

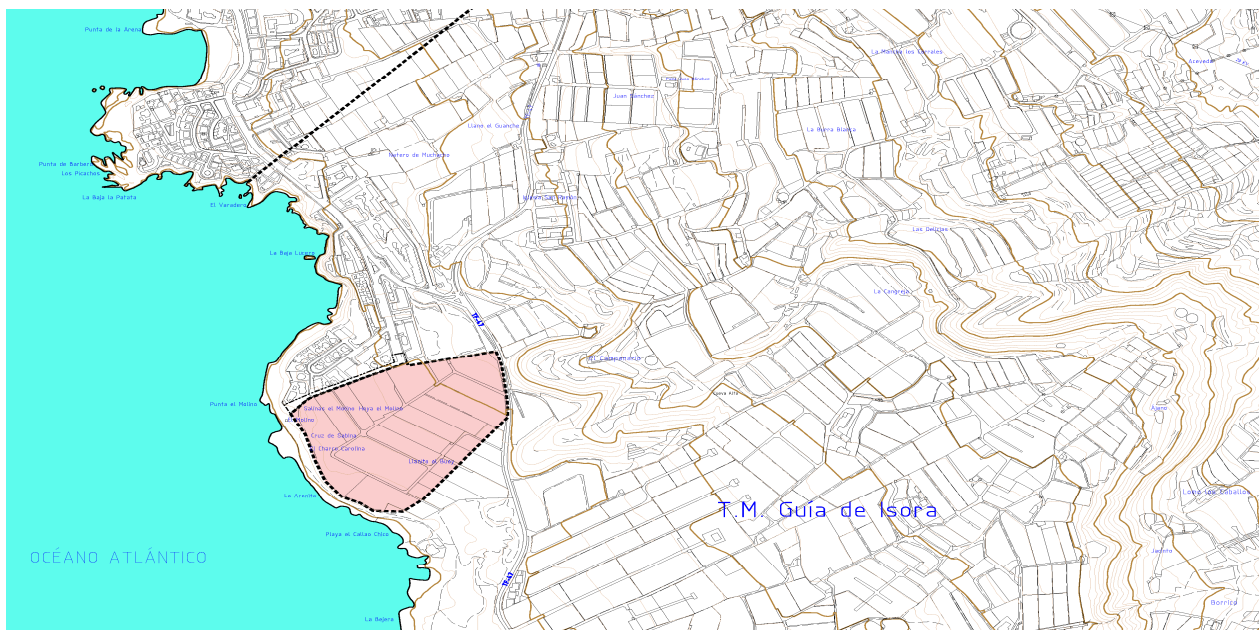
**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
GUÍA DE ISORA - TENERIFE  
Sector "Cueva del Polvo"**

Mayo 2017

Promotor: **PRIMPARES, S.L**

REDACTOR:

PALERM & TABARES DE NAVAS L.P.  
ARQUITECTOS



**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA**

**2.- DOCUMENTO RESUMEN**

Equipo colaborador





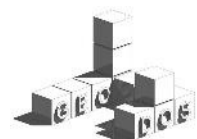
# **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGO DE GUÍA DE ISORA EN EL SECTOR DE CUEVA DEL POLVO.**

## **T. M. DE GUÍA DE ISORA**

### **DOCUMENTO RESUMEN**



**MAYO 2017**



GEODOS, Planificación y Servicios S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGO GUÍA DE ISORA  
Sector turístico "CUEVA DEL POLVO"

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO RESUMEN

Mayo 2017

---

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA Sector "Cueva del Polvo"**

## **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

### **2.- DOCUMENTO RESUMEN**

#### **ÍNDICE:**

<b>DOCUMENTO RESUMEN</b>	<b>5</b>
<b>0. INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
<i>1.1. PLANEAMIENTO GENERAL</i>	<i>7</i>
<b>1.- INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN DE LOS ASPECTOS     AMBIENTALES</b>	<b>11</b>
<b>2.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y SU ADECUACIÓN AL DOCUMENTO DE     ALCANCE</b>	<b>19</b>
<b>3.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO ESTAS SE HAN TOMADO     EN CONSIDERACIÓN</b>	<b>21</b>
<i>3.1.- EXPLICACIÓN DE CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN EL RESULTADO DE     LAS CONSULTAS REALIZADAS</i>	<i>22</i>

