

E14/B3/34



ENTRADA
18 ENE 2008
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

hydra
Soluciones Ambientales

MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

PROMOTOR: PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.

T. MUNICIPAL: LA OROTAVA

ISLA: TENERIFE

**AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER
ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ**

ENERO - 2008

C/Punta de La Vista, nº 3, 2º piso
Cuevas Blancas - Santa Mª del Mar
38111 S/C DE TENERIFE
TLF: (922) 24-64-47
FAX: (922) 53-16-40
administracion@hydraconsultores.es

C/ Carvajal, Nº 8 Local 3
35004 - LAS PALMAS DE GRAN
CANARIA
TLF: (928) 24-26-49
FAX: (928) 29-60-45
medioambiente.lpa@hydraconsultores.es

MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA

PLAN PARCIAL “LA PLAYITA”

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES	2
2.- MEMORIA AMBIENTAL: CONTENIDO SEGÚN RESOLUCIÓN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2006 POR LA QUE SE APRUEBA EL DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE SOSTENIBILIDAD, ACTUALIZADO CON LAS CONSIDERACIONES GENERADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ISA	9
A.- MEMORIA.....	9
A.1.- Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación del instrumento de planeamiento y relación con otros planes y programas.	
A.2.- Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.	
A.3.- Información urbanística y ambiental orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido.	
A.4.- Objetivos y criterios ambientales del plan.	
A.5.- Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado.	
A.6.- Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan.	
A.7.- Resumen y medidas de seguimiento.	
B- PLANOS DE INFORMACIÓN	82
C.- DETERMINACIONES	84
D.- PLAN DE ETAPAS	85
E.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	86
F.- CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD	87
3.- CONCLUSIÓN FINAL.....	91

ENTRADA

18 ENE 2008

AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Memoria

ENTRADA
18 ENE 2008
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.- ANTECEDENTES

Con fecha de **julio de 2003**, la empresa **HYDRA CONSULTORES, S.L.**, redactó el **ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL** del “**Plan Parcial La Playita**”, siendo el promotor del mismo **PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.** Dicho Estudio Medioambiental cumplía con el contenido recogido en el Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.

En la redacción del Plan Parcial se tuvo en cuenta los parámetros establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la Ley de Ordenación del Suelo de Canarias (TR en adelante), al tiempo que las determinaciones dadas por el Plan General de Ordenación calificaba y califica el suelo del ámbito de estudio como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de uso Residencial (SUSNO)**.

EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL del PLAN PARCIAL “LA PLAYITA” se realizó en **mayo de 2007** a petición de PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L. y tuvo por objeto el dar cumplimiento a la “Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo”.

El objetivo de esta nueva normativa era y es integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medioambiente. Tal propósito, sin embargo, no constituía una innovación respecto del contenido exigible a los instrumentos de planeamiento en Canarias desde la entrada en vigor del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, puesto que muchos de los epígrafes que se plantean en el Documento de Referencia ya se encontraban incluidos en el Decreto 35/1995, al cual, se encontraban sometidos los instrumentos de planeamiento en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Siguiendo el trámite administrativo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, una vez transcurrido el periodo de participación pública al que fue sometido el **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** (con fecha de mayo 2007), se recibe únicamente una alegación, correspondiente con un informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias. Este informe, recoge una serie de observaciones y consideraciones, las cuales, deben ser tenidas en cuenta en el documento de **MEMORIA AMBIENTAL** definitivo.

Por todo ello, se redacta la presente **MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA** con la que continúa el trámite administrativo del “**Plan Parcial La Playita**”, según lo recogido en la Ley 9/2006

Por otro lado, teniendo en cuenta lo indicado en estos antecedentes, se mantiene el cuadro resumen incluido en el **Informe de Sostenibilidad Ambiental** (mayo de 2007) donde se detallaba cada uno de los epígrafes con los que debe contar el Informe de Sostenibilidad Ambiental según el Documento de Referencia, comparándolos con los epígrafes del Estudio Medioambiental del Plan Parcial “La Playita” (julio de 2003).

Informe de Sostenibilidad Ambiental (Documento de Referencia Resolución 28 de diciembre 2006)	Localización de documentación en el Estudio Medioambiental (Julio 2003)
A- MEMORIA	
1. Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación del instrumento de planeamiento y relación con otros planes y programas.	Desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (mayo 2007), e incluido en la presente MEMORIA AMBIENTAL.
2. Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.	Punto 1: Antecedentes. Punto 2: Objetivos. Punto 3: Contenido Ambiental del Plan Parcial
3. Información urbanística y ambiental orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido:	
a) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan indicando contenidos y objetivos principales del Plan y relaciones con otros planes conexos.	Punto 3: Contenido Ambiental del Plan Parcial
b) Caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso, o que puedan verse afectadas de manera significativa, o potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones de planeamiento. Específicamente se analizarán las características geomorfológicas,	Punto 4.1: Características y Delimitación espacial de las variables ambientales significativas que pueden encontrarse dentro de los límites de actuación.

<p>geotécnicas, topográficas e hidrográficas del terreno, así como las características paisajísticas del lugar desde los puntos de vista más frecuentes.</p>	
<p>c) Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación. *</p>	<p>Punto 4.2: Inventario y Localización de los elementos naturales y culturales existentes.</p>
<p>d) Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan o programa.</p>	<p>Punto 5.1: Descripción de la problemática ambiental preexistente. Tipología y localización de los impactos ambientales preexistentes.</p>
<p>4. Objetivos y criterios ambientales del plan:</p>	
<p>Estarán referidos a la protección y mejora del patrimonio cultural y natural en relación, en su caso, con los definidos para el ámbito de ordenación y su entorno en el planeamiento de rango superior. Se considerarán, además, los objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.</p>	<p>Punto 6: Objetivos y criterios ambientales referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural Punto 4.2: Inventario y Localización de los elementos naturales y culturales existentes.</p>
<p>5. Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado:</p>	
<p>Contendrá la descripción y valoración de la problemática ambiental preexistente, y la caracterización y delimitación especial tanto de las limitaciones de uso, como de los elementos o área de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección. Se incluirá un análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan. *</p>	<p>Punto 5.2: Diagnóstico Ambiental del sector. A desarrollar en el presente Estudio Ambiental “evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan”.</p>
<p>6. Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan:</p>	
<p>a) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados: identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de estos factores. Se incluirá un apartado específico que realice una estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan. *</p>	<p>Punto 7.1: Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan. Desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (mayo 2007) la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.</p>

b) Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado. *	Punto 7.1: Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.
c) Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente, y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.	Desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (mayo 2007), e incluido en la presente MEMORIA AMBIENTAL.
d) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que desarrolla.	Punto 7.3: Descripción del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias del Plan Parcial o remitidas a su instrumento de desarrollo.
e) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear, los métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido, y la generación y forma de gestión de los residuos generados durante el proceso de ejecución.	Punto 7.4: Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento
7. Resumen y medidas de seguimiento según los siguientes apartados:	
a) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimiento o experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida. *	Punto 7.2: Descripción y análisis de las alternativas contempladas y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos.
b) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. *	Punto 8: Programa de Vigilancia Ambiental.
c) Un resumen no técnico de la información facilitada en virtud de todo lo anterior.	Desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (mayo 2007), e incluido en la presente MEMORIA AMBIENTAL.
B- PLANOS DE INFORMACIÓN	
1. Entre los planos de información, deberán figurar, además de los exigidos por la normativa urbanística, los que hagan referencia a los siguientes aspectos:	
a) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística del inventario territorial del punto A.3.	Plano N° 5: Estado Actual
b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.	Plano N° 7: Diagnóstico ambiental

c) Definición sintética de las alternativas planteadas.	Plano Nº 3: Acciones A elaborar el Plano Nº 8: Alternativas
2. Los planos de ordenación cumplirán las siguientes condiciones:	
a) Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea, incluyendo la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.	Plano Nº 3: Acciones.
b) Incluirán planos y documentos gráficos en que se analice el impacto paisajístico de la actuación desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.	Plano Nº 6: Percepción paisajística
3. Las ordenanzas reflejarán, además del contenido exigido en la legislación urbanística las determinaciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 35/1995 que tuvieran un carácter normativo.	
C- DETERMINACIONES	
El planeamiento urbanístico de desarrollo contendrá además de las determinaciones ambientales propias de su naturaleza y finalidad, las determinaciones que tuvieran carácter normativo expresadas en el artículo 13 del Decreto 35/1995.	
D- PLAN DE ETAPAS	
El Plan de Etapas incorporará el programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control.	La ordenación del Plan Parcial asume en su programa de actuaciones las determinaciones ambientales recogidas en el Estudio Ambiental.
E- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
El Estudio Económico-Financiero incluirá la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas con un apartado sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.	La ordenación del Plan Parcial asume en su estudio económico financiero el coste de cada una de las alternativas planteadas. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se recoge el presupuesto final del coste de las Medidas Correctoras y Protectoras.
F.- CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD	
Los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad, son los recogidos en el artículo 3 del Texto Refundido y en la Directriz 3 de las de Ordenación General aprobadas por la Ley 19/2003. El sistema de indicadores utilizará como referencia los sistemas oficiales de indicadores ambientales y abarcará al menos la evaluación y seguimiento de las siguientes variables: agua, atmósfera, biodiversidad, residuos, energía, transportes, población, territorio y vivienda, estructura económica y bienestar social.	Desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (mayo 2007), e incluido en la presente MEMORIA AMBIENTAL.

NOTA: el asterisco rojo (*) indica los puntos ampliados en la presente MEMORIA AMBIENTAL, en aplicación de las consideraciones establecidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo.

A continuación (*en azul*), se detallan los puntos donde se recogen las consideraciones indicadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo, las cuales han recibido respuesta en la presente **MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA**. Estos puntos están indicados en el cuadro anterior mediante un asterisco en rojo (*):

MEMORIA

3. Información urbanística y ambiental orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido:

c. Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

5. Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado: *Contendrá la descripción y valoración de la problemática ambiental preexistente, y la caracterización y delimitación especial tanto de las limitaciones de uso, como de los elementos o área de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección. Se incluirá un análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan.*

6. Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan:

a) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados: identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de estos factores. Se incluirá un apartado específico que realice una estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.

b) Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.

7. Resumen y medidas de seguimiento según los siguientes apartados:

a) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimiento o experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

b) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

1. Planos paisajísticos.

Finalmente, tal y como se ha dicho en estos antecedentes, para la realización de la presente **MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA**, se ha tenido de base tanto el Estudio Medioambiental (Julio de 2003) como el Informe de Sostenibilidad Ambiental - ISA- (mayo de 2007) del “Plan Parcial La Playita” elaborado por Hydra Soluciones Ambientales, S.L., procediendo en este documento a su actualización teniendo en cuenta las alegaciones del trámite de información pública al que fue sometido el ISA.

Para formalizar el contenido mínimo que debe recoger una Memoria Ambiental según la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, se ha añadido el **Anejo N° 1** a esta Memoria Ambiental Definitiva con el fin de completar lo exigido en el **artículo 12** de dicha Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

2.- MEMORIA AMBIENTAL: CONTENIDO SEGÚN RESOLUCIÓN DE 28 DE DICIEMBRE DE 2006 POR LA QUE SE APRUEBA EL DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES DE SOSTENIBILIDAD, ACTUALIZADO CON LAS CONSIDERACIONES GENERADAS DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ISA

A- MEMORIA.

A1.- Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación del instrumento de planeamiento y relación con otros planes y programas.

La presente Memoria Ambiental del PLAN PARCIAL “LA PLAYITA” se realiza a petición de PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L., CIF: B-38.690.723 con domicilio social a efectos de notificaciones en Avda. Alonso Fernández de Lugo nº 2, Urb. El Mayorazgo, La Orotava, y tiene por objeto dar cumplimiento a la **“Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo”**.

Teniendo en cuenta los “Antecedentes” descritos en el punto 1 de esta Memoria Ambiental, el **objetivo** principal es identificar, valorar y corregir todos aquellos impactos que, tanto de forma directa como indirecta, puedan alterar el medio ambiente del ámbito de estudio y su entorno, teniendo en cuenta las alegaciones recibidas. En definitiva se mide nuevamente la capacidad de acogida del territorio para soportar los usos propuestos en el Sector, así como la protección de todos los valores naturales significativos.

A2.- Justificación del Contenido Ambiental Específico Asumido por el Instrumento de Planeamiento.

La realización de la Memoria Ambiental, se fundamenta en la necesidad de aprobación del **Plan Parcial “La Playita”**, redactado por el arquitecto Don Luis María Machi Pérez.

El **Plan Parcial “La Playita”**, ocupa una superficie total de 103.462,38 m², y está situado en el término municipal de La Orotava, al Norte de la isla de Tenerife. Dicho sector está ubicado entre la Urbanización El Mayorazgo y el Camino Cruz de los Martillos, en los límites Oeste y Este respectivamente.

La parcela en la que se prevé desarrollar las actuaciones previstas por el Plan Parcial “La Playita” presenta una forma trapezoidal con unas dimensiones aproximadas de 300 metros en sentido Este-Oeste y de 200 y 400 metros en sentido Norte-Sur; y una topografía organizada en bancales artificiales con una ligera depresión en su margen Este, con unas pendientes del 10% y 15% aproximadamente.

En cuanto a los Espacios Naturales Protegidos, según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, los más cercanos son los Paisajes Protegidos “Costa de Acentejo” y “Rambla de Castro” y el Monumento Natural “Montaña de Los Frailes”, localizados todos ellos a distancias tales que no se verán afectados en ningún momento por las actuaciones previstas.

A.3.- Información urbanística y ambiental orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido.

a) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan indicando contenidos y objetivos principales del Plan y relaciones con otros planes conexos.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan Parcial Residencial se incluye dentro del **Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de La Orotava**, bajo la denominación de **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de Uso Residencial**, en aplicación del art.53.1 y art.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, dentro de una bolsa de suelo situada al Oeste del casco urbano de la capital municipal La Orotava.

- RED DE COMUNICACIONES DEL SECTOR Y SU ENLACE CON EL SISTEMA GENERAL

El área que nos ocupa se localiza al Oeste del casco urbano de la capital municipal La Orotava, entre la Urbanización El Mayorazgo y el Camino de la Cruz de Los Martillos.

Las conexiones del viario del Plan Parcial pretenden dar continuidad a las vías que parten de la Urbanización El Mayorazgo (Avenida de la Cruz y Ríos, C/ Pintor Hernández Quintana, Avenida el Mayorazgo, etc.) con el Camino de la Cruz de Los Martillos y la TF-322, situados al Oeste y Sur respectivamente. Por lo que dicho trazado se organizará en función de la propia topografía del terreno y de las necesidades previstas.

La ampliación de la TF-322 prevista en el Plan Parcial garantizará una mejor comunicación con el casco urbano de La Orotava y la ampliación de la Calle Cruz de Los Martillos favorecerá una rápida conexión con la TF-5.

- ASIGNACIÓN DE USOS

El Plan Parcial presenta una superficie de 103.462,38 m², mostrando para el sector una edificabilidad bruta de 0,80 m²tc/m²s, de modo que con estos valores se da cumplimiento a lo establecido por el P.G.O.U. del municipio de La Orotava.

Uso Residencial Privado.

Dentro de este uso se diferencian dos tipos de edificaciones: Abierta y Ciudad Jardín. Las Edificaciones Abiertas se localizan en las manzanas II, III y VI, siendo la superficie total de 27.929,28 m² (26,99% del total de la zona en estudio). Y la edificación de la Ciudad Jardín se dará exclusivamente en una edificación a conservar, la cual ha sido catalogada por la revisión del Plan General. La superficie total que ocupa es de 1.169,37 m² (1,13%).

Equipamientos y Dotaciones.

En el interior del Plan Parcial se reserva una superficie de 13.514,60 m² destinada al Equipamiento Dotacional, situada en la manzana VII.

La superficie destinada a Equipamientos y Dotaciones es inferior a lo asignado en el Reglamento del Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y en la Ley de Ordenación del territorio y Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo).

a.- Artículo 10: Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de Junio).

UNIDAD INTEGRADORA: 500-1000 Viviendas: Eq. Pub. Min: 18 m²/vivienda.
18 m²/vivienda x 723 Vdas = 13.014,00 m² que es menor a 13. 514,60 m².

b .- Art.36.1.a.3: L.O.T.E.N.C.

“Se preverá una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 metros cuadrados de edificación”.

Reserva de suelo E.L.Pub. + Dotaciones + Equipamiento Público:

$$0,80 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times 103.462,38 \text{ m}^2/100 \times 40 \text{ m}^2 = 33.107,96 \text{ m}^2$$

La superficie del Sector “La Playita” destinada a Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos es:

$$42.430 \text{ m}^2 \text{ mayor de } 33.107,96 \text{ m}^2$$

Por lo tanto, el aprovechamiento de esta parcela se hará según lo dispuesto por el Ayuntamiento de La Orotava, atendiendo siempre a las condiciones derivadas de su posición respecto al entorno.

Espacios Libres.

Los Espacios Libres de uso y dominio público son los jardines y zonas verdes, que están localizados en las manzanas I, IV y VIII, ocupando una superficie de 28.916,33 m² (27,94%), en las cuales se prevé necesario un área de recreo y juego de niños. Y también el sistema viario, que incluye las vías rodadas de aproximadamente 12 y 20 metros, con sus aceras, siendo la superficie total de 31.932,80 m² (30,86%). En el Reglamento de Planeamiento se propone que se ha de prever aparcamientos por proporción de una plaza por cada 100 m² de edificación. Con estas previsiones de aparcamientos a crear se cumplimenta lo establecido por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, de una plaza por vivienda fuera de la red viaria.

Según el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de Junio), la superficie asignada a Espacios Libres es sensiblemente inferior como a continuación podemos comprobar:

$$\begin{aligned} \text{UNIDAD INTEGRADORA: } & 500\text{-}1000 \text{ Vvdas: E.L. mín: } 21 \text{ m}^2 / \text{ vivienda} \\ & 21 \text{ m}^2 / \text{ vivienda} \times 723 \text{ Vvdas.} = 15.183,00 \text{ m}^2 \text{ menor a } 28.916,33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Cesión de aprovechamiento urbanístico.

Según establece el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en su art.71.3 y según recoge la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Plan Parcial ha de ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Cuadro Resumen

SUELO RESIDENCIAL	27.929,28 m ² aproximadamente
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.169,37 m ² aproximadamente
DOTACIONES	13.514,60 m ² aproximadamente
ZONAS VERDES	28.916,33 m ² aproximadamente
RED VIARIA	31.932,80 m ² aproximadamente
TOTAL	103.462,38 m ²

- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

a) Red de distribución de agua potable.

La red que se ha diseñado, según las características de la urbanización, es de tipo anillada. El punto idóneo de conexión previsto en este Plan Parcial tiene que ser determinado por la empresa CANARAGUA. Se distinguen dos tipos de redes según su función: la red primaria, que es la que abastece el sector; y la red secundaria, que es la que se conecta con la red de distribución y suministra a cada una de las parcelas.

Las acometidas se realizarán desde los anillos cerrados instalados en las aceras de cada una de las manzanas.

El cálculo de la red se ha realizado teniendo en cuenta el número de habitantes y la tipología edificatoria prevista en el Plan Parcial, asegurándose en todo momento que el agua llegará a las edificaciones de uso residencial previsto.

b) Red de evacuación de aguas residuales.

Las aguas residuales se recogen a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general hasta la estación depuradora. Ésta se encuentra en la parte más baja del sector (manzana VIII), vertiendo a pozo absorbente. Esta depuradora quedará en desuso cuando se implante la red de alcantarillado municipal.

Las acometidas domiciliarias se realizarán mediante la red situada en las aceras.

En el dimensionado de la red se tendrá en cuenta la dotación referida en el apartado de abastecimiento, así como posibles caudales que se pudieran incorporar. En todo, caso la red se ajustará a las normas municipales dictadas al respecto.

c) Red de evacuación de aguas pluviales.

Las aguas recogidas por los imbornales se verterán a un tomadero conectado directamente a pozo absorbente situado en el punto más bajo del sector.

d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

El suministro eléctrico se realizará mediante conexión en M.T. a la línea que

discurre por dentro del sector en estudio, que pasará a ser subterránea mediante la implantación de varias estaciones transformadoras. La distribución de energía eléctrica se realizará desde los centros de transformación a través de la canalización subterránea en las aceras, disponiéndose a lo largo de su recorrido las correspondientes arquetas de registro, cruce y de acometida domiciliaria.

La red de alumbrado público será subterránea por las aceras, instalándose conjuntamente con la red de B.T., pudiéndose utilizar las mismas arquetas de registro en los cruces de calzada. El alumbrado se realizará mediante báculos situados en las aceras, con su correspondiente arqueta de registro. Su inclusión en el Proyecto de Urbanización se hará previa propuesta al Ayuntamiento.

Los reglamentos y normas que se tomarán en consideración para el dimensionado de la red son los siguientes:

- Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1958 de 28 de Noviembre).
- Instalación y funcionamiento de Centrales Eléctricas y Estaciones Transformadoras (O.M. de 23 de Febrero de 1.979).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/1.973, de 20 de septiembre).
- Normativa del Instituto Astrofísico de Canarias (I.A.C.).
- Modificaciones posteriores de los Reglamentos mencionados.

e) Red de telefonía.

En este aspecto se seguirán las determinaciones dadas por la compañía Telefónica, R.D. 2159/1978, de 23 de Junio ejecutando la red de comunicaciones determinada por esta compañía, ubicándose en las zonas adecuadas las arquetas de conexión necesarias.

- CRITERIOS DE DISEÑO DEL PAISAJE URBANO Y MEDIDAS ORIENTADAS A MEJORAR LA CALIDAD URBANA.

En una urbanización de estas características, básicamente destinada a viviendas colectivas, resulta extremadamente problemático controlar el paisaje urbano en lo que se refiere a materiales y color de la edificación, dada la atomización de las actuaciones constructivas y el mayoritario carácter autónomo de las promociones.

La única capacidad de intervención en el proceso edificatorio, en cuanto a la predeterminación del paisaje urbano, se reduce al control ordenancístico del mismo.

Al respecto, la Normativa Urbanística general y las Ordenanzas Particulares de aplicación han desarrollado de manera exhaustiva todos aquellos aspectos que resultan determinantes del resultado formal de proceso constructivo, haciendo especial hincapié en las alturas de la edificación, disposición de huecos, edificaciones por encima de la altura reguladora, volados y demás elementos volumétricos de la edificación, en las que se aborda un amplio repertorio de medidas destinadas a garantizar una adecuada calidad edificatoria.

b) Caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso, o que puedan verse afectadas de manera significativa, o potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones de planeamiento. Específicamente se analizarán las características geomorfológicas, geotécnicas, topográficas e hidrográficas del terreno, así como las características paisajísticas del lugar desde los puntos de vista más frecuentes.

Este apartado se recoge igualmente en el punto 4.1 del Estudio Medioambiental (Julio 2003) y del Informe de Sostenibilidad Ambiental (Mayo 2007).

- CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS Y TOPOGRÁFICAS E HIDROGRÁFICAS DEL TERRENO.

El ámbito de estudio se localiza en el interior de un gran accidente geomorfológico denominado Valle de La Orotava.

Los materiales originales que conforman el sustrato se localizan bajo suelos de sorriba procedentes de las labores de acondicionamiento del terreno para el aprovechamiento agrícola.

La geología, en la zona de estudio, se encuentra representada por materiales volcánicos de la Serie Subreciente o Serie III.

En la totalidad del ámbito de estudio se encuentran materiales de la serie basáltica III, estando representada por la superposición de coladas basálticas de edad Pleistocena Superior. Se trata de rocas porfídicas, fundamentalmente olivínico-augíticas u olivínicas, y menor proporción plagioclásicas y anfibólicas. También en esta serie se observa cierta cantidad de tipos afaníticos, con distinto grado de cristalización, formados por abundantes plagioclasas con cierta disposición fluidal, piroxeno, olivino iddingsitizado y numerosos minerales opacos, siendo igualmente frecuentes los términos que podríamos denominar microporfídicos, en los que los cristales de plagioclasa destacan ligeramente del resto.

En cuanto a la geomorfología, la parcela que nos ocupa actualmente se ubica en el interior de un gran accidente geomorfológico denominado Valle de La Orotava. Y dicha superficie de estudio presenta sus características geomorfológicas naturales

alteradas, ya que éstos en el pasado han sido acondicionados para cultivo mediante el abancalamiento de la superficie y posterior aporte de suelos productivos. Tales actuaciones han contribuido a la desaparición de la totalidad de los elementos pertenecientes a la geomorfología original.

La parcela en estudio, se trata de una zona inclinada hacia el mar, cuya rampa presenta una pendiente media del 15%, siendo más acusada en el extremo Este del ámbito.

No se estiman pérdidas importantes del valor geomorfológico debido al elevado grado de antropización de la parcela.

La red hidrográfica del municipio es subparalela a las direcciones del valle, con tendencia hacia el Norte y NNO, siendo muy escasos los barrancos subsidiarios. En el interior de la parcela objeto de estudio se encuentra parte del cauce del barranco Martiánez que será canalizado y posteriormente soterrado por la ampliación de la Calle Cruz de Los Martillos.

- CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS DEL LUGAR DESDE LOS PUNTOS DE VISTA MÁS FRECUENTES

La extensión y pendiente del terreno y la cercanía del ámbito de zonas transitadas y residenciales determinan que los potenciales de vistas sobre el sector sean predominantemente altos y medios.

- Puntos con Alto Potencial de Vistas. Son aquellos que poseen alta concentración de observadores fijos y móviles. Catalogamos como puntos potenciales de vista móviles los observadores que circulan en ambas direcciones por la TF-322, quienes gozan de una amplia cuenca visual del ámbito continúa durante el tramo lindante con el Plan Parcial de manera que la percepción es directa y nítida, así como los observadores móviles de los viarios pertenecientes al Plan Parcial El Mayorazgo.

Incluimos dentro de los puntos potenciales de vista fijos, las edificaciones emplazadas al Este del ámbito de estudio y a los residentes de la vivienda a integrar dentro de la parcela, quienes gozan una amplia cuenca visual del espacio objeto de estudio, y por tanto, de una percepción directa y nítida del mismo.

- Puntos con Medio Potencial de Vistas, se consideran como tales a los residentes de las viviendas localizadas en el borde externo Oeste de la Calle de la Cruz de Los Martillos, éstas presentan un número de observadores más bajo que en el caso anterior, y su cuenca visual se encuentra más restringida y sectorizada por la topografía del terreno y por la mayor distancia al ámbito de las edificaciones situadas más al norte.

En cuanto a la **incidencia visual**, el área se caracteriza por presentar una pendiente media del 15% y una extensión de aproximadamente 103.462,38 m², situándose entre las cotas de 253 y 291 metros s.n.m., y una baja cobertura vegetal configurada por un herbazal ruderal-nitrófilo.

- Zonas con Media Calidad Paisajística. Catalogamos como tal a todo el ámbito de estudio, por tratarse de un paisaje agrícola en estado de abandono. Se encuentra definido por una superficie abanagrada y por infraestructuras ligadas a la actividad agrícola. También queda incluida la vivienda a conservar dado su interés arquitectónico.

Las zonas de **fragilidad** paisajística corresponden a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual presentan una alta calidad paisajística, por lo que la intervención en ellas puede ser muy significativa. En este caso no podemos hablar de fragilidad paisajística para el ámbito de este estudio, ya que no presenta áreas con alta calidad paisajística, sino con media, siendo la incidencia visual en general alta.

- OTRAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL LUGAR

- **Clima**: La zona de estudio se sitúa al Norte de la isla de Tenerife, entre las cotas 253 y 291 metros s.n.m., situado al Oeste de la capital municipal La Orotava, en una zona sin accidentes orográficos que impidan el barrido constante de los vientos.

En la clasificación climática, según Köppen, la zona queda incluida en el grupo Bshs, corresponde al tipo “*estepa (semiárido)*”. Con respecto al índice termopluviométrico de J. Dantín Cerceda y A. Revenga Carbonell, el clima es “*árido*” y según la clasificación de Papadakis el clima corresponde a Tt-Me: “*mediterráneo subtropical*”.

- **Calidad del aire**: La parcela se encuentra situada en una zona abierta con pendiente inclinada hacia el mar, lo que favorece la acción de barrido del aire y con ello la circulación de los vientos de la zona, este hecho no se ve en ningún momento limitado por la existencia de elementos orográficos que impidan la normal circulación del mismo.

En el interior del ámbito no existen fuentes potencialmente contaminadoras que puedan empeorar la calidad atmosférica, hay que considerar los viarios situados al Oeste, Sur y Este del Plan Parcial, y en especial los viarios TF-322 y la Calle Cruz de Los Martillos, por donde existe un tráfico medio. A pesar de esto, los gases emitidos por la combustión interna de los vehículos que circulan por dichos viarios no perturbará la calidad atmosférica, ya que son fácilmente diseminados por el barrido de los vientos que operan en la superficie del Plan Parcial, de manera que la calidad del aire en el ámbito de estudio se considera buena.

- **Hidrología:** La zona en estudio se encuentra situada al Norte de la isla de Tenerife, donde las precipitaciones son variables con la altitud, quedando ésta comprendida entre las isoyetas de 300 y 500 mm.

En cuanto a la escorrentía total, la zona correspondiente a este estudio se encuentra situada en una zona donde el coeficiente de escorrentía es inferior al 1%. En la parcela en estudio no existen obras de drenaje relacionadas con la captación de agua, mientras que por otro lado se encuentra parte del cauce del barranco Martiánez, que será canalizado y posteriormente soterrado por la ampliación de la Calle Cruz de Los Martillos. A dicho cauce irán a parar las aguas pluviales procedentes del Plan Parcial.

La evapotranspiración potencial en esta parte de la isla es moderada, situándose en la zona objeto de este estudio en la isolinia de 800 mm. La evapotranspiración real es bastante inferior a la evapotranspiración potencial, encontrándose la zona de estudio entre la isolinia de 300 y 400 mm.

La infiltración presenta valores bajos, debido tanto a las propias condiciones que impone la topografía del Valle de La Orotava como el carácter poco permeable de los suelos que acogen los numerosos bancales, en general valores inferiores a los 85 mm/año.

La red hidrográfica del municipio es subparalela a las direcciones del valle, con tendencia hacia el Norte y NNO, siendo muy escasos los barrancos subsidiarios. En el interior de la parcela objeto de estudio se encuentra parte del cauce del barranco Martiánez, que será canalizado y posteriormente soterrado por la ampliación de la Calle Cruz de Los Martillos.

- **Hidrogeología:** La zona objeto de estudio se encuentra en la Zona Hidrogeológica VI, según el Plan Hidrológico Insular de Tenerife, en la Subzona 0,

Sector 1. La composición del agua se caracteriza por mostrar fenómenos de contaminación agrícola como principal problema, debida a la intensa ocupación agrícola, con plantaciones de plataneras, árboles frutales, etc. a los que se añade una gran cantidad de fertilizantes y pesticidas.

La Serie II es la más importante desde el punto de vista hidráulico por ser ella la que aloja el acuífero principal. Los materiales de esta Serie presentan como denominador común haber experimentado una compactación muy escasa o nula, por lo que la permeabilidad es muy elevada en todos ellos.

El sistema hidráulico está formado por un zócalo impermeable (el mortalón, sólo en el Valle de La Orotava), el acuífero y la zona de circulación libre.

- **Suelos:** los suelos existentes en el interior de la parcela son fundamentalmente suelos de sorriba, trasladados hasta la parcela para la mejora de la productividad agrícola.

Los suelos genéticos corresponden al orden de *Tropets*, solándose encontrar en zonas de pendientes asociados a Vertisoles, donde el régimen de humedad es relativamente alto.

- **Flora y Vegetación:** La zona de ubicación del Plan Parcial presenta una homogeneidad derivada del monocultivo de la platanera, como consecuencia de ello la vegetación potencial de la zona se ha visto relegada a zonas inaccesibles o ha desaparecido por completo.

En el interior del ámbito de estudio, la **vegetación natural** está conformada principalmente por un herbazal compuesto por terófitos anuales y bisanuales, donde algunos de ellos son de carácter ruderal nitrófilo. Este herbazal tapiza la totalidad de la superficie abancalada de mayor pendiente en el extremo Este del ámbito, el cual está integrado por las siguientes especies: *Bidens pilosa*, *Chenopodium album*, *Chenopodium murale*, *Urtica minor*, *Avena barbarica*, *Hyparrhenia hirta*, *Psoralea bituminosa*, *Hyrfeldia incana*, *Mercurialis annua*, *Nicotiana glauca*, *Oxalis pres-caprea*, *Malva parviflora*, *Amarantus sp.*, etc. Junto al los canteros podemos encontrar varios helechos, pertenecientes a la especie *Pteridium aquilinum*, que debido a las condiciones existentes favorecen su crecimiento.

Dentro de los caméfitos destaca el grupo de carrizos (*Arundo donax*), en la zona central del ámbito, a escasos metros en dirección sur de la torreta de media tensión.

La fuerte intervención humana en el interior del ámbito ha desencadenado la inexistencia de especies sujetas a medidas conservacionistas dando lugar a la existencia de un herbazal ruderal-nitrófilo.

- **Fauna:** La fauna existente en el interior de la parcela depende de una serie de factores que condicionan la presencia y la distribución de éstos, como son la propia distribución de áreas vegetadas, el tipo de vegetación, la proximidad al mar, la altitud, la presencia del hombre, etc.

En cuanto a la fauna vertebrada, destacar la presencia de los reptiles y de éstos el lagarto tizón (*Gallotia galolti eisentrauti*), se encuentra fundamentalmente en las zonas pedregosas así como en el interior de los muros de las obras agrícolas. Igualmente el perenquén (*Tarentola delalandii*) al que le gusta permanecer en paredes y muros de las viviendas, y la lisa (*Chalcides viridanus viridanus*) que vive en zonas rocosas y se alimenta de insectos y arañas, ambas especies son frecuentes en zonas agrícolas.

Las aves que se pueden observar son el mirlo (*Turdus merula cabreræ*), la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), el cernícalo (*Falco tinnunculus canariensis*), el gorrión moruno (*Passer hispanoliensis hispanoliensis*), la paloma bravía (*Columba livia canariensis*), pardillos (*Acannis cannabina sp. waldoi*), mosquitero común (*Phylloscopus collibyta ssp. canariensis*), lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea canariensis*), vencejos comunes (*Apus unicolor unicolor*), vencejos pálidos (*Apus pallidus brehmorum*), gorriones comunes (*Passer hispanolensis hispanolensis*), abuvillas (*Upupa epos epos*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala leucogastra*), curruca capirotada (*Sylvia atricapilla conspicillata*), etc.

Dentro del grupo de los mamíferos hay que destacar la presencia del ratón común (*Mus musculus*), la rata (*Rattus Rattus*) introducidas de modo involuntario, y el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) introducido en la Isla con fines cinegéticos.

El uso agrícola intensivo que ha sufrido la parcela en estudio, ha implicado el uso de pesticidas e insecticidas que además de eliminar la vegetación potencial de la zona, ha determinado que no se encuentren, en la misma, elementos significativos de la fauna.

- **Población:** El término municipal de La Orotava constituye en la actualidad el municipio de mayor extensión superficial de la isla de Tenerife, ya que desde el punto de vista administrativo, pertenece a él el Parque Nacional de Las Cañadas del Teide.

El ámbito a estudio se incluye dentro del término municipal de La Orotava, al Norte de la isla de Tenerife. Desde el punto de vista topográfico, La Orotava se conforma a modo de rampa suavemente inclinada con dos sectores bien distintos, la parte más baja, El Rincón, prácticamente llana y el sector por encima de los 300-400 metros s.n.m., donde la pendiente es más acusada. La superficie del municipio es de 207,31 km².

La Orotava posee una economía fundamentalmente agrícola, a ella se dedica casi una quinta parte de la población activa. El resto de las actividades están relacionadas con los servicios, concentrados en el casco urbano y en crecimiento ante la influencia del turismo.

Desde el punto de vista poblacional, el Municipio de La Orotava presenta un dinamismo notable, habiendo experimentado un crecimiento constante de su población a lo largo de los años, sin ningún periodo intercensal de decrecimiento. Según datos del Instituto Canario de Estadística, nos encontramos con la siguiente evolución de la población de derecho del Municipio:

	1991	1996	1999	2001	2006
POBLACIÓN	35.142	35.642	35.775	38.670	40.644

El ámbito que nos ocupa se localiza colindantemente con el núcleo poblacional de La Orotava, siendo por tanto su desarrollo una continuidad del mencionado pueblo.

- **Patrimonio Histórico:** En el reconocimiento superficial de la parcela en estudio se constató la ausencia de restos históricos y arqueológicos en su interior debido al alto grado de antropización que presenta.

c) Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

- ELEMENTOS CULTURALES:

El único elemento cultural de interés corresponde a la vivienda de carácter residencial localizada en el centro del ámbito, dada su importancia arqueológica.

- ELEMENTOS NATURALES:

Los terrenos destinados a albergar el Plan Parcial se han visto sometidos a la presión antrópica, por ello podemos afirmar que, en líneas generales, carece de elementos naturales dignos de ser conservados, ya que el ámbito se encuentra tapizado en la mayor parte de su superficie de terófitos de carácter cosmopolitas. Éste se compone de numerosos ejemplares tales como: *Galactites tomentosa*, relinchones (*Hirschfeldia incana*), cerrillos (*Hyparrhenia hirta*), *Chenopodium murale*, *Chenopodium album*, *Forsskaolea angustifolia*, *Mercurialis annua*, etc.

Unos elementos dignos de ser conservados son los suelos de aporte “sorribas” de notable valor agrológico, y los muros de piedra basáltica que refuerzan los canteros.

