semillas al arrancar manualmente la planta.
2. Se elimina la planta cavando hondo con una azada para extraer la mayor cantidad posible de raíces, ya que este xerófito es capaz de brotar de cepa si queda en el terreno algo de su sistema radicular.
3. Se introducen las plantas arrancadas en bolsas para facilitar su transporte y/o posterior quema.
4. Se procede a la limpieza manual del banco de semillas del suelo con rastrillos y cepillos y se meten también en bolsas.
5. Los restos vegetales recopilados, o bien serán trasladados a vertedero autorizado, o bien serán quemados, siendo esta la alternativa más viable y segura.

- Método químico:

Este método se utiliza en las zonas donde el sustrato donde crece *P. setaceum* dificulta o limita la retirada total del sistema radicular; incluye dos fases:

1. *Una primera fase de eliminación manual como la descrita anteriormente*
2. *Una segunda fase de tratamiento con herbicidas específicos (tipo glifosato) El glifosato es un herbicida de postemergencia, no residual y no selectivo. No es tóxico para los humanos ya que actúa inhibiendo una enzima que sólo está presente en las plantas. Una vez en contacto con la tierra es rápidamente absorbido por las partículas coloidales del suelo y degradado por los microorganismos hasta sustancias simples como dióxido de carbono y agua. Este herbicida actúa solamente en las plantas que emergieron del suelo, no afecta a semillas que todavía no han emergido.”*

Durante la fase operativa de la Playa de Charcos, se controlará la proliferación de rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) en el sector, pero antes de las obras y puesto que existe actualmente esta especie en la superficie de ordenación, se debe aplicar el mismo método para la erradicación de los ejemplares de la especie antes de las obras de acondicionamiento de la superficie para recibir los usos propuestos.

Para el desarrollo de los usos propuestos en la Modificación Puntual, será necesario la eliminación de esta especie de forma adecuada ya que la actuación se localiza próxima al Parque Rural de Anaga, donde esta especie está proliferando y generando un problema ecológico, ya que se trata de una especie con un elevado poder invasor y que compite con especies propias de las zonas en la que se desarrolla.

Debido a la escasa envergadura de las superficies en las cuales se debe erradicar esta especie invasora, se utilizará un método mecánico, es decir arrancando la planta. La retirada de los ejemplares se realizará desde los márgenes de las superficies ocupadas hacia el interior. Con la retirada selectiva se pretende que las semillas de estos ejemplares no puedan desplazarse hacia zonas protegidas próximas Parque Rural de Anaga.

Al tratarse de una ordenación de usos sobre una superficie determinada y puntual, y donde el desbroce debe ser inmediato antes de comenzar con los movimientos de tierra para el desarrollo de los usos planificados, se desestima la utilización de medios químicos para el desarrollo de estas labores ya que se trata de una actuación que debe ser rápida y los medios químicos necesitan un mayor espacio de tiempo para ser efectivos.

Las actuaciones a desarrollar consisten en cortar las espigas con cuidado para evitar la propagación de la semilla e introducirlas en bolsas de plástico. Después se arranca el resto de la planta con azadas y picos cuidando, eso sí, que no queden restos de raíces y posteriormente se limpia el suelo con rastrillos para que quede el menor número posible de semillas que puedan germinar.

Las bolsas de plásticos con las espigas y el resto de la planta se deben trasladar en vehículos cubiertos para evitar la dispersión de la semilla durante el trayecto y posteriormente serán quemados.

- **Mantenimiento de la calidad del agua marina.**

“Las medidas para mantener la calidad del agua marina en buen estado, están recogidas en los apartados de Residuos y Vertidos. Estas medidas podrán repercutir favorablemente en la biodiversidad del entorno portuario (principalmente en las comunidades de las aguas interiores)”.

En este sector también será de aplicación las medidas mencionadas anteriormente.

b) RESIDUOS

- **Gestión de residuos.**

“La correcta gestión de los residuos no peligrosos durante esta fase operativa, es fundamental para mantener la buena calidad ambiental del entorno portuario. Las medidas a aplicar son:

- *Siempre y cuando lo requiera el uso al que se destinen, las edificaciones contarán, en un punto de la fachada de fácil acceso desde la calzada, con un espacio ventilado para contenedores de basura, dotado con puerta con cierre de presión y estanco, que evite la transmisión de olores.*
- *Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no pudiesen ser retirados por el servicio habitual de recogida, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.”*

Los usos proyectados en el ámbito de actuación en su fase operativa generarán residuos exclusivamente asimilables a urbanos. Se aplicar

- **Campaña de retirada de residuos.**

“Se realizarán campañas puntuales de retirada de residuos y/o infraestructuras obsoletas, con el objeto de evitar la generación de áreas marginales que favorezcan el acopio incontrolado de residuos.