PROMOTOR:

**PRIMPARES, S.L.**

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

**PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.**

Contenidos Ambientales

**SOLITEC, S.L.**

**GEODOS, S.L.**

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

**UA ABOGADOS, S.L.**

# **DOCUMENTO RESUMEN**

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGO GUÍA DE ISORA  
Sector turístico "CUEVA DEL POLVO"

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO RESUMEN

Mayo 2017

---



## **0. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. PLANEAMIENTO GENERAL**

Este documento se redacta con el objeto de dar cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo 24.1 de la Ley21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental relativos a la remisión al órgano ambiental del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, que está integrado por:

- a) La propuesta final de Modificación Puntual
- b) El Estudio Ambiental Estratégico
- c) El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración.
- d) Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Documentación para que el Órgano Ambiental realice el análisis técnico del expediente, y el análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan y formular la Declaración Ambiental Estratégica.

Para elaborar este documento se ha optado por el siguiente índice:

1. La integración en la propuesta final del plan de los aspectos ambientales. Dentro de esta apartado se hará una descripción como los distintos aspectos ambientales se han incorporado al documento de ordenación, prestando especial atención a las medidas ambientales propuestas.
2. El estudio ambiental estratégico y su adecuación al documento de alcance. Analizando las distintas fases por las que ha pasado el estudio ambiental estratégico se pretende realizar una valoración crítica de la adaptación del estudio ambiental estratégico a la realidad ambiental del ámbito así como a las demandas de información por parte del documento de alcance.
3. Resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración. En este apartado se aportarán unos cuadros en los que se expone el resultado de las dos consultas realizadas y como se han tenido en cuenta tanto en la redacción del documento como en la propia modificación.

Dado que la propia modificación ya presenta un documento de estas características y con la intención de no duplicar información, solo se presentarán de forma detallada aquellos aspectos directamente vinculados con los contenidos del Estudio Ambiental Estratégico, resumiendo la incidencia ambiental provocada al dar respuesta al resto de informes sectoriales.

Previo a los apartados descritos en los párrafos anteriores es oportuno recordar en qué consiste el Plan evaluado, así como sus objetivos y alcance.

El documento de ordenación evaluado es una **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora en el Sector "Cueva del Polvo"** y tiene por objeto la introducción del uso residencial como compatible, en los términos previstos en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de Tenerife (PTEOTT) y la ordenación de los terrenos correspondientes al sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado turístico "Cueva del Polvo", del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) de Guía de Isora, que entró en vigor a los quince días de la publicación de su normativa en el BOP nº 130, de 1 de julio de 2010.

Por lo tanto es una Modificación Puntual de un Plan General de Ordenación que tiene su Memoria Ambiental aprobada y que ha evaluado la implantación territorial de este sector, no así su ordenación pormenorizada, que es uno de los cometidos de esta Modificación.

En concreto, el objeto de la Modificación Puntual es la implantación de un Complejo turístico con un establecimiento hotelero de 5 estrellas, con un máximo de 542 plazas alojativas, acompañado de una oferta complementaria destinada a la salud que impartirá terapias de bienestar, la incorporación de una parcela destinada a equipamiento de carácter privado, de uso recreativo abierto al público, tipo balneario, un grupo de parcelas de uso residencial unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín Aislada, de superficies de suelo superiores a lo usual en las islas, destinadas a ser vendidas a compradores de gran poder adquisitivo, así como dos parcelas también de equipamiento de uso recreativo tipo clubs marítimos para ser utilizados de forma comunitaria por las viviendas del Sector y, en su caso, por los clientes del hotel.

La Modificación Puntual incluye un anteproyecto de urbanización que permite prever la forma en que se desarrollará las obras de urbanización e incluso el funcionamiento posterior de este sector turístico. Gracias a esto, el Estudio Ambiental Estratégico no se

limitó a valorar exclusivamente la ordenación del sector (distribución de usos, parámetros urbanísticos y de la edificación, etc.), sino que profundiza en los impactos ambientales que generaría durante la fase de construcción y funcionamiento, proponiendo una serie de medidas correctoras y de vigilancia que deberán ser, en su momento, concretadas y desarrolladas por el Documento Ambiental del Proyecto de Urbanización, siguiente fase natural del desarrollo urbanístico del ámbito.