*** Inventario florístico de las especies más abundantes por familias:**

ORDEN	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
ASTERALES	Asteraceae	<i>Galactites tomentosa</i>	Cardo o Cardota
ASTERALES	Asteraceae	<i>Bidens pilosa</i>	Amor Seco
CAPPARALES	Brassicaceae (Cruciferae)	<i>Hirschfeldia incana</i>	Relinchón
CARYOPHYLLALES	Chenopodiaceae	<i>Chenopodium murale</i>	Cenizo Común
CARYOPHYLLALES	Chenopodiaceae	<i>Chenopodium album</i>	Cenizo Blanco
EUPHORBIALES	Euphorbiaceae	<i>Mercuriales annua</i>	Mercurial
FABALES	Fabaceae (Papilionaceae)	<i>Psoralea bituminosa</i>	Tedera
MALVALES	Malvaceae	<i>Malva parviflora</i>	Malva
POALES	Poaceae	<i>Hyparrhenia hirta</i>	Cerrillo
POALES	Poaceae	<i>Avena barbarica</i>	Avena
SOLANALES	Solanaceae	<i>Nicotiana glauca</i>	Bobo, Tabaco Moro o Venenero
URTICALES	Urticaceae	<i>Forsskaolea angustifolia</i>	Ratonera
URTICALES	Urticaceae	<i>Urtica minor</i>	Ortiga

* Inventario faunístico de las especies más abundantes por tipos y familias

TIPO	FAMILIA	ESPCIE	NOMBRE COMÚN
REPTILES	Lacertidae	<i>Gallotia galloti eisentrauri</i>	Lagarto
	Gekkonidae	<i>Tarentola delalandii</i>	Perenquén
	Gekkonidae	<i>Hemidactylus turcidus</i>	Salamanquesa rosada
AVES	Apodidae	<i>Apus unicolor ssp. unicolor</i>	Vencejo unicolor
	Columbidae	<i>Columba livia canariensis</i>	Paloma bravía
	Columbidae	<i>Streptopelia turtur ssp. turtur</i>	Tórtola
	Motacillidae	<i>Motacilla cinerea canariensis</i>	Lavandera cascadeña
	Falconidae	<i>Falco tinnunculus ssp. canariensis</i>	Cernícalo
	Sylviidae	<i>Sylvia atricapilla obscura</i>	Curruca capirotada
	Sylviidae	<i>Sylvia melanocephala leucogastra</i>	Curruca cabecinegra
	Sylviidae	<i>Phylloscopus collybita ssp. collybita</i>	Mosquitero
	Ploceidae	<i>Passer hispanolensis hispanolensis</i>	Gorrión moruno
Turdidae	<i>Turdus merula ssp. cabreræ</i>	Mirlo	
MAMÍFEROS	Leporidae	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo
	Muridae	<i>Mus musculus</i>	Ratón
	Muridae	<i>Rattus norvegicus</i>	Rata común

- ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y DE LA FAUNA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO:

FAUNA	
Aves	<i>Apus unicolor unicolor</i>
	<i>Apus pallidus brehmorum</i>
	<i>Falco tinnunculus canariensis</i>
	<i>Motacilla cinerea canariensis</i>
	<i>Sylvia atricapilla obscura</i>
	<i>Sylvia melanocephala leucogastra</i>
	<i>Phyloscopus collibita canariensis</i>
	<i>Parus coeruleus teneriffæ</i>
	<i>Passer hispanolensis hispanolensis</i>
	<i>Upupa epops epops</i>

d) Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes y cualquier problema ambiental existente que sea relevante para el plan o programa.

El Plan Parcial se desarrolla en una parcela colindante con el núcleo de población de La Orotava. Los terrenos que conforman el ámbito de estudio se corresponden con bancales e infraestructuras agrícolas en estado de abandono (atarjeas, depósitos de agua, edificaciones, etc.).

La instalación de estos bancales y el posterior mantenimiento de los cultivos generaron una serie de alteraciones sobre las características naturales originales de la zona, es decir, fue necesario eliminar la cubierta vegetal lo que desplazó a la fauna potencial, modelar y parcelar el terreno, aportar tierra vegetal del exterior e implantar el cultivo. Su posterior mantenimiento supuso la creación de numerosa infraestructura (atarjeas, depósitos de agua, edificaciones, etc.) y ocasionó alteraciones en la estructura del suelo, en las características hidroquímicas del agua subterránea, etc.

Hoy en día la parcela carece de uso agrícola, lo que ha generado una serie de impactos en este territorio. Se han provocado afecciones al paisaje, se favorece la erosión del suelo, la colonización de especies herbáceas de carácter anual y/o bisanual y el deterioro de las infraestructuras.

Otro impacto es el relacionado con la introducción de especies exóticas de carácter ornamental de fácil diseminación dentro de la parcela de estudio, localizadas en el interior de la vivienda a conservar.

4. Objetivos y criterios ambientales del plan.

Independiente de la conservación del único valor cultural presente en el centro de la parcela, se puede determinar que los objetivos y criterios ambientales que persigue el Plan Parcial se enfocan a la revalorización del espacio mediante el desarrollo de un proceso urbanístico adecuado y respetuoso con los usos y valores existentes en el medio.

Como actuación sobresaliente en lo que a potenciación del espacio se refiere para aumentar su calidad ambiental, destaca la consideración de una amplia superficie destinada a Espacios Libres (jardines y zonas verdes) fragmentada en tres manzanas situadas la mayoría en el extremo Este del área. Éstas hacen un total de 28.916,33 m², destinados a áreas libres.

La realización de una urbanización con estas áreas libres, las cuales amortiguan el posible impacto que la edificación pueda producir, la propia disposición de los edificios, harán que visualmente se mimeticen con el resto de la zona que ya se encuentra urbanizada. Mejorará la calidad de esta zona, puesto que aportará una superficie bastante significativa de Espacios Libres, consiguiendo de alguna manera enriquecer de forma antrópica el medio donde se ubica, sirviendo de embellecimiento a las urbanizaciones colindantes.

Otros objetivos de la ordenación que repercutirán positivamente sobre la calidad ambiental de la superficie de estudio son los siguientes, adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, así como la tipología que ha de presentar la edificación, desarrollo de las vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato, formación de un conjunto residencial integrado en la ordenación general prevista en el planeamiento y realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo, de acuerdo con los objetivos planificados y la ordenación del territorio, así como la concentración de los equipamientos en una única parcela, lo que favorecerá la actuación conjunta y globalizada en las mismas. Otros objetivos son el de homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización y la uniformidad de la topografía y la pendiente de esta zona, media densidad edificatoria en relación con su uso e integración de las Medidas Correctoras necesarias.

La parcela que se destina a Equipamientos y Áreas Libres se encuentra situada en el lindero Este del sector, a fin de que favorezca el aspecto paisajístico del sector y de esta porción urbana de ciudad.

Las diferentes normativas de aplicación que afectan a los valores naturales y culturales existentes son:

a) ESPACIOS NATURALES Y RED NATURA 2000:

- Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativa 1/2000, de 8 de mayo, en el interior del ámbito de estudio, no se incluye ningún Espacio Natural Protegido. Los más cercanos son los Paisajes Protegidos “Costa Acentejo” y “Rambla de Castro” y el Monumento Natural “Montaña de Los Frailes”, localizados todos ellos a distancias tales que no se verán afectadas en ningún momento por las actuaciones previstas.

- Red Natura 2000. Según la Decisión de la Comisión, de 28 de diciembre de 2001, por la que aprueba la lista de lugares de importancia comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica [Diario Oficial L 5 de 9.1.2002], en el ámbito de estudio no se incluyen Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) ni Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

b) ESPECIES VEGETALES Y FAUNÍSTICAS OBJETO DE PROTECCIÓN:

Fauna:

AVES	CEAC	CNEA	DIR AVES	BERNA	BONN	CITES
ESPECIES						
<i>Apus unicolor unicolor</i>	I.E.	I.E.	II	II	-	-
<i>Apus pallidus brehmorum</i>	I.E.	I.E.	-	II	-	-
<i>Falco tinnunculus canariensis</i>	I.E.	I.E.	II	II	II	II
<i>Motacilla cinerea canariensis</i>	I.E.	I.E.	II	II	-	-
<i>Sylvia atricapilla obscura</i>	I.E.	I.E.	II	II	II	-
<i>Sylvia melanocephala leucogastra</i>	I.E.	I.E.	II	II	II	-
<i>Phyloscopus colibita canariensis</i>	I.E.	I.E.	II	II	II	-
<i>Parus coeruleus teneriffae</i>	I.E.	I.E.	II	II	-	-
<i>Passer hispanolensis hispanolensis</i>	I.E.	-	-	III	-	-
<i>Upupa epops epops</i>	V	I.E.	-	II	-	-

Fte: Elaboración propia

CEAC: Decreto 151/2001, de 23 de julio, Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. E = "En peligro de extinción". SAH = "Sensibles a la alteración de su hábitat". V = "Vulnerables". IE = "De interés especial".

CNEA: Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Afectado por Orden de 9 de julio de 1998, por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo (B.O.E. núm. 172, de 20 de julio de 1998), y la Orden de 10 de marzo de 2000 por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo (B.O.E. núm. 72 de 24 marzo de 2000); OM MAM 28 mayo 2001 (BOE 05.06.01); OM MAM 2734/2002, de 21 de octubre (BOE 05.11.02); OM MAM 2784/2004, de 28 de mayo (BOE 16.08.04); OM MAM 2231/2005 de 27 de julio y OM MAM 1498/2006, de 26 de abril. E = "En peligro de extinción". SAH = "Sensibles a la alteración de su hábitat". V = "Vulnerables". IE = "De interés especial".

DIRECTIVA AVES: Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Anexo I = "Las aves recogidas en este anexo están sujetas a medidas especiales de conservación en cuanto a su hábitat, de tal manera que se garantice su supervivencia y reproducción en áreas naturales de distribución. Los estados miembros están obligados a declarar los territorios más óptimos para las especies catalogadas en este apéndice como Zonas Especiales de Protección de las Aves (ZEPAS)".

Anexo II = "Incluye especies que pueden ser cazadas pero no comercializadas".

Anexo III = "Comprende las aves que podrán ser comercializadas, siempre y cuando su captura o muerte se haya producido de acuerdo con la legislación vigente".

CONVENIO DE BERNÁ: Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa.

Anexo I = "Especies de flora estrictamente protegidas".

Anexo II = "Especies de fauna estrictamente protegidas". Se tomarán las medidas necesarias para la conservación de las especies y de sus hábitats considerados en este anexo, prestandose especial atención a aquellas áreas importantes para las especies migratorias. Se prohibirá su captura, posesión y/o muerte de las especies de fauna silvestre enumeradas en este anexo; así como la alteración intencionada o destrucción de los lugares óptimos tanto de reproducción como de descanso para todas las poblaciones aquí incluidas.

Anexo III = "Especies de fauna protegidas". Se tomarán las medidas necesarias para la conservación de los hábitats de las especies consideradas en este anexo, prestandose especial atención a aquellas áreas importantes para las especies migratorias. Asimismo, se regulará cualquier tipo de explotación permitida de la avifauna especificada en este anexo, de tal forma que se garantice la supervivencia de estas poblaciones.

CONVENIO DE BONN: Convenio sobre conservación de las especies migratorias de la fauna silvestres.

Anexo I = "Especies migratorias amenazadas".

Anexo II = "Especies migratorias que deben ser objeto de acuerdos". Enumera las especies migratorias cuyo estado de conservación es desfavorable y que necesitan la celebración de acuerdos internacionales para su conservación y su gestión, así como aquellas cuyo estado de conservación se beneficiaría significativamente de la cooperación internacional que resultaría de un acuerdo internacional.

CONVENIO DE CITES: Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.

Apéndice I = "Incluirá todas las especies en peligro de extinción que son o pueden ser afectadas por el comercio. El comercio en especímenes de estas especies deberá estar sujeto a una reglamentación particularmente estricta a fin de no poner en peligro aún mayor su supervivencia y se autorizará solamente circunstancias excepcionales".

Apéndice II = "Incluirá a) todas las especies que, si bien en la actualidad no se encuentran necesariamente en peligro de extinción, podrían llegar a esa situación a menos que el comercio en especímenes de dichas especies esté sujeto a una reglamentación estricta a fin de evitar utilización incompatible con su supervivencia; b) y aquellas otras especies no afectadas por el comercio, que también deberán sujetarse a reglamentación con el fin de permitir un eficaz control del comercio en las especies a que se refiere el subpárrafo a) del presente párrafo".

Apéndice III = "Incluirá todas las especies que cualquiera de las partes manifieste que se hallan sometidas a reglamentación dentro de su jurisdicción con el objeto de prevenir o restringir su explotación, y que necesitan la cooperación de otras partes en el control de su comercio".

REPTILES	CEAC	CNEA	4/89	UICN	DIR. HÁBIT.	BERNA
ESPECIES						
<i>Tarentola delalandii</i>	-	-	II	NA	IV	II
<i>Gallotia galloti eisentrauti</i>	-	-	II	NA	IV	II

Fuente: Elaboración propia

CEAC: Decreto 151/2001, de 23 de julio, Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. E = "En peligro de extinción". SAH = "Sensibles a la alteración de su hábitat". V = "Vulnerables". IE = "De interés especial".

CNEA: Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Afectado por Orden de 9 de julio de 1998, por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo (B.O.E. núm. 172, de 20 de julio de 1998), y la Orden de 10 de marzo de 2000 por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna y cambian de categoría y se excluyen otras especies ya incluidas en el mismo (B.O.E. núm. 72 de 24 marzo de 2000); OM MAM 28 mayo 2001 (BOE 05.06.01); OM MAM 2734/2002, de 21 de octubre (BOE 05.11.02); OM MAM 2784/2004, de 28 de mayo (BOE 16.08.04); OM MAM 2231/2005 de 27 de julio y OM MAM 1498/2006, de 26 de abril. E = "En peligro de extinción". SAH = "Sensibles a la alteración de su hábitat". V = "Vulnerables". IE = "De interés especial".

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre. Anexo II: Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

UICN: Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y los Recursos Naturales.

DIRECTIVA HÁBITATS: Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Anexo II = Especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación. Anexo IV = Especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta. Anexo V = Especies animales y vegetales de interés comunitario cuya recogida en la naturaleza y cuya explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.

CONVENIO DE BERNÁ: Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa.

Anexo I = "Especies de flora estrictamente protegidas".

Anexo II = "Especies de fauna estrictamente protegidas". Se tomarán las medidas necesarias para la conservación de las especies y de sus hábitats considerados en este anexo, prestandose especial atención a aquellas áreas importantes para las especies migratorias. Se prohibirá su captura, posesión y/o muerte de las especies de fauna silvestre enumeradas en este anexo; así como la alteración intencionada o destrucción de los lugares óptimos tanto de reproducción como de descanso para todas las poblaciones aquí incluidas.

Anexo III = "Especies de fauna protegidas". Se tomarán las medidas necesarias para la conservación de los hábitats de las especies consideradas en este anexo, prestandose especial atención a aquellas áreas importantes para las especies migratorias. Asimismo, se regulará cualquier tipo de explotación permitida de la avifauna especificada en este anexo, de tal forma que se garantice la supervivencia de estas poblaciones.

Para la conservación y/o protección de los valores de la **flora y fauna** la ordenación detallada contempla una serie medidas de correctoras y preventivas que se detallan en el apartado 6.d. del presente estudio.

5. Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado.

Los elementos significativos en el área de estudio están directamente relacionados con el uso agrícola que soportó este territorio en el pasado.

Los terrenos presentan una superficie abancalada fruto de una actividad agrícola, donde destacan canteros e infraestructuras agrícolas en estado de abandono. Los elementos dignos de ser conservados son las piedras naturales utilizadas en la elaboración de los bancales agrícolas y las propias tierras producto de la mezcla de suelos que hacía el agricultor, “sorribas”, para obtener un sustrato fértil, se estima un volumen de aproximadamente 100.000 m³.

Tal y como se puede extraer de los apartados anteriores los terrenos destinados a albergar este Plan Parcial, forman una zona muy homogénea con características del paisaje rural en abandono del Norte de la Isla de Tenerife, sobre el que pesa una fuerte presión antrópica por la cercanía del casco urbano de La Orotava.

- **Media-Baja Sensibilidad MedioAmbiental:** Consideramos como tales a aquellas áreas con valores poco significativos o significativos, que de verse afectados por la ordenación su pérdida no impide el desarrollo del mismo, por existir Medidas Correctoras, Protectoras o Compensatorias, o condiciones previas que atenúan la afección. Se incluye en ésta la mayor parte de la superficie de estudio, en los que ha de valorarse como elementos singulares, únicamente, los suelos sorribables, los muros de piedra existentes en los canteros agrícolas, parte del cauce del barranco situado al Oeste del ámbito y la vivienda a conservar.

- **Baja Sensibilidad Medioambiental:** Agrupamos la pista con rodaduras de hormigón que atraviesa el ámbito así como las otras pistas existentes, el viario Calle Cruz de Los Martillos, las viviendas en estado de ruina total y abandono, los cuartos de aperos, algunos depósitos de agua vacíos, ya que dichos impactos han originado afecciones en los valores ambientales.

La **capacidad de acogida** por el territorio de la ordenación propuesta es **Alta**. La distribución de las manzanas para uso residencial, de las Zonas Verdes y jardines, de la zona destinada a Equipamientos, de las distintas infraestructuras de servicio, del viario, etc., se ubican y ordenan teniendo en cuenta los distintos valores de sensibilidad medioambiental existentes dentro del ámbito objeto de este Estudio.

- SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN FUNCIÓN DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL REALIZADO Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO AFECTAR EL PLAN

Por definición, el Medio Ambiente abarca tanto factores naturales (abióticos y bióticos), como socioeconómicos (economía, empleo, bienestar social, etc).

Desde el punto de vista de los FACTORES NATURALES, tal y como se describió en la memoria del Estudio Medioambiental, el ámbito del Plan Parcial se ordena sobre bancales pertenecientes a unos terrenos sometidos, en el pasado, a la producción agrícola.

La instalación de estos bancales y el posterior mantenimiento de los cultivos generó una serie de alteraciones sobre las características naturales originales de la zona: paisaje, suelo, en las características hidroquímicas del agua subterránea, vegetación, etc.

Actualmente, la parcela se encuentra en estado de abandono.

Con la ordenación y medidas correctoras recogidas en la ordenación detallada, se asegura el mantenimiento de estos valores naturales y socioeconómicos, ya que para la delimitación espacial de los elementos o áreas de valor natural o cultural se catalogan las áreas del ámbito de estudio que presentan mayor o menor sensibilidad medioambiental, determinada a partir de la valoración conjunta del estado de los diferentes elementos naturales y/o culturales que componen cada área. Posteriormente se superponen las diferentes actuaciones contempladas en la ordenación para establecer la capacidad de acogida de los diferentes usos.

La no aplicación del plan no garantizaría la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales. Como se apuntó anteriormente, hoy en día la parcela carece de uso agrícola y se encuentra en estado de abandono. Esto unido a que el ámbito se encuentra rodeado por un área urbana y un polígono industrial, ha generado afecciones en el paisaje y en los valores naturales.

Asimismo, el estado de abandono en que se encuentra la parcela favorece la erosión del suelo, además de existir una tendencia hacia la colonización del ámbito por especies ruderales y nitrófilas, consecuencia de la anterior explotación agrícola.

Por lo tanto, podemos decir que la no aplicación de este Plan no mejorará ni favorecerá la conservación de este espacio, en cualquier caso favorecerá más aún los procesos de degradación que se están dando en el mismo.

Evolución de los parámetros más afectados sin la aplicación del Plan.

En cuanto a la **evolución paisajística** por la no aplicación del Plan, se generaría una pérdida cada vez más acentuada en la calidad del paisaje, en la actualidad como ya se ha mencionado se trata de una zona bastante alterada, al encontrarse entre dos ámbitos urbanos (industrial y residencial), lo que provoca una degradación de los terrenos y elementos que se localizan en su interior. Esta degradación se lleva a cabo mediante la reiterada presencia de residuos asimilables a urbanos y de inertes de la construcción, en las parcelas en abandono o erial cerca de núcleos urbanos. Por otro lado el estado actual en cuanto a calidad paisajística es **baja-media**, por lo que la parcela no invita a su conservación, todo lo contrario invita a que no se realicen labores de acondicionamiento y de mantenimiento paisajístico a favor de otras zonas que se consideran con más valores ambientales. Una vez que se ejecute el Plan esta zona verá aumentada su calidad paisajística con la creación de amplias zonas verdes y ajardinadas, con carreteras con plantaciones de borde de viario, una amplia zona para dotaciones, etc. Además cuando se realicen las viviendas éstas quedarán integradas con el entorno ya que no debemos de olvidar que nos encontramos en una zona que se caracteriza por la presencia de núcleos de población y un polígono industrial de relativa importancia.

En cuanto a la variable **edafológica** se refiere, nos encontramos en una zona que en su momento se vio sometida a fuertes presiones y roturaciones de terrenos para obtener tierras de cultivos, estos terrenos fueron sorribados presentando en la actualidad grandes potencias hasta 1,25 metros, sin embargo actualmente, estos terrenos se encuentran en estado de abandono o en erial y en muchos casos sin cobertera vegetal, por lo que cabe pensar que si no se aplica el Plan y se aprovecha el recurso edafológico en la creación de las zonas verdes, los suelos terminarán perdiéndose por efecto de los agentes erosivos (agua y viento). Si tenemos en cuenta la evolución de la actividad agraria en la Isla y concretamente en la zona que nos atañe, podemos observar como cada vez son menos las personas que se dedican a esta actividad, esto no quiere decir que no se practique, pero si lleva a cabo con mayor frecuencia un abandono de las grandes superficies destinadas a una agricultura como fuente de trabajo e ingresos, a favor de una agricultura de autoabastecimiento a tiempo parcial por afición y en terrenos de pequeña o mediana superficie. Esto nos lleva a pensar que con la evolución económica de las Islas, esta parcela no vuelva a cumplir la función agrícola, por lo que la no aplicación del Plan y tras estimar que no se vuelva a cultivar y aprovechar la tierra vegetal, ésta terminará por perderse como ya se ha dicho anteriormente por procesos erosivos. El Plan contempla la creación de áreas verdes de importante superficie al mismo tiempo que se crearán un gran número de alcorques en las plantaciones de borde de viario, que necesitarán una gran cantidad de sustrato vegetal, que podrá ser

aprovechado del que actualmente existe en la parcela objeto de estudio, fomentando la conservación y el mantenimiento de éste recurso natural.

6. Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan.

a) **Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados: identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de estos factores. Se incluirá un apartado específico que realice una estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.**

-IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PODRÁN SER AFECTADOS Y DE LOS PROCESOS QUE PODRÁN INDUCIRSE EN LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Los impactos de efectos notables apreciables en el medio ambiente, producidos por el planeamiento propuesto en el Plan Parcial “La Playita” estudiado se describen igualmente en el Estudio Medioambiental (Julio 2003) y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (Mayo 2007). A continuación se resumen los posibles impactos causados en las tres fases que corresponden a la Planificación, Ejecución y Funcionamiento del Plan Parcial:

I- FASE DE PLANIFICACIÓN: Asignación de Usos y Zonificación.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) **Calidad del aire.** La instalación de un uso residencial en la parcela objeto de estudio, situada en un medio abierto donde el aire circula libremente, con Espacios Libres, Equipamientos públicos, Dotaciones, así como un sistema de viarios en un sector conformado por unos terrenos abancalados por el desarrollo agrícola pasado y cuya principal característica es la inexistencia de accidentes topográficos o barreras topográficas que pudieran obstaculizar el barrido constante del viento.

b) **Hidrología.** La zona de estudio se encuentra en un área donde las precipitaciones son medias y el coeficiente de escorrentía es inferior al 1%, de modo que en la ejecución del Plan Parcial se proyecta la instalación de un alcantarillado de

recogida de aguas pluviales y residuales, con imbornales en el sistema viario por lo que se asegura la no interferencia sobre el ciclo hidrológico de la zona.

Un pequeño tramo del cauce del barranco Martiánez se encuentra junto al extremo occidental del ámbito de actuación, y éste se encuentra canalizado en determinados puntos de su recorrido. Siendo previsto por el Plan Parcial, en el caso de que se viera afectado, su correcta canalización y posteriormente cubrición mediante una obra perfectamente dimensionada.

c) Geología. Los elementos geológicos de la zona sobre los que se ordenan las actuaciones más significativas están constituidos por materiales pertenecientes a la Serie III, ampliamente representada en el entorno.

d) Geomorfología. Se analiza la adaptación de los nuevos usos y su delimitación con las características topográficas del terreno, así como su mimetización con el medio físico.

El ámbito destinado a albergar el Plan Parcial presenta una pendiente media del 15%, que será modificada para acoger los usos previstos en la ordenación.

e) Hidrogeología. Por lo que suponen los riesgos de afección y/o contaminación del acuífero al desarrollarse los usos que se proponen, para el desarrollo de este Plan Parcial. Si tenemos en cuenta que el uso a desarrollar es el residencial nos encontramos, por una parte, la vulnerabilidad del agua subterránea ante las acciones contaminantes inducidas desde superficie debido a la alta permeabilidad que presenta el substrato rocoso y por otra, el grado de degradación que en la actualidad manifiesta el acuífero debido a fenómenos de contaminación agrícola y urbana. Al ser de uso residencial, las aguas residuales se canalizarán hasta la depuradora que se instalará en la zona más baja del sector, para una vez depuradas, verterlas a pozo absorbente, todo como medida transitoria hasta la finalización del Plan Integral de saneamiento del Valle de La Orotava.

f) Suelos. La superficie destinada a la acogida de este Plan Parcial está ocupada en su mayor parte por “sorribas” (suelos de aporte con elevado valor agrológico). Esta superficie se verá afectada por las edificaciones y el sistema viario. Un volumen de suelo potencialmente productivo, estimado en 100.000 m³, será debidamente retirado, acopiado y reutilizado en las áreas verdes, jardines, etc.

g) Vegetación. Se contemplan las alteraciones que la ocupación permanente del suelo, por los usos residenciales, podrá generar sobre este factor. Afectará a superficies

mayoritariamente cubiertas por un herbazal nitrófilo-ruderal. La implantación de este uso residencial implicará el desbroce de la vegetación, que en todos los casos no está protegida.

h) Fauna. La asignación de nuevos usos y la ocupación permanente del suelo actúan destruyendo parte de los hábitats existentes, creando un efecto barrera que provoca una redistribución de especies y la pérdida de las que no tienen oportunidad de huir. No obstante, el efecto del ámbito que nos ocupa, está representada en su mayoría por el grupo de las aves, los cuales tiene una amplia valencia ecológica.

i) Paisaje. Se evalúa la afección a este recurso ante la instalación de un uso residencial en una finca agrícola en estado de abandono, que limita al Este con una trama de eminente vocación urbana (Urbanización El Mayorazgo). La parcela presenta un elevado número de observadores, situados en las viviendas de dicha Urbanización que tienen varios metros de alto, además de las vías que delimitan el ámbito, como son TF-322 y el Camino de la Cruz de Los Martillos.

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) Adecuación al planeamiento municipal vigente del T.M. de La Orotava. En lo que a la contemplación de la normativa del planeamiento municipal se refiere, es decir, respecto a las tipologías edificatorias, índice de edificabilidad y dotaciones recogidas en el desarrollo urbanístico municipal, la ordenación propuesta se ajusta completamente a los parámetros establecidos por dicho Plan.

b) Alteración de los usos. En la parcela objeto de estudio, el uso agrícola ha sido totalmente abandonado desde hace muchos años, lo cual ha provocado que las infraestructuras relacionadas con este uso se encuentren totalmente degradadas. Con la ejecución del Plan Parcial nos encontramos que la parcela mejorará su estado actual de modo sustancial.

c) Intersección de infraestructuras preexistentes. Dentro de la parcela que nos ocupa existe una infraestructura agrícola en fase de deterioro debido al abandono de dicho uso, que interceptará con la implantación de los diferentes usos previstos en la ordenación del sector en estudio. También se verán afectados las dos torretas eléctricas de M.T., así como los postes de B.T. y de Telefonía que atraviesan el ámbito.

d) Bienestar social. La superficie a urbanizar en este Plan Parcial “La Playita” se realiza como modo complementario al desarrollo del casco y zonas urbanas de La Orotava. Teniendo en cuenta las medias adoptadas por este Plan Parcial para la mejora de la calidad de vida (bienestar social), hay que destacar la instalación de parcelas destinadas a Espacios Libres y Zonas Verdes junto con la inclusión de una importante parcela de Equipamiento.

II- FASE DE CONSTRUCCIÓN: Obras y Edificaciones.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Calidad del aire. Se contemplan las emisiones de polvo y gases de combustión generados durante la ejecución del Plan de Etapas del Plan Parcial (movimiento de tierras, tráfico de camiones, etc.) que en todo caso podrán afectar a los residentes en las zonas cercanas.

b) Geología. La realización de movimientos de tierras para la parcelación así como las obras de edificación y sistema de viario en la parcela de estudio, supondrá la intervención sobre un apilamiento de coladas pertenecientes a la Serie III, las cuales no representan ningún valor geológico singular en la zona, ya que está ampliamente representado en el entorno así como en la geografía insular.

c) Geomorfología. La ejecución de este Plan Parcial conlleva una nivelación del terreno para dar continuidad a los usos situados en la Urbanización El Mayorazgo. Los cambios topográficos más importantes tienen lugar en el extremo Este del ámbito de estudio.

d) Hidrogeología. Se consideran los posibles riesgos de contaminación del acuífero por vertido accidental de combustible o aceite de la maquinaria de obras. En cualquier caso el acuífero muestra claros indicios de contaminación natural por procesos de contaminación agrícola, siendo tanto los parámetros de la precipitación como la infiltración anual de medios a bajos.

e) Suelos. Se tratan de suelos con un importante valor agrológico, donde se contemplan las alteraciones en las características edáficas debido a la realización de movimientos de tierra, apertura de vías de circulación, impermeabilización de superficies, etc.

f) **Vegetación.** Se contemplan las perturbaciones sobre este factor, donde son incluidos procesos de desbroce y arranque. Estos procesos no serán especialmente significativos para el herbazal nitrófilo-ruderal existente que coloniza mucho de los canteros en abandono, para la cual no se ha detectado la presencia de ninguna especie sujeta a medidas conservacionistas.

g) **Fauna.** Las especies de la fauna que se verán afectadas son las propias de la zona antropizada, especies con una amplia valencia ecológica entre las que no se incluyen elementos significativos. Las zonas verdes que se ubicarán en el interior de este Plan Parcial constituirán áreas donde se podrán desarrollar especies faunísticas típicas de zonas ajardinadas urbanas.

h) **Paisaje.** Se verá afectado especialmente por el movimiento de maquinaria pesada en el interior de la parcela, así como por la instalación de los distintos elementos artificiales que deban instalarse en la misma, existiendo bastantes observadores sobre el ámbito.

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) **Empleo y Economía Local.** La puesta en marcha de estas obras provocará un aumento en el número de empleos del sector de la construcción, así como en la renta del municipio.

b) **Bienestar Social.** La realización de las obras generarán ruidos, vibraciones y emisiones de polvo y gases, que podrán afectar a los usuarios de las dotaciones escolares situadas al Este del ámbito, a los residentes de las viviendas de la Urbanización El Mayorazgo y a los residentes de la vivienda a integrar dentro del ámbito de estudio. Con la ejecución de este Plan Parcial se logrará la creación de un área residencial, presentando áreas destinadas a Equipamientos y amplias zonas destinadas a Espacios Libres que repercutirán positivamente sobre las áreas colindantes.

c) **Alteraciones del tráfico rodado.** La circulación de la maquinaria pesada por las vías de acceso al ámbito podrá repercutir en un aumento del tráfico rodado en las vías cercanas, sobre todo durante la fase inicial y de obras.

III- FASE OPERATIVA: Funcionamiento.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) **Calidad del aire.** Los posibles focos de alteración de ésta se relacionan principalmente con los vehículos de los viarios locales y el sistema general viario, así como la introducción de iluminación artificial, no existente actualmente. La incidencia de ambos factores será mínima, siendo las mismas que en el entorno urbano donde se ubica.

b) **Hidrogeología.** Se tiene en consideración la posible afección a las aguas subterráneas debido a los vertidos accidentales de aguas residuales y del agua de riego de las Zonas Verdes que puedan contener productos fitosanitarios.

c) **Suelo.** Se valoran las posibles afecciones al suelo instalado en las Zonas Verdes que el Plan Parcial prevé desarrollar.

d) **Vegetación.** Se tiene en cuenta el mantenimiento de las plantaciones realizadas en las Zonas Verdes presentes en el área, así como la afección a las mismas por el tráfico de vehículos en la zona.

e) **Fauna.** Las condiciones del área se verán alteradas por el incremento del tráfico en la zona, la iluminación y los ruidos, así como por el cambio de actividad en la misma, lo que afectará a las especies más sensibles de la zona, las cuales se verán desplazadas. Pero del mismo modo se crearán áreas verdes en las cuales se podrán reintroducir o desarrollar otras especies típicas de entornos urbanos (especialmente avifauna).

f) **Paisaje.** Se valora la ocupación permanente del medio por edificaciones con tipología de Edificación Abierta y una con tipología de Ciudad jardín, más aquellas que se desarrollan en la manzana VII destinada a Dotaciones. Se valora también las amplias zonas de Espacios Libres destinados a jardines y Zonas Verdes. En cuanto a los efectos paisajísticos finales que la realización del Plan tendrá sobre la parcela se consideran beneficiosos, sobre todo si lo comparamos con las condiciones actuales donde se valora la calidad del paisaje como **baja-media** por tratarse de un área degradada en proceso continuo de degradación. Que las edificaciones de mayor altura, se ubiquen en el sector más al Sudoeste de la parcela favorece que no se produzca una rotura en la continuidad con la urbanización de el Mayorazgo, sino por el contrario, se realice una transición gradual en la que ambas zonas se van a favorecer de los accesos a las amplias zonas

verdes. Además al ubicar la viviendas en éste sector se aísla más el área de la influencia del Polígono Industrial se San Jerónimo. Por otro lado la distribución de las zonas verdes va a permitir una mayor integración paisajística de las edificaciones, ya que se pretende que las primeras engloben a las segundas, favoreciendo que lo primero en visualizar sean las zonas verdes frente a las edificaciones, que se intentan mimetizar con el medio en todo lo posible. También destacar que se ha intentado que la tipología de las edificaciones cause el menor impacto visual posible y el menor impacto paisajístico.

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) **Intersección con infraestructuras existentes.** El correcto funcionamiento y las conexiones de las distintas infraestructuras se realizarán a partir de las existentes en las proximidades, puesto que se trata de una parcela aneja al casco urbano de La Orotava.

b) **Bienestar social.** Se tiene en cuenta el funcionamiento del Plan Parcial tanto su incidencia en función de la población que en él se instala, como en cómo influye a la población ubicada fuera del mismo. También influye el que se haya reservado una superficie de suelo destinado a Espacios Libres.

c) **Empleo y economía municipal.** Esta zona, residencial de calidad, implica un aumento en el número de puestos de trabajo y un beneficio a las arcas municipales tanto de forma directa como de forma indirecta.

- ESTIMACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA, DE LAS REPERCUSIONES SOBRE EL TRANSPORTE Y DE LA GENERACIÓN DE RESIDUOS REFERIDA LA POBLACIÓN PREVISTA EN EL ÁMBITO DEL PLAN.

El abastecimiento de **agua** se realizará mediante conexión con la red exterior, y el consumo de este recurso vendrá dado a razón de 250 litros/día/cama. Teniendo en cuenta que la parcela de estudio puede albergar más de 2.800 personas fijas, el consumo de la población fija puede estar por encima de los 700.000 litros/día. A este valor habría que sumarle el gasto de agua de la red de riego de las Zonas Verdes.

Atendiendo a este último concepto y según Puga & Hernández (1.989), en Machado Carrillo (1.990, *Ecología, Medio Ambiente y Desarrollo Turístico en Canarias*), la dotación estándar para un jardín frondoso es de 16.000 m³/Ha/año. El Plan Parcial cuenta con una superficie de áreas destinadas a Zonas Verdes de

aproximadamente 3,04 Ha, con lo cual el consumo de agua para mantenimiento de las mismas será de aproximadamente 48.640 m³/año.

Para el suministro de **energía eléctrica** a las distintas parcelas se llevará a cabo mediante conexión con la red existente en el entorno, ya que la parcela se ubica de modo colindante con suelo urbano. En cuanto a la estimación de energía eléctrica se utilizarán dos trafos dobles de 630 KVA, lo que equivale a 5.576 Kw. Se trata de consumo máximo previsto, para el cual se han tenido en cuenta los coeficientes de simultaneidad (con todos los electrodomésticos y elementos que consuman energía eléctrica funcionando al mismo tiempo).

En relación al **transporte**, la estructura viaria del Plan Parcial se adapta perfectamente a la existente en la trama urbana colindante, mejorando la permeabilidad de la zona con los viarios previstos.

Los **residuos** generados dentro de esta zona residencial serán los asociados a residuos sólidos urbanos (RSU) que procedan de los domicilios de los residentes, estimándose una producción del mismo de 0,75 Kg/persona/día. Los residuos serán retirados de la urbanización por el servicio de recogida de basura contratado por el municipio de La Orotava, el cual los transportará hasta la Planta de Transferencia del Polígono de San Jerónimo.

Para el almacenamiento de los residuos se dispondrán de varios contenedores, dimensionados y tipificados según fuese la naturaleza del residuo a contener, atendiendo en todo momento los posibles residuos generados por el núcleo residencial.

Otros residuos que se producirán serán los restos vegetales de las Zonas Verdes y de los jardines, teniendo datos para el conjunto de los mismos en función de la superficie a ocupar de 0,02 Kg/m²/mes en peso fresco, lo que nos da un valor aproximativo para la totalidad de las Zonas Verdes y jardines comunes de unos 650 Kg/mes (peso fresco). No obstante, si consideramos el ajardinamiento de la parcela que se destina a Equipamiento Público, antes de su urbanización, nos encontramos con un volumen ligeramente superior. Estos residuos serán debidamente retirados y transportados a vertedero autorizado, donde recibirán un tratamiento adecuado, recomendándose su valorización mediante su incorporación para la elaboración del compost.

Todo esto se ha basado suponiendo el ajardinamiento de la totalidad de las superficies destinadas a áreas libres y equipamientos, de modo que los valores expuestos se encuentran sobredimensionados.

b) Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.