Se procederá a la limpieza de los residuos sólidos que flotan en las dársenas portuarias, especialmente tras periodos de fuertes lluvias durante los cuales se arrastran más residuos.”

Estas acciones se aplican sobre otros sectores recogidos dentro del ámbito portuario, pero tendrán repercusión también sobre la superficie de la Playa de Charcos.

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR DE ORDENACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DE LA PLAYA DE CHARCOS.

A continuación se recogen una serie de medidas protectoras y compensatorias de aplicación exclusiva al sector de la Playa de Charcos, sobre el que se realiza la ordenación de usos pormenorizada y que no se recogían dentro de las medidas protectoras y correctoras recogidas dentro del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

1º.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS A APLICAR DURANTE LA FASE PREOPERACIONAL Y DE OBRAS:

a) RETIRADA DE RESIDUOS INERTES EXISTENTES EN LA SUPERFICIE DE ACTUACIÓN.

A lo largo de la superficie aparecen acopios de diversa naturaleza, entre los que destacan los acopios de material de obras colocados como refuerzo a modo de escolleras en unos casos y en otros simplemente localizados sobre el propio relleno, vallas, neumáticos, así como latas y bidones, etc. (Véanse las imágenes que se aportan a continuación).



Detalles de los distintos tipos de residuos que se distribuyen en la superficie, que deberán ser retirados.

De modo previo al inicio de los trabajos para el desarrollo de los usos planificados, tanto en la parcela 1 "Playa de Charcos" (Espacios libres públicos: Playa / Paseos y Plazas), así como en la parcela 2 "Comunitario-Deportiva" (Comunitario / Deportivo), se deberán recoger de forma selectiva los residuos allí depositados, para su entrega a gestor autorizado o bien su deposición en vertedero.

b) INFRAESTRUCTURA PREEXISTENTES.

En su caso, se adoptarán las medidas precisas para respetar y/o reponer servicios, (como conducciones, etc.) existentes en el interior del ámbito de actuación o en su entorno inmediato y que se puedan ver afectadas por el desarrollo de los usos pormenorizados planificados, garantizado su servicio actual.

c) DEMOLICIÓN SELECTIVA DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES.

Para el desarrollo de los usos pormenorizados que se están analizando en el presente documento, será necesario acometer trabajos de demolición, de forma controlada y selectiva, de los escasos elementos construidos en uso y desuso existentes en el interior de la zona de actuación indicada.

d) ERRADICACIÓN DEL RABO DE GATO (*PENNISETUM SETACEUM*).

Para el desarrollo de los usos propuestos en la Modificación Puntual, será necesario la eliminación de esta especie de forma adecuada ya que la actuación se localiza próxima al Parque Rural de Anaga, donde esta especie está proliferando y generando un problema ecológico, ya que se trata de una especie con un elevado poder invasor y que compite con especies propias de las zonas en la que se desarrolla.

Debido a la escasa envergadura de las superficies en las cuales se debe erradicar esta especie invasora, se utilizará un método mecánico, es decir arrancando la planta. La retirada de los ejemplares se realizará desde los márgenes de las superficies ocupadas hacia el interior. Con la retirada selectiva se pretende que las semillas de estos ejemplares no puedan desplazarse hacia zonas protegidas próximas Parque Rural de Anaga.

Al tratarse de una ordenación de usos sobre una superficie determinada y puntual, y donde el desbroce debe ser inmediato antes de comenzar con los movimientos de tierra para el desarrollo de los usos planificados, se desestima la utilización de medios químicos para el desarrollo de estas labores ya que se trata de una actuación que debe ser rápida y los medios químicos necesitan un mayor espacio de tiempo para ser efectivos.

Las actuaciones a desarrollar consisten en cortar las espigas con cuidado para evitar, la propagación de la semilla e introducirlas en bolsas de plástico. Después se arranca el resto de la planta con azadas y picos cuidando, eso sí, que no queden restos de raíces y posteriormente se limpia el suelo con rastrillos para que quede el menor número posible de semillas que puedan germinar.