Este sector se sitúa en el término municipal de Guía de Isora, en la costa suroeste de la isla de Tenerife, lindando con el núcleo urbano de El Varadero, el litoral la carretera TF-47 y unos terrenos rústicos que forman parte de la misma finca agrícola que el sector.

La superficie total del sector es de 120.000 m<sup>2</sup> y su acceso se realiza a través del cruce actual de El Varadero de la Carretera TF-47 de Armeñime a Puerto Santiago, de la avenida La Gaviota y de la calle Alpispa de este núcleo urbano.

Se implanta sobre un ámbito que forma parte de la antigua rasa marina que se extiende entre Punta Barbero y Puerto de Alcalá donde antiguamente penetraba el mar un kilómetro tierra adentro hasta el acantilado fósil de Las Tabladas. Actualmente esta rasa está bastante degradada por las explotaciones agrarias al igual que ocurre en el sector, salvo en su frente litoral el cual forma parte desde el punto de vista de las unidades geomorfológicas de la municipio, del tramo de costa abrupta no acantilada del municipio que se extiende desde Playa San Juan hasta la línea divisoria municipal con Santiago del Teide.

Los terrenos incluidos dentro del sector fueron, en toda su extensión, adaptados como parcelas agrícolas dedicadas a cultivos intensivos. Esta transformación en un espacio productivo hizo desaparecer por completo sus recursos naturales originales, hasta el punto que no se puede diferenciar en su interior sectores que mantengan cierto grado de naturalidad.

No obstante, existen ciertos argumentos paisajísticos que avalan la organización interior de usos que ha diseñado la Modificación. La consideración como espacio libre público (Parque Urbano) de todo el frente litoral del sector, está claramente en consonancia con el papel que desempeña la unidad de paisaje denominada en este estudio "franja costera" en el entorno agrícola en el que se encuentra.

Esta franja litoral mantiene una calidad paisajística mayor que el resto del sector a pesar de contar con numerosos impactos visuales. Su tratamiento como parque urbano no

sólo permitirá mantenerlo libre de edificación, sino también restaurarlo con un objetivo paisajístico y ambiental. Recordemos que se trata de una unidad territorial con predominio de elementos antrópicos sobre abióticos pero donde existen ciertos elementos bióticos significativos (vegetación halófila) cuya área de ocupación actual puede ser ampliada hacia el interior recuperando sus dominios potenciales.

Los objetivos de restauración paisajística y ambiental son, sin duda, compatibles con el uso público que se quiere para el Parque Urbano, en este tramo del litoral municipal donde las actividades recreativas son, y serán tras el desarrollo del sector, muy demandadas.

## **1.- INTEGRACIÓN EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES**

Inicialmente se entendió que el objeto y finalidad de la Modificación Puntual que se tramitaba encajaba en lo previsto en el artículo 22 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del territorio y de los Recursos Naturales, donde se establece que uno de los supuestos de evaluación estratégica simplificada son los planes de ordenación pormenorizada del plan general de ordenación que se acomoden a la evaluación ambiental estratégica del plan básico municipal. Y esto se entendía así toda vez que las determinaciones de la Modificación Puntual no suponen una variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas de la ordenación estructural del planeamiento superior aprobado.

Siguiendo este criterio se inició la tramitación ambiental mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada regulado en el artículo 26 y siguientes de la citada Ley de Armonización.

La COTMAC, en su sesión celebrada el 10 de marzo de 2016, acordó someter el documento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2.a) en relación con el artículo 6.1.a) de la citada Ley. Conjuntamente en el mismo acuerdo se formula el Documento de Alcance que sirvió para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico,

El Estudio Ambiental Estratégico se ajustó al contenido establecido en el anexo IV de la Ley 21/2013 y al Documento de Alcance. En los trabajos realizados en esta fase se van incorporando los condicionantes ambientales a la ordenación así como las medidas ambientales correspondientes a las propuestas con carácter de anteproyecto que presenta la Modificación.

