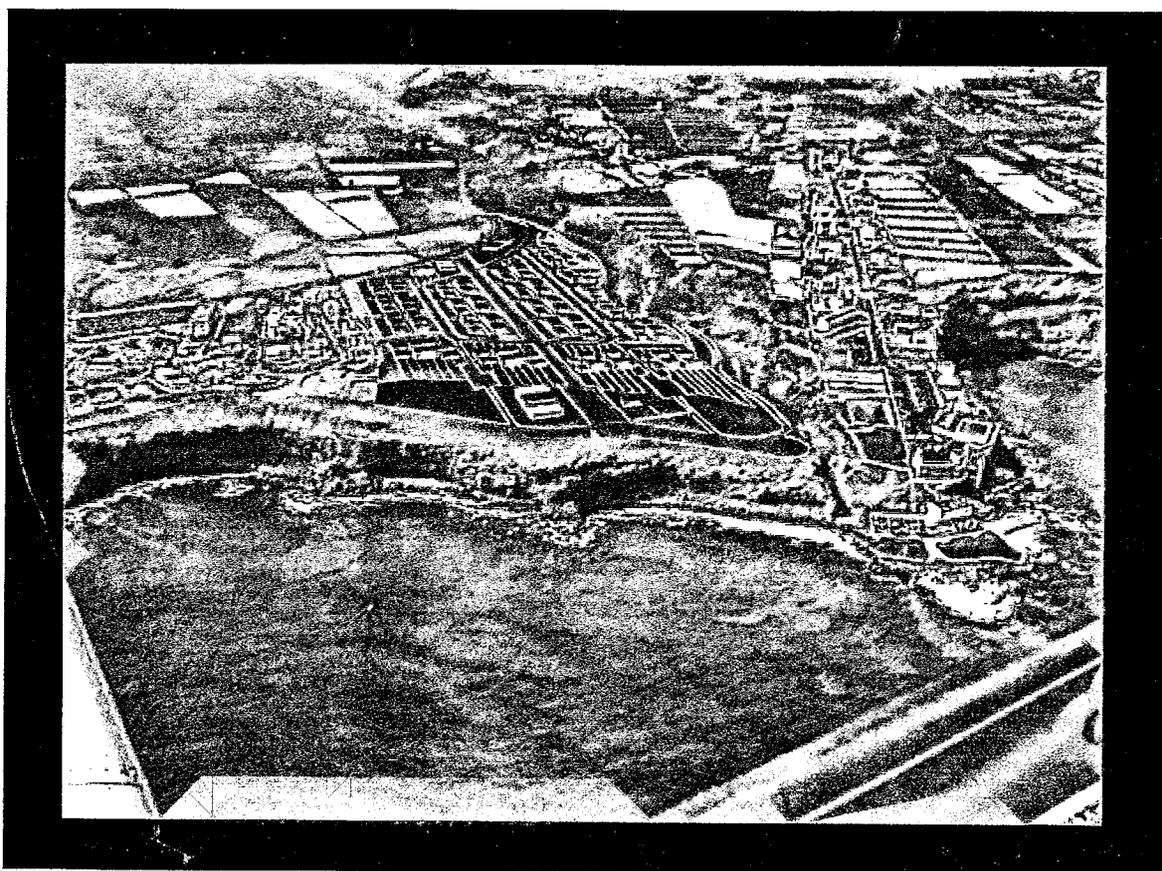


Constr. Laguna, Colsa S.A.

P.P. Lagunamar

AR-14 Bajamar 2 T / M La Laguna



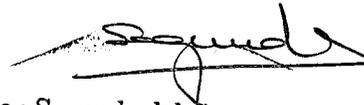
Anexo de Contenido Ambiental

P. Cruz-Auñón B.

(922) 24.23.05. Villalba Hervás nº 3-5º Ofc.8 S/C de Tenerife

JULIO DE 2.002

Diligencia.- Para hacer constar que el presente
proyecto ha sido aprobado definitivamente por
Acuerdo de **13 SET. 2002**
La Laguna, a **06 NOV. 2002**
Secretaria por Sustitución



Fdo.: Segunda del Castillo Pérez

ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

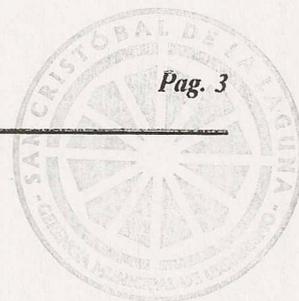
CONSTRUCCIONES LAGUNA

COLSA, S.A.



INDICE

- **INTRODUCCIÓN.**
- **LOCALIZACIÓN.**
- **CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES.**
 - GEOMORFOLÓGICAS Y GEOLÓGICAS.
 - CLIMÁTICAS Y EDÁFICAS.
 - VEGETACIÓN Y FAUNA.
 - PAISAJÍSTICA.
- **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO, ETC. PROTEGIDO O A PROTEGER.**
- **VARIABLES AMBIENTALES AFECTADAS**
- **IMPACTO AMBIENTAL PREEXISTENTE.**
- **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL: PROBLEMÁTICA PREEXISTENTE, LIMITACIONES DE USO.**
- **OBJETIVOS Y CRITERIOS.**
- **ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.**
 - PARÁMETROS AFECTADOS.
 - ALTERNATIVAS.
 - JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA.
- **MEDIDAS CORRECTORES.**



INTRODUCCIÓN:

Se redacta el presente documento en cumplimiento del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido medioambiental de los instrumentos de planeamiento, publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 24 de Marzo de 1.995, entrando en vigor ese mismo día.

En este caso el instrumento de planeamiento a considerar, se encuadra dentro de la categoría de planeamiento de desarrollo, denominado Plan Parcial, el cual desarrolla sectores delimitados por El Plan General como suelos urbanizables.

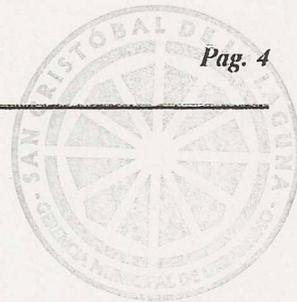
El citado Decreto en el capítulo III, artículos 13 y 14, detalla las determinaciones que han de ser reflejadas en este documento, así como la documentación necesaria para las misma, las cuales han sido tenidas en cuenta a los efectos del desarrollo del presente Reglamento.

LOCALIZACIÓN:

El Plan Parcial denominado "BAJAMAR 2", por el Plan General de La Laguna, actualmente en fase de aprobación definitiva, se ubica en el Sector costero de los núcleos de Bajamar y Punta del Hidalgo, y concretamente entre la urbanización "EL RIEGO", donde está situado el Club Náutico de Bajamar y el Polígono 1 del Plan Parcial "Cornisa de Achimencey".

Se trata de una zona perfectamente acotada por elementos naturales (borde litoral y barranco lindante), sistema de infraestructura (Carretera general La Laguna- Punta del Hidalgo) y urbanización ya ejecutada ("Cornisa de Achimencey").

Por otro lado y a la vista de la fotografía aérea del Sector, se observa que es el único suelo que queda por urbanizar del frente litoral de Bajamar, desde las piscinas naturales hasta el Club Náutico, quedando dicho frente completado una vez que se ejecute el Plan Parcial previsto. Su superficie en término globales es de 7 Ha. Y su forma mas o menos rectangular con dimensiones aproximadas de 180 mts. x 400 mts.



CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES:

GEOMORFOLÓGICAS Y GEOLÓGICAS:

Según la documentación del Plan General, este Sector se encuentra enclavado dentro de las denominadas "Unidades Periféricas" a los efectos de la clasificación en diferentes ámbitos homogéneos dentro del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna.