Las bolsas de plásticos con las espigas y el resto de la planta se deben trasladar en vehículos cubiertos para evitar la dispersión de la semilla durante el trayecto y posteriormente serán quemados.

e) CONSERVACIÓN DEL SUELO EXTERIOR.

El perímetro exterior del ámbito de desarrollo de los usos propuestos, será objeto de seguimiento y control a lo largo del periodo de duración de las obras a desarrollar, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como, el tránsito de vehículos o personas, ni de forma temporal ni permanente en las superficies urbanas anexas a las obras (viaros e instalaciones del CIDEMAT y de Capitanía Marítima); por lo tanto, se restringirá el campo de acción al estrictamente definido por el ámbito de la ordenación y desarrollo de los usos proyectados, para lo cual se podrá realizar un cerramiento perimetral con valla de obra o similar.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el terreno afectado será objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

f) RESIDUOS: INERTES Y DESBROCE DE LA CUBIERTA VEGETAL.

Los residuos vegetales procedentes de las labores de desbroce superficial de aquellos ejemplares no protegidos por la normativa (pterófitos anuales y/o bianuales, arbustos, etc.) serán objeto de una gestión diferenciada, y posteriormente serán transportados hasta vertedero autorizado y/o entregados a gestor autorizado.

De igual forma, los residuos inertes existentes de forma dispersa en el ámbito de la modificación, los materiales en caso de ejecutarse demoliciones, así como los acopios preexistentes, serán retirados para una gestión diferenciada, trasladándose posteriormente hasta vertedero autorizado y/o entregados a gestor autorizado.

g) PAISAJE

• Medidas de integración paisajística:

- Edificación:

La edificación fija se acomodará a la topografía resultante del espacio libre, conformándose a modo de 'taludes', esto es con uno o varios de sus lados soterrados y por tanto discurriendo entre diferentes cotas de rasante, lo que resultará en su mimetización en el conjunto del espacio libre.

En cuanto a la edificación desmontable que se instale en el área, en su caso, respondiendo a los usos compatibles permitidos que se definen en la Modificación del Plan Especial que asimismo dispone las condiciones particulares a que debe atenderse, se localizarán vinculadas a franjas arboladas y se articularán convenientemente con el mobiliario urbano y el alumbrado.

- Mobiliario urbano:

En lo que respecta al mobiliario urbano, que deberá ser singular en tanto corresponde a un ámbito de espacio público, en el entorno portuario: para favorecer la calidad ambiental se ajustará a las mismas condiciones de diseño para el ámbito ordenado, lo que conferirá una sensación de orden, repercutiendo de forma directa y positiva en la calidad ambiental.

- Muros:

Aquellas zonas ajardinadas, en las que sea necesario el acondicionamiento de paredes, muros que salven desniveles visibles, etc., se tratarán con materiales y acabados continuos, seleccionando colores y texturas para una integración en el paisaje, remitiendo a las disposiciones que sobre el diseño se incluyen en el Plan, que remiten a la idea de 'rasa costera' propia de las costas canarias.

g) CONSIDERACIONES ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Se utilizarán materiales que garanticen un acabado de calidad (texturas, colores, etc.) en la fachada así como en la carpintería.

2º.- MEDIDAS EN FASE OPERATIVA.

a) MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza los paseos y demás áreas peatonales. El mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas para las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc. evitando su degradación estética.

La infraestructura de saneamiento se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo.

b) VEGETACIÓN.

Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas verdes, jardines y en general espacios previstos para albergar este uso.

Toda pérdida de arbolado en deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución del arbolado se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, con el mismo porte, evitando que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en la legislación vigente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas

prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

c) ILUMINACIÓN.

El nivel de iluminación pública se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. Con este tipo de alumbrado público se evitará producir impactos acumulativos, ayudando a no incrementar la posible incidencia lumínica de un entorno urbano con las características previstas, aunque se debe tener en cuenta que nos encontramos en un entorno que cuenta ya con una incidencia lumínica, por lo que debe existir ya una adaptación por parte de las aves nocturnas que frecuentan el lugar. En cualquier caso, las luminarias estarán apantalladas dirigiendo el haz de luz al suelo.