I- FASE DE PLANIFICACIÓN: Asignación de usos y Zonificación.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Calidad del aire

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Sinérgico
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Discontinuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

b) Hidrología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Periódico
 Discontinuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Geología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

d) Geomorfología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

e) Hidrogeología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Sinérgico
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

f) Suelos:

Caracterización
 Notable
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: MODERADO

g) Vegetación:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Discontinuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

h) Fauna:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Temporal
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Discontinuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

i) Paisaje:

Caracterización
 Notable
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: MODERADO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) Adecuación al planeamiento municipal vigente: **Caracterización**
 Mínimo
 Positivo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE-POSITIVO

b) Alteración en los usos: **Caracterización**
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Intersección de infraestructuras preexistentes: **Caracterización**
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

d) Bienestar social: **Caracterización**
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

II- FASE DE CONSTRUCCIÓN: Obras y Edificaciones.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Calidad del Aire:

Caracterización
 Notable
 Negativo
 Temporal
 Sinérgico
 Indirecto
 Reversible
 Recuperable
 Periódico
 Discontinuo

Impacto Ambiental: MODERADO

b) Geología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Irrecuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Geomorfología:

Caracterización
 Notable
 Negativo
 Permanente
 Sinérgico
 Directo
 Irreversible
 Irrecuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: MODERADO

d) Hidrogeología:

Caracterización
 Mínimo
 Negativo
 Temporal
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Periódico
 Discontinuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

e) Suelos:

Caracterización
 Notable
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable

Continuo
Impacto Ambiental: MODERADO

f) Vegetación: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Temporal
Simple
Indirecto
Reversible
Recuperable
Periódico
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

g) Fauna: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Temporal
Simple
Indirecto
Irreversible
Recuperable
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

h) Paisaje: **Caracterización**
Notable
Negativo
Temporal
Simple
Directo
Irreversible
Recuperable
Continuo
Impacto Ambiental: MODERADO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

a) Empleo y Economía Local: **Caracterización**
Notable
Positivo
Temporal
Simple
Directo
Reversible
Recuperable
Periódico
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE-POSITIVO

b) Bienestar Social: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Temporal
Simple
Directo
Reversible
Recuperable

Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Alteraciones del tráfico rodado: **Caracterización**
Notable
Negativo
Temporal
Simple
Indirecto
Reversible
Recuperable
Periódico
Discontinuo
Impacto Ambiental: MODERADO

III-FASE OPERATIVA: Funcionamiento.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Calidad del aire: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Permanente
Sinérgico
Directo
Irreversible
Recuperable
Periódico
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

b) Hidrogeología: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Permanente
Simple
Directo
Irreversible
Recuperable
Periódico
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Suelo: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Permanente
Simple
Directo
Reversible
Recuperable
Periódico
Continuo
Impacto Ambiental: COMPATBLE

d) Vegetación: **Caracterización**
Mínimo
Negativo
Permanente

Simple
 Directo
 Reversible
 Recuperable
 Periódico
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

e) Fauna:

Caracterización

Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Indirecto
 Reversible
 Recuperable
 Periódico
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

g) Paisaje:

Caracterización

Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Indirecto
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

**a) Intersección infraestructuras
 preexistentes:**

Caracterización

Mínimo
 Negativo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Irreversible
 Recuperable
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

b) Bienestar social:

Caracterización

Notable
 Positivo
 Permanente
 Simple
 Directo
 Reversible
 Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE-POSITIVO

b) Empleo y economía municipal:

Caracterización

Notable
 Positivo
 Permanente

Simple
Directo
Irreversible
Continuo

Impacto Ambiental: COMPATBLE

c) Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente, y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.

El sector que nos ocupa se encuentra catalogado como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado según figura en el planeamiento municipal vigente, resultando para este ámbito una superficie de 103.462,38 m². Las alternativas contempladas se describen a continuación. Los esquemas de las redes de servicio están determinados por el esquema del planeamiento municipal y por las redes primarias existentes de los diferentes servicios que se encuentran en el entorno. Cualquier alternativa que se adopte con respecto a estas redes se encuentra condicionada a las normas internas de cada una de las compañías distribuidoras de los servicios.

Se plantean tres alternativas a la solución de la ejecución del Plan Parcial de “La Playita”, que como se observa en la documentación gráfica recogida en el plano N° 3 “Acciones del Proyecto” donde se recoge la alternativa elegida y en el plano N° 8 donde se recogen las “Alternativas 1 y 2” no difieren sustancialmente.

Alternativa 1	Superficie (m ²)	Tipología edificatoria	Usos
Manzana I	5.233,30		Espacios Libres
Manzana II	7.349,09	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana III	5.756,65	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana IV	15.245,38		Espacio Libre
Manzana V	1.169,37	Ciudad jardín	Residencial
Manzana VI	15.218,58	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana VII	13.496,44		Dotaciones
Manzana VIII	7.727,03		Espacios Libres
Manzana IX	682,53		Espacios Libres
Red viaria	33.982,99		Red Viaria

Alternativa 2	Superficie (m ²)	Tipología edificatoria	Usos
Manzana I	5.233,17		Espacios Libres
Manzana II (parcela II.1)	2.482,37	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana II (parcela II.2)	2.453,91	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana II (parcela II.3)	2.412,81	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana III	2.963,72	Edificación abierta (6P)	Residencial

(parcela III.1)			
Manzana III (parcela III.2)	2.792,93	Edificación abierta (6P) (10 % AM)	Residencial
Manzana IV	15.346,66		Espacio Libre
Manzana V	1.169,37	E.S.	Residencial
Manzana VI (parcela VI.1)	4.410,48	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana VI (parcela VI.2)	4.410,48	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana VI (parcela VI.3)	2.709,72	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana VII	13.414,60		Dotaciones
Manzana VIII	8.333,50		Espacios Libres
Red viaria	31.932,80		Red Viaria

<u>Alternativa 3</u>	Superficie (m ²)	Tipología edificatoria	Usos
Manzana I	5.236,17		Espacios Libres
Manzana II	7.349,09	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana III	5.756,65	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana IV	15.346,65		Espacio Libre
Manzana V	1.169,37	Ciudad jardín	Residencial
Manzana VI	14.823,54	Edificación abierta (6P)	Residencial
Manzana VII	13.514,60		Dotaciones
Manzana VIII	8.333,50		Espacios Libres
Red viaria	31.932,80		Red Viaria

Además se plantea la alternativa cero y la alternativa uno, que se corresponden con la no ejecución del proyecto y la ejecución en otro lugar del municipio respectivamente.

Alternativa cero

Se prevé como alternativa cero la no-ejecución del presente Plan Parcial. Se descarta esta alternativa por las siguientes razones:

-El planeamiento municipal vigente clasifica el suelo como urbanizable, ya que el ámbito se encuentra rodeado por un área urbana en expansión.

Alternativa 1

Como primera alternativa se determinó el desarrollo del Plan Parcial en esta zona del municipio frente a la alternativa de ubicación en otras zonas, puesto que responde a las expectativas que presenta este espacio como potencialmente urbanizable,

debido a su ubicación anexa a la urbanización de El Mayorazgo así como su cercanía a la capital municipal.

A partir de aquí se recogen una serie de alternativas correspondientes a la ubicación pormenorizada de las diferentes manzanas que en conjunto dieron lugar a la elección definitiva **la Alternativa N° 3**.

Alternativa 2

La segunda alternativa surge con respecto a la ubicación de los usos residenciales en el interior de la parcela, para lo que se tuvieron en cuenta el suelo rústico colindante por el Norte y los usos residenciales localizados al Este y Oeste. Por este motivo las manzanas residenciales (II, III y VI) se ubican al Oeste y Sur del ámbito. También se tuvo en cuenta para la ubicación de este uso, la localización de la estación depuradora, la cual estará operativa hasta que entre en funcionamiento la depuradora municipal, para lo cual en el diseño la red de saneamiento se ha previsto su futura conexión a la red municipal.

Alternativa 3

En cuanto a la parcela de **Dotaciones (VII)** se desecharon aquellas alternativas que contemplaban su localización en un área diferente a la actual, puesto que no garantizaban la continuidad del Plan Parcial anexo (El Mayorazgo), así como que el Ayuntamiento de La Orotava pudiera disponer de un modo más factible de posibles y futuras actuaciones en la misma.

Alternativa 4

Con la ubicación de las parcelas de **Espacios Libres (zonas verdes y jardines)**, se optó por la elección del extremo Este, al objeto de favorecer actuaciones conjuntas, y porque también se creaba una barrera verde, que favorecía el aspecto paisajístico del Sector y de esta porción urbana de la ciudad.

Alternativa 5

En relación a la **manzana IV**, su ubicación entorno a la edificación que se va a conservar, permite resaltar y mantener el valor patrimonial de la vivienda, ya que ésta está catalogada en la revisión del Plan General. Por ello, en ningún momento se planteó la alternativa de no conservar la edificación (manzana V), no sólo por el propio valor

que presenta, sino por que su conservación confiere al ámbito mayor calidad paisajística.

Alternativa 6

En relación a la estación **depuradora**, hay que destacar que su ubicación en la parcela VIII (manzana con la cota más baja) es el lugar idóneo, ya que la totalidad de las aguas residuales a tratar, verán facilitada su llegada por gravedad, con lo que se evitan posibles malos olores por la avería de las bombas de impulsión. Además hay que destacar que frente a la alternativa de destinar dicha manzana a un uso residencial, se optó por darle un uso de Espacio Libre (zona verde), evitando así la posible afección al bienestar de la población (malos olores) en el caso de una avería de la misma.

Alternativa 7

El **sistema de viario** interior se encuentra condicionado por la trama existente en la zona colindante, existiendo varios puntos de unión situados en el extremo Este (vianos interiores de la Urbanización El Mayorazgo), Oeste (Calle de la Cruz de Los Martillos) y Sur (TF-233). El viario no sólo se adaptará a las conexiones existentes sino que también a la topografía del terreno intentando suavizar y uniformar la pendiente de las mismas, por lo que la alternativa planteada se considera la óptima para el sector en estudio.

Alternativa 8

Los esquemas de las **redes de servicios** están determinados por el esquema de planeamiento municipal y por las redes primarias existentes de los diferentes servicios que se encuentran en el entorno. Cualquier alternativa que se adopte con respecto a estas redes se encuentra condicionada a las normas internas de cada una de las compañías distribuidoras de los servicios y sin duda la alternativa tomada para cada una de ellas en este proyecto se ha hecho sopesando las características y los inconvenientes de zonas similares existentes en las islas y en otras partes del mundo.

Por lo que se refiere al suministro de agua potable se realizará mediante la conexión a la red de abasto público, de acuerdo con las normas establecidas y especificaciones dadas por la empresa suministradora. Lo mismo ocurre con la red de telefonía. Igualmente, el abastecimiento de energía eléctrica a las instalaciones del Plan Parcial quedará asegurado mediante el suministro eléctrico a este Sector.

La representación gráfica de las alternativas de la 2 a la 8 quedan reflejadas en el plano N° 3 “Acciones del Proyecto”.

d) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que desarrolla.

Los Impactos Compatibles descritos, por definición no precisan Medidas Correctoras, y en los calificados como Moderados las Medidas Correctoras y/o Protectoras no son intensivas. En este apartado se resumen las medidas propuestas en el Estudio Medioambiental (Julio 2003) encaminadas a reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos notables.

I.- FASE PREOPERATORIA

a) Retirada y acopio de la tierra vegetal.

Antes de la Fase de Obra se procederá a la retirada y acopio de la tierra vegetal existente en el interior de la parcela, en áreas carentes de desnivel. El volumen estimado a retirar es de aproximadamente 100.000 m³.

Antes de que se inicie el movimiento de tierras este suelo será retirado en su totalidad, será transportado y acopiado en lugares adecuados para su posterior utilización en el ajardinamiento de los Espacios Libres. El tratamiento para que el suelo conserve sus características iniciales se describe en el punto 7.3 del Estudio Medioambiental (Julio 2003).

b) Retirada, acopio y conservación de la piedra natural de muros de los banales agrícolas.

Dentro del ámbito existen numerosos muros de piedra y mixtos (muros de piedra coronados por muros de hormigón). Se plantea el aprovechamiento de la abundante fracción rocosa que los configura, con el objeto de reutilizarlos posteriormente en elementos de jardinería de los Espacios Libres previstos.

c) Retirada de los residuos generados por las demoliciones.

Los residuos procedentes de las labores de demolición ligadas a las construcciones agrícolas serán acopiados en el interior del ámbito, y ubicadas lo más cerca posible a las vías de acceso a éste, en concreto a la TF-322, para que en caso de producirse excedentes de este material sea más fácil la salida de los camiones con la carga.

d) Acondicionamiento de plataforma hormigonada impermeable.

Antes de la Fase de Obras, será acondicionado un sector interior de la parcela para la acogida de una plataforma hormigonada de 50 m² de superficie destinada como parque de maquinaria, caseta de obras y punto de acumulación de combustibles y aceites durante la ejecución de las obras.

e) Instalación de red de riego.

Se habilitará el correspondiente enganche a la red de abastecimiento de agua, o en su caso, la habilitación de un pequeño recinto para la acogida de un depósito móvil que almacenará el agua necesaria para efectuar los riegos correctores, con el objeto de evitar la incidencia de las emisiones de polvo procedentes de las labores de desmonte y terraplenado sobre las edificaciones residenciales colindantes y la existente en el interior, actualmente habitada.

Dichos riegos se realizarán de manera más efectiva en las inmediaciones de la vivienda situada en el interior de la obra, así como en los límites señalados anteriormente, llegándose incluso a parar la actividad en caso de periodos de fuertes vientos.

II- FASE DE CONSTRUCCIÓN:

a) Protección del suelo exterior.

Durante la Fase de Obras se prohibirá la invasión de ámbitos externos al Plan Parcial “La Playita” y los situados en las inmediaciones de la vivienda a integrar dentro del ámbito, en relación con la instalación de maquinaria pesada, vehículos o acopios de materiales de la obra, ni tan siquiera de forma temporal o transitoria. Esta medida será de mayor importancia en los terrenos situados al Norte del ámbito, ya que lindan con un

área de suelo rústico y con los del límite Sur y Oeste que linda con los viarios, TF-322 y Calle Cruz de Los Martillos, que presentan un tráfico medio.

En relación a las medidas de seguridad se debe instalar carteles de advertencia, en las proximidades de los principales accesos a la parcela, sobre la ejecución de movimientos de tierras y de salida de camiones cargados. Pudiendo incluso recurrir a la colocación de algún elemento de control y cierre como barra de seguridad o cadena.

b) Emisiones, ruidos y vibraciones.

- Emisiones de polvo a la atmósfera.

Las emisiones generadas durante la fase de construcción, se deberán fundamentalmente a las labores de acondicionamiento de la parcela (movimientos de tierras, demolición de estructuras preexistentes, etc.).

Se realizarán riegos correctores, al menos tres veces al día, en las zonas de actuación así como en las vías por donde circule la maquinaria pesada y áreas de acopio de los materiales.

El transporte del suelo de sorriba se realizará con la carga cubierta con una lona a fin de evitar el barrido ejercido por el viento sobre los materiales.

- Emisiones de gases y partículas.

Las emisiones gaseosas se generarán exclusivamente por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las labores de acondicionamiento de la parcela. Toda la maquinaria se mantendrá en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones no deseadas.

- Ruidos y vibraciones.

La principal fuente de ruido es el arranque y carga del material en los desmontes de vías y parcelas y los equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características en cada caso de la etapa de obra.

En este caso existen viviendas muy cercanas, dos colegios en el extremo Este y una vivienda a conservar dentro del ámbito, por lo que se evitará en lo posible el tránsito y

concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías interiores y exteriores y su permanencia en funcionamiento innecesariamente.

c) Residuos y vertidos.

- *Residuos.*

Durante toda esta fase se generarán residuos, éstos son los materiales sobrantes generados de los movimientos de tierras (para la parcelación y trazado de la red viaria, en la canalización de los servicios, etc.), así como cualquier resto de material utilizado en la construcción y edificación de las viviendas, Equipamientos, etc. o residuos vegetales del acondicionamiento de las Zonas Verdes.

El volumen de residuos verdes generados en las labores de desbroce es escaso, ya que afecta a un herbazal ruderal nitrófilo de escasa altura. No obstante, se procederá a su acopio y traslado posterior a vertedero autorizado más cercano, para su correcta valorización. En todo caso y bajo ningún concepto se permitirá su emplazamiento durante largos períodos, con el objeto de impedir la presencia de roedores e insectos.

Los **residuos** generados por el **personal laboral** durante la Fase de Obras serán debidamente recogidos en recipientes comunes estancos, trasladándose hasta los contenedores de propiedad municipal más cercanos para que entren a formar parte de la dinámica del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.

- *Vertidos.*

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en la obra.

Los cambios de aceite de la maquinaria se realizarán en el lugar acondicionado como **parque de maquinaria**, que incluye una plataforma hormigonada de carácter impermeable de al menos 50 m² de superficie. Los residuos peligrosos generados serán recogidos en recipientes estancos adecuados, para posteriormente ser retirados por un gestor autorizado para su reciclado y/o valorización. En caso de vertido accidental se comunicará a un gestor autorizado al objeto que proceda a la recogida y transporte.

d) Reutilización de la tierra vegetal.

El volumen de suelo a retirar durante la Fase de Obras será de aproximadamente 100.000 m³, de los cuales 15.300 m³ se reutilizarán para el acondicionamiento de los Espacios Libres y Zonas Verdes. El resto del volumen retirado será destinado como préstamo.

La reutilización se realizará sobre el terreno seco, con un perfil similar al original.

e) Medidas de integración paisajísticas.

En los espacios destinados a jardines y Zonas Verdes se prevé la instalación de especies vegetales. En ambos casos se procederá a la instalación de especies arbóreas, arbustivas y viváceas del entorno inmediato.

La selección de las **especies vegetales** se realiza en base a las características físicas del medio donde se va a implantar. En todo caso, las especies introducidas no se dispersarán por sí mismas, no existiendo peligro de que puedan escaparse de cultivo y asilvestrarse.

A la hora de hacer la plantación, se huirá de buscar simetrías, equidistancias, alineaciones y distribuciones monótonas de las especies, con el fin de obtener un resultado estético, pero al mismo tiempo lo más natural posible.

Para completar el ajardinamiento se emplearán ejemplares botánicos, bien por su carácter autóctono o bien porque tradicionalmente se han empleado en el acondicionamiento de los jardines locales, se consideran adecuadas y para las cuales se hace una relación a continuación.

Las parcelas destinadas a Espacios Libres serán acondicionadas mediante la introducción de especies arbóreas y arbustivas ornamentales de sombra, así como algunos ejemplares de flora nativa. Los alcorques serán instalados en los paseos peatonales que rodean las manzanas de la ordenación. En cuanto a las plantaciones a realizar en los parterres centrales de los sistemas de viario interior, se emplearán especies arbustivas mayoritariamente intercaladas con especies arbóreas. Estas zonas ajardinadas estarán separadas por una pequeña franja peatonal que favorecerá el fácil acceso a uno y otro lado de la vía. En las rotondas se plantarán arbustos de mayor talla en la zona central, mientras que en el resto del área se plantarán vegetales de menor

altura. Las áreas que queden por cubrir con vegetación serán recubiertas por una capa de picón rojo. Se procederá a la creación de muretes de piedra basáltica a tres caras vistas en los márgenes de las manzanas de Espacios Libres. Y también se llevará a cabo el enterramiento de la línea eléctrica que discurre a través del Plan Parcial por la zona central, medida extensible al resto de infraestructuras previstas, mejorando de esta manera el paisaje residencial. Las características de éstos se describen el punto 7.3 del Estudio Medioambiental (Julio 2003), al igual que las especies propuestas para el ajardinamiento.

f) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área, para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

III- FASE OPERATIVA:

a) Mantenimiento y conservación de infraestructuras.

El viario, zonas peatonales, áreas de Espacios Libres y Equipamientos deberán presentar en todo momento un buen estado de conservación, siendo sustituido el mobiliario urbano o reparado en caso de deterioro.

En cuanto a las infraestructuras relacionadas con la conducción de las aguas residuales, éstas deberán mantenerse en perfecto estado de estanqueidad e higiene, evitándose la formación de fugas que pudieran afectar al subsuelo y en consecuencia al acuífero. De igual modo ha de tenerse en perfectas condiciones la infraestructura destinada al riego de las Zonas Verdes, así como la destinada al abastecimiento de agua potable, evitándose posibles pérdidas en las mismas.

Antes del comienzo de la época de lluvias se realizará una limpieza de las cunetas de los viarios y de los imbornales del sistema de drenaje de las aguas pluviales.

b) Calidad del aire.

Se cumplirá con lo establecido en las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de La Orotava en lo referente a deslumbramientos y emisiones de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

En esta fase no se contempla la emisión de sustancias que puedan alterar al medio ambiente, salvo los producidos comúnmente en las zonas residenciales, tales como los gases combustibles de los vehículos de los residentes al circular o los procedentes de la realización de alguna obra de menor cuantía en la zona.

En cuanto a los malos olores que puede producir la planta depuradora se evitarán manteniéndola en buen estado de funcionamiento. Y en caso de producirse alguna avería, se deberá prever la ubicación de un depósito para 3 días que contengan estas aguas sin depurar.

c) Residuos y vertidos.

La producción de residuos generados dentro de esta zona residencial serán los asociados a residuos sólidos urbanos (RSU) que procedan de los domicilios de los residentes. Los residuos serán retirados de la urbanización por el servicio de recogida de basura contratado por el municipio de La Orotava, el cual transportará los residuos a la Planta de Transferencia del Polígono de San Jerónimo.

Para el almacenamiento de los residuos se dispondrán de varios contenedores, dimensionados y tipificados según fuese la naturaleza del residuo a contener, atendiendo en todo momento los posibles residuos generados por el núcleo residencial.

Otros residuos que se producirán serán los restos vegetales de las Zonas Verdes y de los jardines, que serán debidamente retirados y transportados a vertedero autorizado donde recibirán un tratamiento adecuado, recomendándose su valorización mediante su incorporación para la elaboración del compost.

d) Hidrología e hidrogeología.

Antes del comienzo de la época de lluvias se procederá a la limpieza de cunetas de las vías y de los puntos de desagües del sistema de drenaje de las aguas pluviales, con la finalidad de evitar inundaciones de zonas no deseadas, evitando producir un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las Zonas Verdes y jardines y el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe.

La estación de tratamiento de aguas residuales se mantendrá en perfectas condiciones de operatividad. Los fangos obtenidos en el proceso de depuración serán trasladados por gestor autorizado para su correcta gestión y las aguas depuradas serán vertidas a pozo absorbente.

e) Vegetación.

En las bolsas de suelo destinadas a acoger las Zonas Verdes de los Espacios Libres se mantendrán en todo momento en perfecto estado de conservación los vegetales allí instalados, realizándose para ello las podas, reposiciones de marras y otras labores que se estimen oportunas.

Los residuos generados de tales acciones anteriormente enunciadas serán recogidos selectivamente y trasladados a vertedero autorizado por el servicio de recogida municipal, donde se procederá a su correcta valorización, recomendándose para la elaboración de compost.

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 de los sistemas de drenaje, etc. Igualmente se dosificará los fertilizantes y los pesticidas, para evitar niveles excesivos de concentración que puedan perjudicar a la población local y/o a la asentada en el suelo urbano colindante.

f) Iluminación.

El nivel de iluminación será de 10 lux. Con este tipo de alumbrado público se evitará producir impactos no deseados sobre las aves nocturnas que visiten el lugar.

Además, se ajustará en sus características y especificaciones para no perjudicar la observación astronómica de las instalaciones internacionales del Observatorio Astrofísico de Izaña según el Real Decreto 234/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

g) Paisaje.

La totalidad de las Medias Correctoras descritas a lo largo de este apartado supondrán el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito, impidiendo con la adopción de las mismas que los usos proyectados se vean alterados.

Las características edificatorias han de mantenerse durante toda la vida de la edificación, debiéndose reponer los elementos deteriorados a fin de mantener la calidad de las edificaciones en la zona.

El presupuesto de las Medidas Correctoras, Protectoras y compensatorias asciende a la referida cantidad **DOSCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS UN EUROS**.

e) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear, los métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido, y la generación y forma de gestión de los residuos generados durante el proceso de ejecución.

- Utilización de agua.

Las necesidades del recurso agua a utilizar en las actividades a desarrollar en el Plan Parcial, las dividiremos en función de la demanda estimada en la Fase de Obras y en la Fase Operativa.

Durante la Fase de Obras, el recurso agua se reduce a las necesidades del mismo para corregir las emisiones de partículas de polvo a la atmósfera generadas durante los movimientos de tierra, desmontes, explanaciones, riego de pistas, de material acopiado, etc. Estos riegos son llevados a cabo para evitar molestias a la población residente junto al ámbito, a los usuarios de las vías cercanas y a los residentes de la vivienda a integrar dentro del ámbito.

El volumen de agua necesario durante el periodo de obras se estima en un consumo diario aproximado de 20-25 m³/día. Para el riego de la superficie de rodadura se emplearán 35 litros por metro de pista.

En la Fase Operativa o de Funcionamiento, el suministro de agua potable requerido para la población será el necesario para cubrir la demanda asociada al uso residencial permanente y para cubrir las necesidades de riego de las Zonas Verdes, y para éste también se utilizará el agua de abasto público, que se tomará de la red general instalada en las proximidades del Plan Parcial.

El abastecimiento de agua para consumo urbano se realizará por medio de una prolongación de la red de abasto público del municipio de La Orotava, que ya suministra agua a las urbanizaciones colindantes. El consumo de la población fija puede estar por encima de los 700.000 litros/día y la cantidad de agua estimada para los Espacios Verdes será de 48.640 m³/año.

- Otros recursos naturales.

Nos encontramos con otros recursos que debido a la ejecución del Plan de Etapas del Plan Parcial “La Playita” también se verán afectados, como son el caso del suelo, fauna, vegetación, paisaje, etc.

Los **recursos geológicos y geomorfológicos** que se verán afectados durante la Fase de Instalación y Operativa serán mínimos, estando formados principalmente por coladas basálticas de la Serie III, cubiertas por suelos propios.

En cuanto al **aspecto edafológico**, los suelos genéticos no son relevantes para un aprovechamiento agrícola debido a sus características físicas y químicas, en cambio los aportes de sorribas sobre unas parcelas agrícolas sí merecen ser protegidos dadas su mejores capacidades agrológicas. El volumen de suelo sorribado que habrá que retirar, acopiar y conservar será de aproximadamente 100.000 m³, de este volumen se emplearán en las Zonas Verdes del Plan Parcial unos 15.300 m³, el resto se mantendrá en el interior de la parcela hasta que sea cedido o vendido a otras parcelas. Durante la Fase Operativa no se producirían afecciones de ningún tipo a este recurso por cuanto se protegerán y se potenciará la conservación de aquellas zonas naturales existentes dentro de este Plan Parcial.

Considerando la **calidad del aire** como recurso natural nos encontramos con que la misma se verá afectada por las labores llevadas a cabo especialmente durante la Fase de Obras e Instalación de la urbanización del Plan Parcial. Durante la Fase Operativa este recurso se verá afectado, aunque no más que en la actualidad. No obstante, el empleo de Medidas Correctoras propuestas provocarán la no afección a este recurso.

Otro recurso natural visiblemente afectado por el desarrollo del Plan Parcial es el **paisaje**. Durante la Fase de Obras, en el interior de la parcela, se apreciarán los movimientos de tierras a realizar, observándose el cambio fisiográfico del paisaje. Durante la Fase Operativa, las Medidas Correctoras y Protectoras de aplicación contribuirán a la correcta integración de las estructuras artificiales del entorno.

Respecto a la **vegetación natural**, es casi inexistente en el ámbito de estudio. Durante la Fase de Obras e Instalación del Plan Parcial supondrá principalmente el arranque y desbroce de un herbazal ruderal-nitrófilo no sujeto a medidas conservacionistas. Durante la Fase Operativa no se producirá ninguna afección importante sobre este valor, sino que se potenciará la vegetación existente en el ámbito y se introducirán otras especies vegetales autóctonas y ornamentales, sobre todo en los Espacios Libres con el enriquecimiento de la vegetación actual existente.

La fauna ubicada dentro de la parcela objeto de estudio sufrirá una redistribución hacia las zonas externas a la parcela, lo que será factible sobre todo para las especies vertebradas; los invertebrados que viven en el suelo se perderán al realizar los movimientos de tierra y el cambio de uso del suelo.

7. Resumen y medidas de seguimiento según los siguientes apartados.

a) Un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimiento o experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

La selección de las alternativas propuestas se realiza en base a los objetivos y criterios ambientales definidos, es decir, la revalorización del espacio mediante el desarrollo de un proceso urbanístico adecuado y respetuoso con los valores existentes en el medio.

De este modo se descarta la Alternativa 1, y se realiza un análisis entre la alternativa 2 y 3, ya que son muy parecidas y este estudio nos permitirá una selección entre una de las dos en función de los parámetros afectados, prestando especial atención al paisaje.

Para la valoración de la alternativa se utilizan unas matrices ponderadas en las que se introduce la valoración de cada uno de los factores analizados en las mismas. La valoración utilizada para tal efecto responde al siguiente criterio:

100 COMPATIBLE-POSITIVO
75 COMPATIBLE
50 MODERADO
25 SEVERO
0 CRÍTICO

A continuación se desarrollan las matrices ponderadas según los diferentes criterios.

Criterios medioambientales	Alternativa 2		
	Valoración	Ponderación	Resultado
Calidad del aire	50	15	750
Hidrogeología	75	5	375
Geología	75	5	375
Geomorfología	75	10	750
Suelos	50	20	1.000
Vegetación	75	5	375
Fauna	75	5	375
Paisaje	25	20	500
Patrimonio	75	5	375
E.N.P y Red Natura 2000	75	5	375
Hábitat de Interés Comunitario	75	5	375
		100	5.625

Criterios Socioeconómicos	Alternativa 2		
	Valoración	Ponderación	Resultado
Empleo y economía local	100	30	3.000
Bienestar social	50	40	2.000
Alteración del tráfico rodado	50	30	150
		100	5.150

Criterios medioambientales	Alternativa 3		
	Valoración	Ponderación	Resultado
Calidad del aire	50	15	750
Hidrogeología	75	5	375
Geología	75	5	375
Geomorfología	75	10	750
Suelos	50	20	1.000
Vegetación	75	5	375
Fauna	75	5	375
Paisaje	50	20	1.000
Patrimonio	75	5	375
E.N.P y Red Natura 2000	75	5	375
Hábitat de Interés Comunitario	75	5	375
		100	6.125

Criterios Territoriales	Alternativa 2		
	Valoración	Ponderación	Resultado
Empleo y economía local	100	30	3.000
Bienestar social	50	40	2.000
Alteración del tráfico rodado	50	30	150
		100	5.150

Si bien no existen diferencias sustanciales de ordenación entre las diferentes alternativas, en concreto entre la alternativa 2 y alternativa 3. Se ha elegido esta última porque presenta unos coeficientes de edificabilidad ligeramente inferiores a la alternativa 2, lo que se representa con una menor afección sobre la variable paisaje. Esto queda reflejado en la ponderación, obteniendo la Alternativa 3 una mayor puntuación que la Alternativa 2.

Otros objetivos de la ordenación que repercutirán positivamente sobre la calidad ambiental de la superficie de estudio son: amplias zonas verdes, adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, la tipología edificatoria, desarrollo de las vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato, formación de un conjunto residencial integrado en la ordenación general prevista en el planeamiento y realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo, de acuerdo con los objetivos planificados y la ordenación del territorio, así como la concentración de los equipamientos en una única parcela, lo que favorecerá la actuación conjunta y globalizada en las mismas. Otros objetivos son el de homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización y la uniformidad de la topografía y la pendiente de esta zona, media densidad edificatoria en relación con su uso e integración de las Medidas Correctoras necesarias.

No se ha encontrado ninguna dificultad técnica ni informativa a la hora de redactar el Estudio Medioambiental, facilitando el equipo redactor del Plan Parcial la ayuda y datos solicitados.

b) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

El **Programa de Vigilancia Ambiental**, tiene la finalidad de comprobar la severidad y distribución de los impactos negativos, especialmente de los no previstos, para asegurar el desarrollo de nuevas Medidas Correctoras o las debidas compensaciones. Para ello es necesario tanto una planificación sistemática de datos, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales, sociales y económicos.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control recogido en el **Estudio Medioambiental** de Julio de 2003, y ahora actualizado es este Informe de Sostenibilidad Ambiental, se pretende comprobar la realización de las Medidas Protectoras y Correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, obtener datos a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la calidad de las Medidas Correctoras adoptadas.

En la realización de este Plan de Seguimiento y Control de las actuaciones proyectadas, se considerarán indicadores de impactos los asociados a impactos valorados en una etapa anterior del Estudio, como de grado Moderado.

Dichos impactos, generados esencialmente en la Fase de Construcción (obras y edificaciones) del proceso urbanizador, afectan en conjunto a aspectos del medio ambiente como la calidad del aire, el suelo, la vegetación, la fauna, el paisaje y la población local.

Los indicadores de impactos miden las variaciones existentes en el valor de los parámetros que serán objeto de control y que son los que generan perturbaciones en el medio ambiente, de acuerdo al grado de impacto ambiental valorado en el capítulo anterior. Se trata esencialmente de controlar:

- Emisiones de ruido, polvo, vibraciones provocadas en la Fase de Obras que puedan afectar a la atmósfera, residentes de las zonas cercanas urbanizadas y residentes de la vivienda a integrar en el Plan Parcial.

Se vigilará el mantenimiento regular de la maquinaria, ya que así se eliminan los ruidos de elementos desajustados o muy desgastados que trabajan con altos niveles de vibración. Sin embargo, cabe señalar que es muy difícil predecir los niveles de ruido en las proximidades de las obras, ya que tanto las condiciones atmosféricas variables, como el efecto de la propia topografía influirán y modificarán la trayectoria de la propagación.

Para el control del ruido el Organismo Colaborador de la Administración correspondiente podrá determinar la utilización de medidores de nivel de sonido o sonómetros, que responden al sonido de forma parecida a como lo hace el oído humano y dan una indicación objetiva y reproducible del nivel sonoro.

Los controles de sonido deberán intensificarse en la Fase de Obras.

- Retirada de los vertidos y residuos sólidos inertes, existentes en el ámbito del Plan a vertedero autorizado. Así como los residuos constituidos por material sobrante de las obras y los producidos por el personal laboral.

Se realizará un seguimiento de las labores de retirada de residuos existentes en el interior de la parcela, que deberá encontrarse libre de tales elementos antes de que den comienzo las labores de acondicionamiento de la misma.

Una vez iniciadas las labores y durante el periodo de Obras, se vigilará el traslado a vertedero autorizado de los residuos sólidos urbanos generados así como la gestión de los residuos peligrosos generados por parte de un gestor autorizado.

En cuanto a los residuos asimilables a urbanos como pueden ser los generados por el personal laboral, así como otros, serán depositados al final de la jornada en los contenedores de recogida municipal siempre y cuando no presente volúmenes excesivo, que no puedan ser asimilados por el servicio municipal de recogida de basuras.

- Estabilidad resultante de las labores de acondicionamiento del terreno (desmontes y terraplenes), para la realización del viario interior, parcelación y el grado de erosión de los materiales.

Se supervisará que el riego de las superficies de desmonte y acopios de materiales a realizar. Será dosificado de modo ajustado a las características ambientales

del momento. Dicho control se realizará periódicamente y paralelamente al ritmo de las labores de canalización y movimientos de tierras.

La erosión se define como el desgaste de la superficie terrestre por la acción de los agentes externos como el viento o el agua. En el área estudiada, donde las precipitaciones son de carácter medio, la acción del agua es la más importante puesto que las precipitaciones máximas (mm.) en un mes se observan entre Octubre y Marzo.

El fenómeno erosivo está localizado principalmente en el movimiento de tierras: desmontes y terraplenes y está íntimamente ligada a la modificación de la geomorfología del área afectada, teniendo a la vez una relación directa con la desaparición de la cobertera edáfica y vegetal que lo coloniza.

En esta fase de vigilancia y control se llevará a cabo de forma sistemática la restauración de los terrenos afectados y se controlará periódicamente y paralelamente al ritmo de las labores de canalización y movimientos de tierras, utilizando como indicadores:

- La aparición o no de surcos y barranqueras.
- La aparición de encharcamientos.
- La aparición de pequeños deslizamientos y/o derrumbamientos.

Se controlará que el cambio de aceites de camiones y maquinarias involucrados en las labores se efectúe sobre la plataforma de hormigón, así como que los residuos generados en este concepto sean debidamente almacenados en recipientes estancos para su retirada periódica por gestor autorizado.

- Situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito del Plan Parcial y en las inmediaciones de la vivienda a integrar dentro de la parcela de Equipamiento Privado.

Se verificará periódicamente, cada seis meses, la ausencia de afección al suelo limítrofe con el ámbito de las obras, controlando la presencia de acopios, vertidos, así como afecciones al sustrato y/o la vegetación, ya que como Medida Protectora se prohíbe la invasión del mismo.

Para permitir que la zona urbanizada del Plan Parcial continúe con su normal funcionamiento, se evitará la concentración de vehículos pesados en las vías

colindantes, siendo su incorporación reglada mediante un intervalo temporal para no entorpecer el tráfico existente. Así, además, de reducir los riesgos de accidentes con otros usuarios se disminuye la producción de ruidos, vibraciones y acumulación de gases.

Asimismo se controlará que todos los camiones cargados que salgan de la zona lo hagan con un toldo que cubra la caja, para evitar la producción de polvo por el barrido del aire al circular.

También se controlará el tránsito de maquinaria en las inmediaciones de la vivienda a integrar dentro del Plan Parcial que en la actualidad se encuentra habitada así como también en los extremos Este, no sólo por la existencia de varias viviendas sino por la existencia de un colegio y una escuela infantil.

- Retirada de cualquier vertido accidental de aceite y combustible por gestor autorizado durante la Fase de Obras.

Se controlará que el cambio de aceites de camiones y maquinarias involucrados en las labores se efectúe sobre la plataforma de hormigón, así como que los residuos generados en este concepto sean debidamente almacenados en recipientes estancos para su retirada periódica por gestor autorizado.

- La reutilización de un volumen significativo de suelo vegetal altamente productivo en Zonas Verdes (parterres, rotondas, alcorques, etc.).

Se controlará que la extracción de la tierra vegetal existente se realice con una maquinaria ligera, que se extraigan capas delgadas de la misma y no se contamine con terrenos más profundos, que sea acopiada en lugares llanos en montones que no superen los 1,5 metros de altura para evitar su compactación y la acción del viento sobre los apilamientos. Se evitará retirar la tierra vegetal si presentase una humedad superior al 75%.

Si los acopios permaneciesen más de seis meses sin reutilizar se controlará que se siembre la superficie de los mismos con especies de leguminosas que permitan mantener la estructura edáfica de los mismos, realizándose riegos regulares con agua depurada.

Antes de proceder a la reutilización de la tierra vegetal se comprobará que se le ha dado un tratamiento mediante abonos, como ya ha sido indicado.

En la reutilización de la tierra vegetal se comprobará que se ha escarificado la superficie de cada capa de 15 centímetros de espesor antes de cubrirla, para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua. Asimismo se evita el deslizamiento de la tierra extendida y se facilita la penetración de la raíces de las especies que se planten. Se prohibirá el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

Se verificará asimismo que todo el volumen de tierra vegetal existente sea utilizado en su totalidad en las plantaciones descritas, o sea vendido como préstamo a otras fincas, para su correcto uso como suelo agrícola de alto valor, controlando en todo momento que no se produzca la pérdida de un bien tan escaso como este. Se controlará que estos acopios no se efectúan fuera del ámbito de actuación.