Esta unidad periférica denominada "Costa de Bajamar" se corresponde con fenómenos volcánicos de la serie III, que determinaron un importante avance de la línea de costa.

La dinámica eruptiva de aparatos pertenecientes a esta serie, provocaron la formación de plataformas costeras por superposición de coladas lávicas, escasamente atacadas por la erosión.

Dentro de la morfología litoral de este Sector, existen depósitos marinos cuaternarios que reflejan la variaciones del nivel del mar ocurridas en la última era geológica.

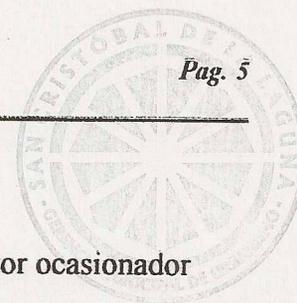
La composición litológica del suelo estudiado, se refiere fundamentalmente a rocas volcánicas, aunque aparecen además en mucha menor medida rocas sedimentarias procedentes de procesos erosivos, tanto continentales como marinos.

En cuanto a las rocas volcánicas pertenecen fundamentalmente al grupo de los "Basaltos" en forma de piroclastos con una fuerte compactación. Y con respecto a las rocas sedimentarias proceden de acumulaciones de ladera (pie de monte), así como en la zona litoral, de depósitos de barrancos.

CLIMÁTICAS Y EDÁFICAS:

CLIMÁTICAS:

El Término Municipal de La Laguna se caracteriza por una orografía con diferencias altitudinales importantes, y por una localización abierta a los vientos



del NE. Todo ello determina que la altitud sea el principal factor ocasionador de las discontinuidades espaciales del clima.

En el entorno del Sector considerado, vertiente septentrional del municipio, se localiza una sucesión altitudinal de diferentes bandas climáticas, matizadas por las diferencias de exposición que introduce la topografía con respecto al flujo húmedo del Nordeste.

Sector de Costa: Esta franja altitudinal se caracteriza por un elevado número de meses áridos debido a las deficiencias de precipitaciones y a las temperaturas medias cálidas, aunque la exposición al alisi y la influencia suavizadora del mar de nubes logran matizar la aridez ambiental.

Aunque no contamos con una información completa de datos meteorológicos de estaciones situadas en el interior del municipio, la comparación con otras estaciones de costa de la fachada Norte de la islas nos puede ayudar a caracterizar esta franja altitudinal.

La temperatura media de la costa Norte no supera los 21° C; la estación de Valle Guerra a 110 mts., de altitud ofrece una media de 18,91°C., para el periodo 1.974-1.978. Por otro lado, las precipitaciones consiguen una media anual en torno a los 300 mm.

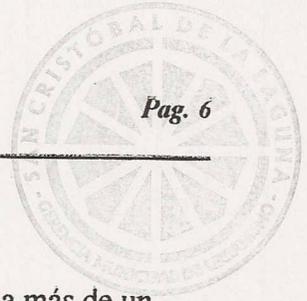
En concreto, el pluviómetro de la estación de Bajamar, a 49 mts., de altitud, ofrece una medida de 301 mm., en una serie de 29 años.

Lo que es bastante significativo en este Sector, a pesar de la deficiencia de precipitaciones, es la humedad ambiental, ya que su situación abierta a los vientos del Nordeste contribuyen a que en la costa se registren valores altos similares al 74,2% del Puerto de la Cruz.

EDÁFICAS:

De acuerdo con la documentación expuesta en la Revisión del Plan General de San Cristóbal de La Laguna se propone una división del suelo en clases, según sus propiedades, que pueden ser observadas, detectadas y medidas en función a su capacidad de uso agrológico.

El ámbito objeto de estudio corresponde a la clase III, con las siguientes características:



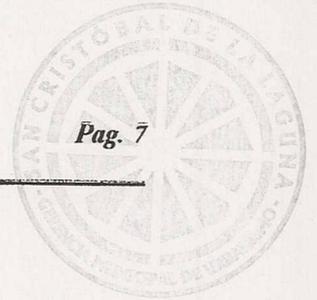
- Pendientes inferiores al 25%. Erosión ligera que no afecta a más de un 30% o erosión moderada que no afecta a más de un 10% de la superficie.
- Sin pedregosidad en las pendientes de menos de 12%, pedregosidad admitida en las del 12 al 15%.
- Mediocre profundidad de la capa fértil.
- En los suelos salinos o salino-alcálinos, la salinidad no debe afectar a más del 30% de la superficie ocupada.
- Drenaje mediocre. Acumulación superficial que no sobrepasa 30 días por año.
- Capacidad de retención escasa.
- Permeabilidad mediocre.
- Fertilidad mediocre.

VEGETACIÓN Y FAUNA:

Se ha realizado un inventario de las especies vegetales presentes en la zona, mediante una identificación de campo, identificándose cada ejemplar en función del catálogo que acompaña a la Memoria de Contenido Ambiental del Plan General de La Laguna, donde se establece el grado de protección asignado en relación con su inclusión o no, en los Anexos I, II y III de la orden de 20 de Febrero de 1.991, sobre la protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Según el Artículo 2º de dicha orden las especies incluidas en el Anexo I se declaran estrictamente protegidas, quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o partes de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización

Según el Artículo 3º, las especies incluidas en el Anexo II, se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza, para lo señalado en el Artículo 2º, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas,



introducciones y reintroducciones.

La especies incluidas en el Anexo III, según el Artículo 4º, se regirán para su uso y aprovechamiento, por lo establecido en el artículo 202 y siguientes en el Reglamento de Montes, en especial el 228.

VEGETACIÓN:

Phoenix Canariensis: Endemismo no amenazado sin grado de protección.

Argyranthemum Frutescens: (parecido a margaritas). Endemismo no amenazado con grado de protección, según Anexo II.

Lycium Intricatum: (Espino de mar). Autóctona.

Euphorbia: Endemismo no amenazado sin grado de protección.

Frankenia:

Tamarix:

Artemisa Thuscula: (Incencio).

Limonium Pectinatum: (Siempreviva).

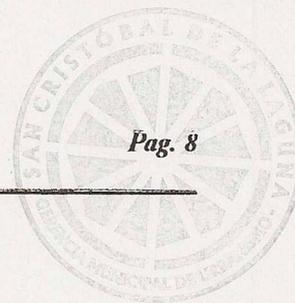
Lavandula: Endemismo no amenazado sin grado de protección.

Kleinia Nerifo: (Verode Canario). Endemismo no amenazado sin grado de protección.

Rhamnus renulata: (Espinero o Espino negro).

FAUNA:

Con relación a este apartado se ha efectuado un trabajo de campo de identificación de especies similar al efectuado para la flora con el resultado del siguiente inventario:



Crustáceos, miriápodos y arácnidos:

- Scutigera coimoprata (ciempiés)
- Armadillidium vulgare (cochinilla)
- Onmatoiulus moreletii (cardador)
- Dysdera cropata (araña)
- Cyrtophora citricora (araña)

Insectos:

- Anax imperator (libélula o caballito del diablo)
- Gryllus bimaculatus (grillo)
- Locusta migratoria (saltamontes)
- Acrotylus insubricus (saltamontes)
- Leptoglossus membranaceus (chinche)
- Nezara viridula (chinche)
- Vanessa vulcanorum (Vanesa indica)
- Danaus plexippus (monarca)
- Hyles euphorbiae (esfinge de tabaibas)
- ** Anataelia canariensis (tijereta endémica) Especie de interés.
- ** **Parazuphiun damascenum ssp. Canariense.** (Coleóptero de la familia Carabidae).