TERCERA. Áreas no ordenadas

Además de los ámbitos de 'La Playa de Arena' del Litoral de Valleseco y Litoral de San Andrés, en los espacios aún no ganados al mar (según áreas no ordenadas grafadas en el plano O.1-1), cuando se hayan ejecutado las correspondientes obras marítimas – en base a las determinaciones de la legislación sectorial y ambiental de aplicación – y se conforme una zona terrestre portuaria que por el tipo de usos a albergar requiera su ordenación pormenorizada mediante instrumento de planeamiento urbanístico, se habrá de redactar el correspondiente Plan Especial Complementario.

Noviembre 2018

FICHA DE ORDENACIÓN: ÁREA FUNCIONAL DEL LITORAL DE VALLESECO

ÁREA FUNCIONAL	LITORAL DE VALLESECO
USO CARACTERÍSTICO O PREDOMINANTE	ESPACIOS LIBRES - PLAYA Y USOS COMUNITARIOS
	Superficie m²s
1. INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES (Zona ordenada en el PEP – fuera del ámbito de la Modificación)	
Espacios libres públicos – Áreas ajardinadas	5.685
Red viaria	27.099
Subtotal 1	32.784
2. ÁREA ORDENADA: 'PLAYA DE CHARCOS' (Zona terrestre existente)	
Sistema general viario	671
Espacios libres públicos – Playa, Paseos y Plazas	**9.134
Uso Comunitario – Deportivo	**4.706
Subtotal 2	14.511
3. ÁREA NO ORDENADA: 'PLAYA DE ARENA' (Zona terrestre existente)	22.441
Subtotal 3	22.441
TOTAL:	69.736*

* Estado actual: Esta zona se localiza entre las áreas funcionales de Equipamiento Náutico de Anaga y El Bufadero y está conformada por el litoral de Valleseco desde la parcela del Club Náutico hasta el extremo contrario de la rada, excluyendo las zonas del Club Militar Paso Alto, Centro Superior de Estudios Náuticos y Capitanía de Control Marítimo, que no forman parte de la zona de servicio del puerto. La superficie indicada corresponde a la zona de servicio terrestre realmente existente a la fecha de redacción de este documento, que comprende fundamentalmente sistema viario (carretera TF-11, así como parte de la Vía de Servicio del Puerto), la playa de callaos, la zona de muelles, varaderos y naves, la plataforma sin uso, el CIDEMAT y escolleras.

** La delimitación entre Parcelas, por tanto, la asignación de usos pomenorizados cuenta con una franja de movimiento de cuatro metros (4 m.), grafiada en el Plano de Ordenación correspondiente. Se definirá en función del Proyecto de Ejecución del área.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA NO ORDENADA:

- El Uso Característico es el de Espacios Públicos - Playa, y Comunitario.
- El mobiliario urbano, que incluirá elementos de 'sombra' será homogéneo con el dispuesto para la 'Playa de Charcos'.
- La edificación se acomodará a la topografía, mimetizándose en el conjunto del espacio libre.
- La ordenación de esta área atenderá al encuentro con la Vía de Servicio del Puerto, definiendo la solución a las posibles disfunciones con el Espacio Público así como a la adecuada relación peatonal desde la Avenida de San Andrés.

- PLANO DE ORDENACIÓN Nº 1.1.

Área Ordenada: 'Playa de Charcos'	LITORAL DE VALLESECO	
Usos Pormenorizados	Superficie m ² s	Superficie Edificable m ² c
SISTEMA GENERAL VIARIO	671	0
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Playa, Paseos y Plazas.	9.134	450
USOS COMUNITARIOS		
Comunitario – Deportivo.	4.706	1.176
TOTAL	14.511	1.626

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES PARA EL ÁREA ORDENADA:

- Las condiciones específicas para cada una de las zonas consideradas se determinan en las instrucciones, determinaciones y fichas específicas que se incluyen a continuación.
- La superficie edificable señalada en cada caso está referida al conjunto de usos permitidos, tanto principales como compatibles.
- PLANOS DE ORDENACIÓN 2.

**FICHA ESPECÍFICA: ÁREA FUNCIONAL LITORAL DE VALLESECO
 ÁMBITO 'PLAYA DE CHARCOS'****Usos Pormenorizados:**

Uso Característico: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: PLAYA, PASEOS Y PLAZAS / USOS COMUNITARIOS / INFRAESTRUCTURAS

Usos compatibles: - Comercial y Hostelería/Restauración (Categorías en función del uso pormenorizado de cada parcela)
- Infraestructuras
- Comunitario-Recreativo

Usos comunitarios: Deportivo.