El Estudio Ambiental Estratégico define un conjunto amplio de medidas siguiendo el siguiente esquema:

1. MEDIDAS DE ORDENACIÓN PREVISTAS PARA EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EN PARTICULAR LOS SIGUIENTES:

- a) Adaptación de la red de comunicaciones propias del ámbito y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
  - b) Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, situación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
  - c) Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores
  - d) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.
  - e) Otros.
2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO EXISTENTES Y DE SU INTEGRACIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.
3. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.
- A) CONTROL SOBRE LOS MOVIMIENTOS DE TIERRAS
  - B) MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA TIERRA VEGETAL

- C) MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y EL AGUA
  - D) MEDIDAS PARA LA FLORA
  - E) MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LA FAUNA
  - F) MEDIDAS EN RELACIÓN AL DRENAJE SUPERFICIAL
  - G) MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA CALIDAD DEL AIRE
  - H) MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
  - I) MEDIDAS EN RELACIÓN AL PAISAJE
  - J) MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DE RESIDUOS
  - K) MEDIDAS A LA POBLACIÓN POR DESVÍOS DE TRÁFICO
4. MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS PARA DISMINUIR LOS EFECTOS NEGATIVOS PERMANENTES SOBRE EL MEDIO (FASE DE FUNCIONAMIENTO) Y RECTIFICAR SITUACIONES PREEXISTENTES PRODUCTORAS DE IMPACTO DESFAVORABLE
- A. MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES
  - B. MEDIDAS EN RELACIÓN A LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS
  - C. MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL AHORRO EN EL CONSUMO ENERGÉTICO
  - D. MEDIDAS EN RELACIÓN A LA REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE RECURSOS HÍDRICOS.
  - E. MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
  - F. MEDIDAS PARA EL CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE
  - G. MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE LOS JARDINES

Estas medidas se integraron en el documento de la Modificación Puntual de Aprobación Inicial de la siguiente manera:

- Las medidas para la ordenación previstas en el bloque 1 se integraron en la propia documento normativo a lo largo del articulado de forma que la coordinación sobre este aspecto se debe considerar completa.

A su vez, de forma coordinada entre el equipo ambiental redactor del Estudio Ambiental Estratégico y el equipo redactor de la ordenación, se define un conjunto de medidas ambientales vinculadas a la forma en que se van a recoger y verter las

aguas de escorrentía superficial que discurran por la urbanización del sector. Estas medidas, que se recogen a un nivel de anteproyecto, se desarrollaron para minimizar los vertidos de partículas sólidas de forma continuada evitando modificar las condiciones del fondo marino. Medidas que son el resultado de la determinación del Documento de Alcance de evitar la afección a *Cystoseira abies-marina*, especie protegida en las inmediaciones del sector.

- Las medidas de los bloques 2, 3 y 4 se estructuran dentro de la Modificación Puntual de dos formas:
- Parte de ellas se incorporan al documento normativo a través de un Título V Medidas Ambientales, que se organiza según el siguiente índice:

#### TITULO QUINTO.- MEDIDAS AMBIENTALES

##### CAPÍTULO 1.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES QUE SE PRODUZCAN DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

Art. 5.1.1.- Control sobre los movimientos de tierras

Art. 5.1.2.- Aprovechamiento de la tierra vegetal

Art. 5.1.3.- Control de la contaminación del suelo y del agua

Art. 5.1.4.- Control de la conservación de la fauna

Art. 5.1.5.- Control del drenaje superficial

Art. 5.1.6.- Control de la calidad del aire

Art. 5.1.7.- Control de la contaminación acústica

Art. 5.1.8.- Control de la contaminación paisajística

Art. 5.1.9.- Control de la gestión de residuos

Art. 5.1.10.- Protección del Patrimonio histórico

Art. 5.1.11.- Programa de vigilancia ambiental

##### CAPÍTULO 2.- MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS AMBIENTALES QUE SE PRODUZCAN DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

Art. 5.2.1.- Gestión de residuos

Art. 5.2.2.- Condiciones para el control de la contaminación acústico

Art. 5.2.3.- Condiciones para la flora

Art. 5.2.4- Condiciones para la gestión de los jardines



- El resto de medidas ambientales, vinculado su desarrollo al Proyecto de Urbanización se remiten al mismo a través de la nueva ficha del Sector Cueva del Polvo que las incorpora de forma genérica a través de las siguientes instrucciones de desarrollo:

-

*- Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán atender a las medidas ambientales, correctoras y de seguimiento establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico, integrado en esta Modificación Puntual del Plan General y en el título correspondiente de las Normas Urbanísticas de esta Modificación Puntual.*

Así salen los documentos (Estudio Ambiental Estratégico y Documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del PGO de Guía de Isora en el sector "Cueva del Polvo") a información pública y a consulta de las administraciones afectadas y de las personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días, junto a la propuesta inicial del Plan, saliendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 91 del viernes 29 de julio de 2016.