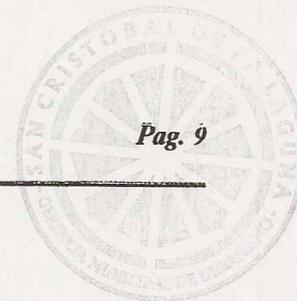
Se ha descubierto exclusivamente en esta zona, en concreto junto al muro mas próximo a la costa. Es importante su conservación.

Reptiles:

- Gallotia galloti (lagarto tizón)
- Tarentola delalandii (perenquén)
- Chalcides viridanus (lisa dorada)

Mamíferos:

- Erinaceum algirus (erizo moruno)
- Oryctolagus cuniculus (conejo)
- Mus musculus (ratón doméstico)
- Rattus sp. (Rata)



Aves:

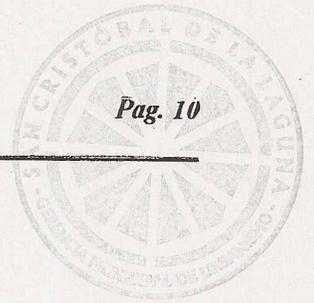
- Ardea cinerea (garza real)
- Buteo buteo (ratonero común)
- Falco tinnunculus (cernícalo vulgar)
- Gallinula chloropus (polla de agua)
- Columba livia (paloma bravía)
- Streptopelia turtur (tortola común)
- Tyto alba (lechuza común)
- Asio otus (búho chico)
- Apus unicolor (vencejo unicolor)
- Upupa epops (abubilla)
- Anthus berthelotii (bisbita caminero)
- Motacilla cinerea (alpipa)
- Phylloscopus collybita (mosquitero común)
- Parus caeruleus (herrerillo común)
- Carduelis chloris (verderón)
- Carduelis cannabina (pardillo común)
- Serinus canarius (canario)
- Turdus merula (mirlo)

El impacto ecológico sobre la fauna de la zona no es de especial interés con la excepción del coleóptero *Parazuphiun damascenum ssp. Canariense*.

TOPOGRÁFICAS:

Están perfectamente definidas y consisten en una gran plataforma de pendiente muy suave del orden del 3,5%, limitada con el frente litoral por un acantilado de 25 mts., de altitud media y el cauce del barranco al Oeste, con pendientes importantes salvo en el primer tramo donde se realiza el encuentro con el cauce.

La zona llana por tanto arranca desde una cota de 25 a 30 mts., llegando hasta los 55 a 60 mts., en su encuentro con la vía de acceso al Sector.



PAISAJÍSTICA:

A los efectos de un mejor estudio y comprensión el Plan General de La Laguna, ordena y divide su ámbito, desde un punto de vista medio-ambiental en grandes unidades de paisaje.

Esta división analiza el proceso de transformación del suelo desde un punto de vista histórico comenzando desde la incorporación de las Islas Canarias a la Corona de Castilla.

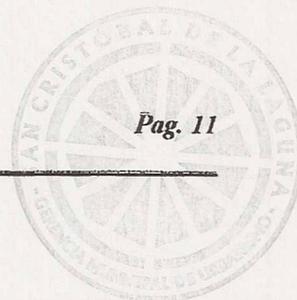
Es entonces cuando comienza auténticamente el proceso de construcción del paisaje que conocemos, la introducción de las tecnologías que la civilización europea aplicaba en la explotación de los territorios que dominaban se tradujo en un breve espacio de tiempo en la desaparición de la mayor parte de los bosques que cubrían las islas para transformarse en áreas de cultivos y pastos.

El tipo de explotación aplicada respondía a un modelo económico basado por una parte en el cultivo de los productos necesarios para la subsistencia en base a un policultivo de secano que se desarrollo en Tenerife en la medianías de toda la isla, complementada por una ganadería extensiva y, por otra en el cultivo intensivo de ciertos productos no perecederos destinados a la exportación; caña de azúcar en un primer momento, vid, cochinilla, plantara.... La agricultura ostenta durante este periodo un papel protagonista en la construcción del paisaje insular conformando, el paisaje de las medianías de las isla.

Para salvar el inconveniente de las elevadas pendientes se aterrazan las laderas susceptibles de cultivo entre los 200 y los 1.200 mts., sobre el nivel del mar con una inversión económica y de trabajo impresionante.

Este esquema económico, mantenido con ligeras variaciones durante mas de cuatro siglos entra en crisis a partir de los años cincuenta con la generalización de los intercambios económicos, y del transporte y la aparición de las técnicas de refrigeración y conservación de los alimentos que abocan a los productos canarios a una imposible competencia.

A partir de entonces se inicia un acelerado proceso de abandono de los cultivos de medianía junto con la intensificación de los cultivos de exportación en las áreas litorales buscando ventajas climáticas para obtener productos sin competencia en Europa.



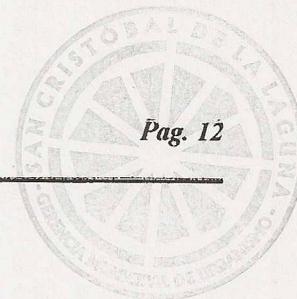
La inversión y el esfuerzo se traslada entonces a las zonas litorales donde se crean terrenos de cultivo sobre los malpaíses originales, aterrizando y sorribando amplios sectores con una importante inversión de esfuerzo y dinero.

Como se ha señalado el proceso de alteración del soporte físico no responde sólo a la capacidad tecnológica de la población que lo usa y el número de esta, sino también a la diversidad de condiciones morfológicas, climáticas y edafológicas que han condicionado evoluciones diferenciadas del paisaje en cada diferente sector del municipio.

Las grandes unidades del paisaje definidas para el territorio lagunero se corresponden con áreas de explotación perfectamente diferenciadas entre si, dadas su peculiares características y potencialidades que se encuentran claramente delimitadas.

El ámbito de estudio al que corresponde este Plan parcial se engloba dentro de la Unidad denominada "Costa Norte", con las siguientes características.

- Cultivos de caña de azúcar y vid desde el siglo XVI hasta el XIX.
- Progresivo abandono de las explotaciones agrícolas, sobre todo a partir de la coña de los 150 mts.
- Cultivos intensivos en las zonas de baja altitud como la que nos ocupa, debido a su rentabilidad, motivando un paisaje completamente artificial mediante aterrızamiento y aportes de suelos ricos precedentes de áreas del monte verde.
- Uso de pesticidas, herbicidas y fertilizantes, que contaminan el suelo, fauna, flora y acuíferos.



PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO, ETC., PROTEGIDO O A PROTEGER.

Luego de consultada la documentación correspondiente, no se ha encontrado ningún elemento de tipo histórico arqueológico o catalogado que sea preciso protegerlo y preservar del proceso de transformación del territorio que se propone, salvo los elementos naturales mencionados en el apartado de fauna y flora, y aquellos que se correspondan con las características geomorfológicas del territorio dentro del ámbito del Sector (El barranco y el frente litoral).

VARIABLES AMBIENTALES AFECTADAS:

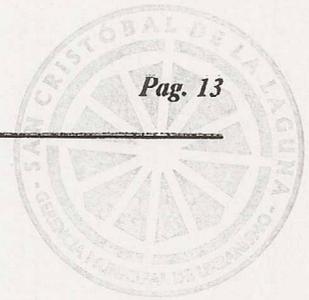
Desde un punto de vista global y al objeto de poder estudiar las características ambientales del Término Municipal de La laguna, se realiza una agrupación en unidades ambientales homogéneas de las zonas con variables ambientales semejantes.

El ámbito perteneciente al desarrollo del Plan parcial se encuadra dentro de la unidad ambiental denominada "Pies de Monte de Bajamar"; con las siguientes características:

Morfología:

Formaciones sedimentarias procedentes del desmantelamiento del edificio Anaga que forman acumulos de potencia variable que llegan desde el nivel del mar hasta los 150 mts., de altitud aproximadamente.