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN:**Se definen para las siguientes Parcelas:****1. PARCELA 1: PLAYA DE CHARCOS:**

Uso: **Espacios Libres Públicos: Playa / Paseos y Plazas / Protección de viario**

Superficie total: **9.134 m² ***

* Delimitación que se dispone contando con una 'franja de movimiento de 4,00 ml.' para la línea de encuentro entre las Parcelas 1. y 2., que podrá ajustarse en el proyecto de ejecución, en función del diseño y las soluciones materiales que se definan en el mismo.

a. Condiciones generales para el diseño del área:

Esta Parcela constituye el ámbito central de ordenación de este Plan Especial. Se trata de un área libre pública, recreativa y de ocio, consistente en un conjunto de zonas de paseo, zonas de baño y estancia así como áreas arboladas y ajardinadas.

Su disposición deviene de la estructura de 'rasa costera', tan habitual en la costa canaria, formando parte de numerosas playas, y ofreciendo un espacio singular de ocio y disfrute litoral.

El tratamiento del borde litoral estará conformada por soluciones diversas, que permitan variadas formas de encuentro y acceso al mar, entre las que se contarán: muelles, rampas, bordes de escollera y escaleras, y que serán definidas en el proyecto de ejecución correspondiente.

La franja de seis metros (desde la línea litoral) estará libre de edificación (tanto fija como desmontable) y debe atenderse a la posibilidad de recibir salpicaduras, si bien su cota permitirá su utilización permanente en todas las condiciones de marea. El mobiliario urbano para esa franja de seis metros debe seleccionarse atendiendo, en su disposición y materiales, a su posible contacto con agua del mar. Debe tenerse en cuenta que esta franja se soportará en las obras de protección marítima de los rellenos existentes, cuya ejecución no estará condicionada por la ordenación definida en este plan. La ordenación surtirá efecto tras la finalización de la misma. Esta es la zona que responde al uso pormenorizado específico de Playa.

El borde interior deberá resolver el encuentro entre 'la Playa de Charcos' y la Vía de Servicio del Puerto, así su disposición resolverá la compatibilidad entre ambos espacios, a través de su diseño, materiales y sistemas constructivos.

El diseño general de la parcela responderá al de una zona recorrible y de estancia de los usuarios –correspondiente al uso pormenorizado de Paseos y Plazas-, a partir de la disposición de taludes donde se localizarán áreas ajardinadas y arboladas, estas últimas se dispondrán especialmente en la franja interior, a partir de veinte metros (20 m.) de la línea litoral.

'La Playa de Charcos' deberá dotarse de acceso peatonal desde la Avenida de San Andrés, a través de dos pasarelas que se dispondrán a tal fin, que sobrevolarán la Vía de Servicio del Puerto, salvando la diferencia de cota existente y debiendo, al menos una de ellas ser totalmente adaptada (esto es, que cumpla los requerimientos funcionales y dimensionales de accesibilidad).

Su diseño se ajustará a las normas correspondientes, si bien atenderá de forma especial a las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización.

El mobiliario urbano, que será singular en tanto corresponde a un ámbito de espacio público, incluirá piezas de 'sombra' cuyo diseño y disposición se deberá articular con la jardinería y el arbolado, con el criterio de la conformación e integración paisajística del conjunto.

b. Condiciones particulares en relación con los usos:

En esta Parcela se permitirá, como compatible, el uso terciario comercial o de hostelería/restauración en la categoría de Puestos de venta o Kioscos y Terrazas, que, en su caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie edificable (que en todo caso computará en el total de la dispuesta para la parcela) será como máximo del 10% del total de la permitida para la Parcela.
- Las edificaciones correspondientes a estos usos serán, en su caso, desmontables, pudiendo ser entre una y tres piezas, que deberán cuidar su integración en el conjunto. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).

- Dichas edificaciones se localizarán preferentemente vinculadas a franjas arboladas. Asimismo su disposición debe articularse convenientemente con el mobiliario urbano y el alumbrado.

Asimismo, se permitirá, como uso compatible el uso de Infraestructuras, que corresponderán a las precisas para el desarrollo del uso característico asignado a la parcela.