Finalizado el plazo se emiten dos informes (Acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2016 e Informe institucional del Cabildo de Tenerife) que motivan la revisión del Estudio Ambiental Estratégico y algunas de las medidas ambientales recogidas en el mismo. Estos cambios respecto al documento de ordenación suponen la incorporación de nuevos artículos en el documento normativa de la Modificación Puntual. En concreto, estos son:

*Art. 5.1.6.- Control de la calidad del aire*

*6. El Proyecto de urbanización, en el desarrollo de sus contenidos, valorará la necesidad de realizar estudios específicos para la modelización de la dispersión partículas en la atmósfera y así determinar el nivel de inmisión esperado en el entorno de la obra, de forma que se puedan establecer las medidas ambientales adecuadas.*

*Art. 5.1.7.- Control de la contaminación acústica*

*4. El Proyecto de Urbanización, en el desarrollo de sus contenidos, realizará una modelización de la propagación del ruido generado durante la fase de obras y así poder valorar de forma precisa la efectividad de las medidas*

*planteadas en este documento o la conveniencia de incorporar medidas complementarias que permitan compatibilizar las obras con el bienestar en las viviendas vecinas (como programación temporal y espacial de las unidades de obras, selección del tipo de maquinaria menos ruidosa en las actuaciones más próximas a las viviendas, etc.)*

*5. El Proyecto de Urbanización estudiará en detalle cómo afecta el ruido de la TF-47 sobre las parcelas turísticas colindantes, tomando datos de campo así como modelizando el ruido en el espacio concreto de descanso una vez aplicadas las medidas ambientales previstas y así poder valorar de forma precisa la efectividad de las medidas planteadas o la conveniencia de incorporar medidas complementarias que aseguren los niveles previstos por la legislación.*

#### Art. 5.1.10.- Protección del Patrimonio histórico

*1. El horno de cal se encuentra fuera del Sector en terrenos litorales que no son objeto de ordenación del Plan. Aún así, sería conveniente que el proyecto de urbanización prevea el vallado perimetral de protección de este elemento patrimonial durante las fases de obras. La instalación del vallado perimetral deberá ser supervisada por un arqueólogo.*

### Capítulo 3.- Otras medidas ambientales

#### Art. 5.3.1- Riesgo de carácter hidráulico

*1. El Plan de Defensa Frente Avenidas (PDA) en su registro de riesgo 464. En concreto en el Documento Nº1 Memoria, Anejo nº1. riesgos Hidráulicos, Apartado 2. Registros de riesgo hidráulico, Subapartado 2.2. Fichas. Ficha 464; establece las siguientes medidas para el control del riesgo hidráulico detectado: construcción de un cunetón de guarda e instalación de un mallazo de protección en los taludes de la TF-47 a la altura del cruce de Playa Santiago.*

*2. Ambas medidas se encuentran presupuestadas en la ficha del Registro de riesgo 464 estableciendo que la entidad responsable es el Cabildo Insular de Tenerife.*

En el Estudio Ambiental Estratégico se incorporan algunas medidas ambientales más siendo específicas para el Proyecto de Urbanización por lo que se interpretó que se

encontraban recogidas en el tratamiento genérico que de las mismas se da en la Ficha urbanística del Sector Cueva del Polvo, que perfila el redactado de sus instrucciones quedando de la siguiente forma:

*B. Medidas Ambientales*

*- Los Proyectos de Urbanización y de Edificación deberán atender a las medidas ambientales, correctoras y de seguimiento establecidas para él en la Declaración Ambiental Estratégica, resultado del Estudio Ambiental Estratégico, integrado en esta Modificación Puntual del Plan General y en el título Quinto de las Normas Urbanísticas de esta Modificación Puntual.*

Se debe concluir que la totalidad de las medidas ambientales planteadas en el Estudio Ambiental Estratégico se encuentran incorporadas en la Modificación Puntual ya sea a través de normas propias de la ordenación, o a través de medidas ambientales recogidas en el Título V de las Normas Urbanísticas o remitidas al Proyecto de Urbanización, documento con mayor capacidad de análisis de algunos de los potenciales efectos ambientales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGO GUÍA DE ISORA  
Sector turístico "CUEVA DEL POLVO"