En el litoral la erosión marina pone al descubierto cortes de hasta 50 mts., de altura donde pueden observarse la composición y naturaleza de los sedimentos. Vertisoles, suelos de color gris o pardo muy oscuro, muy arcilloso formados por la alteración de los materiales acumulados.



Clima:

Fuerte afección del viento dada su exposición a barlovento y su pendiente relativamente elevada.

Vegetación:

La vegetación potencial de la zona corresponde al bosque termófilo del que quedan abundantes muestras, especialmente palmeras. El aprovechamiento agrícola del terreno supuso la desaparición del resto de vegetación y la introducción de tarahales como cortavientos. En la actualidad puede observarse un palmeral laxo compuesto por varios centenares de palmeras dispersas que le dan a este paraje un aspecto peculiar que puede considerarse como un testimonio residual de lo que fueron los bosques de palmeras extendidos por las medianas bajas del Norte de la isla. En los terrenos baldíos se observa una potente recolonización vegetal, con matorrales de sustitución muy densos con tabaiba amarga (*E. Obtusifolia*), Incienso moro, *Kleinia nerifolia*, Balos, *Rubia Fructicosa*, *Sonchus s.p.*, *Aenium s.p.*, y numerosos conicales y orobales; cardones, opuntias y piteras ocupan las laderas mas expuestas y con menos suelo.

Fauna:

La naturaleza arcillosa del terreno ha permitido la construcción de numerosas charcas para la acumulación de aguas que sirven de refugio a numerosas aves migratorias. Se trata de un conjunto de 4 o 5 charcas de riego, de pequeño tamaño, con buena cobertura vegetal en sus márgenes (*Arundo*, *Juncus*, *Typha*, etc.), muy adecuadas para ciertas aves e insectos ligados a aguas dulces.

Albergan las partes de población nidificada de Pollas de Agua (*Gallinula chloropus*) de la isla. Constituyen una importante fuente de alimentación para mas de una veintena de especies aves migrantes que las visitan con regularidad, entre las que destacan Garzas (*Ardea cinerea*), Garcillas (*Regretta garcetta* y *E. alba*), Espátulas (*platales leucorodia*) Fochas (*Fulica atra*), Combatientes (*Phylomachus pugnax*), Anacnadizas (Galinado), Andarries (*Thinga spp.*), Cecetas (*Arras spp.*), etc.

En cuanto a los insectos se refiere, son frecuentes los odonatos (libélula), y dípteros (moscas y mosquitos), además de girinidos (escribanos de agua y detiscido (escarabajos acuáticos). Entre estos últimos destaca *Cybister tripunctatus*, que con sus 3 cms., de longitud, es el mayor de los que viven en

Canarias. También cabe señalar la existencia de varias especies de carábidos de apetencias higrófilas viviendo en las orillas (*Apototus angusticollis*, *Thalassophilus whitei*, *Perileptus nigrutilus*, etc.).

La presencia de numerosos invertebrados explica, sin duda, la extraordinaria abundancia de las dos únicas especies de anfibios existente en el Archipiélago: *Rana perezi* e *Hyla meridionalis*.

Usos tradicionales:

Agricultura, no obstante la pendiente del terreno introduce dificultades de explotación, que han forzado al abandono de la mayoría de las explotaciones.

Otros usos:

Algunas zonas han sido ocupadas por urbanizaciones turístico-residenciales. Áreas de paseo de los turistas de Bajamar-Punta del Hidalgo.

Patrimonio:

Restos de bosque termófilo con formaciones de palmeral, cañaverales y tarahales de gran interés. Avifauna ligada a las charcas arcillosas.

Impactos:

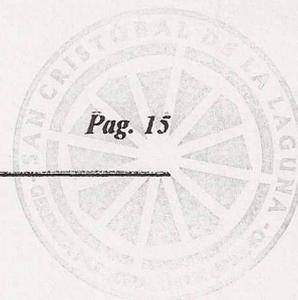
Molestias a las aves por visitantes, corte de cañaverales, impermeabilización de alguna de las charcas.

Fragilidad:

Elevada frente a cualquier acción que suponga una variación en las condiciones de habitabilidad de las charcas.

Calidad ambiental:

Muy alta.



Estado actual:

Los cultivos han sido abandonados y se percibe una potente recolonización vegetal. Aumenta progresivamente el número de curiosos que acuden a observar la aves con las consiguientes molestias para éstas.

Recomendaciones:

Área de protección agrícola y paisajística. Recuperación de charcas, repoblación con especies pertenecientes a su vegetación potencias. Aprovechamiento como equipamiento turístico rural, de la zona Bajamar-Punta del Hidalgo con la creación de senderos interpretativos, puestos de observación de aves guías....

Esta zona está incluida en la propuesta de preparque realizada desde el PRUG de Anaga.

Analizando los apartados relacionado anteriormente en relación con el ámbito concreto a estudiar se concluye en que los variables afectadas serían:

Morfología:

Cambia la forma del territorio con la implantación de las edificaciones.

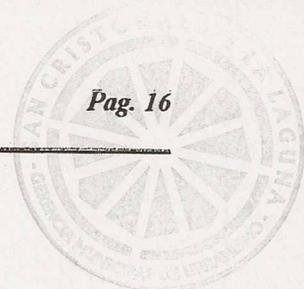
Vegetación y fauna:

Se verán así mismo alteradas como consecuencia de la ocupación del territorio.

Impactos y accesos:

Se causarán molestias a la avifauna presente en el barranco y litoral, así como en los accesos de dichos "hábitat".

Así mismo será preciso tener en cuenta la afección en la cuenca visual paisajística tanto próxima, urbanizaciones colindantes, como lejana, frente costero desde Punta del Hidalgo y panorámica desde el sistema viario general La Laguna-Punta del Hidalgo.



IMPACTO AMBIENTAL PREEXISTENTE.

Luego de una vista detenida a la zona objeto de estudio, se consideran dos tipos de impactos:

- Los que se ubican dentro del ámbito considerado.
- Aquellos situados fuera del perímetro a desarrollar pero lindantes con él.

En el primer caso se catalogan los vertidos incontrolados de escombros, según se observa en las fotografías anexas, en dos puntos:

- En el borde Costero, colindando con la prolongación del paseo litoral.
- En las proximidades de la carretera general Bajamar-Tejina

Así mismo existen unos muros de piedra seca, restos de conformación de antiguas huertas de cultivo y unas plantaciones de tarahales que tenían como objeto realizar una misión de "cortaviento", para los antiguos cultivos, que tienen la condición de impacto preexistente, a juicio del que suscribe.

En cuanto al segundo grupo, los lindantes con el Sector, se incluyen aquellos procedentes de las edificaciones de las Urbanizaciones "El Riego" y Cornisa de Achimencey", y los vertidos incontrolados procedentes de cultivos de invernaderos y escombros en el margen Oeste del Barranco que limita el Club Náutico de Bajamar con el Sector estudiado.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL, PROBLEMÁTICAS PREEXISTENTES, LIMITACIONES DE USO.

El Plan General de La Laguna establece con carácter general un diagnóstico aplicable a este Sector, encuadrado dentro de una zona más amplia denominada "Costa de Barlovento" con las siguientes características:

Plataforma relativamente llana y dotada de un clima soleado y calido, es idónea para los cultivos subtropicales, lo que ha propiciado una ingente asignación de

recursos para su acondicionamiento, con aporte de suelo fértil y aterrazamiento de los malpaíses originales que la han transformado en un paisaje enteramente "artificial". Solo en los Acantilados de la costa perviven valiosos restos de la vegetación natural, aunque sometidos a una intensa presión humana.