- El acopio de piedra natural de los muros de los bancales, para su reutilización en el acondicionamiento de muros que salven desniveles, paramentos, etc.

Se controlará la aplicación de la Medida Correctora indicada, verificando que se produce la retirada de este material y su acopio en lugares seguros, para su reutilización en las labores de acondicionamiento de zonas verdes a desarrollar por el Plan Parcial.

- Plantaciones previstas a realizar en las Zonas Verdes de los Espacios Libres y rotondas.

Se controlará mediante visita que se llevan a cabo las plantaciones previstas a realizar en cada uno de estos elementos con las especies más indicadas para cada zona, evitando la introducción de especies consideradas como invasoras de rápida dispersión.

- Riegos, podas, abonos, reposición de marras, etc., en las Zonas Verdes (parterres, rotondas, alcorques, etc.) durante la Fase Operativa.

Se realizarán visitas periódicas que permitan comprobar el cumplimiento de la dosificación de los riegos, abonos, pesticidas, etc., así como la necesidad de podas, reposición de marras, etc. también se vigilará que no se pierda este uso inicial donde esté establecido.

- **Emissiones e inmisiones gaseosas a la atmósfera en la Fase Operativa para que no superen los límites establecidos en la normativa aplicable.**

Para el control de los gases el Organismo Colaborador de la Administración correspondiente podrá determinar la utilización de medidores de nivel de gases NO_x, SO₂, CO y partículas en suspensión, etc., para que no superen la legislación correspondiente aplicable.

- **Correcto funcionamiento de la red de alcantarillado de aguas pluviales y residuales, así como la instalación de la depuradora.**

Las Medidas Correctoras desarrolladas en cuanto a esta instalación están enfocadas a la limpieza de las calzadas y zonas peatonales para evitar la obstrucción de los desagües lo que provocaría encharcamientos y afecciones a los residentes. Por lo tanto es necesario comprobar periódicamente, sobre todo entre Octubre y Marzo, el estado de los sumideros y de las calzadas.

- **Mantenimiento en perfectas condiciones estéticas del pavimento de las vías, fachadas y cubiertas de las viviendas residenciales, Zonas Verdes, redes de suministro, mobiliario urbano, etc.**

El Plan de Vigilancia en la Fase Operativa se basa en la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y de la legislación estatal para aquellos parámetros que no se incluyen en las primeras. Se realizarán controles periódicos que verificarán el estado del viario y áreas peatonales, del mobiliario urbano, de los sistemas de drenaje, de las edificaciones, etc. Especialmente se vigilará que la iluminación usada, cumpla con el R.D. 234/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de Octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el Servicio de Planificación Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Este Programa de Vigilancia y Control de los impactos detectados y valorados como Moderados, así como la constatación de la posible aparición de nuevas perturbaciones no contempladas, queda abierto a la posibilidad de incorporar lo que tenga a bien indicar el Servicio de Planificación Ambiental perteneciente a la Viceconsejería de Medio Ambiente-Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias- ya que entendemos que un Programa de Seguimiento y Control tiene que ser un documento abierto y flexible capaz de acoger nuevos parámetros de control.

c) Resumen no técnico de la información facilitada en virtud de todo lo anterior.

El Plan Parcial “La Playita”, ocupa una superficie total de 103.462,38 m², y está situado en el término municipal de La Orotava, al Norte de la isla de Tenerife. Dicho sector se encuentra delimitado por el Norte con U.A. B-19 y Suelo Rústico; por el Sur con la carretera TF-322, por el Este con la Urbanización El Mayorazgo y por el Oeste con el Camino Cruz de Los Martillos. Los terrenos que conforman el ámbito de estudio se corresponden con bancales agrícolas en estado de abandono. Dentro del ámbito del Plan Parcial no se incluyen Espacios Naturales Protegidos.

El presente Plan Parcial Residencial se incluye dentro del Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava, bajo la denominación de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de Uso Residencial, en aplicación del art.53.1 y art.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

El viario del interior del Plan Parcial ocupa una superficie de 31.932,80 m² aproximadamente. Pretende dar continuidad a las vías que parten de la urbanización El Mayorazgo con el Camino Cruz de Los Martillos y la TF-322, situados al Oeste y Sur respectivamente, por lo que dicho trazado se organizará en función de la propia topografía del terreno y de las necesidades previstas.

- ASIGNACIÓN DE USOS

- **Uso Residencial:** Dentro de éste se diferencian dos tipos de edificaciones: el tipo de Edificación Abierta con una superficie total de 27.929,28 m² y el tipo edificatorio Ciudad Jardín, que se dará en una edificación a conservar, y que ocupa una superficie de 27.929,28 m².

- **Dotaciones:** En el interior del Plan Parcial podemos encontrar una superficie de 13.514,60 m² destinada al equipamiento rotacional, estará ubicada en la manzana VII. Y el uso previsto correrá a cargo de lo que disponga el Ayuntamiento de La Orotava.

- **Espacios Libres:** Los Espacios Libres se distribuyen en jardines y Zonas Verdes con una superficie de 28.916,33 m² en las manzanas I, IV y VIII. Y la red viaria de 31.932,80 m².

- **Cesión de aprovechamiento urbanístico:** Según establece el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en su art.71.3 y según recoge la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Plan Parcial ha de ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Por otro lado, se han descrito las características de las **infraestructuras previstas:** red de distribución de agua potable, red de evacuación de aguas residuales y pluviales, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red telefónica.

Asimismo, los **criterios de diseño del paisaje urbano** y medidas orientadas a mejorar la calidad urbana la única capacidad de intervención en el proceso edificatorio, en cuanto a la predeterminación del paisaje urbano, se reduce al control ordenancístico del mismo, desarrollado la Normativa Urbanística general y las Ordenanzas Particulares de aplicación.

Los materiales geológicos que caracterizan la totalidad del ámbito de estudio son materiales de la serie basáltica III, estando representada por la superposición de coladas basálticas de edad Pleistocena Superior. Se trata de rocas porfídicas, fundamentalmente olivínico-augíticas u olivínicas y menor proporción plagioclásicas y anfibólicas. También en esta serie se observa cierta cantidad de tipos afaníticos, con distinto grado

de cristalización, formados por abundantes plagioclasas con cierta disposición fluidal, piroxeno, olivino iddingsitizado y numerosos minerales opacos.

En cuanto a la geología, en la zona de estudio se encuentran representados materiales volcánicos pertenecientes a la Serie Subreciente o Serie III.

En cuanto a la geomorfología, la parcela que nos ocupa actualmente se ubica en el interior del Valle de La Orotava. Dicha superficie de estudio presenta sus características geomorfológicas naturales alteradas, ya que éstos en el pasado han sido acondicionados para cultivo mediante el abancalamiento de la superficie y posterior aporte de suelos productivos. Se trata de una zona inclinada hacia el mar (pendiente del 15%), siendo más acusada en el extremo Este del ámbito. No se estiman pérdidas importantes del valor geomorfológico debido al elevado grado de antropización de la parcela.

En el interior de la parcela objeto de estudio se encuentra parte del cauce del barranco Martíánez que será canalizado y posteriormente soterrado por la ampliación de la Calle Cruz de Los Martillos.

La extensión de la parcela, la pendiente del terreno y la cercanía del ámbito a zonas transitadas y residenciales determinan que los **potenciales de vistas** sobre el sector sean predominantemente altos y medios.

En cuanto a la **incidencia visual**, el área se caracteriza por presentar una pendiente media del 15% y una extensión de aproximadamente 103.462,38 m², situándose entre unas cotas de 253 y 291 metros s.n.m. y una baja cobertura vegetal configurada por un herbazal ruderal-nitrófilo.

Finalmente, la totalidad del ámbito se cataloga de media calidad paisajística, por tratarse de un paisaje agrícola en estado de abandono. Se encuentra definido por una superficie abancalada y por infraestructuras ligadas a la actividad agrícola. También queda incluida la vivienda a conservar, dado su interés arquitectónico.

En relación a los **elementos naturales y culturales** existentes, el único elemento cultural de interés corresponde a la vivienda de carácter residencial, localizada en el centro del ámbito, dada su importancia arqueológica. Mientras que en el resto del ámbito no se ha detectado presencia alguna. Por otro lado, los terrenos destinados a albergar el Plan Parcial sufrieron en el pasado un intenso uso agrícola que supuso por un lado, la pérdida de la vegetación potencial de la zona y por otro, el aporte de suelos de

otras zonas, el uso de pesticidas, insecticidas y abonos, que cambiaron las condiciones geomorfológicas, edafológicas, hidrogeológicas, faunísticas y paisajísticas naturales.

Los suelos de aporte “sorribas” son dignos de ser conservados, por su notable valor agrológico, y también los muros de piedra basáltica que refuerzan los canteros.

*** Especies Protegidas de la flora y de la fauna en el ámbito de estudio**

FAUNA	
Aves	<i>Apus unicolor unicolor</i>
	<i>Falco tinunculus canariensis</i>
	<i>Motacilla cinerea canariensis</i>
	<i>Sylvia atricapilla obscura</i>
	<i>Sylvia melanocephala leucogastra</i>
	<i>Phylloscopus collibita. canariensis</i>
	<i>Parus coeruleus teneriffae</i>

Respecto a la **tipología y localización de impactos ambientales preexistentes**, la instalación de los bancales agrícolas y el posterior mantenimiento de los cultivos generó una serie de alteraciones sobre las características naturales originales de la zona: desbroce de la cubierta vegetal, modelización y parcelamiento del terreno, aportación de tierra vegetal del exterior e implantación del cultivo. Su posterior mantenimiento supuso la creación de numerosa infraestructura (red de atarjeas, etc.) y ocasionó alteraciones en la estructura del suelo, en las características hidroquímicas del agua subterránea, etc.

- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DEL PLAN.

Independiente de la conservación del único valor cultural presente en el centro de la parcela, se puede determinar que los objetivos y criterios ambientales que persigue el Plan Parcial se enfocan a la revalorización del espacio mediante el desarrollo de un proceso urbanístico adecuado y respetuoso con los usos y valores existentes en el medio.

Como actuación sobresaliente en lo que a potenciación del espacio se refiere para aumentar su calidad ambiental, destaca la consideración de una amplia superficie destinada a Espacios Libres (jardines y zonas verdes) fragmentada en tres manzanas situadas la mayoría en el extremo Este del área. Éstas hacen un total de 28.916,33 m², destinados a áreas libres.

La realización de una urbanización con estas áreas libres, las cuales amortiguan el posible impacto que la edificación pueda producir, la propia disposición de los edificios, harán que visualmente se mimeticen con el resto de la zona que ya se encuentra urbanizada. Mejorará la calidad de esta zona, puesto que aportará una

superficie bastante significativa de Espacios Libres, consiguiendo de alguna manera enriquecer de forma antrópica el medio donde se ubica, sirviendo de embellecimiento a las urbanizaciones colindantes.

Otros objetivos de la ordenación que repercutirán positivamente sobre la calidad ambiental de la superficie de estudio son los siguientes, adaptación de la red viaria a la topografía del terreno, así como la tipología que ha de presentar la edificación, desarrollo de las vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato, formación de un conjunto residencial integrado en la ordenación general prevista en el planeamiento y realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo, de acuerdo con los objetivos planificados y la ordenación del territorio, así como la concentración de los equipamientos en una única parcela, lo que favorecerá la actuación conjunta y globalizada en las mismas. Otros objetivos son el de homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización y la uniformidad de la topografía y la pendiente de esta zona, media densidad edificatoria en relación con su uso e integración de las Medidas Correctoras necesarias.

La **capacidad de acogida** por el territorio de la ordenación propuesta es **Alta**. La distribución de las manzanas para uso residencial, de los Espacios Libres y jardines, de la zona destinada a Equipamientos, de las distintas infraestructuras de servicio, del viario, etc., se ubican y ordenan teniendo en cuenta los distintos valores de sensibilidad medioambiental existentes dentro del ámbito objeto de este Estudio.

Con la ordenación y medidas correctoras recogidas en la ordenación detallada, se asegura el mantenimiento de estos valores naturales y socioeconómicos, ya que, para la delimitación espacial de los elementos o áreas de valor natural o cultural, se catalogan las áreas del ámbito de estudio que presentan mayor o menor sensibilidad medioambiental determinada a partir de la valoración conjunta del estado de los diferentes elementos naturales y/o culturales que componen cada área. Posteriormente se superponen las diferentes actuaciones contempladas en la ordenación para establecer la capacidad de acogida de los diferentes usos.

La no aplicación del plan no garantizaría la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

Por lo tanto, podemos decir que la no aplicación de este Plan no mejorará ni favorecerá la conservación de este espacio, en cualquier caso favorecerá más aún los procesos de degradación que se están dando en el mismo.

Se ha procedido a la identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan.

Asimismo, se ha procedido a la estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida la población prevista en el ámbito del plan.

Se han contemplado tres **alternativas** diferentes. Una vez analizadas, la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales definidos es la **alternativa 3**.

Las **Medidas Ambientales Protectoras, Correctoras y Compensatorias**, proyectadas para las fases de preobra, de construcción y de funcionamiento son las siguientes:

I.- FASE PREOBRA

- Retirada y acopio de la tierra vegetal.
- Retirada, acopio y conservación de la piedra natural de muros de los bancales agrícolas.
- Retirada de los residuos generados por las demoliciones.
- Acondicionamiento de plataforma hormigonada impermeable.
- Instalación de red de riego.

II- FASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Protección de suelo exterior.
- Emisiones, ruidos y vibraciones.
- Residuos y vertidos.
- Reutilización de la tierra vegetal.
- Medidas de integración paisajísticas.
- Fauna.

III- FASE DE FUNCIONAMIENTO:

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras.

- Calidad del aire.
- Residuos y vertidos.
- Hidrología e hidrogeología.
- Vegetación.
- Iluminación.
- Paisaje.

El presupuesto de las Medidas Correctoras, Protectoras y Compensatorias asciende a la referida cantidad de DOSCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS UN EUROS.

En el presente Estudio Ambiental se han considerado aquellos recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento, así como la generación y forma de gestión de los residuos generados durante el proceso de ejecución.

Las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos se recogen en el **Programa de Vigilancia Ambiental**.

Para finalizar el resumen, y como **CONCLUSIÓN FINAL**, el desarrollo de este **Plan Parcial “La Playita” es compatible en cuanto a las características naturales y socioeconómicas del medio al que se refiere**. Se considera, por tanto, para el conjunto de este Plan Parcial que el **Impacto Ambiental** previsto resultará **POCO SIGNIFICATIVO**.

B.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

a) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística del inventario territorial del punto A.3.

En el Memoria Ambiental de Julio de 2003, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Mayo de 2007 y en la presente Memoria Ambiental se incluye el plano de Estado Actual.

b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.

En el Memoria Ambiental de Julio de 2003, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Mayo de 2007 y en la presente Memoria Ambiental se incluye el plano de Diagnóstico Ambiental.

c) Definición sintética de las alternativas planteadas.

En la presente Memoria Ambiental se incluye el plano de Alternativas. Además de este plano, atendiendo a las consideraciones recogidas en el informe de la Dirección General de Urbanismo, se incluye a continuación (imagen en A3) una simulación de alta calidad, donde se aprecia el resultado final del Plan Parcial.





2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

a) Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea, incluyendo la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.

En el Estudio Medioambiental de Julio de 2003, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Mayo de 2007 y en la presente Memoria Ambiental se incluye el plano de Acciones del proyecto.

b) Incluirán planos y documentos gráficos en que se analice el impacto paisajístico de la actuación desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, de la situación actual y prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.

En el Estudio Medioambiental de Julio de 2003, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Mayo de 2007 y en la presente Memoria Ambiental se incluye el plano de Percepción paisajística.

C.- DETERMINACIONES.

Las determinaciones de carácter normativo expresadas en el artículo 13 del Decreto 35/1995 se recogen en el ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL de Julio de 2003.

D.- PLAN DE ETAPAS.

El programa de actuaciones se incluye en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

E.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

En el Documento Técnico "Plan Parcial La Playita" se incluye el estudio económico financiero con la valoración económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas y de las Medidas Preventivas y/o Correctoras proyectadas en la presente Memoria Ambiental.

F.- CRITERIOS E INDICADORES AMBIENTALES Y PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD.

Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), un indicador es un “(...) *parámetro, o el valor resultante de un conjunto de parámetros, que ofrece información sobre un fenómeno, y que posee un significado más amplio que el estrictamente asociado a la configuración del parámetro*”. Por su parte, la Agencia Europea de Medio Ambiente considera que un indicador es “(...) *un valor observado representativo de un fenómeno determinado. En general, los indicadores cuantifican la información mediante la agregación de múltiples y diferentes datos. La información resultante se encuentra pues sintetizada. En resumen, los indicadores simplifican una información que puede ayudar a revelar fenómenos complejos*”.

En términos coloquiales, un indicador ambiental no es más que una estadística que ofrece información más allá del dato mismo, permitiendo un conocimiento más comprensivo de la realidad que se pretende analizar, según la escala de análisis. En definitiva, un indicador, es una medida de una parte observable de un fenómeno que permite valorar otra porción no observable del fenómeno. Se convierte pues, en una variable que, de manera sucinta y científicamente válida, debe indicar, determinada información sobre una realidad que no se conoce de forma completa o directa.

Un indicador ambiental es una variable que mediante síntesis de información, pretende reflejar el estado del medio ambiente, o de algún aspecto del mismo, en un momento y en un espacio determinado, adquiriendo por ello un gran valor como herramienta en los procesos de evaluación y de toma de decisiones sobre los problemas ambientales. Para ello, un indicador ambiental, debe cumplir una serie de requisitos fundamentales:

- Ser instrumentos de comunicación
- Estar basados en conocimientos científicos y en datos fiables
- Contener una información que sea representativa
- Ser capaz de señalar los cambios de tendencia
- Proporcionar información de relevancia
- Ser simple y claro
- Ayudar a la toma de decisiones
- Permitir comparaciones interterritoriales

Los indicadores ambientales que se proponen son los siguientes. Cabe destacar la dificultad que entraña el obtener datos de buena calidad.

- Consumo de agua por habitante
- Tasa de reciclaje
- Consumo de energía final total en los hogares

A continuación se detalla la hoja de metodología de los indicadores ambientales:

Consumo de agua por habitante

1. Denominación: *Consumo de agua por habitante*

2. Definición: *Cantidad de agua utilizada para consumo doméstico*

3. Relevancia ambiental: *Disponer de una cantidad suficiente de agua para satisfacer las necesidades humanas básicas es un requisito indispensable para la vida, la salud y desarrollo. A medida que aumenta el desarrollo también aumenta la demanda de agua por habitante.*

4.- Periodicidad de actuación: *Anual*

5.- Metodología de cálculo:

Consumo de agua por habitante = Consumo doméstico de agua / Número de habitantes x 100

6.- Unidad de medida:

Consumo doméstico de agua: litros/(habitante/día)

7.- Ámbito de aplicación: *Plan Parcial “La Playita”*

8.1- Descripción de variables

8.2.- Número de variables: 2

Denominación: Consumo doméstico de agua

Unidades: litros/días

Fuente: Compañía suministradora de agua

Denominación: Número de habitantes

Unidades: Número de habitantes

Fuente: Padrón municipal

Tasa de reciclaje de residuos urbanos

1. Denominación: *Tasa de reciclaje de RU*

2. Definición: *Cantidad de residuos urbanos que se reciclan en origen (cartón-papel, vidrio, plástico y materia orgánica) frente al total que quedan sin reciclar generados por los habitantes del Plan Parcial.*

3. Relevancia ambiental: *Determina el grado de sensibilización ambiental con respecto a la gestión en origen de los residuos urbanos objeto de reciclaje.*

4.- Periodicidad de actuación: *Anual*

5.- Metodología de cálculo:

Tasa de reciclaje = Kilos reciclados / Kilos total

6.- Unidad de medida:

Tasa de reciclaje: Kilos

7.- Ámbito de aplicación: *Plan Parcial “La Playita”*

8.1- Descripción de variables **8.2.- Número de variables: 2**

Denominación: Kilos reciclados

Unidades: Kilos

Fuente: Compañías recicladoras de RU (Martínez Cano Canarias, S.A. y Gestora Canaria de Residuos, S.A.)

Denominación: Kilos de basura generados

Unidades: Kilos

Fuente: Compañía de recogida de basura municipal

Consumo energético por tipo de fuente

1. Denominación: *Consumo de energía*

2. Definición: *Consumo de energía por tipo de fuente*

3. Relevancia ambiental: *El consumo de energía procede de los combustibles fósiles es responsable de grandes presiones ambientales (calentamiento global, acidificación, oxidación fotoquímica, etc.), por lo que el seguimiento de este consumo son aspectos fundamentales para la planificación de las estrategias energéticas.*

4.- Periodicidad de actuación: *Anual*

5.- Metodología de cálculo:

- Consumo doméstico de electricidad por fuentes no renovables = Consumo de electricidad / Número de habitantes

- Consumo doméstico de electricidad por fuentes renovables = Consumo de electricidad / Número de habitantes

- Consumo doméstico de electricidad por fuentes no renovables / Consumo doméstico de electricidad por fuentes renovables

6.- Unidad de medida: *kW/h*

7.- Ámbito de aplicación: *Plan Parcial “La Playita”*

8.1- Descripción de variables **8.2.- Número de variables:**

Denominación: Consumo doméstico de electricidad por fuentes no renovables

Unidades: kW/h

Fuente: Compañías suministradora de energía (UNELCO)

Denominación: Número de habitantes

Unidades: Número de habitantes

Fuente: Padrón municipal

Denominación: Consumo doméstico de electricidad por fuentes renovables

Unidades: kW/h


Fuente: Comunidad de propietarios

3.- CONCLUSIÓN FINAL.

Como **CONCLUSIÓN FINAL** de la presente **MEMORIA AMBIENTAL**, en la cual se han recogido las alegaciones recibidas durante el trámite de participación pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se valora que el desarrollo de este **Plan Parcial “La Playita” sigue siendo AMBIENTALMENTE VIABLE.**

De igual forma, se **CONCLUYE** para el conjunto de este Plan Parcial que el **Impacto Ambiental** previsto resultará **POCO SIGNIFICATIVO.**

En Santa Cruz de Tenerife, enero de 2008



Fdo.- Eric Landrau Potier
Eur Geol (Federado N°90)
Director Gerente



Fdo.- Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado N°7755-L
Director Técnico

Anexo

“MEMORIA AMBIENTAL PLAN PARCIAL LA PLAYITA”

En la Memoria Ambiental del Plan Parcial la Playita se ha detectado que la misma no cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, en concreto en lo siguiente:

1.- ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

Con fecha de **julio de 2003**, la empresa **HYDRA CONSULTORES, S.L.**, redactó el **ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL** del “**Plan Parcial La Playita**”, siendo el promotor del mismo **PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.** Dicho Estudio Medioambiental cumplía con el contenido recogido en el *Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.*

En la redacción del Plan Parcial se tuvo en cuenta los parámetros establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la Ley de Ordenación del Suelo de Canarias (TR en adelante), al tiempo que las determinaciones dadas por el Plan General de Ordenación calificaba y califica el suelo del ámbito de estudio como **Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado de uso Residencial (SUSNO)**.

El **INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** del PLAN PARCIAL “LA PLAYITA” se realizó en **mayo de 2007** a petición de PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L. y tuvo por objeto el dar cumplimiento a la *“Resolución de 28 de diciembre de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo”.*

El objetivo de esta nueva normativa era y es integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medioambiente. Tal propósito, sin embargo, no constituía una innovación respecto del contenido exigible a los instrumentos de planeamiento en Canarias desde la entrada en vigor del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, puesto que muchos de los epígrafes que se plantean en el Documento de Referencia ya se encontraban incluidos en el Decreto

35/1995, al cual, se encontraban sometidos los instrumentos de planeamiento en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Siguiendo el trámite administrativo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el Excmo. Ayuntamiento de la Orotava remite a diferentes organismos el Proyecto Técnico del Informe de Sostenibilidad Ambiental y del Plan Parcial (recogidos en la siguiente tabla), para que emitan los informes y alegaciones correspondientes:

Órgano.	Fecha.	Nº de Registro de entrada.	Alegaciones.	Solución.
Excmo. Ayuntamiento de la Villa de la Orotava	17 de agosto de 2007	Anuncio	Ninguna por parte de particulares	--
Excmo. Ayuntamiento de la Villa de la Orotava	Exposición pública del 1 de septiembre hasta el 24 de octubre de 2007	Exposición información pública	Ninguna por parte de particulares	--
Periódico Diario de Avisos	1 de septiembre de 2007	Publicación	Ninguna por parte de particulares	--
B.O.C. nº 143 del miércoles 29 de agosto de 2007	29 de agosto de 2007	Publicación	Ninguna por parte de particulares	--
Cabildo Insular de Tenerife	20 de septiembre de 2007	96435	Ninguna	--
Consejo Insular de Aguas	20 de septiembre de 2007	96427	Si	Modificado III Plan Parcial la Playita
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo	20 de septiembre de 2007 y 19 de octubre de 2007	--	Si	Modificado III Plan Parcial la Playita y Memoria Ambiental Plan Parcial La Playita.

Una vez transcurrido el periodo de participación pública y remisión de informes y alegaciones al que fue sometido el **PROYECTO TÉCNICO INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL** (con fecha de mayo 2007), y el **PLAN PARCIAL LA PLAYITA** se reciben únicamente dos alegaciones, correspondientes con un informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, que recoge una serie de observaciones y consideraciones sobre el **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, las cuales, deben ser tenidas en cuenta en el documento de **Memoria Ambiental** definitivo y por otro lado un informe del Consejo Insular de Aguas, que plantea una serie de cuestiones sobre el **Plan Parcial la Playita** y que se deben y son tenidas en cuenta para la realización del **Modificado III del Plan Parcial La Playita**.

Órgano.	Fecha.	Nº de Expediente.	Alegaciones.	Solución.
Consejo Insular de Aguas	24 de octubre de 2007	219 PLAN	Si	Modificado III Plan Parcial la Playita.
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo	18 de octubre de 2007	--	Si	Modificado III Plan Parcial la Playita.
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo	20 de noviembre de 2007	2007/1696	Si	Memoria Ambiental Plan Parcial La Playita.

Por todo ello, se redacta la **Memoria Ambiental** y el **Modificado III del Plan Parcial de La Playita** con los que continúa el trámite administrativo del “**Plan Parcial La Playita**”, según lo recogido en la Ley 9/2006.

2.-ANÁLISIS DE LA CALIDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y RESULTADO DEL PROCESO DE CONSULTAS.

Una vez pasado el proceso de consultas y exposición pública y recibido el informe de alegaciones por parte de las órganos a los que se remitió el Informe de Sostenibilidad Ambiental y El Plan Parcial de La Playita (Consejo Insular de Aguas de Tenerife y Consejería, se obtienen una serie de alegaciones que se pasan a describir a continuación:

- Consejo Insular de Aguas (a continuación se adjunta imagen de la evaluación final del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas 219 PLAN):

219 PLAN Informe FPE La Playita

5. EVALUACIÓN FINAL

A la vista de lo expuesto, se informa el Modificado II del *Plan Parcial "La Playita"* en el término municipal de La Orotava, **CONDICIONADO** a que se resuelvan los siguientes aspectos:

- I. Debe representarse gráficamente la totalidad de la traza del Barranco de Martiánez presente en el sector analizado.
- II. **NO ES ACEPTABLE** la solución planteada por el Proyecto de Urbanización, según la cual las aguas de lluvia se verterían a pozo absorbente. Las aguas pluviales del sector deberán verterse a barranco para garantizar la continuidad del drenaje superficial, por lo que se considera que queda sin resolver adecuadamente la problemática generada por las aguas pluviales.

Analizada la documentación del Proyecto se denota la dificultad para el vertido a cauce de las aguas pluviales, debido al relieve del terreno.

Esta circunstancia no justifica el hecho de dejar sin resolver el drenaje de pluviales del suelo objeto de análisis, por lo que debe exigirse la garantía de evacuación de los caudales de pluviales a través de una conducción que los transporte al punto de vertido a cauce, para lo que deberá acordarse el trazado del colector con el Ayuntamiento de La Orotava.

La definición del elemento de incorporación de las aguas pluviales hacia barranco deberá ser contrastada con este Consejo Insular de Aguas de Tenerife, lo que podrá llevarse a cabo en la fase de ejecución de las obras.

- III. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer una red de pluviales capaz de captar las aguas pluviales provenientes de las azoteas y tejados incluyéndose las acometidas de las parcelas residenciales en la documentación gráfica.
- IV. El Promotor deberá garantizar la provisión de una reserva de almacenamiento mínima de 2.267 m³ correspondiente a la reserva de 1 m³/habitante.
- V. Deberá solucionarse con la Propiedad la posible afección al Canal de Pinalete y Gordejuela.
- VI. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer a su red de saneamiento de aguas residuales del punto de conexión a la futura red de saneamiento municipal, lo cual deberá quedar reflejado en la documentación gráfica.
- VII. Deberá incorporarse en las Ordenanzas del Plan Parcial, referido a Proyectos de Urbanización, la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial.

Caso de que no se asumieran todos y cada uno de los extremos anteriores, el presente informe deberá entenderse como **NO FAVORABLE**.

- **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Informe de Sostenibilidad Ambiental 2007/1696).**

1. OBJETO

El objeto del presente informe es analizar los contenidos del Informe de Sostenibilidad elaborado según lo dispuesto por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Resolución de 28 de diciembre de 2006 relativa al Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

2. OBSERVACIONES

De acuerdo con los contenidos planteados en el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, cabe hacer algunas observaciones al documento analizado. Para ello, a continuación se relacionan los apartados del Documento de Referencia (en negrita) junto a las observaciones que se ha estimado conveniente realizar.

2.1. Textos

Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

- En el apartado de objetivos y criterios ambientales del plan, se hace referencia a algunas especies protegidas que no se mencionan en este apartado. Se debe corregir esta discrepancia

Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan.

- Se debe hacer este análisis concretando la evolución de los parámetros más afectados, especialmente en los que a edafología y paisaje se refiere

Evolución de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. Evolución del consumo de agua y energía eléctrica.

- No se ha realizado una estimación del consumo previsto de energía eléctrica.

Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.

- Se debe precisar sobre los efectos paisajísticos derivados de las determinaciones del plan, en especial en lo que a ordenación pormenorizada se refiere (distribución de zonas verdes, tipologías edificatorias, etc.).

Resumen de las razones de selección de la selección de las alternativas previstas.

- Se debe hacer una exposición en relación con las razones de selección de las alternativas en función de los parámetros afectados, sobre en relación con las posibles afecciones al paisaje.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

- En el estudio se hace una exposición de una serie de indicadores a utilizar, sin embargo no se expone con claridad cuáles van a ser las medidas a tener en cuenta para llevar a cabo este proceso.

2.2. Planos

Por lo que se refiere a los Planos de Información que deben figurar en la documentación del Plan, se hacen las siguientes observaciones:

- Por lo que se refiere a la definición de alternativas, no se tienen en cuenta todas las opciones de ordenación que se analizaron inicialmente.
- No se han incluido los planos y documentos gráficos en que los que se debe analizar el impacto paisajístico, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista.

- **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Plan Parcial).**

CONCLUSIONES:

Existen discrepancias en la documentación que deberán ser corregidas.

En cuanto al plan de etapas se deberá establecer claramente desde cuando comienza a contar el tiempo.

El Plan General de Ordenación establece un máximo de 70 viviendas por Ha, y un número de habitantes basado en el número de dormitorios de la vivienda.

El PGO para el cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres estableció para una vivienda de 120 m² 3,3 habitantes, por tanto, el número total de

habitantes sería de 2.267 y el número de viviendas de 724, es por ello que para completar estos parámetros el Plan Parcial deberá establecer claramente para cada parcela el número máximo de viviendas.

El Plan Parcial deberá fijar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultante de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado (art. 17.3 de la normativa urbanística del PGO).

Es por ello, que el cálculo para la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento deberá hacerse con estos valores, sobre todo teniendo en cuenta que el coeficiente de uso para VPO es 0,70.

Se deberá destinar a la construcción de viviendas destinadas a VPO el 25% del aprovechamiento, y no de la edificabilidad.

La normativa de aplicación debe coincidir con la del PGO, pudiendo ser más restrictiva.

Deberá establecer los usos complementarios admitidos en las diferentes parcelas.

Se **INFORMA FAVORABLE** previa subsanación de las discrepancias señaladas.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA FORMA EN LA QUE SE VAN A TENER EN CUENTA EN EL PLAN EL PROCESO DE CONSULTAS.

A continuación se expone como se van a resolver y como se van a tener en cuenta las alegaciones de cada organismo o particular por parte del Plan Parcial y del Informe de Sostenibilidad Ambiental La Playita:

Las alegaciones del **Consejo Insular de Aguas de Tenerife** se resuelven con la realización del documento "**Modificado III Plan Parcial La Playita**", donde se da solución a cada una de ellas de la forma que se recoge a continuación:

PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA S.L., con C.I.F. B-38686911, domicilio social en Avda. Alonso Fdez. de Lugo Nº 2, urbanización El Mayorazgo, La Orotava, C.P. 38300 y representada por D. José López Méndez, con D.N.I. 41.896.809-D y domicilio social en Avda. Alonso Fdez. de Lugo Nº 2, urbanización El Mayorazgo, La Orotava, C.P. 38300

Que en relación al Informe Sectorial del Consejo Insular de Aguas para el "Modificado II del Plan Parcial La Playita" de 24 de Octubre de 2007 y en respuesta al apartado 5 "Evaluación Final", para la subsanación de las condiciones desfavorables, se adjunta con este escrito una copia del Plan Parcial Modificado III acreditativo de las correcciones y cumplimientos señalados.

RESUMEN DE LAS CORRECCIONES REALIZADAS.

APARTADO I. Para este apartado se adjunta planos números 2 y 3 con la traza total del Barranco a su paso por la unidad de actuación "La Playita" y el cálculo de la avenida de los "quinientos años". Además en los planos de perfiles longitudinales, 10.01 y 10.02, de la calle "A", se refleja la sección del barranco.

APARTADOS II, III y VI. Se ha optado por colocar una estación de bombeo en la zona más baja del sector para enviar las aguas pluviales al barranco de Martianez (de cota superior); además se prevé la colocación de arquetas para recogida de aguas pluviales en cada parcela que permita la ejecución de la red separativa en los edificios, plano número 15, "Red de Saneamiento y Alcantarillado".

Para la red de saneamiento de aguas residuales, a parte de la estación depuradora para esta unidad de actuación, está prevista su conexión a la futura red de saneamiento municipal. Esta solución está reflejada en el plano número 15, "Red de Saneamiento y Alcantarillado".

APARTADO IV. Para garantizar la reserva de agua exigible hay un acuerdo económico con el ayuntamiento de La Orotava para la construcción de un depósito regulador, que garantiza la reserva de almacenamiento mínima (1m³/hab + volumen derivado del resto de usos).

APARTADO V. En el plano Nº2, "topográfico y estado actual" se refleja el trazado del Canal de Pinalete y Gordejuela, mientras en el plano número 14, "Red de Abastecimiento de Agua y Riego", se incluye el nuevo trazado de canalización, según acuerdo con la propiedad de dicho canal.

APARTADO VII, se ha incluido en las ordenanzas del Plan Parcial la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización en el apartado 4.2.

MANIFIESTA

Con el presente escrito y modificado del Plan Parcial "La Playita", redactado por el arquitecto D. Luis María Machi Pérez, se da solución a las deficiencias descritas en la evaluación final, apartado 5 del informe sectorial del Consejo Insular de Aguas para la unidad de actuación Plan Parcial "La Playita".

Las alegaciones de la **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo** se resuelven con la realización por un lado del documento "**Modificado III Plan Parcial La Playita**" y por otro lado con la realización de la "**Memoria Ambiental del Plan Parcial La Playita**", donde se da solución a cada una de ellas de la forma que se recoge a continuación:

En cuanto a las alegaciones presentadas por la **Consejería** con respecto al **Plan Parcial**, se resuelven de la siguiente manera:

1.- Se establece un plan de etapas claro.

2.-Se establece para cada parcela el número máximo de viviendas.

3.- Se tienen en cuenta las consideraciones generales con respecto a las tipologías edificatorias, cesión del aprovechamiento para el ayuntamiento, construcción del 25% de viviendas destinadas a protección oficial, etc.

4.- Coincidencia de la normativa de aplicación con la del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo ser más restrictiva, pero nunca ir en contra del principio de subsidiariedad.

En cuanto a las alegaciones presentadas por la **Consejería** con respecto al **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, se resuelven de la siguiente manera:

1.- Corrección en el ISA de la discrepancia de especies entre los apartados 3. c) Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente... y el apartado 4. Objetivos y criterios ambientales del plan.

2.- Se realiza mejora del apartado 5. Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no ejecutar el plan. Sobre todo en cuanto los parámetros especialmente afectados, edafología y paisaje.

3.- Se realiza una estimación del consumo previsto de energía eléctrica.

4.- Se precisa los efectos del plan sobre el paisaje, derivados de las determinaciones del plan, en cuanto a ordenación pormenorizada se refiere (distribución de zonas verdes, tipologías edificatorias, etc.)

5.- Exposición de las razones que llevan a la elección de una alternativa frente a otra, realizando un cruce multivariable, en función de los impactos que van generar las acciones de cada alternativa sobre los diferentes elementos del medio físico, natural y social, prestando especial atención a las afecciones de cada alternativa sobre el elemento paisaje.

6.- Realización de un programa de medidas a tener en cuenta para evitar e identificar con prontitud los efectos adversos no previstos.

7.- Se incluye (imagen en A3) una simulación de alta calidad, donde se aprecia el resultado final del Plan Parcial. En este documento adicional a continuación se van a recoger dos simulaciones del resultado final de la aplicación del Plan Parcial, que complementen la imagen que se recoge en la Memoria Ambiental de dicho Plan Parcial.



5.- PREVISIÓN DE IMPACTOS SIGNIFICATIVOS.

Este apartado viene recogido en el apartado 6. Evaluación de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. Apartado a) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados: identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de estos factores. Se incluirá un apartado específico que realice una estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.