El ámbito que bordea el sistema general viario, con una superficie total de 1.576 m², tendrá la calificación de 'Espacio libre de protección de viario', tal como se señala en los Planos de Ordenación.

c. Condiciones particulares para la edificación:

La Parcela 1. Playa de Charcos, incluirá edificaciones de servicios, que albergarán aseos y otros, atendiendo a los siguientes índices:

- . Nº de plantas: 1
- . Condiciones de forma y volumen: Las edificaciones se acomodarán a la topografía resultante del espacio libre, conformándose a modo de 'taludes'.
- . Condiciones estéticas: La edificación se mimetizará en el conjunto del espacio libre.

Como índices generales de edificabilidad, incluyendo usos principales y compatibles se establecen los siguientes:

- . Superficie Ocupable: 450,00 m² – máximo
- . Superficie Edificable: 450,00 m² – máximo

Para estas edificaciones, se consideran compatibles el uso comunitario-recreativo y el de hostelería/restauración, en la categoría de Bares/Cafeterías, éste último con la limitación del 10% de la superficie edificable.

d. Condiciones de accesibilidad:

La Parcela 1. 'Playa de Charcos' deberá conectar peatonalmente con el Paseo de la Avenida de San Andrés, lo que deberá definirse a partir de dos pasarelas sobre la Vía de Servicio del Puerto.

Asimismo, esta Parcela 1 conectará peatonalmente con la 'Playa de Arena', a través de la servidumbre de paso que se define en la Parcela 2.

Se dispondrá de una conexión rodada a la Parcela 1 desde la Vía de Servicio del Puerto, para el acceso de vehículos de mantenimiento y emergencias.

e. Otras condiciones derivadas del planeamiento vigente:

La Vía de Circunvalación Norte planteada en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, y en particular la 1ª Intersección, se localiza colindante con esta Parcela, y su configuración deberá tenerse en cuenta en el proyecto de ejecución que desarrolle la actuación. En referencia a esa circunstancia, parte de la parcela corresponde a Espacio Libre de Protección de Viario.

En caso de desarrollarse la actuación sobre esta Parcela previamente a la Vía de referencia, la solución deberá atender a una doble condición: con la Vía, o sin la misma. En ese sentido, se podrá plantear el desarrollo de espacios libres en el ámbito de Protección de Viario, si bien atendiendo a las posibles consideraciones estructurales y constructivas que de tal actuación pudiesen derivarse. Por tanto, no se permitirá en dicho ámbito de protección la localización de edificaciones fijas, aunque sí la posibilidad de piezas desmontables correspondientes a los usos compatibles establecidos.

Si la Revisión del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, que en su tramitación deberá contar con el informe de esta Autoridad Portuaria en lo que a su afección al dominio público portuario se refiere, estableciera una solución para la glorieta en la intersección de la Vía Litoral con la Vía de Circunvalación Norte, que resultara incompatible con la ordenación prevista en el presente documento, el desarrollo de dicha infraestructura requerirá, con carácter previo, la Modificación del presente Plan Especial.

2. PARCELA 2: Comunitario-Deportiva:

USO: Comunitario / Deportivo

SUPERFICIE TOTAL:* 4.706 m²

* La dimensión y delimitación de esta Parcela se dispone, contando con una 'franja de movimiento de 4,00 ml.' para la línea de encuentro entre las Parcelas 1. y 2., que podrá ajustarse en el proyecto de ejecución, en función del diseño y las soluciones materiales que se definan en el mismo.

a. Condiciones particulares para la edificación:

Esta Parcela albergará la edificación precisa para el desempeño de sus actividades, que responderá a las siguientes condiciones:

. Los índices de edificabilidad total para la Parcela son los siguientes:

- . Coeficiente de Ocupación: 21 %
- . Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²_c/m²

. Se plantean dos edificaciones en esta parcela, para las que se disponen las siguientes condiciones:

- a. Una de las edificaciones se corresponde con las condiciones básicas de la edificación principal existente, en borde de muelle, esto es:

- . La alineación será la que en la actualidad presenta la edificación principal a borde de muelle existente (se grafía en planos de ordenación).
- . Ocupación: 267 m; Edificabilidad: 373 m²_c.
- . Altura: la correspondiente a la edificación principal a borde de muelle existente, en su misma configuración de desarrollo vertical en disminución.