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

DOCUMENTO RESUMEN

Mayo 2017

---

## **2.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y SU ADECUACIÓN AL DOCUMENTO DE ALCANCE**

Una vez determinado por Acuerdo de la COTMAC que la evaluación ambiental estratégica a la que debe someterse la Modificación Puntual del PGO de Guía de Isora es la ordinaria, y definido el Documento de Alcance, el promotor elabora un Estudio Ambiental Estratégico que intenta cumplir dos requisitos fundamentales:

- Tener el contenido mínimo marcado por el anexo IV, tal y como determina el artículo 20.2. de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Recoger la totalidad de los aspectos mencionados en el Documento de Alcance.

El Estudio Ambiental Estratégico se apoyó en la documentación ambiental y de propuestas de determinaciones elaboradas expresamente para esta Modificación Puntual. Esta información se realizó contrastando las fuentes disponibles y desarrollando contenidos propios a través de trabajo de campo, en especial en aquellas variables que podrían verse afectadas por la ordenación como son la vegetación, la fauna, etc.

Con el objeto de la valoración ambiental de la Modificación Puntual se estima que los contenidos muestran una profundidad de análisis y un grado de detalle adecuado a la escala y a las condiciones del ámbito objeto de intervención. La totalidad de la información territorial específica se generó dentro del ámbito objeto de ordenación, aunque no se dejó de alertar de detalles ambientales significativos en el entorno como cuestiones paisajísticas o la presencia en las inmediaciones de la *Cystoseira abies-marina*.

En líneas generales se ha dado correcta respuesta al documento de Alcance, siendo necesario algunos ajustes posteriores al proceso de información pública y consulta a las Administraciones afectadas así como a las personas interesadas. La mayor parte de estos ajustes son correcta localización de medidas ambientales propuestas en el proceso de evaluación pero no en el apartado correspondiente.

En el caso de la *Cystoseira abies-marina* se definieron medidas para asegurar la correcta gestión ambiental de los elementos de la ordenación que pueden provocar efectos adversos sobre las posibles poblaciones de la misma. La información disponible se reducía a que la *Cystoseira abies-marina* estaba presente en las inmediaciones, pero

no se disponía de información sobre la localización exacta de dichas poblaciones. Esto, reiterado por el Acuerdo de la COTMAC del 30 de noviembre de 2016, llevó a determinar que el Proyecto de Urbanización, en su proceso de evaluación ambiental, realizara un estudio en el frente marino colindante con el sector para definir la localización de las poblaciones y valorar la afección real de posibles vertidos sobre las mismas.

Se incorporó la discusión sobre la afección a la *Cystoseira abies-marina* en el apartado sobre los efectos previsibles sobre el medio ambiente y su cuantificación.

### 3.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO ESTAS SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN

CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PÚBLICOS E INFORMES EMITIDOS		
ADMINISTRACIÓN O ENTIDAD CONSULTADA	REGISTRO DE ENTRADA O ACUSE DE RECIBO	FECHA INFORME EMITIDO (en su caso)
MINISTERIO DE DEFENSA	3-8-2016	20 de septiembre de 2016 (R.E. 28/7/2016). Concluye que no hay nada que objetar al documento de la modificación puntual, al comprobar la inexistencia de propiedad alguna afectada del Ministerio de Defensa.
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información	3-8-2016	1 de septiembre de 2016 (R.E. 9/7/2016). Concluye emitiendo informe favorable a la normativa sectorial de telecomunicaciones.
MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar	3-8-2016	-
MINISTERIO DE FOMENTO Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea	3-8-2016	5 de octubre de 2016 (R.E. 10/10/2016). Concluye que el término municipal no incide ni en la zona de servicio aeroportuario ni en las servidumbres aeronáuticas de las Instalaciones aeronáuticas civiles; y en consecuencia, manifiesta que "no es competente para emitir informe" sobre el presente expediente.
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD Dirección General de Ordenación del Territorio	3-8-2016	-
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Dirección General de Protección de la Naturaleza Servicio de Impacto Ambiental	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES Dirección General de Infraestructura Turística	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE HACIENDA Dirección General de Patrimonio y Contratación	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE HACIENDA Instituto Canario de Estadística		-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA, COMERCIO Y CONOCIMIENTO Viceconsejería de Industria, Energía y Comercio	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Viceconsejería de Infraestructura y Transportes	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Puertos Canarios	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA; GANADERÍA, PESCA Y AGUA	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA	3-8-2016	-