Sin embargo a modo de síntesis se presentarán unas tablas resumen donde vengan recogidos todos los posibles impactos diferenciados por etapas:

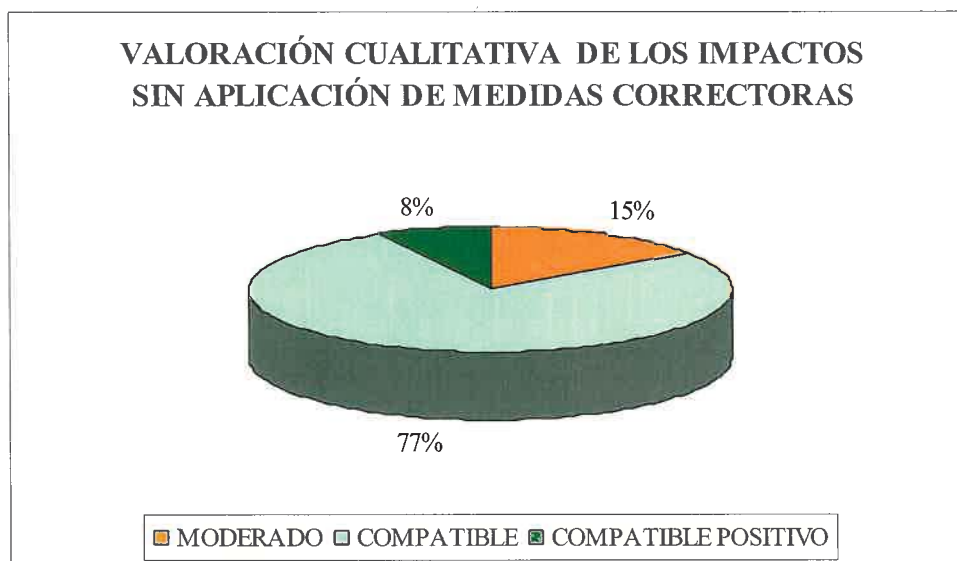
I- FASE DE PLANIFICACIÓN: Asignación de usos y Zonificación.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Calidad del aire	COMPATIBLE
Hidrología	COMPATIBLE
Geología	COMPATIBLE
Geomorfología	COMPATIBLE
Hidrogeología	COMPATIBLE
Suelos	MODERADO
Vegetación	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE
Paisaje	MODERADO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Adecuación al planeamiento municipal vigente:	COMPATIBLE POSITIVO
Alteración en los usos:	COMPATIBLE
Intersección de infraestructuras preexistentes:	COMPATIBLE
Bienestar social:	COMPATIBLE



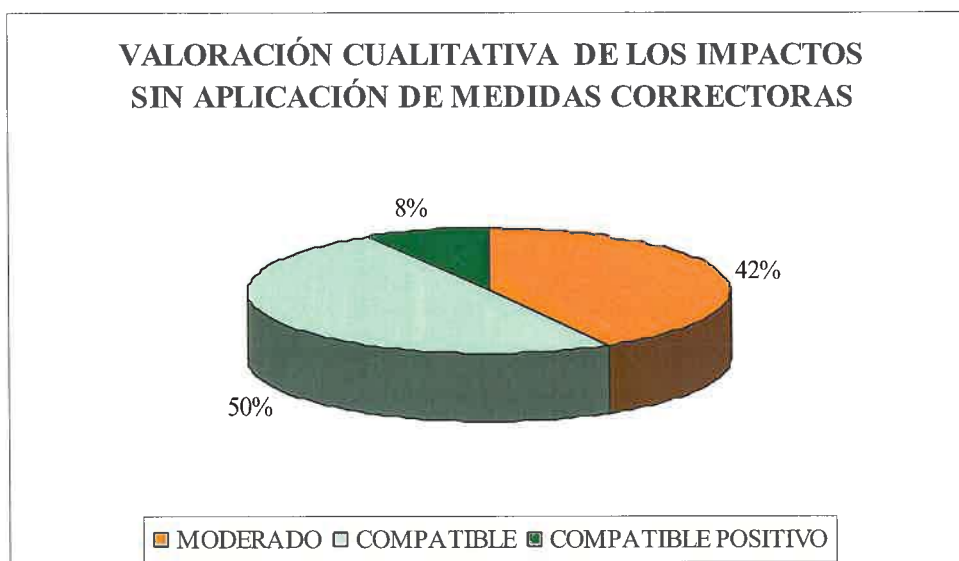
II- FASE DE CONSTRUCCIÓN: Obras y Edificaciones.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Calidad del aire	MODERADO
Hidrología	COMPATIBLE
Geología	COMPATIBLE
Geomorfología	MODERADO
Hidrogeología	COMPATIBLE
Suelos	MODERADO
Vegetación	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE
Paisaje	MODERADO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Empleo y Economía Local:	COMPATIBLE POSITIVO
Alteraciones del tráfico rodado:	MODERADO
Bienestar social:	COMPATIBLE



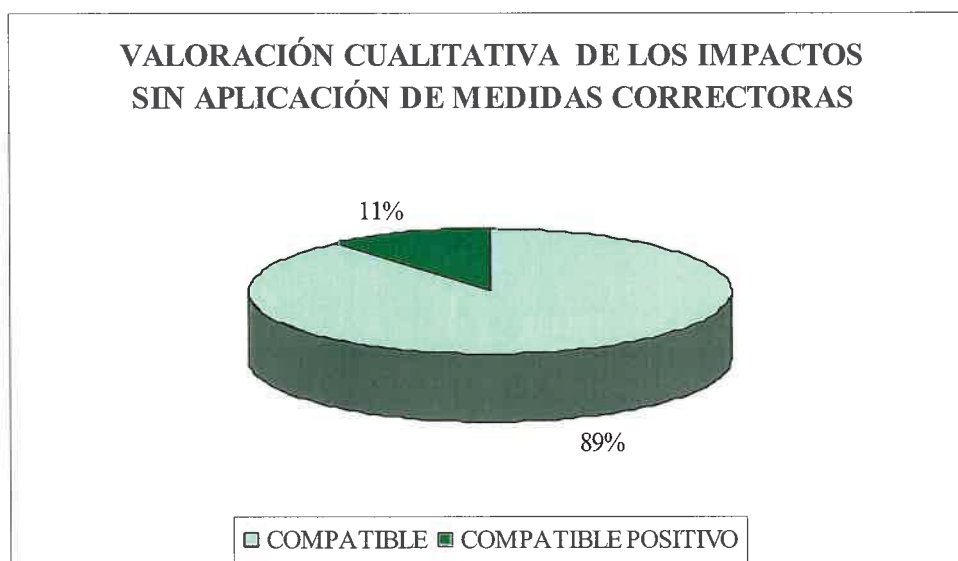
III-FASE OPERATIVA: Funcionamiento.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Calidad del aire	COMPATIBLE
Hidrogeología	COMPATIBLE
Suelos	COMPATIBLE
Vegetación	COMPATIBLE
Fauna	COMPATIBLE
Paisaje	COMPATIBLE

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

<i>FACTORES AMBIENTALES</i>	<i>VALORACIÓN</i>
Intersección infraestructuras preexistentes:	COMPATIBLE
Bienestar social::	COMPATIBLE-POSITIVO
Empleo y economía municipal:	COMPATIBLE



6.- DETERMINACIONES FINALES QUE DEBE INCORPORAR EL PLAN.

Una vez analizadas todas las alegaciones realizadas al Plan, tanto al **Informe de Sostenibilidad Ambiental** como al propio **Plan Parcial La Playita**, éstos deben recoger las soluciones de las alegaciones que por parte de los particulares se hayan realizado y a las cuales se considere que se les debe y puede dar solución, como la solución y complementación de todas las deficiencias y afecciones detectadas por las diferentes administraciones y órganos competentes. A modo de conclusión se resumen a continuación todas las determinaciones finales que debe incorporar el Plan:

- Consejo Insular de Aguas (a continuación se adjunta imagen de la evaluación final del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas 219 PLAN):

5. **EVALUACIÓN FINAL**

A la vista de lo expuesto, se informa el Modificado II del *Plan Parcial "La Playita"* en el término municipal de La Orotava, **CONDICIONADO** a que se resuelvan los siguientes aspectos:

- I. Debe representarse gráficamente la totalidad de la traza del Barranco de Martiánez presente en el sector analizado.
- II. **NO ES ACEPTABLE** la solución planteada por el Proyecto de Urbanización, según la cual las aguas de lluvia se verterían a pozo absorbente. Las aguas pluviales del sector deberán verterse a barranco para garantizar la continuidad del drenaje superficial, por lo que se considera que queda sin resolver adecuadamente la problemática generada por las aguas pluviales.

Analizada la documentación del Proyecto se denota la dificultad para el vertido a cauce de las aguas pluviales, debido al relieve del terreno.

Esta circunstancia no justifica el hecho de dejar sin resolver el drenaje de pluviales del suelo objeto de análisis, por lo que debe exigirse la garantía de evacuación de los caudales de pluviales a través de una conducción que los transporte al punto de vertido a cauce, para lo que deberá acordarse el trazado del colector con el Ayuntamiento de La Orotava.

La definición del elemento de incorporación de las aguas pluviales hacia barranco deberá ser contrastada con este Consejo Insular de Aguas de Tenerife, lo que podrá llevarse a cabo en la fase de ejecución de las obras.

- III. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer una red de pluviales capaz de captar las aguas pluviales provenientes de las azoteas y tejados incluyéndose las acometidas de las parcelas residenciales en la documentación gráfica.
- IV. El Promotor deberá garantizar la provisión de una reserva de almacenamiento mínima de 2.267 m³ correspondiente a la reserva de 1 m³/habitante.
- V. Deberá solucionarse con la Propiedad la posible afección al Canal de Pinalete y Gordejuela.
- VI. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer a su red de saneamiento de aguas residuales del punto de conexión a la futura red de saneamiento municipal, lo cual deberá quedar reflejado en la documentación gráfica.
- VII. Deberá incorporarse en las Ordenanzas del Plan Parcial, referido a Proyectos de Urbanización, la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial.

Caso de que no se asumieran todos y cada uno de los extremos anteriores, el presente informe deberá entenderse como **NO FAVORABLE**.

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Informe de Sostenibilidad Ambiental 2007/1696).

1. OBJETO

El objeto del presente informe es analizar los contenidos del Informe de Sostenibilidad elaborado según lo dispuesto por la Ley 9/20006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Resolución de 28 de diciembre de 2006 relativa al Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

2. OBSERVACIONES

De acuerdo con los contenidos planteados en el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, cabe hacer algunas observaciones al documento analizado. Para ello, a continuación se relacionan los apartados del Documento de Referencia (en negrita) junto a las observaciones que se ha estimado conveniente realizar.

2.1. Textos

Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

- En el apartado de objetivos y criterios ambientales del plan, se hace referencia a algunas especies protegidas que no se mencionan en este apartado. Se debe corregir esta discrepancia.

Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan.

- Se debe hacer este análisis concretando la evolución de los parámetros más afectados, especialmente en los que a edafología y paisaje se refiere.

Evolución de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. Evolución del consumo de agua y energía eléctrica.

- No se ha realizado una estimación del consumo previsto de energía eléctrica.

Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.

- Se debe precisar sobre los efectos paisajísticos derivados de las determinaciones del plan, en especial en lo que a ordenación pormenorizada se refiere (distribución de zonas verdes, tipologías edificatorias, etc.).

Resumen de las razones de selección de la selección de las alternativas previstas.

- Se debe hacer una exposición en relación con las razones de selección de las alternativas en función de los parámetros afectados, sobre en relación con las posibles afecciones al paisaje.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

- En el estudio se hace una exposición de una serie de indicadores a utilizar, sin embargo no se expone con claridad cuáles van a ser las medidas a tener en cuenta para llevar a cabo este proceso.

2.2. Planos

Por lo que se refiere a los Planos de Información que deben figurar en la documentación del Plan, se hacen las siguientes observaciones:

- Por lo que se refiere a la definición de alternativas, no se tienen en cuenta todas las opciones de ordenación que se analizaron inicialmente.
- No se han incluido los planos y documentos gráficos en que los que se debe analizar el impacto paisajístico, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista.

- **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Plan Parcial).**

CONCLUSIONES:

Existen discrepancias en la documentación que deberán ser corregidas.

En cuanto al plan de etapas se deberá establecer claramente desde cuando comienza a contar el tiempo.

El Plan General de Ordenación establece un máximo de 70 viviendas por Ha, y un número de habitantes basado en el número de dormitorios de la vivienda.

El PGO para el cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres estableció para una vivienda de 120 m² 3,3 habitantes, por tanto, el número total de

habitantes sería de 2.267 y el número de viviendas de 724, es por ello que para completar estos parámetros el Plan Parcial deberá establecer claramente para cada parcela el número máximo de viviendas.

El Plan Parcial deberá fijar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultante de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado (art. 17.3 de la normativa urbanística del PGO).

Es por ello, que el cálculo para la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento deberá hacerse con estos valores, sobre todo teniendo en cuenta que el coeficiente de uso para VPO es 0,70.

Se deberá destinar a la construcción de viviendas destinadas a VPO el 25% del aprovechamiento, y no de la edificabilidad.

La normativa de aplicación debe coincidir con la del PGO, pudiendo ser más restrictiva.

Deberá establecer los usos complementarios admitidos en las diferentes parcelas.

Se **INFORMA FAVORABLE** previa subsanación de las discrepancias señaladas.

Todas estas alegaciones no van a modificar el programa de medidas correctoras previsto, ya que las alegaciones del Consejo Insular de Aguas, afectan a consideraciones más bien técnicas, que solventan en el documento del Plan Parcial, dando lugar al Modificado III del Plan Parcial La Playita. Por otro lado las alegaciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, se solventan en el Proyecto de la Memoria Ambiental Definitiva.

Una vez resueltas todas las deficiencias detectadas por los particulares y por los organismos oficiales y competentes, el **Plan Parcial de la Playita** debe recoger como elementos vinculantes todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas por esta **Memoria Ambiental Definitiva**, así como recoger el presupuesto de la aplicación de dichas medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

A modo de resumen se sintetizan todas las medidas compensatorias, correctoras y compensatorias recogidas en el punto 6d de esta **Memoria Ambiental Definitiva** que debe incorporar el **Plan**:

- Fase preoperativa:

- Retirada y acopio de la tierra vegetal.
- Retirada, acopio y conservación de la piedra natural de muros de los bancales agrícolas.
- Retirada de los residuos generados por las demoliciones.

- Acondicionamiento de plataforma hormigonada impermeable, destinada a parque de maquinaria.

- Instalación de red de riego, para efectuar los riegos correctores.

- **Fase de construcción:**

- Protección del suelo exterior.

- Control de las emisiones, ruidos y vibraciones.

- Control de residuos y vertidos.

- Reutilización de la tierra vegetal.

- Aplicación de Medidas de integración paisajísticas.

- Protección de la fauna con una introducción gradual de las actividades más intensas.

- **Fase operativa:**

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras.

- Control de la calidad del aire.

- Control de los residuos y vertidos.

- Limpieza de cunetas de las vías y de los puntos de desagües del sistema de drenaje de las aguas pluviales.

- Control y conservación de la vegetación.

- Control sobre la iluminación del alumbrado público.

- Control en todo momento de la calidad paisajística del ámbito.

- La estación de tratamiento de aguas residuales se mantendrá en perfectas condiciones de operatividad. Los fangos obtenidos en el proceso de depuración serán trasladados por gestor autorizado para su correcta gestión y las aguas depuradas serán vertidas a pozo absorbente.

El presupuesto de las Medidas Correctoras, Protectoras y compensatorias asciende a la referida cantidad **DOSCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS UN EUROS.**

Proceso de Consultas

• Padrón de la Tasa por Prestación del Servicio de Alcantarillado, correspondiente al período enero-abril/2007.

• Padrón de la Tasa de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, correspondiente al período enero-abril/2007.

En la Villa de Hermigua, a 21 de agosto de 2007.

El Alcalde acctal., Agustín Almenara Brito.- El Tesorero, Manuel Ignacio Moreno Marichal.

VILLA DE LA OROTAVA

Área de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

ANUNCIO

10884**8027**

El Sr. Alcalde-Presidente accidental, mediante Decreto de fecha 29 de junio de 2007, en relación con el expediente instado por la entidad Promociones José López Orotava, S.L., por la entidad Reyal Urbis, S.A. y don Gotzon Cañada Zorrilla, para la determinación del sistema de ejecución privado del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado La Playita, adoptó la siguiente resolución:

Primero.- Asunción de la iniciativa presentada por Promociones José López Orotava, S.L., por la entidad Reyal Urbis, S.A. y don Gotzon Cañada Zorrilla, representados por Promociones José López Orotava, S.L., de establecer como sistema de ejecución privado, el de concierto, para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado La Playita, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del proyecto de urbanización correspondiente.

Segundo.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado La Playita.

Tercero.- Aprobar inicialmente el convenio de gestión concertada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado La Playita.

Cuarto.- Tomar en consideración el informe de sostenibilidad presentado para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado La Playita.

Quinto.- Someter a información pública durante 45 días, la presente resolución, que habrá de materializarse mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y un periódico de mayor circulación, y notificación personal a todos los propietarios del sector.

Sexto.- Conceder a los propietarios no integrados en la iniciativa, un plazo de 1 mes, para que se adhirieran a la misma.

Séptimo.- Solicitar al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el sector, así como la práctica de los asientos que correspondan.

Octavo.- Deberá de presentarse en un plazo no superior a 15 días a contar desde la notificación de la resolución, las rectificaciones de la documentación presentada y cuantos documentos se relacionan en el informe técnico de fecha 18 de junio de 2007.

Con fecha 17 de agosto de 2007, el Alcalde Presidente en ejecución de la resolución anterior, dictó Decreto en el tenor siguiente:

Primero.- Aprobar la documentación presentada por Promociones José López Orotava, S.L., Promociones José López Orotava, S.L., por la entidad Reyal Urbis, S.A. y don Gotzon Cañada Zorrilla, en el expediente instruido sobre establecimiento como sistema de ejecución privado, el de concierto, para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado La Playita, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del proyecto de urbanización correspondiente, dando cumplimiento al requerimiento establecido en el Decreto de fecha 29 de junio de 2007.

Segundo.- Continuar con los trámites inherentes al expediente y que se han establecido en el Decreto de fecha 29 de junio de 2007.

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y artículo 27 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, se somete a información pública por plazo de 45 días, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la

Provincia y periódico de circulación provincial, quedando el expediente a disposición de cualquier persona física o jurídica que quiera examinar el procedimiento en este Excmo. Ayuntamiento, Área de Urbanismo, y en horas de atención al público 10,30 h a 13,30 h, pudiéndose presentar las alegaciones y documentos que se estimen pertinentes.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Villa de La Orotava, a 17 de agosto de 2007.

El Alcalde-Presidente, Isaac Valencia Domínguez.- P.s.m., la Secretaria acctal., Adela Díaz Morales.

VILLA DE LOS REALEJOS

Gerencia Municipal de Urbanismo

ANUNCIO

10885

8033

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.a) de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, se comunica que por Cristalería y Aluminios Los Príncipes, S.L., se ha solicitado licencia de este Ayuntamiento para un establecimiento dedicado a la actividad de "carpintería de aluminios y cristalería", en un local sito en la calle Carretera Gral. La Zamora, nº 28, de esta Villa.

Lo que se hace público a fin de que en el plazo de 20 días hábiles, a contar desde la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios de la Corporación y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, puedan formularse las alegaciones pertinentes.

Los Realejos, a 8 de junio de 2007.

El Presidente, Oswaldo Amaro Luis.- El Secretario, Antonio Domínguez Vila.

IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO SOCIAL Nº 1 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

EDICTO

10886

7904

Procedimiento: Demanda

Nº procedimiento: 0000736/2006.

N.I.G.: 3803834420060004380.

Fase: ejecución-0000167/2007.

Materia: extinción de contrato.

Ejecutante: del Estal López, Arturo.

Demandado: Gestión Ecozonas, S.L.; At. España, S.L.; Anglicom, S.L.; Cespitex, S.L.; Ata S.L.; At España, S.L.; Anglicom, S.L.; Cespitex, S.L.; Ata, S.L.

Ejecutado: Anglisil, S.L.; Gestión de Ecozonas, S.L.; Anglisil, S.L.

Demandante: del Estal López, Arturo.

Procurador: ---.

Don Javier Bullón Hernández, Secretario del Juzgado de lo Social número Uno de los de Santa Cruz de Tenerife, hago saber:

Que en los presentes autos núm. 0000736/2006, ejecución 167/07 seguidos a instancia de Arturo del Estal López contra Anglisil, S.L., Gestión de Ecozonas, S.L. y Anglisil, S.L. por extinción de contrato se ha dictado auto de fecha 2 de agosto de 2007 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

Dispongo:

"El alzamiento del embargo sobre los bienes de la empresa demandada Anglisil, S.L., Gestión de Ecozonas, S.L. y Anglisil, S.L., librando las oportunas comunicaciones a las entidades y organismos en las que el resultado de la traba acordada, haya resultado positiva.

Expedir el correspondiente mandamiento de devolución a favor del actor Arturo del Estal López por importe del principal 5.933 euros.

Póngase en conocimiento de los beneficiarios que los mandamientos librados caducan a los 3 meses de su emisión, procediendo, en su caso, y sin perjuicio de poder solicitar nueva expedición, el archivo provisional de las actuaciones, con apercibimiento de que las cantidades correspondientes a mandamientos de pago entregados y no presentados al cobro, transcurrido 1 año, tendrán la consideración de fondos provisionalmente abandonados. En todo caso, una vez conste en la cuenta de consignaciones del Juzgado saldo 0,00 euros al haberse hecho efectivo/s el/los mandamiento/s pendientes de cobro, procédase al archivo de las actuaciones.

Requerir al letrado de la parte actora a fin de que en el plazo de 10 días presente la correspondiente minuta de honorarios."



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE LA OROTAVA

Área de Medio Ambiente y
Ordenación del Territorio

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

Se hace constar que con fecha 1 de septiembre de 2007, aparece publicado en el periódico "**DIARIO DE AVISOS**", la publicación de la aprobación inicial de la determinación del Sistema de Ejecución privado del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENANDO LA PLAYITA, en representación de PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.

En la Villa de La Orotava, a 5 de septiembre de 2007

LA JEFA DEL ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,



Fdo.- Adela Díaz Morales



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA ANUNCIO

El Sr. Alcalde Presidente accidental, mediante Decreto de fecha veintinueve de agosto de dos mil siete, en relación con el expediente instado por la ENTIDAD PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L., por la entidad REY AL URBIS S.A. y Don GOTZON CAÑADA ZORRILLA, para la determinación del Sistema de ejecución privado del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO LA PLAYITA, adoptó la siguiente resolución:

PRIMERO.- Asunción de la iniciativa presentada por PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ

OROTAVA, S.L., por la entidad REY AL URBIS S.A. y Don GOTZON CAÑADA ZORRILLA, representados por la PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA S.L., de establecer como sistema de ejecución privado, el de concierto, para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado LA PLAYITA, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del proyecto de urbanización correspondiente.

SEGUNDO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado LA PLAYITA.

TERCERO.- Aprobar inicialmente el convenio de gestión concertada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado LA PLAYITA.

CUARTO.- Tomar en consideración el informe de responsabilidad presentado para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado LA PLAYITA.

QUINTO.- Someter a información pública durante cuarenta y cinco días, la presente resolución, que habrá de materializarse mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y un periódico de mayor circulación, y notificación personal a todos los propietarios del sector.

SEXTO.- Conceder a los propietarios no integrados en la iniciativa, un plazo de un mes, para que se adhieran a la misma.

SEPTIMO.- Solicitar al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el sector, así como la práctica de los asientos que correspondan.

OCTAVO.- Deberá de presentarse en un plazo no superior a quince días a contar desde la notificación de la resolución, las rectificaciones de la documentación presentada y cuantos documentos se relacionan en el informe técnico de fecha 18 de junio de 2007.

Con fecha diecisiete de agosto de dos mil siete, el Alcalde Presidente en ejecución de la resolución anterior, dictó Decreto en el tenor siguiente:

PRIMERO.- Aprobar la documentación presentada por PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L., por la entidad REY AL URBIS S.A. y Don GOTZON CAÑADA ZORRILLA en el expediente instruido sobre establecimiento como sistema de ejecución privado, el de concierto, para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado LA PLAYITA, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y para la aprobación de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan y del proyecto de urbanización correspondiente, dando cumplimiento al requerimiento establecido en el Decreto de fecha 29 de junio de 2007.

SEGUNDO.- Continuar con los trámites inherentes al expediente y que se han establecido en el Decreto de fecha 29 de junio de 2007.

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y artículo 27 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, se somete a información pública por plazo de CUARENTA y CINCO DÍAS, contados a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y periódico de circulación provincial, quedando el expediente a disposición de cualquier persona física o jurídica que quiera examinar el procedimiento en este Excmo. Ayuntamiento, Área de Urbanismo, y en horas de atención al público 10.30 h a 13.30 h, pudiéndose presentar las alegaciones y documentos que se estimen pertinentes.

Lo que se hace público para general conocimiento.
Villa de La Orotava, a 17 de agosto de 2007.

EL ALCALDE - PRESIDENTE
Fdo.: Isaac Valencia Domínguez

P.S.M.
LA SECRETARIA ACCTAL.,
Fdo.: Adela Díez Morales



Excmo. Ayuntamiento de
la Villa de La Orotava

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Área de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



La Orotava
Villa Monumental

Ref.:rhp

DILIGENCIA.- Se consigna para hacer constar que en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 143, miércoles 29 de agosto de 2007, aparece publicado anuncio relativo a la aprobación inicial de establecer como **Sistema de Ejecución Privado de Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado La Playita**, de este término municipal, promovido por **PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.**, -----

Así lo acredito por la presente que firmo en la Villa de La Orotava, a ocho de noviembre de dos mil siete.-----

EL SECRETARIO GENERAL,

DON JUAN CARLOS DE TOMÁS MARTÍ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA, PROVINCIA DE TENERIFE. -----

CERTIFICA: Que durante el plazo el plazo en que ha estado expuesto al público el expediente para la aprobación inicial establecer como **Sistema de Ejecución Privado de Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado La Playita**, promovido por la **PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.** -----

Durante el plazo establecido desde el **1 de septiembre hasta el 24 de octubre de 2007, no se han producido alegaciones al mismo.**

Y para que conste, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de La Orotava a ocho de noviembre de dos mil siete.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE,





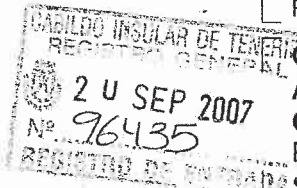
**Excmo. Ayuntamiento
Villa de La Orotava**

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Area de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

COPIA

Exp.: Oficio
Fecha: 19 de septiembre de 2007
Asunto: **Solicitud de Informe**
Ref.: rhp / M.A.O.T.



CABILDO INSULAR DE TENERIFE
Área de Planificación, Turismo,
Cooperación Municipal y Vivienda
Plaza España
SANTA CRUZ DE TENERIFE.-

EXPEDIENTE ANEXO DE LA VILLA DE LA OROTAVA
SALIDA
Nº Reg: 2007-011624
19/09/2007 13:38:00

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias y del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, se da traslado a esa Administración del Plan Parcial y del informe de Sostenibilidad Ambiental del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado La Playita, aprobado inicialmente, mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia, de fecha 29 de junio de 2007 y Decreto rectificatorio de fecha 17 de agosto de 2007, promovido a instancia de **D. José López Méndez, en representación de PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.**, al objeto de que se proceda a emitir los correspondientes informes.

- Se adjunta copia del proyecto técnico del Informe de Sostenibilidad y del Plan Parcial.



EL ALCALDE-PRESIDENTE,

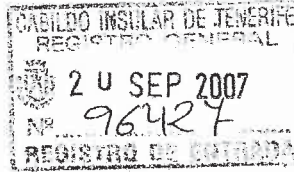
Fdo. Isaac Valencia Domínguez



**Excmo. Ayuntamiento
Villa de La Orotava**

*Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General*

Área de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



COPIA

Exp.: [illegible]
Fecha: 19 de septiembre de 2007
Asunto: **Solicitud de Informe**
Ref.: rhp / M.A.O.T.

CONSEJO INSULAR DE AGUAS
Área de Infraestructura Hidráulica
C/. Leoncio Rodríguez, 7, 2º
SANTA CRUZ DE TENERIFE.-

NO REG. 2007-011624
SALIDA
19/09/2007 13:56:00

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias y del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, se da traslado a esa Administración del Plan Parcial y del informe de Sostenibilidad Ambiental del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado La Playita, aprobado inicialmente, mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia, de fecha 29 de junio de 2007 y Decreto rectificatorio de fecha 17 de agosto de 2007, promovido a instancia de **D. José López Méndez, en representación de PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.**, al objeto de que se proceda a emitir los correspondientes informes.

- Se adjunta copia del proyecto técnico del Informe de Sostenibilidad y del Plan Parcial.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.- Isaac Valencia Domínguez



Área de Infraestructura Hidráulica

CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE

C/ Lomito Rodríguez 7, 27
38003 S.C. de Tenerife
Tno.: 20 88 00
Fax: 20 88 63

Fecha: 24 de octubre de 2007

Departamento de Gestión Administrativa del Área de Infraestructura Hidráulica del C.I.A.T. LM/YL/MD

Asunto: Traslado de informe sobre el Modificado II del Plan Parcial La Playita (T.M. de La Villa de La Orotava) Expediente nº 219 PLAN

Destinatario:

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA
OROTAVA

INFORME SOBRE EL MODIFICADO II DEL PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

T.M. de la VILLA DE LA OROTAVA

Mediante escrito registrado de entrada en las dependencias de este Consejo Insular de Aguas el 24 de septiembre de 2.007 con nº 5.265, se ha recibido copia en formato papel, del Modificado II del "*Plan Parcial La Playita (T.M. de la Villa de la Orotava)*".

A la vista del referido documento, los Servicios Técnicos adscritos al Área de Infraestructura Hidráulica de este Organismo han emitido informe, a los efectos de dar cumplimiento al preceptivo trámite de consulta al que se refiere el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y cuyo contenido más importante se trascribe a continuación:

"[...]"

2. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.1. BASES DOCUMENTALES APORTADAS.

Los documentos que integran el Modificado II del *Plan Parcial "La Playita"*, a efectos de dar cumplimiento al trámite de consulta por parte de este Organismo son:

- I Memoria
- II Normativa
- III Planos

2.2. GENERALIDADES

Los documentos presentados desarrollan el Modificado II del *Plan Parcial "La Playita"*, en el Término Municipal de La Orotava. Los terrenos afectados cuentan con los siguientes linderos:

- Norte: Suelo Rústico
- Sur: Camino de La Luz (antigua Tf-322)
- Este: Urbanización El Mayorazgo
- Oeste: Camino Cruz de Los Martillos y Barranco de Martiánez.

El sector ocupa una superficie de 103.462,38 m² (10,3 Ha) y tiene un uso predominante residencial. Se prevé la construcción de 687 viviendas con una ocupación de 2.267 habitantes.

3. NORMATIVA Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN

Este Informe tiene por objeto analizar la documentación técnica remitida, con el fin de verificar su adecuación a las determinaciones contenidas en la normativa y planificación sectorial de aplicación siguiente:

- **Ley 12/1990, de Aguas de Canarias**, de 26 de julio (BOE 18-9-1990), núm.224. (B.O.C. 27-7-1990, núm. 94).
- **Decreto 86/2002**, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (B.O.C. 108, de 12.08.02).
- **Decreto 276/1993**, de 8 de octubre, de Reglamento sancionador en materia de aguas (B.O.C. 157, de 13.12.93).
- **Decreto 174/1994**, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (B.O.C. 104, de 24.8.94).
- **Plan Hidrológico Insular de Tenerife. (P.H.I.), aprobado por DECRETO 319/1996 de 23 de diciembre**, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (B.O.C nº 21, de 14 de febrero, nº 22, de 15 de febrero, y nº 23 de 17 de febrero).
- **Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo**, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, transpuesta al ordenamiento jurídico español mediante R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

También debe ser coherente con **la Propuesta de Actuaciones en la Isla de Tenerife para su inclusión en el Plan Regional de Saneamiento** (período 2001-2008), aprobado en Consejo de Gobierno de 30 de julio de 2001.

4. EVALUACIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. SOBRE EL DRENAJE TERRITORIAL

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

En lo que respecta a la afección a los cauces, el sector, en el extremo meridional de su parte Oeste está delimitado y atravesado por el Barranco de Martiánez, perteneciente al Inventario Provisional de Cauces de la Isla de Tenerife con Id_Red 328, catalogado como Público, y signado en el P.H.I. con el código 131.1051.

En la documentación gráfica analizada, el Barranco de Martiánez no ha sido representado en todo su recorrido. No obstante, del contraste entre los planos presentados y el Inventario Provisional de Cauces se deriva que el tramo del Barranco de Martiánez que discurre dentro del sector – en el vértice Oeste - se vería afectado por el extremo inferior de la calle A´ - que atravesaría el mismo -, así como por la glorieta que se prevé ejecutar a continuación de la misma, sobre el cauce del Barranco. El perfil longitudinal de la calle A´ no representa el barranco ni contempla propuesta de obra de paso para los caudales de avenidas.

En cuanto al drenaje de la escorrentía superficial, en la Memoria se indica que se ha diseñado una red separativa para las aguas pluviales y las aguas residuales, con destino final a pozo absorbente, situado en el punto más bajo del sector.

En la documentación gráfica se observa la distribución de la red en planta, formada por colectores, e imbornales a ambos lados de la calzada, así como rejillas transversales. Asimismo se observa la ubicación del pozo absorbente propuesto, separativo del de aguas residuales.

No se han previsto acometidas a las manzanas para las aguas pluviales.

PROPUESTA DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS

Respecto a la afección a los cauces:

- Debe **representarse gráficamente la totalidad de la traza del Barranco de Martiánez presente en el sector analizado.**
- El promotor del Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá solicitar explícitamente la **PREVIA AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS para la ejecución de la calle A´, así como de la glorieta que se prevé ejecutar a continuación de la misma – en el extremo inferior - sobre el cauce del Barranco.**

Respecto al drenaje de la escorrentía superficial:

- **NO ES ACEPTABLE la solución** planteada por el Plan Parcial, según la cual **las aguas de lluvia se verterían a pozo absorbente. Las aguas pluviales del sector deberán verterse a barranco** para garantizar la continuidad del drenaje superficial, por lo que se considera que **queda sin resolver adecuadamente la problemática generada por las aguas pluviales.**

Analizada la documentación del Plan se denota la dificultad para el **vertido a cauce de las aguas pluviales**, debido al relieve del terreno.

Esta circunstancia no justifica el hecho de dejar sin resolver el drenaje de pluviales del suelo objeto de análisis, por lo que **debe exigirse la garantía de evacuación de los caudales de pluviales a través de una conducción que los transporte al punto de vertido a cauce**, para lo que deberá acordarse el trazado del colector con el Ayuntamiento de La Orotava.

La definición del elemento de incorporación de las aguas pluviales hacia barranco deberá ser contrastada con este Consejo Insular de Aguas de Tenerife, lo que podrá llevarse a cabo en la fase de ejecución de las obras.

- El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer una red de pluviales **capaz de captar las aguas pluviales provenientes de las azoteas y tejados incluyéndose las acometidas de las parcelas residenciales en**

la **documentación gráfica**, evitando de ese modo su vertido a la red de saneamiento y garantizando así el carácter separativo de ambas redes.

4.2. EN CUANTO AL ALMACENAMIENTO, ABASTECIMIENTO, RIEGO Y RED CONTRA INCENDIO:

4.2.1. Abastecimiento y Almacenamiento

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

Según la Memoria Informativa se tiene la intención de dejar prevista una reserva de agua de 1 m³ por habitante. No obstante, en el resto de la documentación analizada no se ha encontrado referencia alguna a dicha reserva, ni a la forma en que se prevé garantizar la misma.

PROPUESTA DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS

- Deberá garantizarse la reserva de **almacenamiento hasta 1 m³ por habitante** (*Norma 9.3.3.8 del Plan Hidrológico Insular de Tenerife*). Preliminarmente, con la base de los datos del Plan Parcial, según los cuales se prevé una población máxima de 2.267 habitantes, debe garantizarse una reserva de almacenamiento de 2.267 m³ para uso residencial, más la reserva derivada del resto de usos.

Por lo que debe asumirse como **OBLIGACIONES DEL PROMOTOR la aportación de una capacidad mínima de almacenamiento de 2.267 m³, más el volumen derivado del resto de usos previstos**, lo cual deberá materializarse de cualquiera de las dos formas siguientes:

- Introduciendo dentro del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial un nuevo depósito de capacidad igual o superior a la necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento.
- Alternativamente, aportando un convenio o acuerdo con el Ayuntamiento en el que se pacte la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica al Fondo Municipal destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua.

4.2.2. Red de riego

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

A la vista de la documentación gráfica se ha diseñado una red de riego separada de la de abasto.

PROPUESTA DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS

- La solución diseñada se considera adecuada.

4.2.3. Infraestructuras de Transporte de Agua

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

La zona de estudio es atravesada en su extremo Norte por el Canal de Pinalete y Gordejuela, perteneciente a la Red Básica de Canales, respecto al cual este Consejo Insular de Aguas ejerce tutela hidráulica.

PROPUESTA DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS

- Deberá solucionarse con la Propiedad la posible afección al Canal de Pinalete y Gordejuela.

4.3. SOBRE EL SANEAMIENTO, DEPURACIÓN, VERTIDO Y REUTILIZACIÓN

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

Según se menciona en la Memoria se ha previsto una red separativa para las aguas de saneamiento y las pluviales.

Las aguas de saneamiento, según se indica, se evacuarían a Estación Depuradora, ubicada en el punto más bajo del sector, la cual quedaría fuera de funcionamiento al implantarse la red de alcantarillado municipal, para lo cual se dejaría previsto el acople a la misma.

En el plano de saneamiento se representa el esquema previsto para esta red con los colectores, acometidas a manzanas, y pozos. Asimismo se representa en la parcela nº 8 la Estación Depuradora y el pozo absorbente. No se ha encontrado graficado el punto de enganche previsto para la conexión con la futura red municipal.