- b. Las condiciones para la otra edificación que se propone son las siguientes:

- . Nº de plantas: 1.
- . Altura máxima: En general no podrá sobrepasar la cota de rasante de la Autovía de San Andrés, si bien puntualmente en una proporción de hasta el 15%, podrá alcanzar 1,10 m. sobre dicha rasante. Asimismo, podrán situarse sobre cubierta elementos ligeros, relacionados con usos y actividades correspondientes a los usos permitidos, cuya altura podrá sobrepasar la general establecida.
- . Condiciones de posición: se dispondrá en la franja interior de la Parcela. Entre la edificación y la Vía de Servicio del Puerto, se

dispondrá una franja de servidumbre de paso público (con las condiciones que se definen en el apartado c. Condiciones de accesibilidad), que deberá resolver el encuentro con dicha vía, en atención a la funcionalidad y seguridad de utilización, así como a la integración paisajística y ambiental como parte integrante de la 'Playa de Charcos' del Litoral de Valleseco.

. Condiciones de forma y volumen: La nueva edificación se acomodará a la topografía de tal forma que se integre en el paisaje del litoral, con atención particular a su articulación con la Parcela 1. 'Playa de Charcos'.

. Condiciones estéticas: La edificación atenderá a su mejor integración paisajística en el conjunto del espacio libre.

. Condiciones particulares: Para las edificaciones existentes, a partir de su aprobación y hasta que se ejecuten las actuaciones resultantes de la presente ordenación, será de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, atendiendo a que se trata de usos consolidados y actividades que se han desarrollado dentro de la legalidad.

b. Condiciones de uso:

Se consideran usos compatibles los usos comerciales hasta la categoría de pequeño comercio y la hostelería/restauración hasta la categoría de restaurante, estando prohibido el resto de categorías del uso terciario. Tal compatibilidad se limita al 10% de la superficie edificable.

Se permitirá, como uso compatible el uso de Infraestructuras, que corresponderán a las precisas para el desarrollo del uso característico asignado a la parcela.

c. Condiciones de accesibilidad:

- Se contará con acceso rodado a la parcela desde la Vía de Servicio del Puerto.
- Se contará con plazas de aparcamiento para dos (2) vehículos, con dimensiones 5,00 x 2,20 ml. para cada una.
- Contará con acceso peatonal desde la Parcela 1. 'Playa de Charcos'.
- La franja de servidumbre de paso peatonal público entre una de las edificaciones y la Vía de Servicio del Puerto deberá atender a las siguientes condiciones generales:
 - La franja deberá tener un ancho de entre 5 y 9 metros.
 - Se contará con los dispositivos precisos para la coordinación del paso peatonal y el acceso rodado a la parcela.
 - El diseño del ámbito de paso, contará con elementos de separación con la Vía de Servicio del Puerto, que contribuyan a las mejores condiciones de seguridad y confort para el tránsito peatonal.

a. Condiciones para el tratamiento del borde litoral:

Deberá atenderse en el diseño de la línea litoral de esta parcela a las condiciones singulares que las actividades deportivas precisan. En todo caso, su diseño y construcción se ajustarán a las normas específicas para este tipo de espacios, donde se atenderá de manera especial a las condiciones de seguridad de utilización.

Debe tenerse en cuenta que la franja litoral se soportará en las obras a ejecutar de protección marítima de los rellenos existentes, cuya ejecución no estará condicionada por la ordenación definida en este plan. La ordenación surtirá efecto tras la finalización de dichas obras.

SISTEMA GENERAL VIARIO:

Uso:	Sistema general viario
Superficie total:	671 m²

Se refiere este ámbito a parte del Sistema Viario definido en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, en particular parte de la 1ª intersección. En tanto que en la actualidad dicha vía no se ha ejecutado, en el caso de desarrollarse la actuación general correspondiente a este Plan, la solución deberá atender a la doble condición: con vía o sin la misma.

En ese sentido, se podrá plantear el desarrollo de espacios libres en este ámbito, si bien atendiendo a las posibles consideraciones estructurales y constructivas que de tal actuación pudiesen derivarse, y específicamente las impuestas por la necesidad de mantener la funcionalidad de la Vía de Servicio del Puerto adyacente. No permitiéndose ningún tipo de edificación.

Si la Revisión del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, que en su tramitación deberá contar con el informe de esta Autoridad Portuaria en lo que a su afección al dominio público portuario se refiere, estableciera una solución para la glorieta en la intersección de la Vía Litoral con la Vía de Circunvalación Norte, que resultara incompatible con la ordenación prevista en el presente documento, el desarrollo de dicha infraestructura requerirá, con carácter previo, la Modificación del presente Plan Especial