CONSEJERÍA DE EMPLEO, POLÍTICAS SOCIALES Y VIVIENDA		-
CABILDO INSULAR DE TENERIFE	3-8-2016	
CONSEJO INSULAR DE AGUAS	3-8-2016	-
CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES / Viceconsejería de Cultura y Deportes	4-8-2016	-
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E IGUALDAD Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías	4-8-2016	10 de octubre de 2016 (R.E. 11/10/2016). Concluye que el informe se emite de conforme a las consideraciones expuestas solicitando que se tengan en cuenta las sugerencias y recomendaciones aportadas, en relación a la admisibilidad del régimen de usos de Infraestructuras de telecomunicaciones.
CONSEJERÍA DE SANIDAD	4-8-2016	-
AYUNTAMIENTO DE ADEJE	4-8-2016	-
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DEL TEIDE	4-8-2016	-
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Dirección General de Patrimonio del Estado	5-8-2016	5 de septiembre de 2016 (R.E. 07/9/2016). Concluye que este Departamento no es competente para la emisión de informes sobre la existencia de impacto ambiental en el proyecto.
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA	5-8-2016	-

Además el Cabildo de Tenerife, aunque no consta en la relación, también emitió informe fuera de plazo de fecha 19 de diciembre de 2016, en el que concluye informar en sentido FAVORABLE la Aprobación previa del Estudio Ambiental Estratégico y versión inicial del documento de Modificación Puntual del PGO en lo que se refiere a la propuesta de ordenación urbanística, y CONDICIONADO, respecto a las de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Patrimonio Histórico y Carreteras.

### 3.1.- EXPLICACIÓN DE CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN EL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

1. A raíz del **Acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2016**, se producen un conjunto de incorporaciones al Estudio Ambiental Estratégico, en concreto a sus medidas ambientales, que se resumen en los siguientes aspectos:
  - **Medidas para garantizar la calidad del aire.** El Acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2016 plantea que "se deberá valorar la necesidad de realizar estudios específicos para modelizar la dispersión atmosférica de esas partículas y determinar los niveles de inmisión esperados en el entorno de las obras en la fase de construcción.



- **Medidas de control de la calidad del aire (ruido).** El Acuerdo de la COTMAC plantea que "Serie recomendable que en marco del Proyecto de Urbanización se modelizara la propagación de ruido generado durante las obras con el objetivo de valorar si las medidas correctoras que contempla este documento ambiental son suficientes o deben ser contempladas con otras que permiten compatibilizar las obras con el bienestar en las viviendas vecinas".
- **Medidas para la gestión de las aguas residuales.** El informe-propuesta afirma que no se ha incluido la siguiente medida: "El Plan establece que el proyecto deberá incluir un anexo en la que se verifique el correcto funcionamiento hidráulico de la red diseñada en condiciones de caudal medio y punta".
- Otras medidas:
  - **Condiciones para evitar la afección a *Cystoseira abies-marina*.**
  - (En el caso que sea posible) Proponer **actuaciones que puedan favorecer el mejor estado de conservación de los recursos ambientales existentes** (proximidad de la Red Natura 2000 y rasa intermareal) y **una adecuada calidad de las aguas marinas.**
  - **Otros aspectos: Riesgo hidráulico.** El Acuerdo plantea que se debe recoger en el documento urbanístico las correspondientes medidas mitigadoras del riesgo identificado en el Estudio Ambiental Estratégico (TF 47 a la altura del cruce con Puerto Santiago).

En todos los casos se han incorporado las medidas solicitadas toda vez que las mismas ya se encontraban esbozadas en el documento, a lo largo de los apartados dedicados a las caracterización de la situación actual del medio ambiente y en la discusión de los efectos previsibles sobre el medio ambiente y cuantificación.