PROPUESTA DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS

- **Tanto para el tratamiento de las aguas residuales como para el vertido de las mismas, el Promotor deberá contar con AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS** (*directriz del Plan Hidrológico Insular de Tenerife en materia de depuración y vertido, Norma 10.4.1.1.*), y que podrá otorgarse PROVISIONALMENTE hasta tanto los Colectores Generales de Saneamiento del Valle de la Orotava, que se encuentran en avanzado nivel de ejecución, entren en funcionamiento. El Promotor - de acuerdo con el Ayuntamiento de La Orotava - deberá resolver la conexión del sistema local de saneamiento de la urbanización con los mencionados Colectores Generales.
- El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá **proveer a su red de saneamiento de aguas residuales del punto de conexión a la futura red de saneamiento municipal, lo cual deberá quedar reflejado en la documentación gráfica.**

4.4. SOBRE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

- Debe incorporarse en el Articulado de las ORDENANZAS del Plan Parcial referido a **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.**

5. EVALUACIÓN FINAL

A la vista de lo expuesto, se informa el Modificado II del *Plan Parcial "La Playita"* en el término municipal de La Orotava, **CONDICIONADO a que se resuelvan** los siguientes aspectos:

- I. Debe representarse gráficamente la totalidad de la traza del Barranco de Martiánez presente en el sector analizado.
- II. **NO ES ACEPTABLE la solución** planteada por el Proyecto de Urbanización, según la cual **las aguas de lluvia se verterían a pozo absorbente. Las aguas pluviales del sector deberán verterse a barranco** para garantizar la continuidad del drenaje superficial, por lo que se considera que **queda sin resolver adecuadamente la problemática generada por las aguas pluviales.**

Analizada la documentación del Proyecto se denota la dificultad para el **vertido a cauce de las aguas pluviales**, debido al relieve del terreno.

Esta circunstancia no justifica el hecho de dejar sin resolver el drenaje de pluviales del suelo objeto de análisis, por lo que **debe exigirse la garantía de evacuación de los caudales de pluviales a través de una conducción que los transporte al punto de vertido a cauce**, para lo que deberá acordarse el trazado del colector con el Ayuntamiento de La Orotava.

La definición del elemento de incorporación de las aguas pluviales hacia barranco deberá ser contrastada con este Consejo Insular de Aguas de Tenerife, lo que podrá llevarse a cabo en la fase de ejecución de las obras.

- III. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer una red de pluviales **capaz de captar las aguas pluviales provenientes de las azoteas y tejados incluyéndose las acometidas de las parcelas residenciales en la documentación gráfica.**
- IV. El Promotor deberá garantizar la provisión de **una reserva de almacenamiento mínima de 2.267 m³** correspondiente a la reserva de 1 m³/habitante.
- V. Deberá solucionarse con la Propiedad la posible afección al Canal de Pinalete y Gordejuela.
- VI. El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial deberá proveer a su red de saneamiento de aguas residuales del punto de conexión a la futura red de saneamiento municipal, lo cual deberá quedar reflejado en la documentación gráfica.
- VII. Deberá incorporarse en las Ordenanzas del Plan Parcial, referido a Proyectos de Urbanización, la **necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial.**

Caso de que no se asumieran todos y cada uno de los extremos anteriores, el presente informe deberá entenderse como **NO FAVORABLE.**

SUBSANACIÓN

A los efectos de subsanación de las anteriores condiciones de desfavorabilidad, se requiere explícitamente la presentación en este Consejo Insular de Aguas de la documentación probatoria de las correcciones y cumplimientos requeridos.

DOTACIÓN DE RESERVA MUNICIPAL PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 9.3.3.8 DEL PLAN HIDROLÓGICO INSULAR

Queda contabilizada en este Consejo Insular de Aguas la dotación correspondiente a la reserva de almacenamiento exigible al Plan Parcial de referencia, cifrada en dos mil doscientos sesenta y siete (2.267) m³, en la Contabilidad Hidráulica Municipal, que en estos momentos asciende a la cantidad de 18.621 m³ (obtenida por acumulación de reservas exigidas a Planes Parciales y Proyectos de Urbanización del Término Municipal de La Orotava).

PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Asimismo se informa que la puesta en servicio de la Urbanización se encuentra supeditada a la obtención de las siguientes AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS de este Consejo Insular de Aguas:

A) Será necesaria la **previa Autorización/Concesión Administrativa de este Consejo Insular de Aguas para la ejecución de la calle A´, así como de la glorieta que se prevé ejecutar a continuación de la misma - en el extremo de cota mínima - sobre el cauce del Barranco.**

Será necesaria la **previa Autorización Administrativa de este Consejo Insular de Aguas tanto para el tratamiento de las aguas residuales como para el vertido de las mismas**, y que podrá otorgarse PROVISIONALMENTE hasta tanto hasta tanto los Colectores Generales de Saneamiento del Valle de la Orotava, que se encuentran en avanzado nivel de ejecución, entren en funcionamiento. El Promotor - de acuerdo con el Ayuntamiento de La Orotava - deberá resolver la conexión del sistema local de saneamiento de la urbanización con los mencionados Colectores Generales.

NOTA CAUTELAR DE CARACTER ADMINISTRATIVO

Se hace constar, a los efectos oportunos que, el presente informe se entenderá emitido, sin perjuicio de las Autorizaciones/Concesiones Administrativas que deba otorgar este Consejo Insular de Aguas en el ámbito de sus competencias, a tal efecto, se deberá solicitar ante este Organismo, dichas Autorizaciones y/o Concesiones Administrativas, que se tramitarán mediante expediente separado de conformidad con los procedimientos específicamente previstos en la normativa de Aguas.

[...]"

En atención al contenido del informe técnico transcrito con anterioridad, este Consejo Insular de Aguas emite, en relación con el Modificado II del "**Plan Parcial La Playita (T.M. de la Villa de La Orotava)**", **INFORME CONDICIONADO** al cumplimiento de los extremos previstos en el apartado quinto - "**Evaluación final**" - del mismo.

En caso de que no se asumieran todos y cada uno de los extremos anteriores, el presente informe deberá entenderse como NO FAVORABLE.

SUBSANACIÓN

A los efectos de subsanación de las condiciones de desfavorabilidad precitadas, **SE REQUIERE** explícitamente la presentación en este Organismo de la documentación acreditativa de las correcciones y cumplimientos señalados.

PUESTA EN SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Asimismo se informa que la puesta en servicio de la Urbanización se encuentra supeditada a la obtención de las siguientes AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS de este Consejo Insular de Aguas:

- A) Será necesaria la **previa Autorización/Concesión Administrativa** de este Consejo Insular de Aguas **para la ejecución de la calle A', así como de la glorieta** que se prevé ejecutar a continuación de la misma - en el extremo de cota mínima - **sobre el cauce del Barranco.**
- B) Será necesaria la **previa Autorización Administrativa** de este Consejo Insular de Aguas **tanto para el tratamiento de las aguas residuales como para el vertido de las mismas**, y que podrá otorgarse **PROVISIONALMENTE** hasta tanto los Colectores Generales de Saneamiento del Valle de la Orotava, que se encuentran en avanzado nivel de ejecución, entren en funcionamiento. El Promotor - de acuerdo con el Ayuntamiento de La Orotava - deberá resolver la conexión del sistema local de saneamiento de la urbanización con los mencionados Colectores Generales.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

El-Gerente



José D. Fernández Bethencourt

PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA S.L., con C.I.F. B-38686911, domicilio social en Avda. Alonso Fdez. de Lugo Nº 2, urbanización El Mayorazgo, La Orotava, C.P. 38300 y representada por D. José López Méndez, con D.N.I. 41.896.809-D y domicilio social en Avda. Alonso Fdez. de Lugo Nº 2, urbanización El Mayorazgo, La Orotava, C.P. 38300

Que en relación al Informe Sectorial del Consejo Insular de Aguas para el "Modificado II del Plan Parcial La Playita" de 24 de Octubre de 2007 y en respuesta al apartado 5 "Evaluación Final", para la subsanación de las condiciones desfavorables, se adjunta con este escrito una copia del Plan Parcial Modificado III acreditativo de las correcciones y cumplimientos señalados.

RESUMEN DE LAS CORRECCIONES REALIZADAS.

APARTADO I. Para este apartado se adjunta planos números 2 y 3 con la traza total del Barranco a su paso por la unidad de actuación "La Playita" y el cálculo de la avenida de los "quinientos años". Además en los planos de perfiles longitudinales, 10.01 y 10.02, de la calle "A", se refleja la sección del barranco.

APARTADOS II, III y VI. Se ha optado por colocar una estación de bombeo en la zona más baja del sector para enviar las aguas pluviales al barranco de Martiane (de cota superior); además se prevé la colocación de arquetas para recogida de aguas pluviales en cada parcela que permita la ejecución de la red separativa en los edificios, plano número 15, "Red de Saneamiento y Alcantarillado".

Para la red de saneamiento de aguas residuales, a parte de la estación depuradora para esta unidad de actuación, está prevista su conexión a la futura red de saneamiento municipal. Esta solución está reflejada en el plano número 15, "Red de Saneamiento y Alcantarillado".

APARTADO IV. Para garantizar la reserva de agua exigible hay un acuerdo económico con el ayuntamiento de La Orotava para la construcción de un depósito regulador, que garantiza la reserva de almacenamiento mínima ($1\text{m}^3/\text{hab} + \text{volumen derivado del resto de usos}$).

APARTADO V. En el plano Nº2, "topográfico y estado actual" se refleja el trazado del Canal de Pinalete y Gordejuela, mientras en el plano número 14, "Red de Abastecimiento de Agua y Riego", se incluye el nuevo trazado de canalización, según acuerdo con la propiedad de dicho canal.

APARTADO VII, se ha incluido en las ordenanzas del Plan Parcial la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización en el apartado 4.2.

MANIFIESTA

Con el presente escrito y modificado del Plan Parcial "La Playita", redactado por el arquitecto D. Luis María Machi Pérez, se da solución a las deficiencias descritas en la evaluación final, apartado 5 del informe sectorial del Consejo Insular de Aguas para la unidad de actuación Plan Parcial "La Playita".

En La Orotava a 29 de Noviembre de 2007

D. José López Méndez.



**Excmo. Ayuntamiento
Villa de La Orotava**

*Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General*

Area de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

COPIA

Exp.: Oficio
Fecha: 19 de septiembre de 2007
Asunto: **Solicitud de Informe**
Ref.: rhp / M.A.O.T.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Urbanismo
Rambla General Franco, Edif.
Mónaco nº 149
(SANTA CRUZ DE TENERIFE.-)

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias y del artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, se da traslado a esa Administración del Plan Parcial y del informe de Sostenibilidad Ambiental del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado La Playita, aprobado inicialmente, mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia, de fecha 29 de junio de 2007 y Decreto rectificatorio de fecha 17 de agosto de 2007, promovido a instancia de **D. José López Méndez, en representación de PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.**, al objeto de que se proceda a emitir los correspondientes informes.

- Se adjunta copia del proyecto técnico del Informe de Sostenibilidad y del Plan Parcial.



EL ALCALDE PRESIDENTE,

Fdo.- Isaac Valencia Domínguez



**Excmo. Ayuntamiento
Villa de La Orotava**

*Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General*

Area de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

COPIA

Exp.: Oficio
 Fecha: 17 de octubre de 2007
 Asunto: Remisión de Estudio Medio Ambiental La Playita
 Ref.: rhp / M.A.O.T.

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
 Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**
 Dirección General de Urbanismo
 Rambla General Franco, Edif.
 Mónaco nº 149
(SANTA CRUZ DE TENERIFE.-)

Como complemento a la documentación remitida a esa Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, de fecha 19 de septiembre de 2007, en relación con el expediente del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado La Playita, por el presente, y a la vista de su petición, se da traslado a esa Administración del <<Estudio Medio Ambiental del Plan Parcial La Playita>>, promovido a instancia de **D. José López Méndez, en representación de PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L.**, al objeto de que se proceda a emitir el correspondiente informe.

- Se adjunta copia del proyecto técnico.



EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Fdo.- Isaac Valencia Domínguez

Gobierno de Canarias
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 REGISTRO AUXILIAR
 18 OCT. 2007
 Fecha:
 Número:
 MACTE



Gobierno
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Dirección General de Urbanismo

EXPEDIENTE: 2007/1696

ASUNTO: informe correspondiente al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad del Plan Parcial "La Playita".

EMPLAZAMIENTO: T. M. de La Orotava

1. OBJETO

El objeto del presente informe es analizar los contenidos del Informe de Sostenibilidad elaborado según lo dispuesto por la Ley 9/20006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Resolución de 28 de diciembre de 2006 relativa al Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

2. OBSERVACIONES

De acuerdo con los contenidos planteados en el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, cabe hacer algunas observaciones al documento analizado. Para ello, a continuación se relacionan los apartados del Documento de Referencia (en negrita) junto a las observaciones que se ha estimado conveniente realizar.

2.1. Textos

Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

- En el apartado de objetivos y criterios ambientales del plan, se hace referencia a algunas especies protegidas que no se mencionan en este apartado. Se debe corregir esta discrepancia.

Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan.

- Se debe hacer este análisis concretando la evolución de los parámetros más afectados, especialmente en los que a edafología y paisaje se refiere.



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Dirección General de Urbanismo

Evolución de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. Evolución del consumo de agua y energía eléctrica.

- No se ha realizado una estimación del consumo previsto de energía eléctrica.

Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.

- Se debe precisar sobre los efectos paisajísticos derivados de las determinaciones del plan, en especial en lo que a ordenación pormenorizada se refiere (distribución de zonas verdes, tipologías edificatorias, etc.).

Resumen de las razones de selección de la selección de las alternativas previstas.

- Se debe hacer una exposición en relación con las razones de selección de las alternativas en función de los parámetros afectados, sobre en relación con las posibles afecciones al paisaje.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

- En el estudio se hace una exposición de una serie de indicadores a utilizar, sin embargo no se expone con claridad cuáles van a ser las medidas a tener en cuenta para llevar a cabo este proceso.

2.2. Planos

Por lo que se refiere a los Planos de Información que deben figurar en la documentación del Plan, se hacen las siguientes observaciones:

- Por lo que se refiere a la definición de alternativas, no se tienen en cuenta todas las opciones de ordenación que se analizaron inicialmente.
- No se han incluido los planos y documentos gráficos en que los que se debe analizar el impacto paisajístico mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista.

Es cuanto se tiene que informar,

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de noviembre de 2007

Mª del Carmen Marrero Gómez
Técnico

Juan José de Olano y Lorenzo Cáceres
Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística
Occidental



**Gobierno
de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Dirección General
de Urbanismo

ASUNTO: PLAN PARCIAL LA PLAYITA..
PROMOTOR: D. JOSE LOPEZ OROTAVA, S.L.
SITUACION: LA OROTAVA.

INFORME TECNICO

OBJETO:

El objeto del presente informe es el Plan Parcial La Playita, que desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial del Sector La Playita, del Plan General de Ordenación de La Orotava.

El Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 29 de junio de 2007.

Se solicita el informe previsto en el Art. 35.3 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

DESCRIPCION DEL AMBITO TERRITORIAL:

El ámbito del Plan Parcial limita al Oeste con el Camino Cruz de los Martillos, al Este con la Urbanización El Mayorazgo, al Sur con el Camino de La Luz (antes Tf-322) y al Norte con Suelo Rústico. La superficie es de 103.462,38 m². La superficie señalada en la ficha urbanística del PGO que la establecía es algo menor, 102.466 m² debido a que no se ajustó debidamente al borde Norte del Camino de la Luz, este viario introduce un incremento superficial inferior al 1% de la superficie que figuran en la citada ficha.

El Sector se encuentra en la zona Oeste del Municipio de La Orotava, comunica con la Urbanización El Mayorazgo y el Barrio de San Antonio. A través de este Sector discurre un tramo de la vía de circunvalación que lo comunica con la TF-5, atravesando el Camino de La Luz, el Camino de Cruz de los Martillos, la Urbanización el Mayorazgo, llegando al enlace del Ramal.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA:

El Plan Parcial se desarrolla entorno al viario de circunvalación que lo circunda, el resto de los viarios se proyectan como prolongación de las principales vías de la urbanización colindante de San Jerónimo. En la parte colindante con la urbanización El Mayorazgo se ubican las parcelas destinadas a Espacios Libres y Dotaciones



La tipología edificatoria es de edificación abierta con 6 plantas de altura en toda la urbanización. En el centro de la parcela nº 4, destinada a espacios libres, se ubica una edificación catalogada en una parcela de 1.169,37 m².

En las manzanas 6.4 y 6.3 se mezcla el uso de vivienda libre con el de vivienda de protección oficial.

La manzana 3 se destina al 10% de aprovechamiento municipal.

CUADRO DE CARACTERISTICAS:

	<i>PLAN PARCIAL</i>	<i>PGO</i>	<i>DECRETO 1/2000</i>
Sup. del Sector	103.462,38 m ²	102.466 m ²	
Edificabilidad	0,80 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	120 m ² /m ²
Edificabilidad Total	82.769,90 m ²	81.972,80m ²	
Nº vdas/Ha	70 vda/ha	70 vda/ha	100vda-400 hab/ha
Nº vdas. Totales	724	717 vdas	
Nº de habitantes	2.267 h	2.361 h	
Espacios Libres	28.916,33 m ²	16.394,56 m ²	
Dotaciones	13.514,60 m ²	16.394,56 m ²	
Total	42.430,93 m ²		32.789,12 m ²
Viario	31.932,80		
Tipología Edif..	EA 6 Edificación Catalogada	EA 6 C 5	
Nº aparcamientos	487 en vía pública 724 interior parcela		1 plaza fuera de la vía pública 724
VPO	20.692,47	25%	25 %

El Plan Parcial establece una sola etapa de cuatro años.
El sistema de ejecución es privado.

CONCLUSIONES:

Existen discrepancias en la documentación que deberán ser corregidas.

En cuanto al plan de etapas se deberá establecer claramente desde cuando comienza a contar el tiempo.

El Plan General de Ordenación establece un máximo de 70 viviendas por Ha, y un número de habitantes basado en el número de dormitorios de la vivienda.

El PGO para el cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres estableció para una vivienda de 120 m² 3,3 habitantes, por tanto, el número total de



habitantes sería de 2.267 y el número de viviendas de 724, es por ello que para completar estos parámetros el Plan Parcial deberá establecer claramente para cada parcela el número máximo de viviendas.

El Plan Parcial deberá fijar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultante de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado (art. 17.3 de la normativa urbanística del PGO).

Es por ello, que el cálculo para la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento deberá hacerse con estos valores, sobre todo teniendo en cuenta que el coeficiente de uso para VPO es 0,70.

Se deberá destinar a la construcción de viviendas destinadas a VPO el 25% del aprovechamiento, y no de la edificabilidad.

La normativa de aplicación debe coincidir con la del PGO, pudiendo ser más restrictiva.

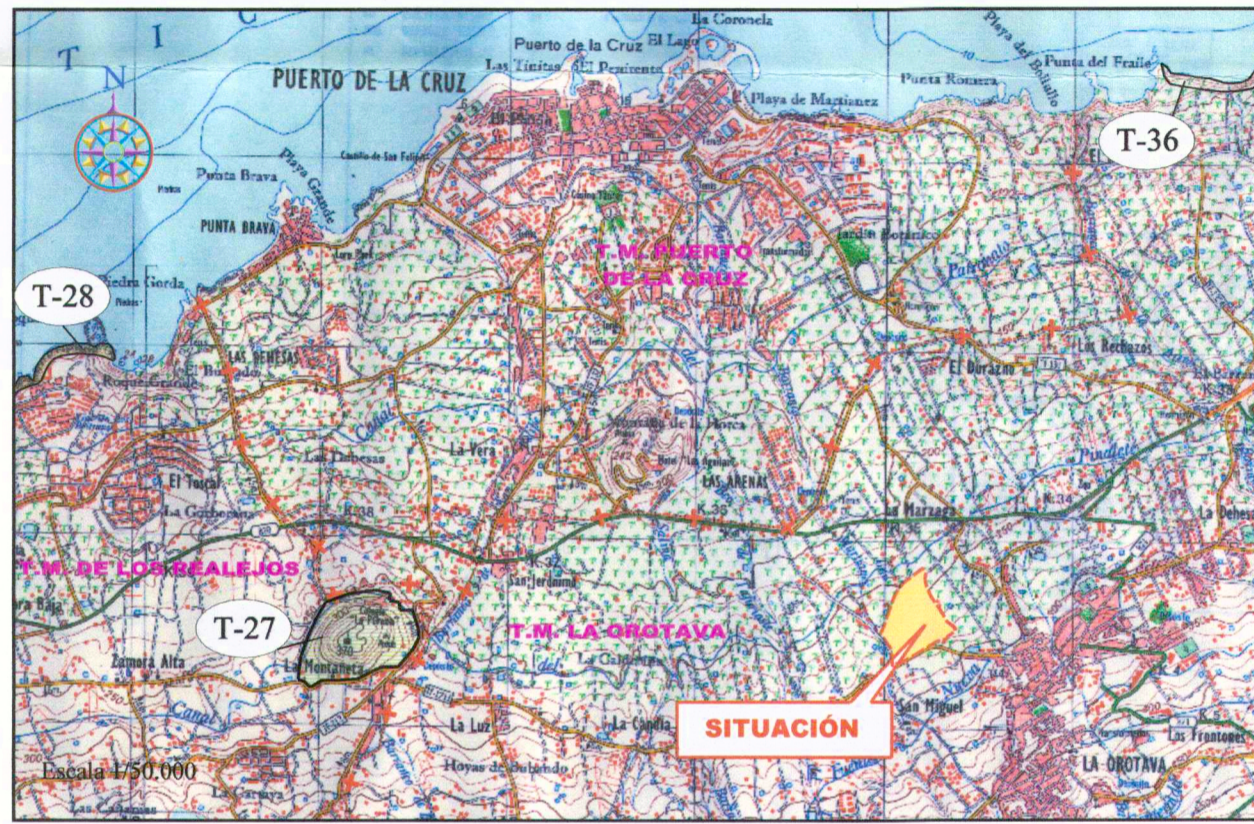
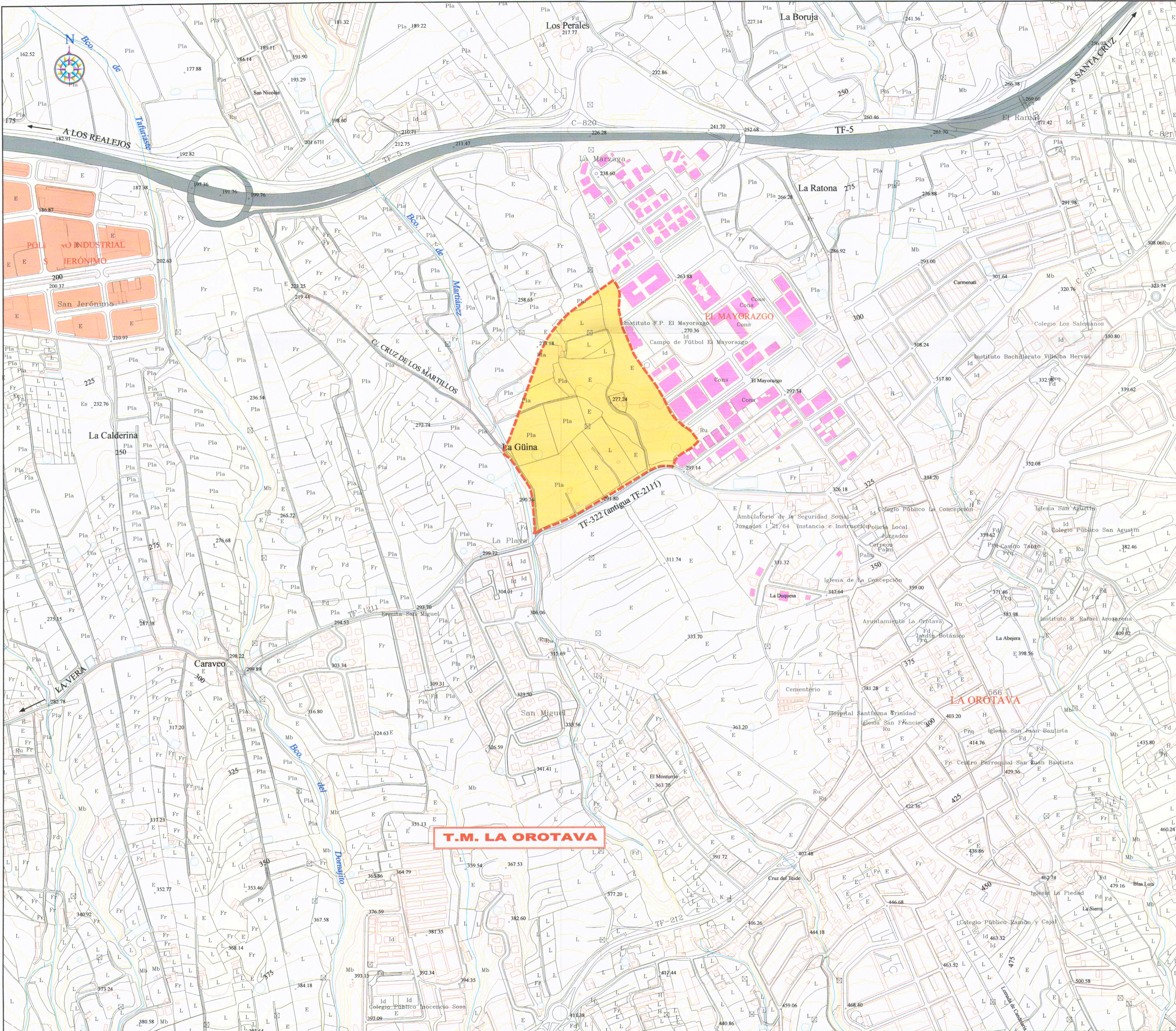
Deberá establecer los usos complementarios admitidos en las diferentes parcelas.

Se **INFORMA FAVORABLE** previa subsanación de las discrepancias señaladas.

Santa Cruz de Tenerife, a 18 de octubre de 2007.

Marta Pérez Sánchez.
TÉCNICO

Planos



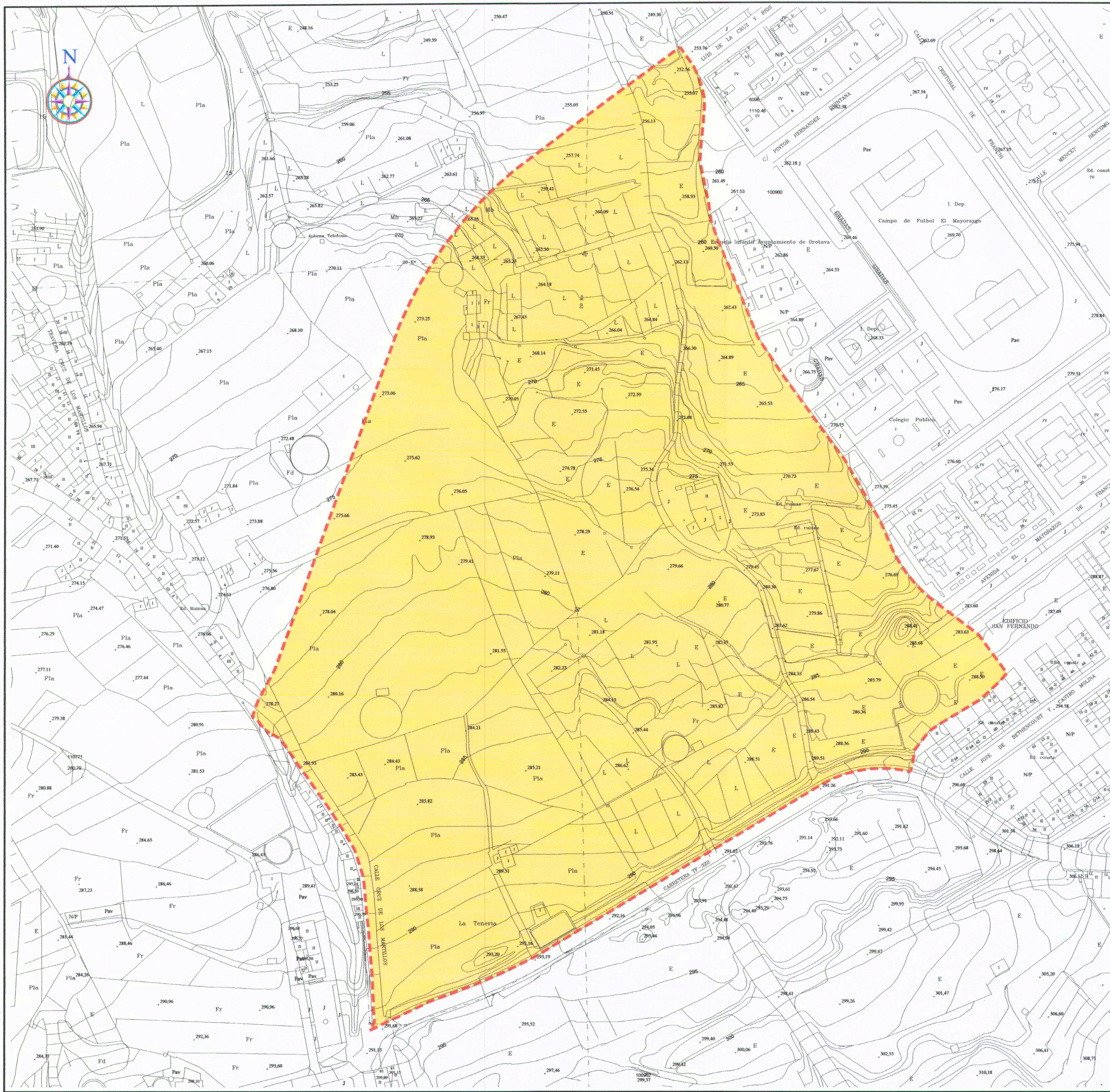
LEYENDA:

	(T-27) Monumento Natural Mña. de los Frailes.		(T-36) Paisaje Protegido Costa de Acentejo.
	(T-28) Paisaje Protegido Rambla de Castro.		Términos Municipales.

LEYENDA:

	Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m ²).
	Polígono Industrial San Jerónimo.
	Urbanización El Mayorazgo.
	TF-5 (Santa Cruz de Tenerife - Los Realejos).
	TF-322 (Antigua TF-2.111) (Carretera de la Orotava - La Montañeta).
	C/Cruz de los Martillos.

DOCUMENTO: MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ISLA: TENERIFE	SITUACIÓN: T.M. LA OROTAVA	DIRECCIÓN DE EMPRESAS: C/ Punta de la Vista Nº 3 - 2º Piso Cuevas Blancas - Santa María del Mar 38111 - S/C de Tenerife Tf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40 E-mail: administracion@hidroconsultores.es
PROMOTOR: PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.		
TÍTULO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		DIRECCIÓN DE EMPRESAS: C/ Carvajal, Nº-Local 3 35004-Las Palmas de Gran Canaria Tf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45 E-mail: medioambiente.lpa@hidroconsultores.es
AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ	NÚMERO: 1	FECHA: ENERO-2008
ESCALA(S): 1:50.000 / 1:5.000		

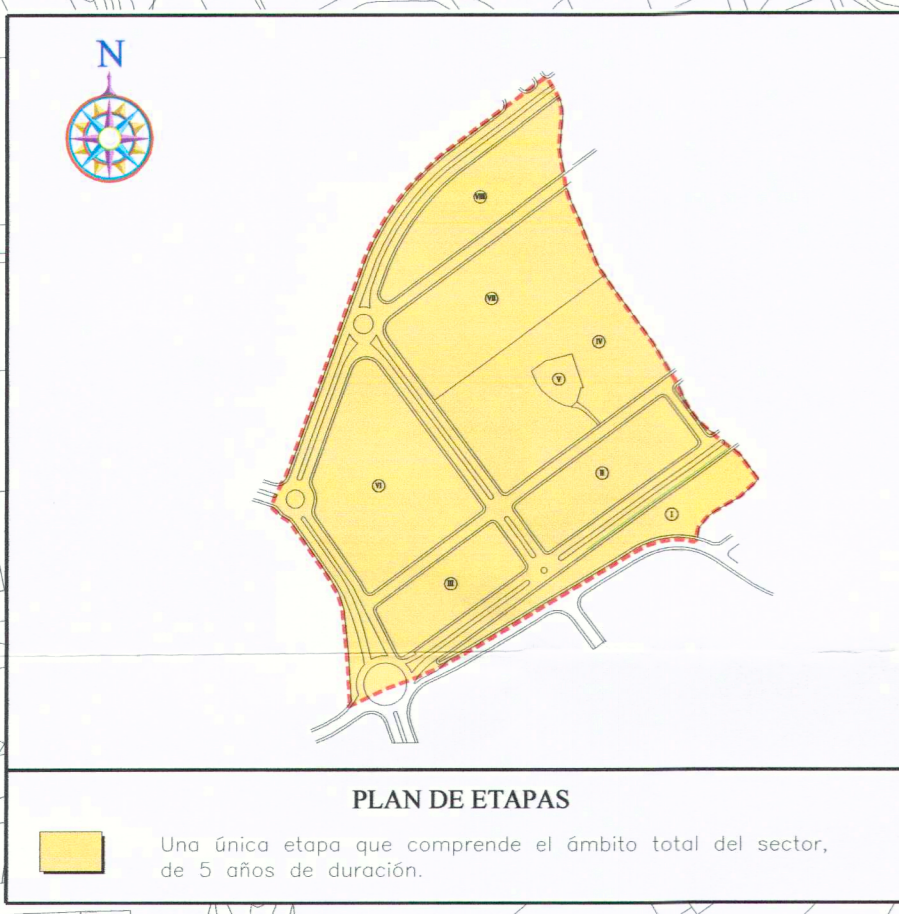
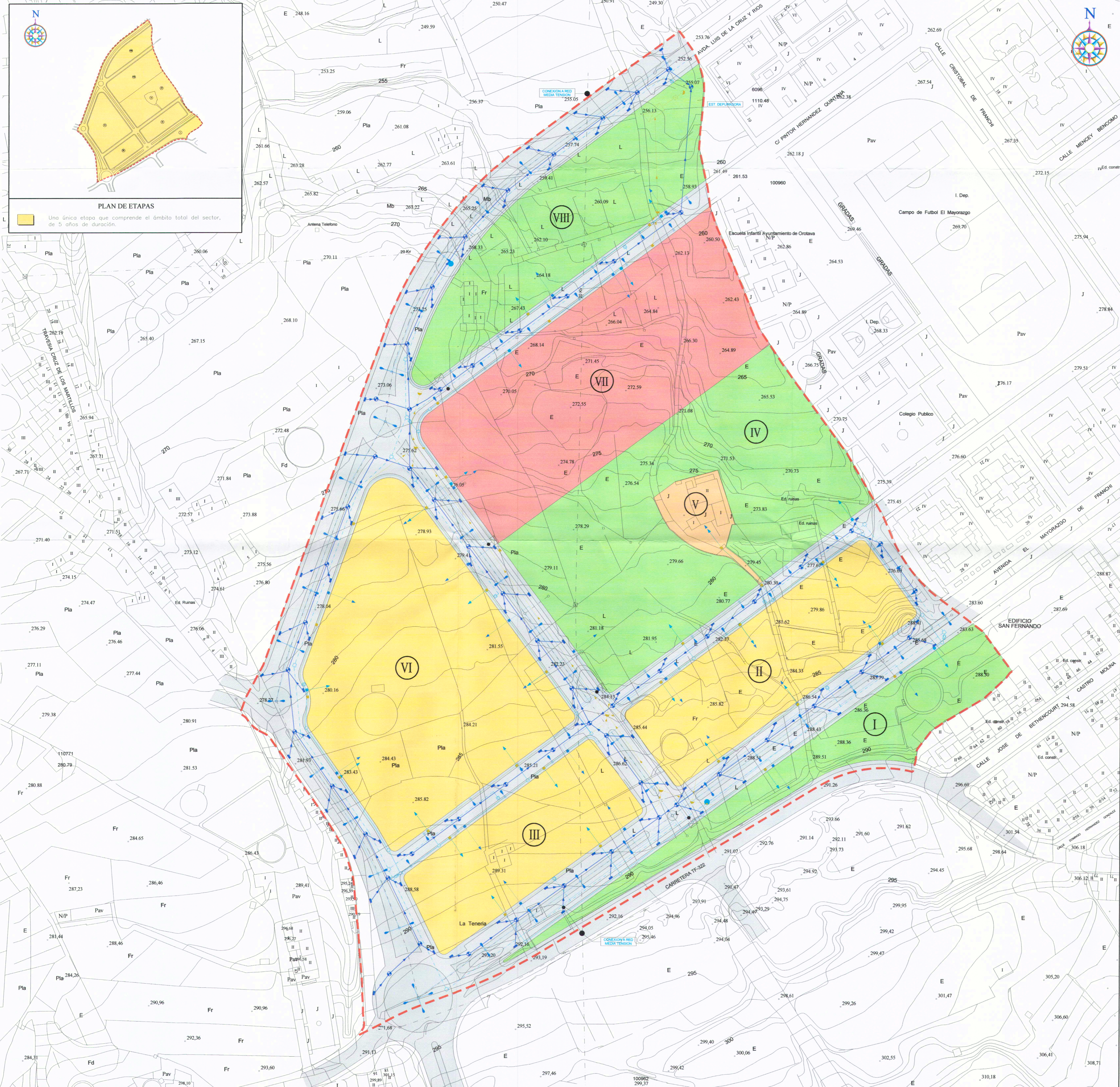


LEYENDA:

- Según el Plan General de Ordenación Urbana vigente, los terrenos se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado. La revisión del Planeamiento General aprobada provisionalmente clasifica el Sector como Suelo Urbanizable Programado.
- Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).