Como entidad destacada, señalar la totalidad de la costa del municipio, tanto por su flora bentónica (Punta del Hidalgo) como por la correspondiente al cinturón Halófilo-Costero (Costa de Valle Guerra-Tejina), razas internacionales presentes en estos Sectores son además lugares de alimentación de las aves limícolas, que también anidan y reposan en las charcas de arcillas situadas en el área de Bajamar-Punta del Hidalgo.

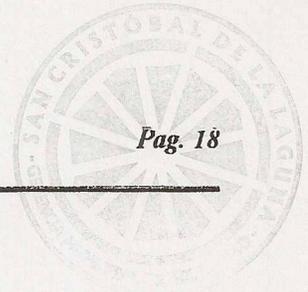
El abandono de las actividades agropecuarias y de los aprovechamientos forestales de los años 50 y 60 han favorecido una considerable recuperación de los ecosistemas naturales en áreas hasta entonces sujetas de un intenso aprovechamiento. Esto ha favorecido un cierto proceso expansivo de las áreas boscosas, aún incipientes y la colonización de áreas abandonadas por formaciones de sustitución que entremezclan especies naturales introducidas y que evolucionan lentamente hacia ecosistemas mas o menos estables.

Por otra parte la demanda de actividades recreativas en el medio rural y en la costa introduce un nuevo elemento perturbador de gran magnitud. La afluencia masiva de visitantes, pocos cuidadosos con el entorno, introduce graves deterioros en zonas muy sensibles como es el litoral, literalmente esquilmo, y en las áreas boscosas, convertidas en basureros de fin de semana.

Las actividades urbanas y su impactos:

Los usos rurales, pecuarios, agrícolas, forestales, etc..... son sustituidos por otros típicamente urbanos, barrios dormitorios de alto o bajo standing, área industrial, reserva natural.... Ante esta situación y en la absoluta carencia de orden urbanístico, ninguna actividad primaria tiene la posibilidad de competir en el mercado de suelo con las actividades "urbanas", el valor expectante de todo terreno es el correspondiente a un solar edificable, su uso e intensidad se determina en función de su accesibilidad al centro urbano.

Los principales elementos que resultan como consecuencia de esta intervención son:

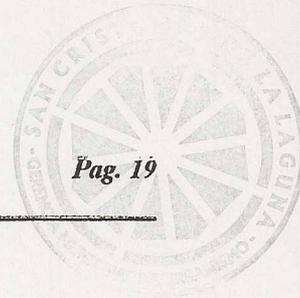


- Las edificaciones residenciales e industriales que se sitúan en suelo rústico al borde de caminos agrícolas ocupando suelos productivos y de gran valor natural y paisajísticos.
- Las infraestructuras deben responder a las necesidades de un espacio caótico por lo que su trazado adopta las mismas pautas de desorden ya descritas. El escaso respeto al medio con que están concebidas multiplican por varias veces el impacto final con respecto a aquel realmente necesario.
- Las extracciones de áridos no responden a ninguna pauta racionalizadora en lo que respecta a su ubicación ni han sido objetos de planes de restauración adecuados.
- Los vertidos de aguas residuales y basuras son frecuentes en el municipio y afectan a barrancos y costa de forma singular. La solución a este problema pasa por la adecuación de los mecanismos necesarios para facilitar una adecuada recogida de basuras y escombros, cómoda para el ciudadano y por mejor la infraestructura del alcantarillado; labores complicadas dada la señalada espontaneidad caótica de la forma "urbana".

Con carácter más preciso y ciñéndonos más concretamente al ámbito del Plan Parcial entendemos por problemática ambiental preexistente la siguiente:

- Vertidos incontrolados procedentes de actividades agrícolas, y de demoliciones en la periferia del suelo delimitado; el frente litoral, el barranco y las proximidades con el sistema general de enlace.
- Las edificaciones lindantes en el Sector Este y Oeste del Plan Parcial procedentes de urbanizaciones con planeamiento en vigor.
- Vegetación "invasora" procedente de actividades de cultivos anteriores actualmente en regresión (Tarahales).
- Muros de piedra seca procedente de explotaciones agrícolas anteriores.

En relación con las limitaciones de usos por causas ambientales, éstas se derivan del análisis y estudio de los elementos naturales a proteger más concretamente la flora autóctona y características de la zona, que tendrán como resultado la recuperación de la misma en los casos que sea necesario la



ocupación del suelo por la urbanización mediante su oportuno trasplante y la consideración de espacios libres a proteger en la zona donde se produce mayor concentración de dicha vegetación, caso del margen del barranco con uso de espacio libre privado y del frente litoral destinado en su mayor parte a zona verde.

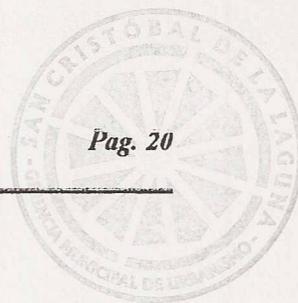
En cuanto a las áreas con valor natural a proteger se consideran como tales el barranco, el borde costero y el extremo de muro de piedra seca mas próximo al barranco y al litoral donde según el estudio de fauna y flora se ubica la especie denominada Parazuphiun damascenum ssp. Canariense, de carácter endémico. Así mismo se deberán proteger las concentraciones de vegetación características de la zona ubicadas en el margen del barranco (espacio libre privado) y en el frente litoral (espacio libre público), de carácter autóctono y endémico relacionados en el plano de variables ambientales afectadas.

OBJETIVOS Y CRITERIO.

El Plan General de La Laguna establece con carácter general para todo su término una metodología, según la cual se inicia el procedimiento a partir de una selección de las áreas de sensibilidad para las que son necesarias la intervención en orden a salvaguardar sus valores, o por la simple formación de su posible existencia. Una segunda fase, deberá indicar el procedimiento y el tipo de intervención correspondiente a cada caso, y finalmente se deberán establecer las fuentes para la captación de los recursos.

En este sentido los objetivos parecen claros:

- a) Difundir y proteger el patrimonio natural y cultural heredado, en el bien entendido que no se tratan de valores abstractos, sino que de todos y cada uno de ellos depende alguna faceta del desarrollo, social y cultural de la población.
- b) Detectar y tipificar cada una de las áreas del territorio municipal susceptible de ser protegidas por sus valores patrimoniales tanto de carácter natural como cultural.



c) Indicar los diversos tratamientos que deben aplicarse a cada una de las áreas seleccionadas por su interés patrimonial y establecer programas para su explotación, decidiendo las fuentes de captación de recursos que sean necesarias para su materialización.

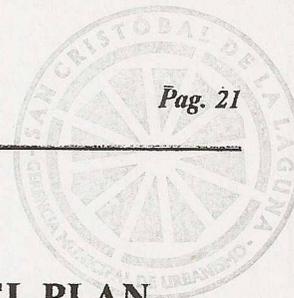
d) Estudiar fórmulas para elevar la capacidad de gestión municipal y afrontar la complejidad burocrática y administrativa que una adecuada política sobre el patrimonio natural y cultural conllevaría.

Según la documentación del Plan General de La Laguna, la franja litoral, es uno de los dos grandes espacios donde se concentra la riqueza ambiental, junto con los grandes barrancos y los relieves aislados. En estas áreas se debería realizar un trabajo de profundización en el conocimiento del medio natural, sobre todo en aquellas zonas, caso de la Costa o de la Mesa Mota en que la presión de las actividades recreativas producen una mayor degradación y exige la creación de servicios.

Estos estudios tendrán como fin determinar la capacidad de carga y los recursos recreativos, divulgativos y pedagógicos de cada área para proceder al dimensionado de equipamiento y servicios acordes a la capacidad de acogida del espacio. Como es bien sabido el entorno posee una capacidad de acogida predeterminada que no puede superarse sin producir una degradación de mayor o menor magnitud.