2. En el **Informe institucional del Cabildo Insular de Tenerife**, aprobado en sesión ordinaria del Consejo de Gobierno Insular celebrada el día 7 de diciembre de 2016, se establecen conclusiones que afectan a la propuesta de ordenación pormenorizada y, como consecuencia al proceso de evaluación ambiental estratégica. Estas son:

- En el punto 2, en relación a las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismos, el informe solicita un conjunto de ajustes relativos a las ocupaciones máximas, superficies edificables y disposición de franja de espacio libre o paseo peatonal como límite con el suelo rústico colindante. Estos aspectos provocan algunos cambios en la ordenación pormenorizada que han vuelto a ser evaluados y se han incorporado las conclusiones en el presente documento.
  - En el punto 5, en relación con las competencias en materia de patrimonio histórico, se plantea dos cuestiones:
    - a) El recordatorio de la necesaria comunicación a la Unidad de Patrimonio en caso de aparecer algún resto arqueológico. Este aspecto ya se encontraba previsto en el conjunto de medidas ambientales que salieron a exposición pública por lo que no hubo que modificar nada.
    - b) La recomendación de incorporar el horno de cal cercano a la ordenación, en concreto a los paseos peatonales costeros. Dado que este elemento patrimonial se encuentra fuera del ámbito de ordenación no se ha considerado esta opción. En cambio, si se han establecido medidas para evitar la afección al elemento patrimonial, vallándolo para su protección y determinando que durante el momento del vallado esté presente un arqueólogo que determine la delimitación exacta del ámbito a vallar de forme que se eviten afecciones por las obras a este elemento patrimonial.
3. La ordenación definitiva del Sector es el resultado de la introducción sobre la Alternativa 3 de algunos cambios precisos para adaptar el documento a las observaciones realizadas en los informes emitidos por los organismos públicos correspondientes durante el periodo de información pública posterior al Pleno del Ayuntamiento del día 13-7-2016.

Estos cambios se concretan en una reducción de la superficie de suelo de las parcelas residenciales, que en su conjunto pasan de tener 22.949 m<sup>2</sup>s a 17.059 m<sup>2</sup>s, disminuyendo el número de parcelas de 9 a 8; la incorporación de 2 nuevas parcelas de equipamiento de uso recreativo para pequeños clubs marítimos, afectando exclusivamente a la superficie de suelo disminuida de las parcelas residenciales de la ordenación anterior (Alternativa 3), para su utilización como

pequeños clubs marítimos para el uso comunitario de las viviendas, de superficies 1.561 m<sup>2</sup>s y 1.328 m<sup>2</sup>s, respectivamente; el aumento de la superficie de la parcela de Complejo turístico, que pasa de tener 56.864 m<sup>2</sup>s a 59.108 m<sup>2</sup>s sin variar la edificabilidad; y el aumento de la superficie de la EDAR, que pasa de tener 921 m<sup>2</sup>s a 1.625 m<sup>2</sup>s.

Como se puede apreciar, estos cambios, a los efectos de la presente evaluación ambiental, no resultan sustanciales, pues en nada varían los espacios libres públicos y viarios, no produce aumento de la edificabilidad y no se introduce ningún uso diferente a los que ya contenía la ordenación.

Conclusión: La Alternativa 3 modificada con los mencionados cambios introducidos da como resultado una mejor integración paisajística del conjunto (hotel-viviendas-equipamiento), pues permite una mayor accesibilidad visual al litoral toda vez que los jardines del hotel facilitan una mejor integración del equipamiento. Además, su acceso rodado independiente al de las edificaciones residenciales resulta una solución más adecuada para la funcionalidad del propio equipamiento y del confort y habitabilidad en este pequeño espacio residencial.

La incorporación de dos nuevos equipamientos (pequeños club marítimos) implica la sustitución de suelo de uso residencial a este otro, lo que no supone, desde la perspectiva ambiental, cambios respecto a las valoraciones realizadas de las distintas alternativas, así como tampoco predispone a un cambio en la valoración ambiental de la ordenación pormenorizada, ni en la valoración detallada de los impactos inducidos durante la urbanización del Sector. Dado que en la ordenación pormenorizada ya contiene usos e intervenciones de características asimilables, las medidas ambientales generales para su correcta integración. están ya recogidas en el presente documento de la Modificación Puntual del PGO.

Por otro lado, el cambio del uso residencial al de equipamiento-club marítimo y debido a las características de este último, producirá una disminución del volumen edificado en beneficio del espacio no edificado. Esta situación, igual que en el caso del otro equipamiento-balneario, favorecerá una mejor integración paisajística de esta parte del sector, al potenciarse más los espacios no edificados en las parcelas, esponjándolo así algo más en este borde, que da frente al parque.