DOCUMENTO: MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ISLA: TENERIFE	SITUACIÓN: T.M. LA OROTAVA	
PROMOTOR: PROM. JOSE LOPEZ OROTAVA, S.L.		DIRECCIÓN DE EMPRESA: C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso Cuevas Blancas - Santa María del Mar 38111 - S/C de Tenerife Tlf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40 E-mail: administracion@hydroconsultores.es
TÍTULO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO		C/ Carvajal, Nº8-Local 3 35004-Las Palmas de Gran Canaria Tlf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45 E-mail: medioambiente.lpa@hydroconsultores.es
AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ		NÚMERO: 2
ESCALA(S): 1:2.000		FECHA: ENERO-2008



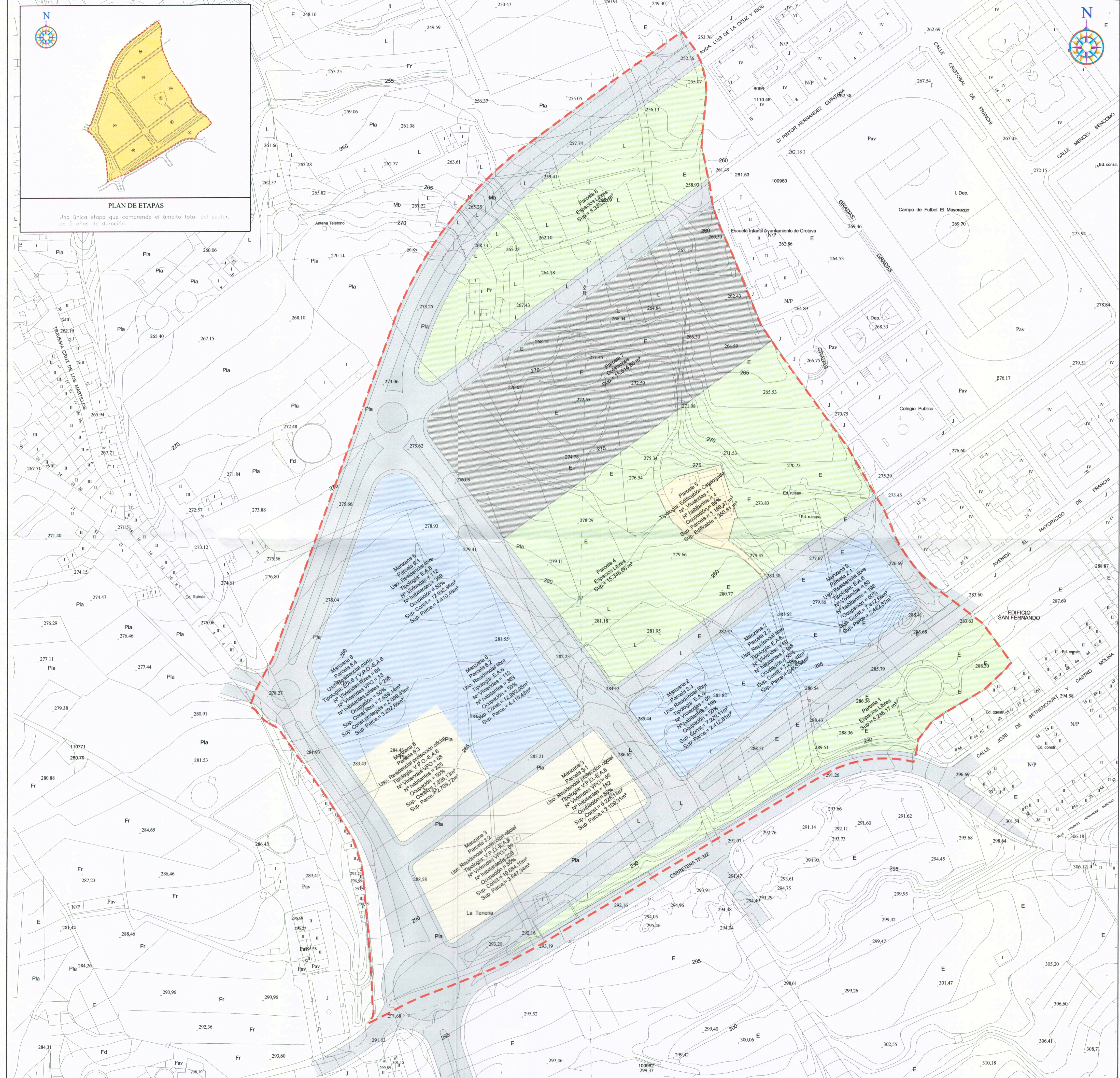


- LEYENDA:**
- Residencial Privado** Incluye dos tipos de edificaciones:
 - Edificación abierta en seis plantas.
 - Edificación en Ciudad jardín en la edificación a conservar.
 - Dotaciones.** Se agrupan en una única manzana (VII) donde se contemplan actuaciones unitarias.
 - Jardines y zonas verdes:** Comprenden tres de las manzanas incluidas en la ordenación (I, IV y VIII), dentro de las cuales será necesario prever un área y juegos de niños. Estas superficies están dentro del uso destinado a espacios libres.
 - Viarario:** Incluye sistema viario con aceras encintadas con bordillos de hormigón prefabricada y pavimento asfáltico o loseta hidráulica. Las secciones tipo de los viarios son de 20, 10 y 12m, previstas para un tráfico medio. Los accesos a la urbanización se proyectan como prolongación de las principales vías de la urbanización El Mayorazgo.
- El número total de plazas de aparcamientos fuera de la red viaria es de 723 plazas. Se incluirá un 2% de aparcamientos para minusválidos. El resto se dispondrá en el interior de cada parcela o razón de una plaza por cada 100 m² construidos o vivienda en el interior de la misma.
- INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS:**
- Red de agua potable:** Se ha previsto una red anillada para el ámbito, donde la idoneidad del punto de conexión previsto para el plan parcial puede ser modificado por la empresa CANARAGUA.
 - Red de alcantarillado para aguas pluviales:** Las aguas recogidas por los imbornales se verterán a un tomadero que se conectará con un tubo de PVC, conectado directamente con un pozo absorbente, situado en el punto más bajo del sector.
 - Red de alcantarillado para las aguas residuales:** La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general, hasta la estación depuradora, con las garantías de salubridad. La citada estación depuradora se localiza en el punto más bajo del Sector, dentro de la manzana VIII, vertiendo a pozo absorbente. Dicha depuradora dejará de operar una vez se haya instalado el sistema municipal de recogida de aguas negras.
 - Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público:** El suministro de la energía eléctrica se realizará mediante conexión en M.T. a la línea que discurre por dentro del sector, que pasará a ser subterránea, mediante la implantación de varias estaciones transformadoras. En cuanto a la red de alumbrado público será subterránea por las aceras, instalándose conjuntamente con las de B.T.
- Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita".**

ENTRADA
18 ENE 2008
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO:		
MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ISLA:	TENERIFE	SITUACIÓN: T.M. LA OROTAVA
PROMOTOR:	PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.	
TÍTULO:	ACCIONES DEL PLAN PARCIAL	
	AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER ROSENDO JESÚS LÓPEZ	NÚMERO: 3.1
ESCALA(S): 1:1.000	FECHA: ENERO-2008	

DIRECCIÓN DE EMPRESA:
C/ Punta de La Vía Nº 3 - 2º Piso
Cueva Blanca - Santa María del Mar
38111 - S/C de Tenerife
Tlf: (021) 24-64-47 / Fax: (021) 51-16-40
E-mail: administracion@hydrasoluciones.es
C/ Casquil, Nº 1, Local 13
31004-Las Palmas de Gran Canaria
Tlf: (028) 24-26-49/Fax: (028) 29-60-45
E-mail: modificacion@hydrasoluciones.es



PLAN DE ETAPAS
Una única etapa que comprende el ámbito total del sector, de 5 años de duración.

LEYENDA:

MANZANAS RESULTANTES - LA PLAYITA						
Parcela	Uso Complementario	Tipología	Ocupación	Superficie	Edif. Máx.	67Vidas/Ha. (3.3hab) Nº Vidas/Habitantes
1	-	E.L.	-	5.236,17 m²	-	-
2.1	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.482,37 m²	7.412,66 m²	60/198
2.2	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.453,91 m²	7.296,48 m²	60/198
2.3	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.412,81 m²	7.229,11 m²	60/198
3.1	Comercial Residencial prot. oficial	V.P.O.-E.A.6	50%	2.109,31 m²	6.226,13 m²	56/184
3.2	Comercial Residencial prot. oficial	10%AM V.P.O.-E.A.6	50%	3.647,34 m²	10.884,10 m²	69/227
4	-	E.L.	-	15.346,66 m²	-	-
5	Residencial	Edificación Catalogada	85%	1.169,37 m²	350,81 m²	01/04
6.1	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	4.410,48 m²	12.992,96 m²	115/380
6.2	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	4.410,48 m²	12.992,95 m²	115/380
6.3	Comercial Residencial libre	V.P.O.-E.A.6	50%	2.709,72 m²	7.826,13 m²	70/231
6.4	Comercial Residencial mixto	V.P.O.-E.A.6	50%	3.292,86 m²	2.099,43 m²	13/43
7	-	Dot.	-	13.514,60 m²	-	-
8	-	E.L.	-	8.333,50 m²	-	-
Red Vario	-	Vario	-	31.932,80 m²	-	-
TOTAL	-	-	-	103.462,38 m²	82.769,90 m²	687/2.267

SUPERFICIES-TIPOLOGIAS

Tipología	Parcelas	Superficie
E.L.	1 - 4 - 8	28.916,33 m²
Dot.	7	13.514,60 m²
E.A.6	2.1 - 2.2 - 2.3 6.1 - 6.2 - 6.4	19.462,91 m²
V.P.O.-E.A.6	3.1 - 3.2 - 6.3	8.466,37 m²
Edificación Catalogada	5	1.169,37 m²
Vario	-	31.932,80 m²
TOTAL	-	103.462,38 m²

SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

- Parada de Guaguas y Marquesina
- Contenedores de Residuos

MANZANAS RESULTANTES - LA PLAYITA

Parcela	Uso Complementario	Tipología	Ocupación	Superficie	Edif. Máx.	67Vidas/Ha. (3.3hab) Nº Vidas/Habitantes
1	-	E.L.	-	5.236,17 m²	-	-
2.1	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.482,37 m²	7.412,66 m²	60/198
2.2	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.453,91 m²	7.296,48 m²	60/198
2.3	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	2.412,81 m²	7.229,11 m²	60/198
3.1	Comercial Residencial prot. oficial	V.P.O.-E.A.6	50%	2.109,31 m²	6.226,13 m²	56/184
3.2	Comercial Residencial prot. oficial	10%AM V.P.O.-E.A.6	50%	3.647,34 m²	10.942,02 m²	69/228
4	-	E.L.	-	15.346,66 m²	-	-
5	Residencial	Edificación Catalogada	85%	1.169,37 m²	350,81 m²	01/04
6.1	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	4.410,48 m²	12.994,00 m²	112/369
6.2	Comercial Residencial libre	E.A.6	50%	4.410,48 m²	12.989,99 m²	112/369
6.3	Comercial Residencial mixto	E.A.6	50%	5.928,24 m²	1.897,89 m²	16/53
6.4	Comercial Residencial mixto	V.P.O.-E.A.6	50%	2.709,72 m²	1.626,43 m²	15/49
7	-	Dot.	-	13.514,60 m²	-	-
8	-	E.L.	-	8.333,50 m²	-	-
Red Vario	-	Vario	-	31.932,80 m²	-	-
TOTAL	-	-	-	103.462,38 m²	82.769,90 m²	687/2.267

SUPERFICIES-TIPOLOGIAS

Tipología	Parcelas	Superficie
E.L.	1 - 4 - 8	28.916,33 m²
Dot.	7	13.514,60 m²
E.A.6	2.1 - 2.2 - 2.3 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4	20.997,85 m²
V.P.O.-E.A.6	3.1 - 3.2 6.3 - 6.4	6.931,43 m²
Edificación Catalogada	5	1.169,37 m²
Vario	-	31.932,80 m²
TOTAL	-	103.462,38 m²

SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

- Parada de Guaguas y Marquesina
- Contenedores de Residuos

ENTRADA 18 ENE 2008
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO: **MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA**
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA: **TENERIFE** SITUACIÓN: **T.M. LA OROTAVA**

PROMOTOR: **PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.**

TÍTULO: **ACCIONES DEL PLAN PARCIAL**

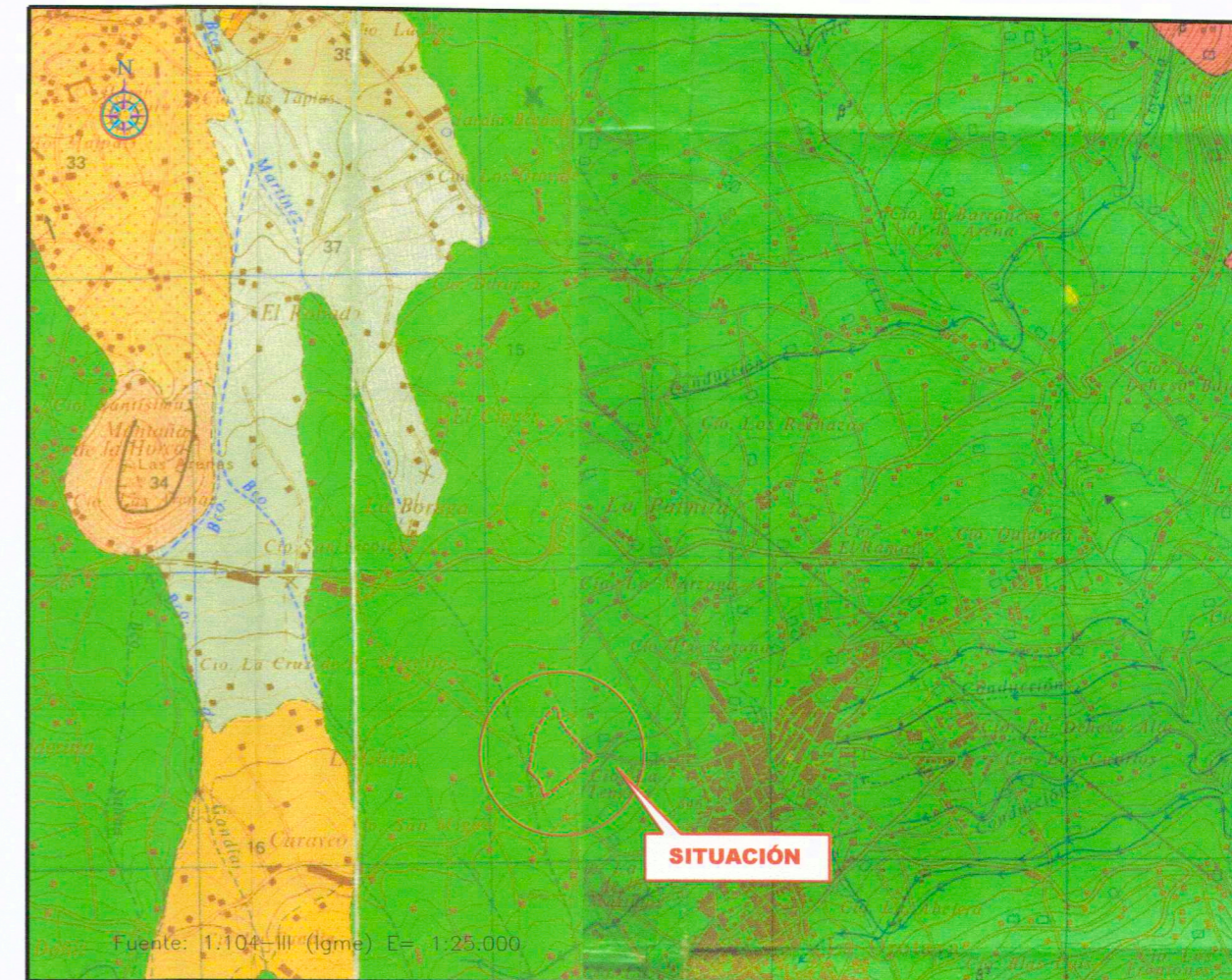
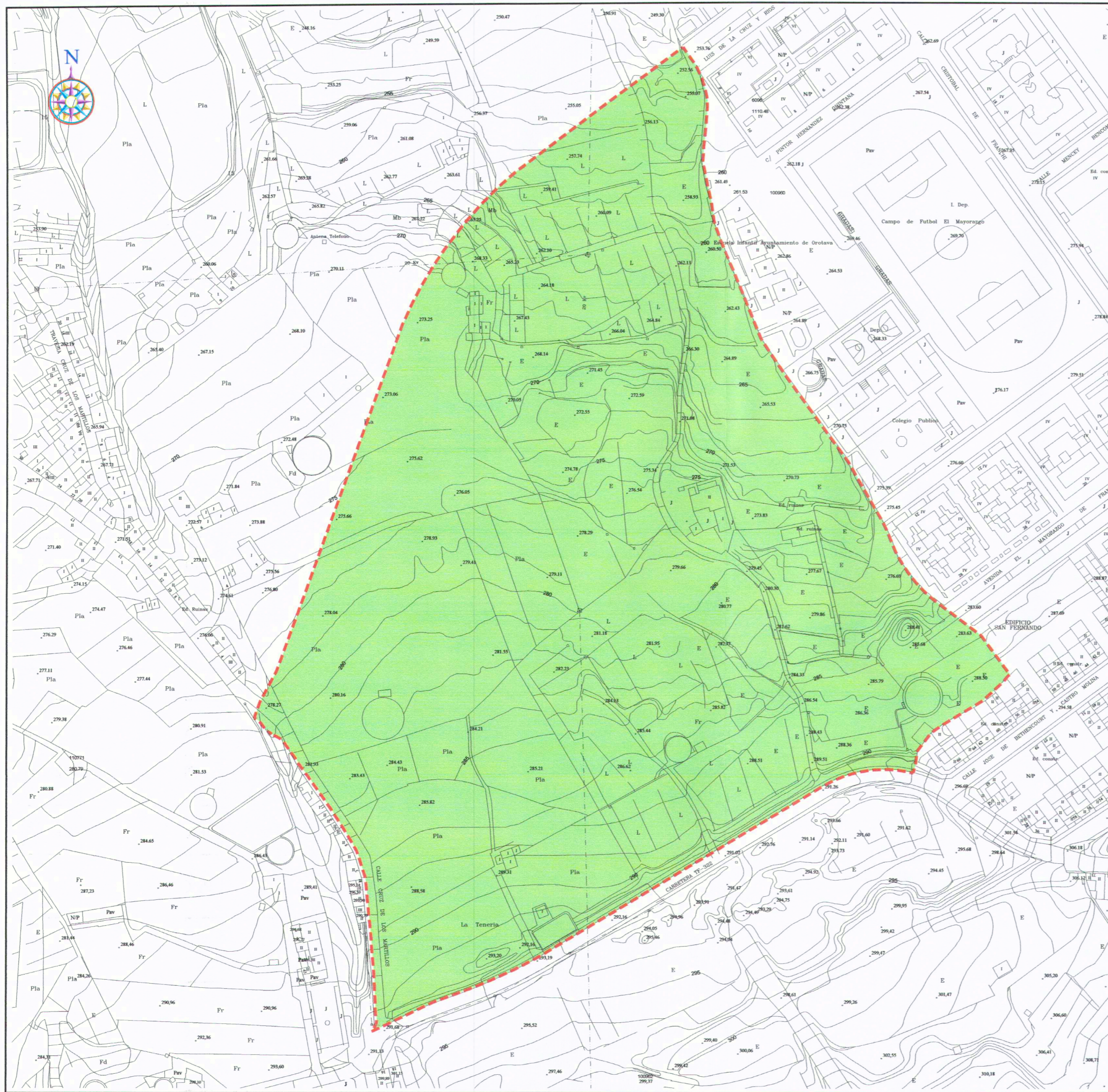
DIRECCIÓN DE EMPRESA: **CI Plan de La Playa Nº 2740**
Carretera Bencina - Santa María del Mar
38111 - S/C de Tenerife
TF (023) 24.44.47 Fax (023) 23.16.40
E-mail: administracion@cirotao.es

hydra Soluciones Ambientales

AUTORES: **ERIC LANDRAU POTIER**
ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

ESCALA(S): **1:1.000** FECHA: **ENERO-2008**

NÚMERO: **3.2**



LEYENDA:

- Coladas de basaltos olivínico-piroxénicos. Basaltos plagioclásicos y traquibasaltos subordinados.
- Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).

DOCUMENTO:
MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA:
TENERIFE

SITUACIÓN:
T.M. LA OROTAVA

PROMOTOR:
PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.

TÍTULO:
GEOLOGÍA

ENTRADA

1 8 ENE 2008

**ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

hydra
 Soluciones Ambientales

**ERIC LANDRAU POTIER
 ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ**

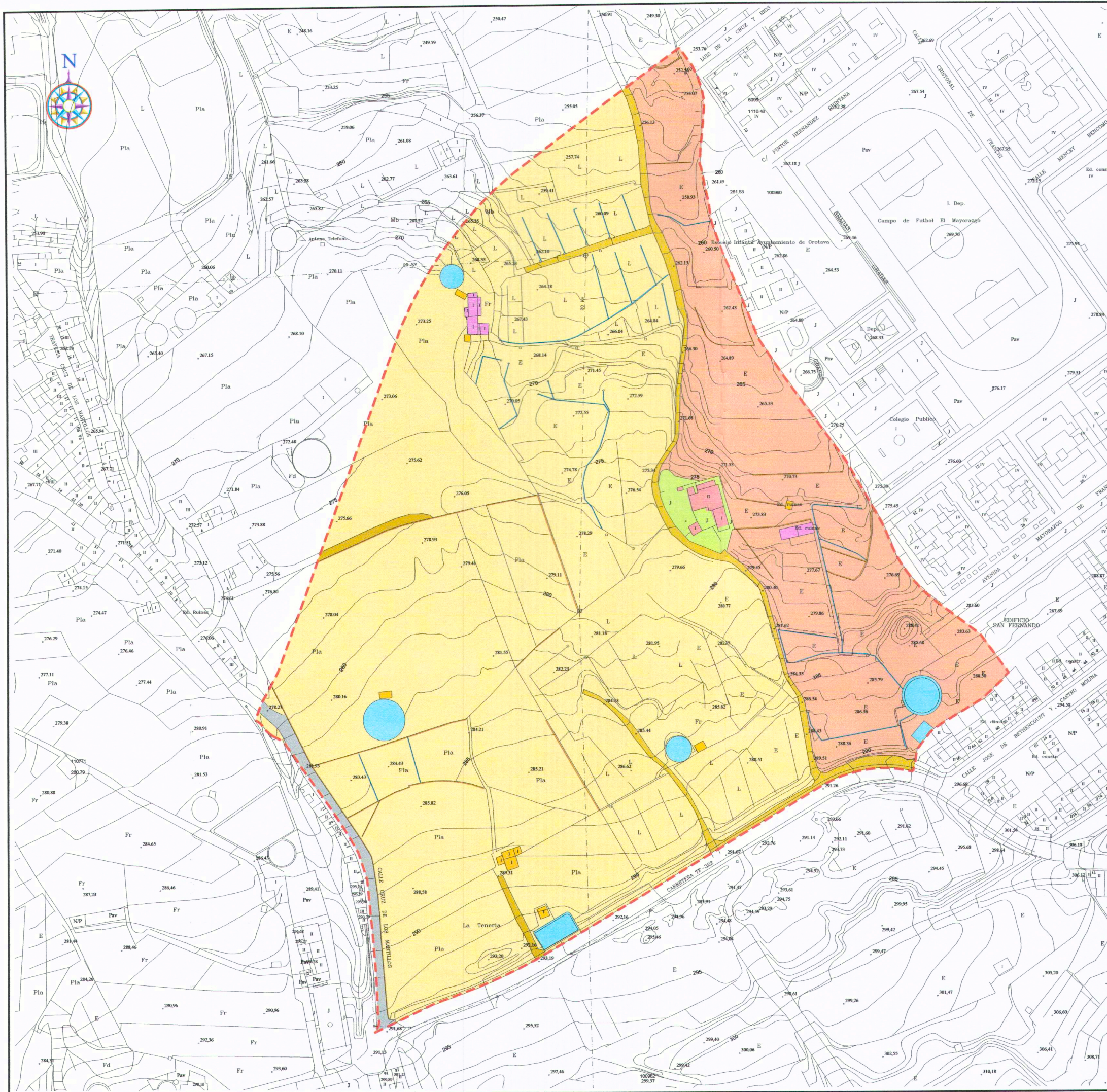
NÚMERO:
4

ESCALA(S):
1:2.000

FECHA:
ENERO-2008



DIRECCIÓN DE EMPRESA:
 C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso
 Cuevas Blancas - Santa María del Mar
 38111 - S/C de Tenerife
 Tlf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40
 E-mail: administracion@hydraconsultores.es
 C/ Carvajal, Nº8-Local 3
 35004-Las Palmas de Gran Canaria
 Tlf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45
 E-mail: medioambiente.lpa@hydraconsultores.es



LEYENDA:

Cultivos:

Antiguas parcelas de cultivo en fase de abandono, dotadas de infraestructuras hidráulicas de carácter tradicional (atarjeas), que destacan por la potencia del suelo (1,25 m aproximadamente) sorribado, las cuales estuvieron cultivadas con árboles frutales y plantones de plátanos. La gran mayoría se encuentra desprovista de vegetación y la existente está formada por terófitos donde algunos son de carácter ruderal nitrófilo que se entremezcla en ocasiones con pteridófitos (*Pteridium aquilinum*). Asociados a este tapiz herbáceo destaca una importante fauna avícola (garriones, pardillos, mosquiteros, etc).

Terrenos con una pendiente más acusada que los citados anteriormente, que incluyen una superficie agrícola en estado de abandono situada en el extremo Este del ámbito. Los canchales se encuentran igualmente colonizados por herbazal ruderal nitrófilo, los cuales presentan una potencia de suelo sensiblemente inferior al caso anterior.

Zona ajardinada asociada a la vivienda residencial habitable en la actualidad, donde destacan numerosos vegetales de carácter ornamental.

Infraestructura hidráulica:

Depósitos de agua de importante capacidad, elaborados de hormigón, cuyas secciones de planta son variadas, con agua alguno de ellos.

Atarjeas o conducciones hidráulicas abiertas emplazadas la mayoría sobre muros de piedra seca ordinaria, con laterales de piedra y hormigón. Todas se encuentran en desuso y algunas en un avanzado proceso de deterioro.

Cauce de barranco.

Muros:

Muros ordinarios de piedra basáltica, donde algunos se encuentran coronados por una pequeña capa de hormigón; son de altura y anchura variable.

Infraestructuras eléctricas:

Dos torretas y tres líneas aéreas de M.T. que atraviesan el ámbito de estudio

Edificaciones preexistentes:

Vivienda de carácter residencial de gran valor arquitectónico rodeada por un jardín a conservar.

Cuartos de aperos. En líneas generales estas construcciones son de hormigón y presentan ventilación, a través de huecos de ventanas. Carecen de revestimiento posterior, la gran mayoría.

Edificaciones en fase de deterioro.

Infraestructuras viarias:

Pistas de tierra, donde la que atraviesa el ámbito presenta rodaduras de hormigón hasta llegar a la altura de la vivienda residencial.

Viarío asfaltado con un buen firme: Calle Cruz de Los Martillos.

Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).

DOCUMENTO:

MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA

PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA:

TENERIFE

SITUACIÓN:

T.M. LA OROTAVA

PROMOTOR:

PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L. 8 ENE 2008

TÍTULO:

ESTADO ACTUAL: USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

hydra
Soluciones Ambientales

AUTORES:

**ERIC LANDRAU POTIER
ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ**

NÚMERO:

5

ESCALA(S):

1:2.000

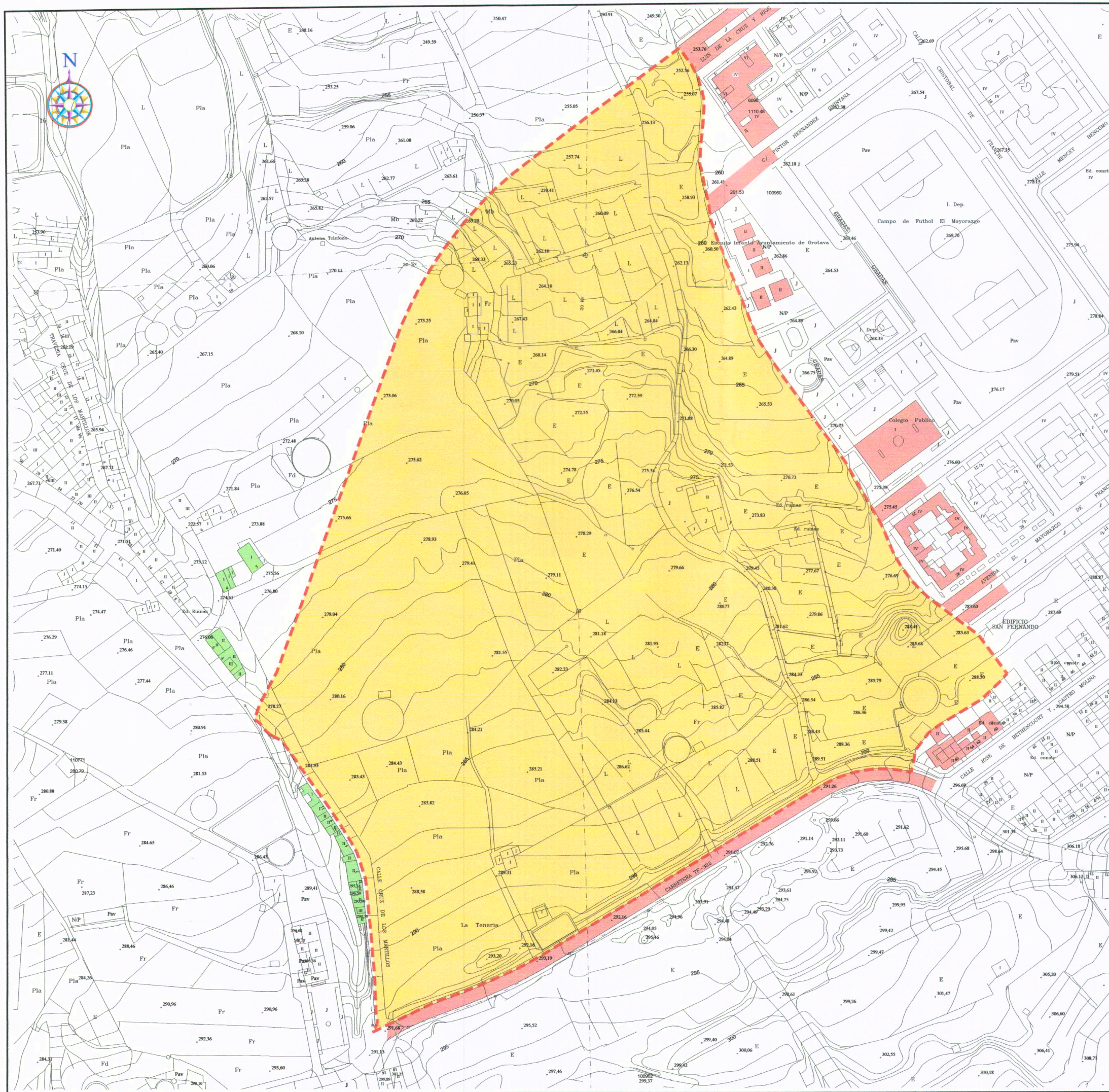
FECHA:

ENERO-2008



DIRECCIÓN DE EMPRESA:

C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso
Cuevas Blancas - Santa María del Mar
38111 - S/C de Tenerife
Tlf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40
E-mail: administracion@hydraconsultores.es
C/ Carvajal, Nº8-Local 3
35004-Las Palmas de Gran Canaria
Tlf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45
E-mail: medioambiente.lpa@hydraconsultores.es



LEYENDA:

PUNTOS POTENCIALES DE VISTA:

Alto: Catalogamos el alto número de observadores móviles que circulan en ambas direcciones por la TF-322 (antigua TF-2111), los cuales gozan de una importante cuenca visual del ámbito continua durante el tramo lindante con el Plan Parcial así como los observadores móviles de los viarios pertenecientes al Plan Parcial El Mayorazgo. Asignamos como puntos potenciales de vista fijo alto a los observadores situados en las viviendas de carácter residencial pertenecientes a la urbanización del Mayorazgo así como también a la vivienda situada en el interior del ámbito.

Medio: Englobamos a los residentes de las viviendas situadas en el borde externo Oeste de la calle de la Cruz de los Martillos, ya que el número de observadores es sensiblemente inferior al caso anterior y su cuenca visual se encuentra más restringida y sectorizada por la topografía del terreno.

INCIDENCIA VISUAL:

Alta: Definimos todo el ámbito de estudio debido al buen alcance visual desde los puntos potenciales de vista altos, correspondientes a terrenos agrícolas en fase de abandono.

CALIDAD PAISAJÍSTICA:

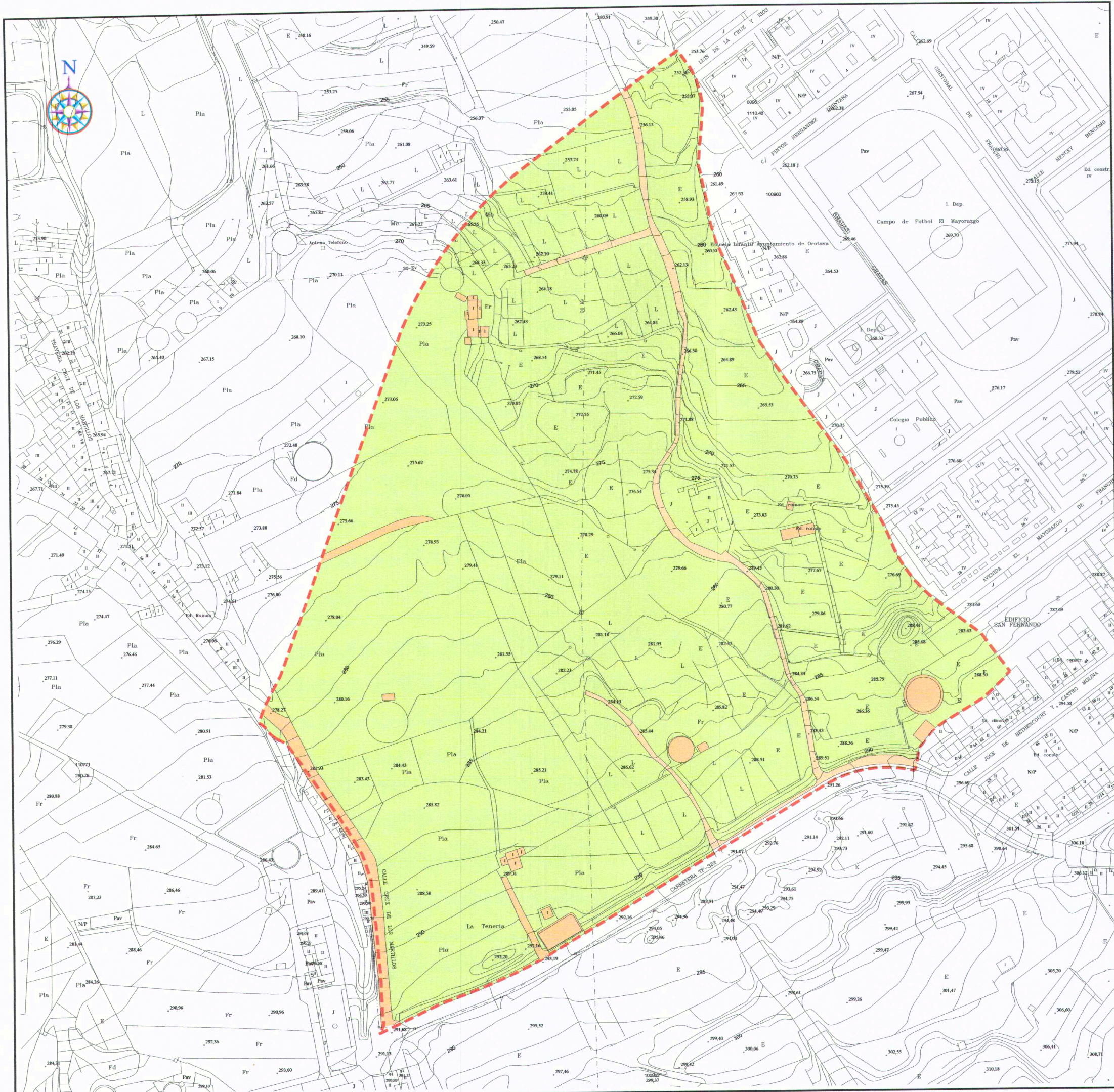
Media: Catalogamos todo el ámbito de estudio por tratarse de un paisaje agrícola en estado de abandono. Se encuentra definido por una superficie abancalada y por infraestructuras ligadas a la actividad agrícola (atarjeas, depósitos, cuartos de aperos, etc).

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA:

Baja: Para todo el Plan Parcial "La Playita".

--- Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).

DOCUMENTO: MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA		
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ISLA: TENERIFE	SITUACIÓN: T.M. LA OROTAVA	DIRECCIÓN DE EMPRESA: C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso Cuevas Blancas - Santa María del Mar 38111 - S/C de Tenerife Tlf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40 E-mail: administracion@hydraconsultores.es
PROMOTOR: PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.	ENTRADA 18 ENE 2008	
TÍTULO: PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA		DIRECCIÓN DE EMPRESA: C/ Carvajal, Nº8-Local 3 35004-Las Palmas de Gran Canaria Tlf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45 E-mail: medioambiente.lpa@hydraconsultores.es
		AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ
ESCALA(S): 1:2.000	FECHA: ENERO-2008	NÚMERO: 6



LEYENDA:

IMPACTOS PREEXISTENTES:

***Alteraciones de las características naturales debido a la introducción del uso agrícola.**

- Cambio geomorfológico debido a labores de abancalamiento e implantación de especies hortofrutícolas.
 - Aporte de sorriba sobre suelos genéticos de baja capacidad agrícola.
 - Contaminación de origen antropogénico sobre los suelos de sorriba, producto del excesivo y continuado uso de fertilizantes y fitosanitarios, donde sus componentes pueden percolar y afectar a las aguas subterráneas y al acuífero.
 - Abandono de un importante sistema de riego compuesto por numerosas infraestructuras hidráulicas de carácter tradicional (atarjeas).
 - Instalación de dos torretas de electricidad de M.T. y de postes de electricidad de B.T.
 - Existencia de varios depósitos de agua, ligados al almacenamiento temporal del agua de riego, sin enfoscar ni pintar.
 - Apertura de pistas de tierra donde una presenta rodaduras de hormigón y existencia de un viario en total funcionamiento.
 - Localización de varias edificaciones en estado de deterioro y/o abandono, donde se incluye la vivienda habitada de importante valor arquitectónico.
- VALORES SINGULARES DE INTERÉS:**
- Muros de piedra natural basáltica sin concertar con diferentes alturas y anchuras que refuerzan los canteros agrícolas.
 - Suelos con alto valor agrológico, tratándose de suelos de sorriba.
 - Vivienda de alto valor arquitectónico situada en la zona central del ámbito.

SENSIBILIDAD AMBIENTAL:

- Media-Baja sensibilidad ambiental:** Se incluyen en dicho Sector a la totalidad de los terrenos agrícolas en fase de abandono, en los que ha de valorarse como elementos singulares la presencia de muros de piedra reutilizables, los suelos sorribados colonizados en ocasiones por terófitos de carácter ruderal-nitrófilo, la vivienda de carácter residencial de alto valor arquitectónico y el cauce de barranco situado al Oeste.
- Baja sensibilidad ambiental:** El área ocupada por la carretera asfaltada perteneciente a la calle Cruz de Los Máttilos, las pistas de tierra donde una cuenta con rodaduras de hormigón, las viviendas deterioradas y en fase de abandono y los depósitos de agua que se encuentran vacíos, dichos impactos han originado afecciones en los valores ambientales.

CAPACIDAD DE ACOGIDA:

Alta: La zona carece de valores naturales singulares a proteger, se encuentra fuertemente modificado por un paisaje agrícola que en la actualidad está en fase de abandono.

Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).

DOCUMENTO:

MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA

PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA:

TENERIFE

SITUACIÓN:

T.M. LA OROTAVA

PROMOTOR:

PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.

ENTRADA
18 ENE 2008

TÍTULO:

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

hydra
Soluciones Ambientales

AUTORES:

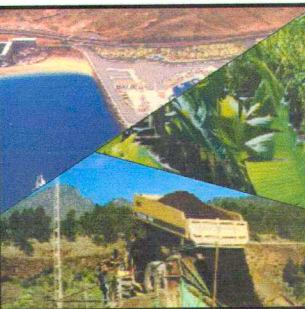
ERIC LANDRAU POTIER
ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

NÚMERO:

7

ESCALA(S):
1:2.000

FECHA:
ENERO-2008



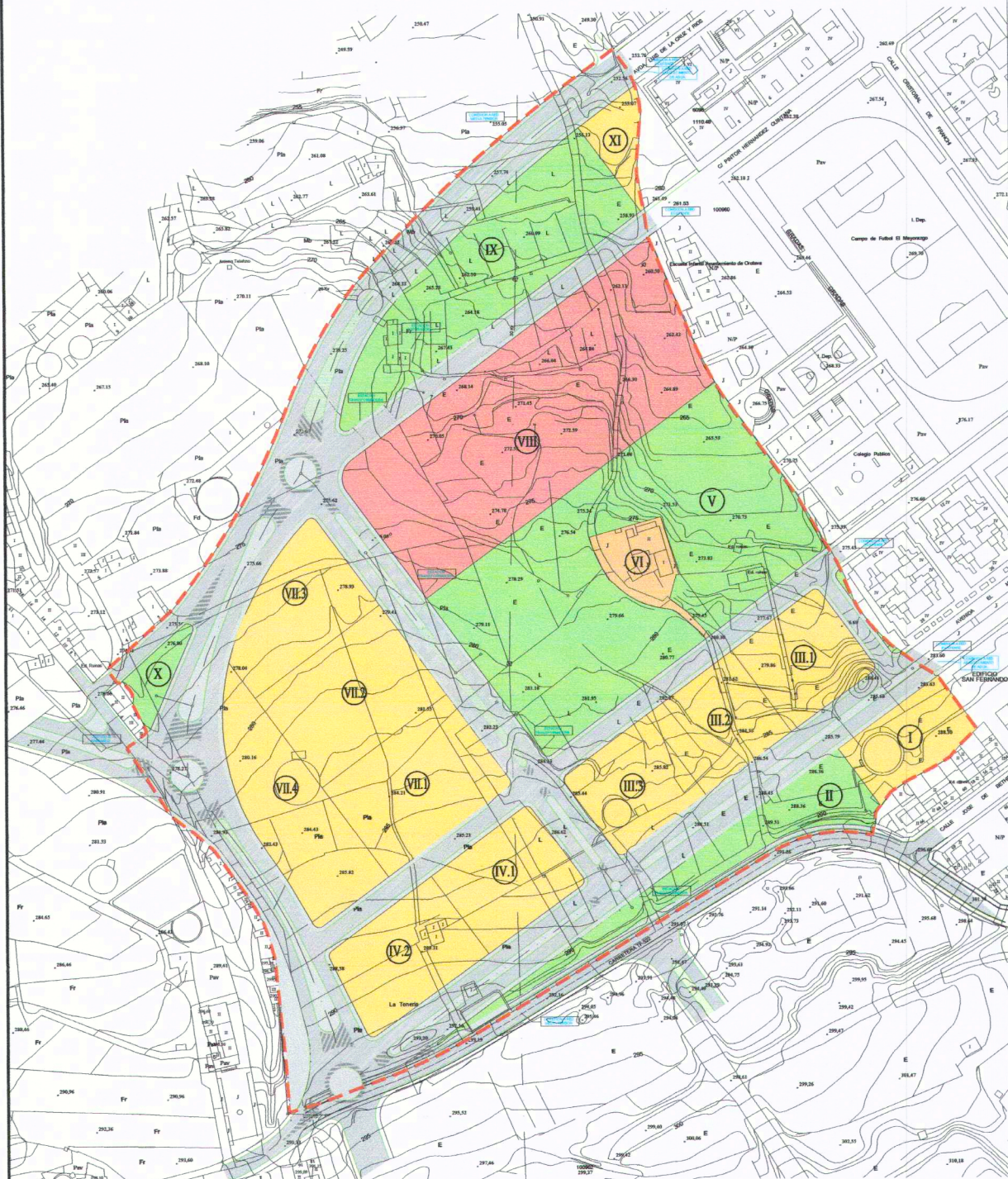
DIRECCIÓN DE EMPRESA:

C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso
Cuevas Blancas - Santa María del Mar
38111 - S/C de Tenerife
Tlf: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40
E-mail: administracion@hydroconsultores.es

C/ Carvajal, Nº8-Local 3
35004-Las Palmas de Gran Canaria
Tlf: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45
E-mail: medioambiente.lpa@hydroconsultores.es



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



LEYENDA:

ALTERNATIVA 1:

- Residencial Privado (Sup = 28.766,29 m²):
- Equipamiento privado (Sup = 1.169,37 m²):
- Equipamiento público (Sup = 13.469,44 m²):
- Espacios Libres (Sup = 26.026,01m²):

ALTERNATIVA 2:

SUPERFICIES-TIPOLOGIAS

Tipología	Parcelas	Superficie
E.L.	1 - 4 - 8	28.916,33 m ²
Dot.	7	13.514,60 m ²
E.A.6	2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.1 6.1 - 6.2 - 6.3 - 6.4	25.136,35 m ²
E.A.6 (10%AM)	3.2	2.792,93 m ²
E.S.	5	1.169,37 m ²
Viarío	-	31.932,80 m ²
TOTAL	-	103.462,38 m ²

DOCUMENTO:

MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA

PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA:

TENERIFE

SITUACIÓN:

T.M. LA OROTAVA

PROMOTOR:

PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA S.A.

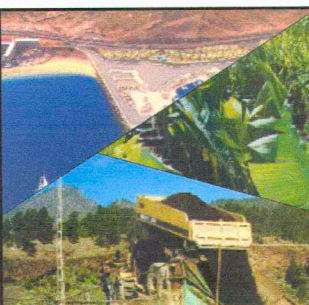
TÍTULO:

ALTERNATIVAS 1 Y 2

ENTRADA

1 8 ENE 2008

AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



DIRECCIÓN DE EMPRESA:

C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso
Cuevas Blancas - Santa María del Mar
38111 - S/C de Tenerife
Tif: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40
E-mail: administracion@hydraconsultores.es
C/ Carvajal, Nº8 - Local 3
35004 - Las Palmas de Gran Canaria
Tif: (928) 24-26-49 / Fax: (928) 29-60-45
E-mail: medioambiente.lpa@hydraconsultores.es

hydra
Soluciones Ambientales

AUTORES:

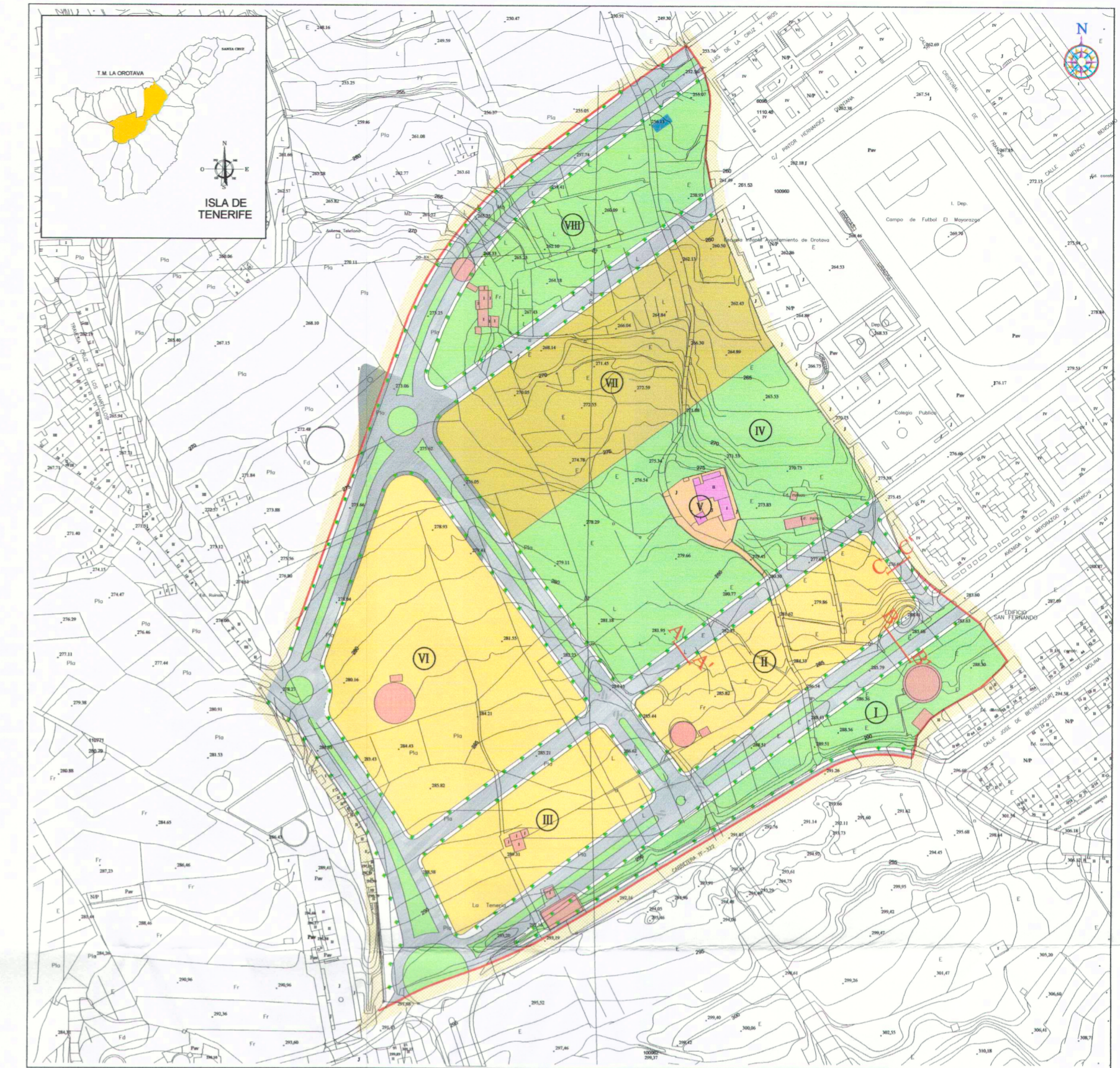
ERIC LANDRAU POTIER
ROSENDO JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

NÚMERO:

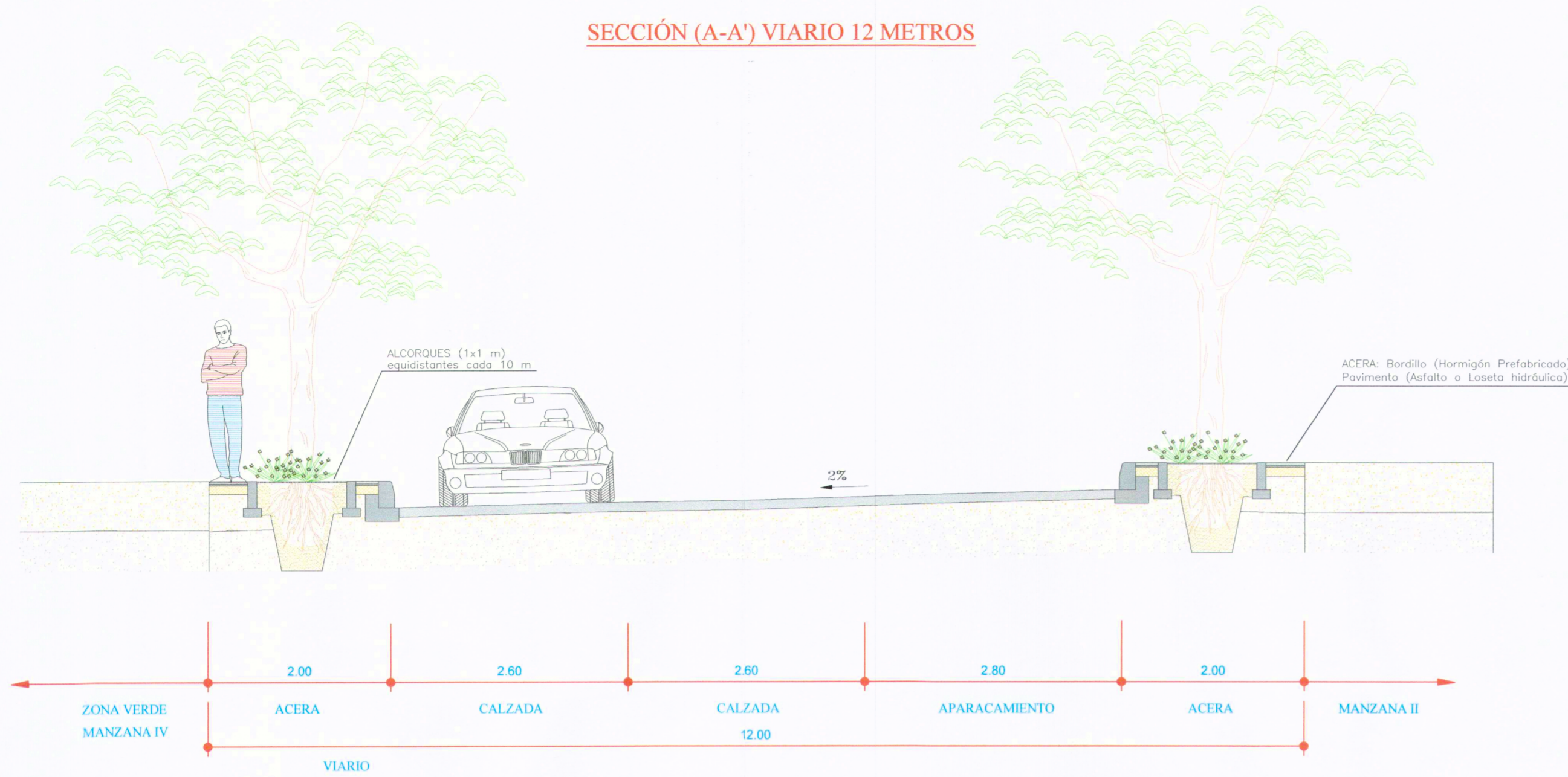
8

ESCALA(S):
1:1250

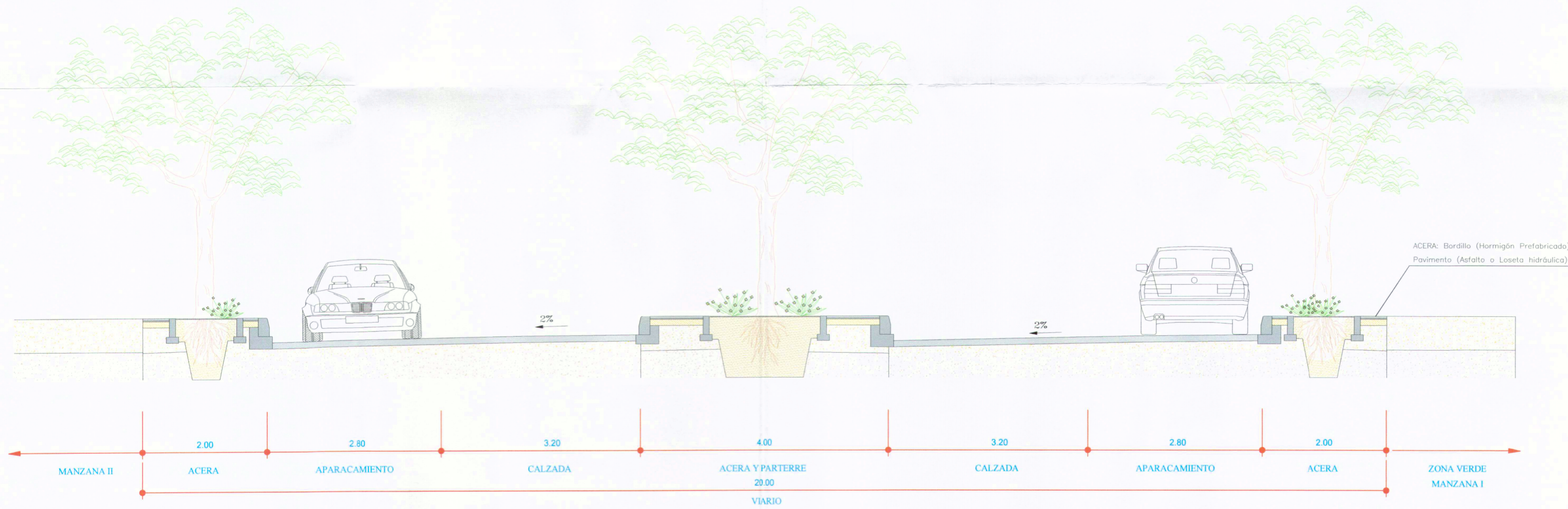
FECHA:
ENERO-2008



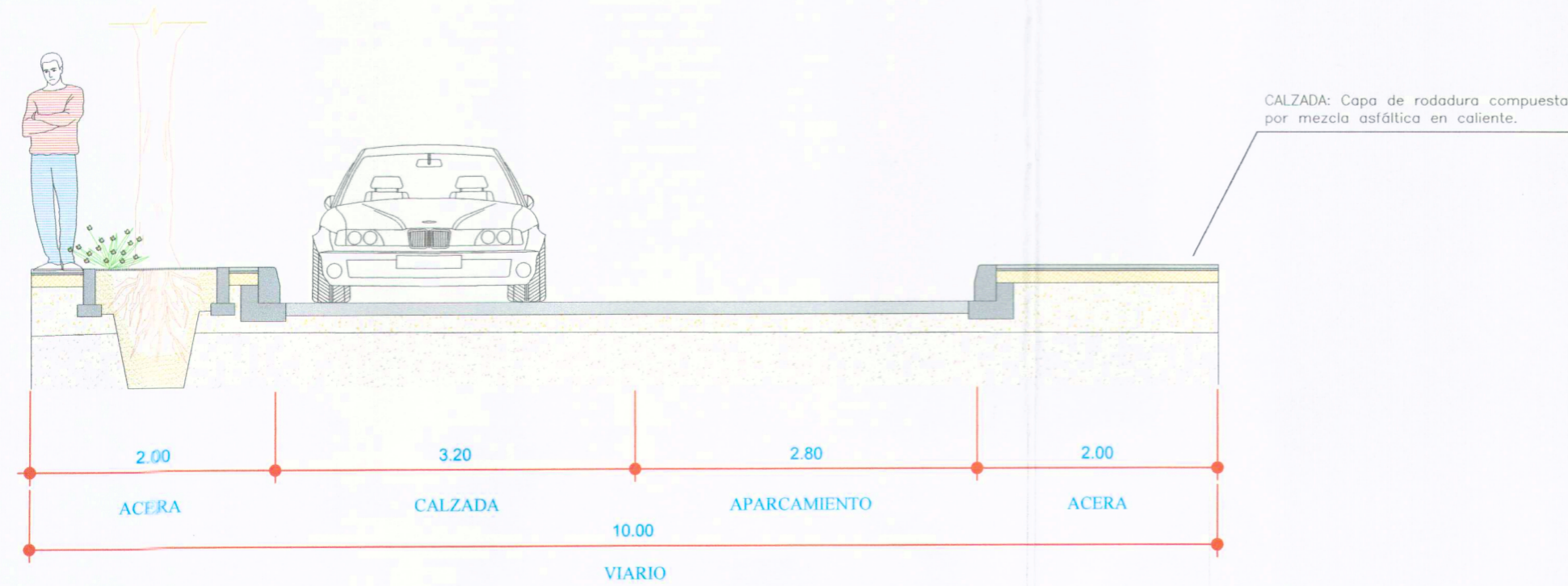
SECCIÓN (A-A') VIARIO 12 METROS



SECCIÓN (B-B') VIARIO 20 METROS



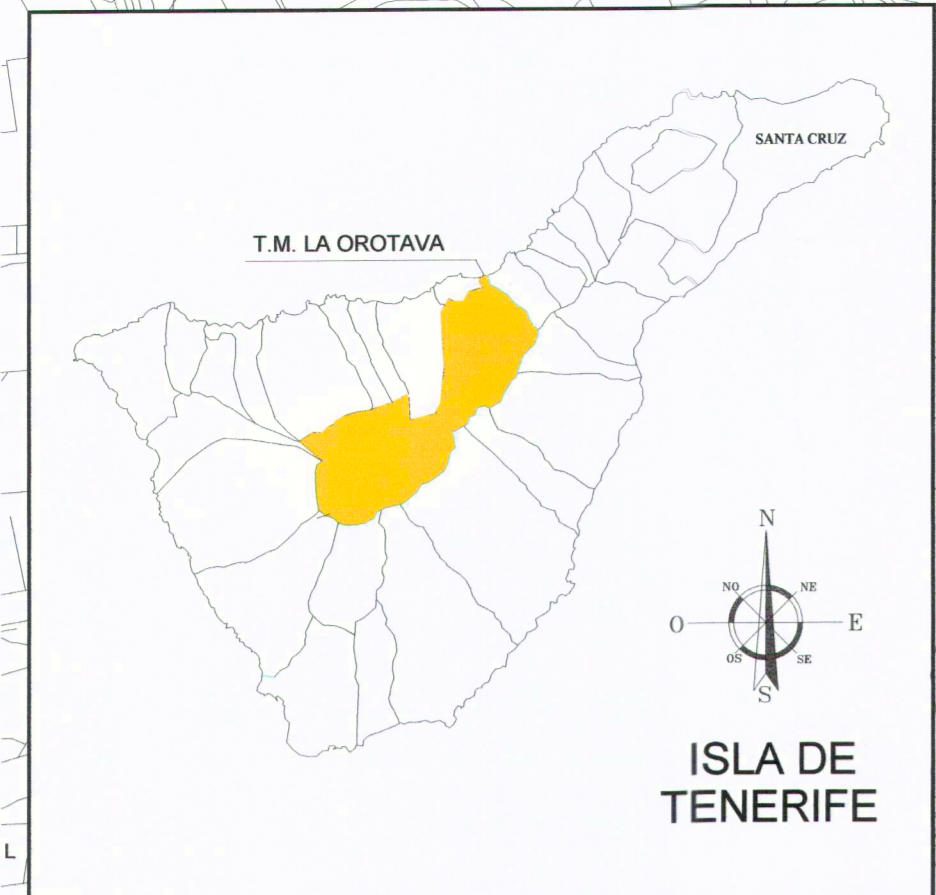
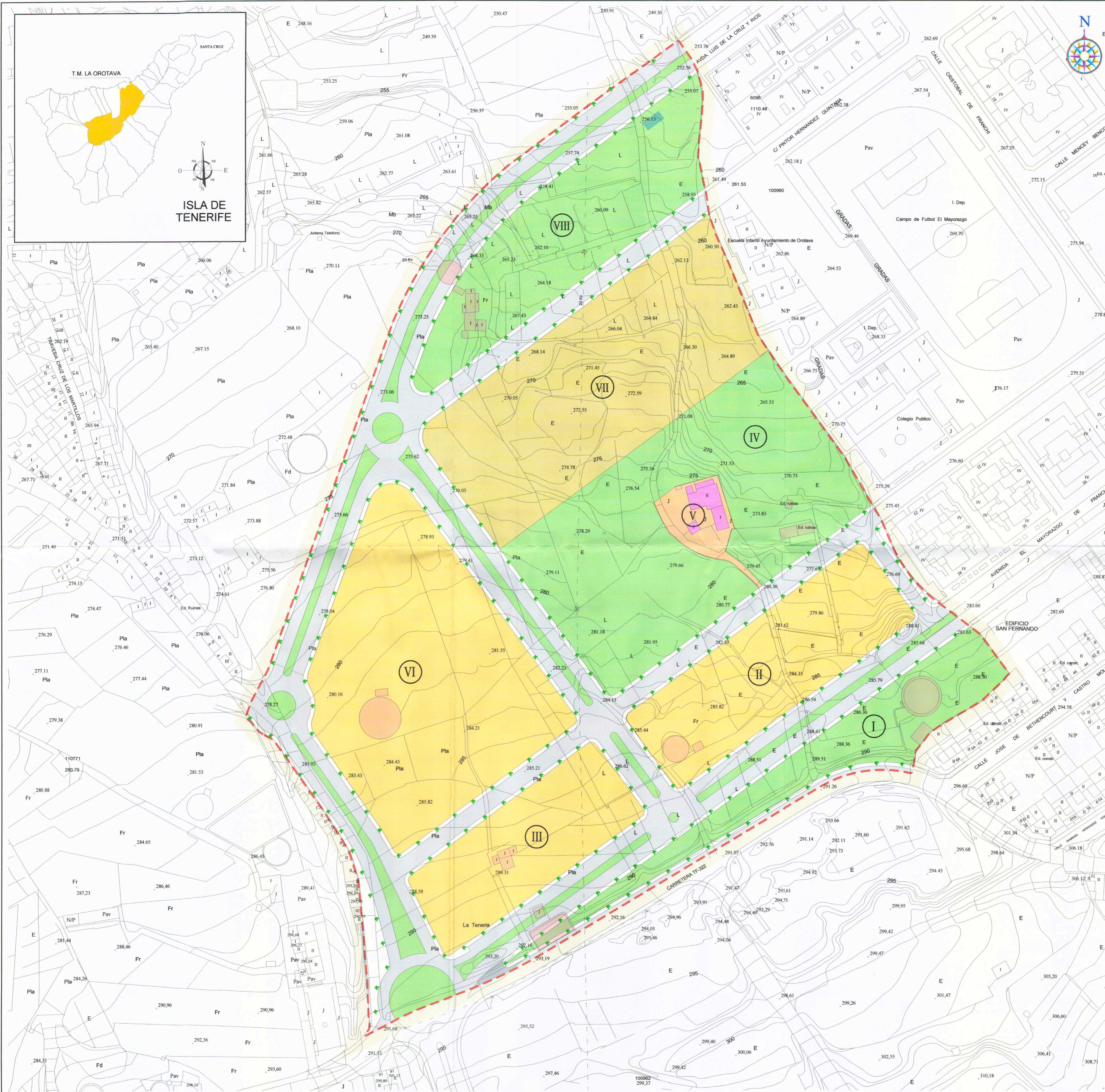
SECCIÓN (C-C') VIARIO 10 METROS



PLANTACIONES	
ALCORQUES	PARTERRES Y ROTONDAS
<i>Schinus molle</i>	<i>Tecomaria capensis</i>
<i>Bauhinia variegata</i>	<i>Aloe vera</i>
<i>Parkinsonia aculeata</i>	<i>Nauplius sp.</i>
<i>Acacia saligna</i>	<i>Argyranthemum frutescens</i>
<i>Phoenix canariensis</i>	<i>Dracaena draco</i>
	<i>Acalypha wilkesiana</i>
	<i>Brassia actinophylla</i>

ENTRADA
18 FNE 2008
ÁREA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO: MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ISLA: TENERIFE	SITUACIÓN: T.M. LA OROTAVA	
PROMOTOR: PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.		DIRECCIÓN DE EMPRESA: C/ Punta de La Vista Nº 3 - 2º Piso Calle Blanca - Santa María del Mar 38111 - S.C. de Tenerife TEL: (922) 24-64-47 / Fax: (922) 53-16-40 E-mail: administracion@hydrasoluciones.es
TÍTULO: SECCIONES TIPO Y PLANTACIONES		C/ Carvajal, 1795 Local 3 35004-Las Palmas de Gran Canaria TEL: (928) 24-26-49/Fax: (928) 29-60-45 E-mail: medioambiente.lpe@hydrasoluciones.es



LEYENDA:

FASE PREOPERATIVA:

Retirada y acopio de la tierra sorribada presente en las canteras agrícolas (V 100.000 m³) para posteriormente ser empleada en labores de embellecimiento de Espacios Libres, alcorques y parterres. El exceso de tierra vegetal se evitará ser trasladado a vertedero autorizado puesto que se trata de un recurso no renovable y escaso en la isla. Evitar el acopio temporal en márgenes de parcela.

Retirada a vertedero autorizado de los residuos inertes procedentes de la demolición que afectan a las numerosas construcciones (depósitos de agua, cuartos de aperos, edificaciones en estado de ruina total y abandono, infraestructuras hidráulicas – atarjeas–, estructuras de hormigón que coronan los muros de piedra basáltica.

Desmantelamiento de los muros de piedra natural que refuerzan las canteras, así como los que están coronados por atarjeas y estructuras de hormigón, para un posterior aprovechamiento de las piedras en labores de relleno y embellecimiento de muros de hormigón. Dichos elementos se acopiarán en un cantero carente de desnivel y cercano a los acopios de tierra vegetal; se evitará el acopio temporal den márgenes de parcela.

Instalación de la plataforma de hormigón para que los cambios de aceite y de combustibles no percolen y dañen al subsuelo. Los residuos peligrosos serán gestionados por un gestor autorizado.

FASE DE OBRAS: Urbanización y edificación.

Control de las emisiones de polvo generadas en los desmontes y explanaciones mediante un camión-cuba, en la retirada y traslado de la tierra sorribada, etc. Igualmente, se controlarán las generadas por la circulación de la maquinaria pesada en las pistas de nueva creación. Seguimiento de la calidad del aire en las inmediaciones de la vivienda a integrar.

Protección del suelo exterior al ámbito: Extremar medidas de precaución en los límites Sur y Oeste por la cercanía de Observadores móviles y fijas respectivamente.

Correcto desmantelamiento y soterrado de las dos torretas de electricidad según disponga la compañía UNELCO. Idéntica proceder con las infraestructuras eléctricas de baja tensión que atraviesan el ámbito.

Propuesta de plantación para las parcelas de Espacios Libres, alcorques y parterres.

PROPUESTA DE PLANTACIONES		
*Fanerófitos	*Caméfitos	*Viváceas
<i>Tipuana tipu</i>	<i>Acalyfa wilkesiana</i>	<i>Agapanthus praecox</i>
<i>Schinus molle</i>	<i>Tecomaria capensis</i>	<i>Lavandula spp.</i>
<i>Bauhinia variegata</i>	<i>Cassia didymobotria</i>	<i>Jasminum polyanthum</i>
<i>Ficus benjamina</i>	<i>Melia azederach</i>	<i>Argyranthemum frutescens</i>
<i>Cassia spectabilis</i>	<i>Ágave attenuata</i>	<i>Tagetes</i>
<i>Brassia actinophylla</i>	<i>Yucca aloifolia</i>	<i>etc.</i>
<i>Brachycthon acerifolium</i>	<i>Aloe cancinna</i>	
<i>Dracaena draco</i>	<i>etc.</i>	

Retirada y traslado de los residuos generados por el personal.

FASE OPERATIVA:

Mantenimiento de las condiciones estéticas de las viviendas residenciales.

Mantenimiento de los vegetales plantados en las parcelas de Espacios Libres, en los alcorques, roton das y parterres a borde de viario. Dichas labores implicarán reposición de mallas, suministro de fertilizantes y fitosanitarios. Seguimiento y control. Las especies estarán dotadas de una red de riego por goteo, programadas según las necesidades de las plantas y conectada a la red de riego del Plan Parcial.

Mantenimiento de la red viaria (limpieza de bornales, mantenimiento de la señalización del pavimento, pavimentación, encintados, etc.).

Mantenimiento de la instalación depuradora y seguimiento óptimo del proceso de depuración.

En caso de no efectuarse de inmediato las labores de acondicionamiento de la parcela de Dotaciones, se evitarán las acumulaciones de residuos de diferente naturaleza, durante y tras la finalización de las labores de urbanización y edificación. Se acondicionarán los márgenes de la misma con especies vegetales de carácter arbustivo y arbóreo.

Ámbito de actuación del Plan Parcial "La Playita" (Sup= 103.462 m²).

DOCUMENTO: **MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA**
PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"

ISLA: **TENERIFE** SITUACIÓN: **T.M. LA OROTAVA**

PROMOTOR: **PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA, S.L.**

TÍTULO: **MEDIDAS CORRECTIVAS**

FECHA: **18 ENE 2009**

ÁREAS DE MEDIO AMBIENTE
FUNDACIÓN DEL TERRITORIO

DIRECCIÓN DE EMPRESA:
 CV Punta de la Vista Nº 3 - 2º Piso
 Caserío Blázquez - Santa Marta del Mar
 38111 - 545 de Tenerife
 Tlf: (022) 24-64-47 Fax: (022) 53-16-40
 E-mail: administracion@fundaciondelterritorio.es

CV Cervigón, Nº3, Local 3
 35504-Las Palmas de Gran Canaria
 Tlf: (028) 24-26-49 Fax: (028) 29-66-43
 E-mail: medioambiente@hidra.comsoluciones.es

AUTORES: **ERIC LANDRAU POTIER**
ROSENDO JESÚS LÓPEZ

ESCALA(S): **1:1.000**

FECHA: **ENERO-2008**

NÚMERO: **10**

hydra
Soluciones Ambientales

Anexo fotográfico



Foto n°1: Detalle del extremo Este del sector en estudio, donde se visualizan parte de los terrenos agrícolas que se encuentran en la actualidad en fase de abandono. Los canchales están reforzados por muros de piedra basáltica sin concertar de altura y anchura variable, y además, presentan aportes de sorriba de potencia considerable, que deben ser preservados de las actuaciones del urbanización y edificación.



Foto n°2: En esta fotografía podemos observar los terrenos situados en el extremo suroeste que lindan con el viario TF-322 (antigua TF-2111), presentando éste un tráfico medio, ya que sirve de comunicación entre La Orotava (capital municipal) y Los Realejos (La Montañeta). Debido a la cercanía, se propone como medida correctora que la incorporación de la maquinaria operante se establezca según periodos de tiempo y además, que los camiones que transporten materiales fuera del recinto deban cubrir con un toldo la caja del camión por medidas de seguridad. Por otro lado dichos terrenos se encuentran muy cerca de las viviendas residenciales localizadas al Oeste del borde exterior de la Calle de Los Martillos siendo necesario que los riegos se intensifiquen al igual que en las inmediaciones de la calle TF-2111.



Foto n°3: Podemos observar en la foto una de las muchas construcciones en fase de deterioro asociadas a los usos agrícolas desarrollados en el pasado. También dichos terrenos presentan redes de conducción hidráulica en fase de deterioro (atarjea) que deberán ser desmanteladas y donde los residuos generados deberán ser transportados a vertedero autorizado.

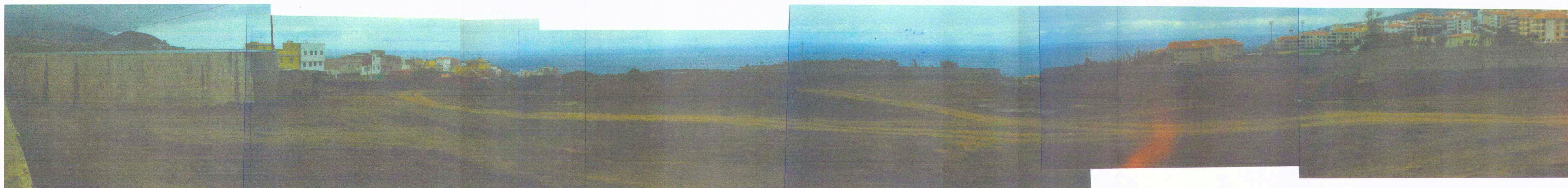


Foto n°4: Vista panorámica de la zona central del ámbito, donde podemos apreciar las viviendas de tres plantas máximo existentes en el extremo Oeste del camino de la Cruz de los Martillos. Dada la cercanía se propone como medida correctora durante la Fase de Obras, la aplicación de riegos en las superficies de actuación con el fin de no afectar a los residentes. En el extremo derecho de la foto apreciamos claramente las urbanizaciones del Plan Parcial El Mayorazgo que está compuesto mayoritariamente por edificios de varias plantas de alto, para las que se proponen idénticas soluciones en cuanto a la conservación de la calidad atmosférica.



Foto n°5: En esta fotografía observamos los terrenos emplazados al sur del ámbito que incluyen algunas infraestructuras agrícolas como son depósitos de riego de agua, donde algunos de los inventariados para el interior del ámbito se encontraban operativos. Con respecto a la vegetación, mencionar la inexistencia de ejemplares sujetos a medidas conservacionistas por la legislación aplicable, destacando únicamente terófitos de carácter anual y bisanual de carácter ruderal-nitrófilo. Como se desprende de la imagen la potencia de suelo es apreciable, estimándose una profundidad entre los 70 y 120 centímetros. En el interior del ámbito, aparecen otras infraestructuras que no están relacionadas con el uso agrícola como son el emplazamiento de dos torretas eléctricas de M.T. y varios poste de electricidad de B.T. y de telefonía. La pista de tierra que aparece en primer plano, facilitará el acceso al ámbito desde la TF-322 (antigua TF-2111).



Foto n°6: En esta fotografía podemos apreciar la vivienda de arquitectura tradicional que se va a preservar de las actuaciones del Plan Parcial dado su valor arquitectónico.



Foto n°7: Al fondo de la imagen podemos observar las viviendas que forman parte de la urbanización El Mayorazgo, situadas al Este del ámbito objeto de estudio. Uno de los objetivos del Plan Parcial consiste en dar continuidad a las tramas viarias existentes a su alrededor como son las pertenecientes a dicha urbanización, y a las colindantes por los extremos sur y oeste, las cuales se adaptarán a la topografía que presenta el terreno.

ENTRADA
18 ENE 2008
AREA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO: MEMORIA AMBIENTAL DEFINITIVA PLAN PARCIAL "LA PLAYITA"		
ELA: TENERIFE	SITUACIÓN: T. M. LA OROTAVA	
PROMOTOR: PROM. JOSE LÓPEZ OROTAVA S.L.		DIRECCIÓN DE EMPRESA: C/ Santa Teresa de Jesús, 17º Bº Dto. 38004 S/C de Tenerife TEL: (922) 24-64-47 Fax: (922) 51-16-49 E-mail: hydra@ataherbol.net
TÍTULO: MONTAJE FOTOGRÁFICO		C/ Cervigal, 37º B Local 3 37004 La Palma de Gran Canaria TEL: (928) 24-26-69 Fax: (928) 24-60-45 E-mail: hydra@ataherbol.net
		AUTORES: ERIC LANDRAU POTIER ROSENDO J. LÓPEZ LOPEZ
ESCALA(S): S/E		NÚMERO: 1
FECHA: ENERO-2008		