Trasladando ahora la metodología enunciada al caso concreto que nos ocupa, se realizan las siguientes conclusiones:

- Se han identificado dentro del territorio que nos ocupa, los elementos naturales a proteger: barranco, litoral, así como fauna y flora con carácter específico.
- Se establece el procedimiento para materializar dicha protección mediante el diseño del Plan Parcial, y estableciendo condiciones en las Ordenanzas correspondientes.
- Se prevén los recursos necesarios para llevar a cabo el objetivo anterior, mediante la ejecución de la urbanización correspondiente por la Junta de Compensación del Plan Parcial y por los promotores de la edificación mediante el traslado cuando sea necesario y la plantación de nuevos Taxones en los espacios libres privados procedentes de la edificación.



ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Este apartado se desarrolla en dos niveles, primero el marco de actuación dentro del encuadre del Planeamiento General desde el punto de vista medioambiental y urbanístico, y segundo el nivel de definición, dentro de dicho marco el que se llega a través del Planeamiento de Desarrollo, también con igual referencia ambiental y urbanística.

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL:

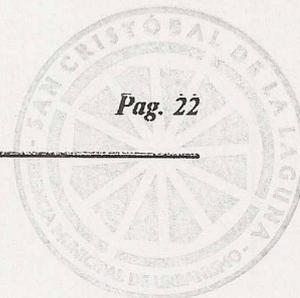
A nivel de Planeamiento Superior y desde el aspecto ambiental, se analiza el territorio del ámbito correspondiente a BAJAMAR-2, con una primera parte de carácter informativo, de conocimiento del medio físico y natural, y una segunda fase, de conclusiones derivadas de la aplicación de las determinaciones del Planeamiento Superior, concretándose en los siguientes apartados:

a) Descripción general:

Bajamar es un núcleo costero desarrollado en función del crecimiento de la actividad turística en los años 60-70; hasta los años 60 era un pequeño núcleo agrícola rodeado de una importante área de cultivos. Situado en la costa norte del municipio, su desarrollo se debe a la existencia de un complejo de piscinas naturales que tuvo una cierta importancia en el inicio del desarrollo turístico de la isla y permitió la ejecución de varias urbanizaciones turísticas con viviendas unifamiliares, apartamentos y hoteles. El trasvase de las preferencias turísticas hacia el Sur de la isla significó el estacionamiento del núcleo en los años 70, tanto a nivel de crecimiento como de transformación urbana. En la actualidad es un núcleo de segunda residencia y turismo interior en el que la actividad turística ha decaído sensiblemente y la agrícola se encuentra prácticamente abandonada.

b) Características básicas del medio físico y del Patrimonio Cultural:

Morfología: Formaciones sedimentarias procedentes del desmantelamiento del edificio Anaga que formaron acúmulos de potencia variable que llegan desde el nivel del mar hasta los 150 mts., de altitud aproximadamente. En el litoral la erosión marina pone al descubierto cortes de hasta 150 mts., de altura donde puede observarse la composición y naturaleza de los sedimentos, vertisoles, suelo de color gris o pardo muy oscuro, muy arcilloso formados por la alteración



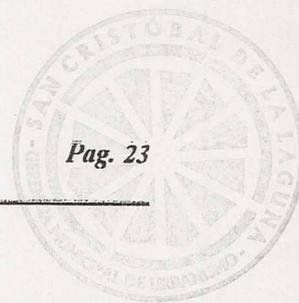
de los materiales acumulados.

Clima: Fuerte afección del viento dada su exposición a barlovento y su pendiente relativamente elevada.

Vegetación: La vegetación potencial de la zona correspondiente al bosque termófilo del que quedan abundantes muestras, especialmente palmeras. El aprovechamiento agrícola del terreno supuso la desaparición del resto de la vegetación y la introducción de tarahales como cortavientos. En la actualidad puede observarse un palmeral laxo compuesto por varios centenares de palmeras dispersas que le dan a este paraje un aspecto peculiar que puede considerarse como un testimonio residual de los que fueron los bosques de palmeras extendidos por las medianas bajas del Norte de la isla. En los terrenos baldíos se observa una potente recolonización vegetal, con matorrales de sustitución muy densos con tabaiba amarga (*E. Obtusifolia*), Incienso moro, *Kleinia nerifolia*, *Rubia Fructicosa*, *Sonchus sp.*, *Aenium sp.*, y numerosos conicales y orobales, cardones opuntias y piteras ocupan las laderas mas expuestas y con menos suelo.

Fauna: La naturaleza arcillosa del terreno ha permitido la construcción de numerosas charcas para la acumulación de aguas que sirven de refugio a numerosas aves migratorias. Se trata de un conjunto de 4 o 5 charcas de riego, de pequeño tamaño, con buena cobertura vegetal en sus márgenes (*Arundos*, *Juncos*, *Typrra*, etc.), muy adecuadas para ciertas aves e insectos ligados a aguas dulces. Albergan la 3/4 partes de la población nidificada de Pollas de agua (*Galinula chloropus*) de isla. Constituyen una importante fuente de alimentación, para más de una veintena de especies de aves migratorias que las visitan con regularidad, entre las que destacan Garzas (*Ardea cinerea*), Garcillas (*Egretta garcetta* y *E. alba*), Espátulas (*Platales leucorodia*), fochas (*fulica atra*), Combatientes (*Phylomachus pugnax*), Agachadizas (*Gallinago*), Andarrios (*Tringa spp.*) Cécetas (*Anas spp.*) etc.

En cuanto a los insectos se refiere, son frecuentes los odatos (libélula) y dípteros (moscas y mosquitos), además de grinidos (escribano de agua) y desticidos (escarabajos acuáticos). Entre estos últimos destaca *Cybister tripunctatus*, que con sus 3 cms., de longitud, es el mayor de los que viven en Canarias. También cabe señalar la existencia de varias especies de carábidos de apetencias higrófilas viviendo en las orillas (*Apotomus angusticollis*, *halassophilus whitei*, *Penileptus nigrutilus*, etc).



La presencia de numerosos invertebrados explica, sin duda, la extraordinaria abundancia de las dos únicas especies de anfibios existentes en el Archipiélago Rana perezi e Hyla meridionalis.

Usos tradicionales: Agricultura, no obstante la pendiente del terreno introduce dificultades de explotación, que han forzado al abandono de la mayoría de las explotaciones.

Patrimonio: Restos de bosques termófilos con formaciones de palmeral, cañaverales y tarahales de gran interés. Avifauna ligada a las charcas arcillosas. Hacienda agrícola del siglo XVII o XVIII de la que se conservan edificaciones y aterrazamientos agrícolas.

Impactos: Molestias a las aves por visitantes, corte de cañaverales, impermeabilización de algunas de las charcas.

Fragilidad: Elevada frente a cualquier acción que suponga una variación en las condiciones de habitabilidad de las charcas.

Calidad ambiental: Muy alta.

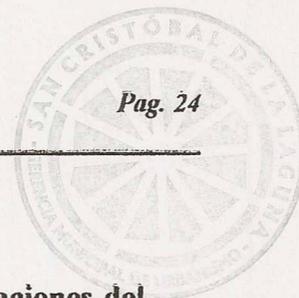
Estado actual: Los cultivos han sido abandonados y se percibe una potente recolonización vegetal.

c) Uso actual y demandas detectadas:

El núcleo mantiene su condición de lugar de verano para la población local. Se detecta una cierta tendencia al aumento de población estable, con transformación en área de residencia peri-urbana que se verá sin duda reforzada en cuanto se mejore su conexión con La Laguna con las variantes previstas de Tejina y de La Laguna.

d) Capacidad de asimilación de usos:

El núcleo se encuentra prácticamente saturado en cuanto a edificación; las expectativas se localizan en su entorno más inmediato, que degradado por zonas en virtud del abandono de las prácticas agrícolas y de la presión de la población aledaña. La capacidad de asimilación es relativamente baja si nos atenemos al valor ambiental de este entorno, pero parece suficiente para asimilar de forma concentrada las limitadas expectativas de crecimiento que presionan el área.



Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan:

a) Descripción de la acción y sus efectos:

Descripción: Clasificación como Suelo Urbano de una superficie parcialmente consolidada. Clasificación como Suelo Urbanizable de suelo que estaba clasificado como Suelo Urbano por el P.G.O.U. de 1.965, desclasificación de 142 Has., clasificadas como Suelo Urbano por el P.G.O.U. de 1.965 y que pasan a ser Suelo Rustico.

b) Alternativas consideradas y criterios de selección:

Finalidad y objetivos de la acción: Reconocer el carácter urbano de los suelos clasificados consolidados con altas probabilidades de ser consolidados en un futuro inmediato y desclasificar aquellos suelos que han conservado su carácter turístico.

Opciones consideradas: El bajo nivel de expectativas en el área reduce considerablemente las opciones que vienen prácticamente definidas por los fines de la acción.

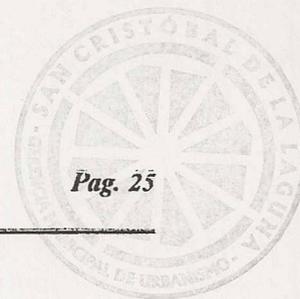
El Plan general de Ordenación Urbana de 1.965 clasificó como Suelo Urbano una bolsa de suelo de 200 hectáreas, previniendo un crecimiento en base a tipología de ciudad-jardín y abierta en bloques. Solo 33 hectáreas de esta superficie se han consolidado en función del desarrollo del Plan parcial de bajamar (1.970), que abarca 50 hectáreas y se ha desarrollado solo parcialmente. Incumpliendo su Plan de Etapas, a esta superficie hay que añadir otras menores desarrolladas en base a los Planes Parciales. El Riego, Cornisa de Achimencey y Urbanización del Club Náutico.

Criterios de Selección:

Ha primado fundamentalmente el reconocimiento de los derechos adquiridos sobre el suelo y de las expectativas de desarrollo en el entorno inmediato del núcleo.

c) Evaluación del Impacto:

Estimación de los efectos ecológicos:



1.- Alteraciones cuantitativas y cualitativas del ciclo hidrológico: No se prevén alteraciones salvo las derivadas del aumento en el consumo de agua que puedan derivarse del aumento de población en la zona.

2.- Alteración o destrucción de hábitat o elementos naturales o seminaturales: La intervención se desarrolla sobre suelos agrícolas ya alterados.

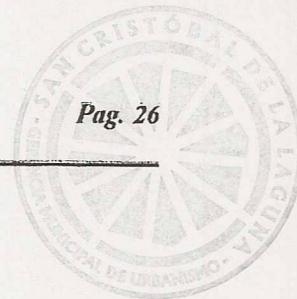
3.- Perjuicios potenciales a especies de la flora y fauna: No existen valores exclusivos de la flora y fauna que puedan verse alterados.

4.- Introducción o favorecimientos de especies potencialmente peligrosas: La ampliación del Suelo Urbano no tiene porque redundar en un incremento en este tipo de riesgos, siempre que se adopten medidas mínimas de control que deberían aplicarse al resto del suelo.

5.- Efectos posibles sobre los equilibrios ecológicos:

Estimación de efectos sobre el medio antropizado: La intervención es suficientemente reducida como para no alterar sustancialmente las condiciones de habitabilidad del entorno.

1.- Efectos negativos sobre el bienestar humano: Una de las áreas del Suelo Urbano no consolidado abarca dos fincas agrícolas tradicionales de gran interés por la cuidada factura de sus aterrazamientos y muros cortavientos.



Efectos negativos sobre Usos tradicionales del suelo.

Estimación de efecto sobre el patrimonio natural y cultural.

1.- Afección de áreas de sensibilidad ecológica y/o de espacios naturales protegidos: No existe afectación de áreas de sensibilidad ecológica ni de espacios protegidos por las ampliaciones en Suelo Urbanizable.

2.- Afectación de patrimonio cultural o histórico: Se afectan dos fincas de gran interés por su obra de construcción de tierras, muros, cortavientos y edificaciones tradicionales, situadas en torno al barranco.

Alteración del paisaje.

Se producirá una alteración puntual cuando se consoliden las áreas de Suelo Urbano no edificadas particularmente en las fincas agrícolas situadas a ambos lados del barranco de Vargas.

d) Valoraciones del impacto:

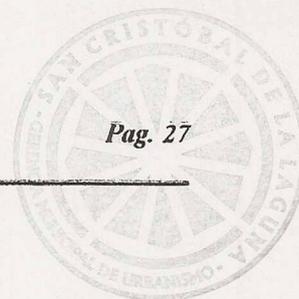
El impacto puede considerarse globalmente positivo, por cuanto supone desclasificar una gran bolsa de suelo. No obstante la acción es puntualmente impactante en el entorno del barranco de Vargas, donde la ordenación debería ordenarse al entorno.

e) Medidas previstas para Evitar, reducir o Compensar los efectos Ecológicos Negativos:

Serán de aplicación las normas generales de ajardinamiento, ocupación parcelaria y posición de la edificación.

Las medidas de corrección de impactos deberá derivarse del respeto a la estructura agrícola tradicional de las fincas que bordean el barranco de Vargas. La ocupación residencial debería ser coherente con el respeto a sus valores paisajísticos conservando los aterrazamientos, murados, y edificación tradicional y adaptando a ellos su tipología y ubicación.

Desde el punto de vista urbanístico, el Plan general asigna, una ficha con una serie de condiciones preestablecidas al Sector BAJAMAR 2, cuya fotocopia se anexa a continuación.



PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Debido al proceso de redacción de este documento, la solicitud de trámite al Ayuntamiento, de acuerdo con las pautas señaladas en el documento de Revisión del Plan General y aprobadas mediante acuerdo plenario de fecha Abril de 98, fue rechazada mediante escrito de la oficina Técnica Municipal, aplicándose otros criterios que fueron reflejados en Acuerdo Plenarios de fecha Marzo de 99.

Estas condiciones fueron básicamente, la reducción del ámbito del Sector, y la fijación de una sola tipología edificatoria CJ₂, aumentándose al mismo tiempo el tamaño de la parcela mínima hasta 350 m². y en definitiva disminuyendo el número total de viviendas previstas desde las 270 unidades hasta las actuales 128 unidades.

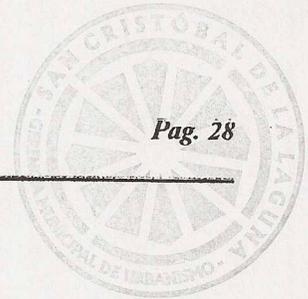
Desde el punto de vista ambiental se ha considerado convenientemente mantener como antecedente las alternativas y conclusiones propuestas en el primer documento presentado en el Ayuntamiento, dado que los objetivos que se pretendían conseguir han sido alcanzados y mejorados con la nueva propuesta.

En efecto el recorte en la superficie del Sector (3 Ha.) se ha realizado en todo el lindero con el barranco y en el frente litoral, y por otro lado la implantación de edificación en el territorio se desarrolla con un criterio único (CJ₂) y mucho mas extensivo.

Por tanto las alternativas y las medidas correctoras propuestas en un principio, se han vaciado de contenido debido a las condiciones de desarrollo que de forma específica se incluyen en la nueva ficha urbanística aprobada por el Ayuntamiento.

De acuerdo con todo lo dicho se transcribe a continuación el contenido del primer documento presentado al Ayuntamiento, referido a los conceptos de alternativas y medidas correctoras.

A partir de las condiciones urbanísticas reflejadas por el Planeamiento General, para el desarrollo del Sector BAJAMAR 2, se realiza un ejercicio teórico, a partir del cual se comprueban contradicciones existentes en las determinaciones de la fichas urbanísticas.



En efecto, al aplicar las cesiones correspondientes según el Anexo al Reglamento de Planeamiento correspondiente a la Unidad considerada (Unidad Básica) se llega a la conclusión de que la superficie neta de parcelas resultantes dividida por la superficie mínima por parcela para las tipologías CJ₁ y CJ₂ (120 m² y 250 m².), no alcanza a cubrir la cantidad de viviendas/Ha., previstas (31 Vdas/Ha.), ni tampoco el aprovechamiento bruto asignado al Sector (0,55 m²/m²), puesto que se calculaban unidades de viviendas con una superficie media construida de 180 m²/c.

Esto era así debido fundamentalmente a la servidumbre de protección establecida en 100 m., por la Ley de Costas, que establece la prohibición de ejecutar cualquier edificación con carácter residencial dentro de los límites de dicha servidumbre.

Con objeto de superar esta contradicción, se propone como alternativa:

Primero, establecer un porcentaje mínimo de combinación de las dos tipologías CJ₁ y CJ₂, aunque las normas urbanísticas permiten reducir este porcentaje a niveles testimoniales, dicho porcentaje queda fijado en torno al 75% para la CJ₁ y 25% para la CJ₂.

Y segundo, Asignar una superficie mínima construida por vivienda en relación con la aplicación de las Ordenanzas particulares que el Plan General establece para las tipologías CJ₁ y CJ₂, sobre las parcelas mínimas de 120 m²., y 250 m².,.

De dicha aplicación resultan los siguientes datos:

CJ₁ m²./c por vivienda = 144 m²./c.

CJ₂ m²./c por vivienda = 175 m²./c.

Con estas premisas la densidad de viviendas por Ha., baja de 31 vdas. /Ha., a 29 vdas./Ha., el aprovechamiento bruto del Sector desciende de 0,55 m²./m² hasta (0,46 m²./m².), y el mínimo de viviendas queda establecido en torno a las 270 unidades.

Una vez fijadas las reglas de juego, se señalan los criterios de zonificación, siendo de aplicación las condiciones de desarrollo para los Sectores de Suelo Urbanizable que vienen detallados en las Normas Urbanísticas del Plan General y que se refieren a:



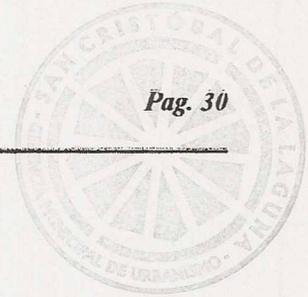
- Ubicación de los equipamientos y dotaciones en lugares de fácil accesibilidad, incluso para zonas fuera del ámbito del Sector, que puedan beneficiarse de las mismas.
- Fijación de un ancho mínimo de vías de acuerdo con la categoría asignada a cada una.
- Interconexión con los sectores colindantes.

A estas premisas será preciso añadirles los criterios de ordenación señalados en la ficha urbanística del Sector en relación con:

- El cauce del barranco con la inclusión de un peatonal.
- La adaptación a las características formales del territorio.
- El resto de los criterios son coincidentes con los ya expuestos en el párrafo anterior y se refieren a la continuidad con la trama urbana colindante ya existente y la ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres.

ALTERNATIVAS:

En aplicación de los condiciones ya señaladas en el apartado anterior, ubicación de los equipamientos, conexiones con la trama colindante y ubicación del peatonal al borde del barranco; resultan las primeras propuestas, que se concretan básicamente en la organización de la red viaria y peatonal, ya que se ubican los equipamientos a lo largo de la carretera general y los espacios libres en todo el borde litoral, así como las dotaciones de socio-cultural y deportivo. Las propuestas analizadas se resumen en los siguientes gráficos adjuntos y consisten en:



- **Primera alternativa:**

Se remata el lindero Este, junto a la urbanización Achimencey con una vía que forma parte de un anillo viario con dos conexiones al frente litoral.

Se materializa una malla parcelaria reticulada de tamaño medio.

- **Segunda alternativa:**

Es una variante de la primera solución, con tamaño parcelario más reducido y completando la red peatonal con conexiones al paseo del borde del barranco.

- **Tercera alternativa:**

Se suprime la vía lindante con el Sector Este, así como una de las conexiones al sistema general. Se continua con el sistema de anillo con manzanas de edificación de gran tamaño.

Se completa la red peatonal con prolongaciones del sistema viario al paseo litoral, prolongación del previsto en el lindero Este del ámbito.

- **Cuarta alternativa:**

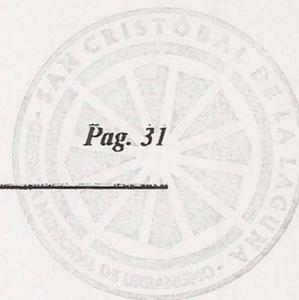
Se introduce un eje lineal potente con aceras anchas a ambos lados que relaciona directamente los equipamientos previstos con el frente litoral.

A su vez dicho eje conforma mejor las parcela resultantes y mejora mas aún la accesibilidad a los espacios libres y borde costero.

- **Alternativa definitiva:**

Se desarrolla teniendo en cuenta las ultimas condiciones de desarrollo impuestas al Sector BAJAMAR 2, y consiste en una estructura viaria en forma de anillo, lo mas sencilla posible, con un eje longitudinal de carácter peatonal que comunica la zona de equipamientos y dotaciones con el frente litoral, previendo por indicación municipal, una posible conexión por un extremo con el paseo litoral que arranca desde el núcleo de Bajamar.

Los equipamientos y dotaciones se ubican en la franja lindante con el sistema general viario de acceso al Sector y la zona verde permanece a los largo de la costa con una franja en todo su frente.



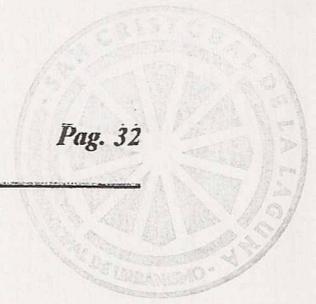
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Luego del análisis de las propuestas presentadas se escogió la última solución por los siguientes motivos:

- La situación de los equipamientos responde a las determinaciones establecidas desde el Planeamiento Superior.
- En cuanto a la continuidad de la trama costera, ésta se garantiza por el único lugar previsible al paseo litoral, ya que no existe ninguna conexión posible transversal desde la urbanización Achimency, y por el lindero opuesto existe un límite natural que es el barranco.
- Con respecto a la conexiones al sistema general actual, la carretera general, se opta por mantener únicamente el previsto en el Plan General, ya que otro posible se encontrará muy cerca del que ya existe para acceder al núcleo de chalets de Achimency.
- Se elije el formato de gran parcela debido a que la promotora desarrollará la total ejecución del Plan, y por tanto la intervención en el territorio será con menor superficie viaria y menos importante.
- Se facilita el uso y disfrute del litoral y de los espacios libres colindantes mediante el señalamiento de un eje direccional que potencia la perspectiva en dicha dirección.
- Se facilita el acceso al barranco mediante la inclusión de varios trazados peatonales perpendiculares al cauce del mismo, habiéndose conseguido ya la protección de los bordes del barranco, con el recorte del ámbito del Plan Parcial, por ese lindero y la consiguiente clasificación de suelo rústico de dicha franja.

MEDIDAS CORRECTORAS:

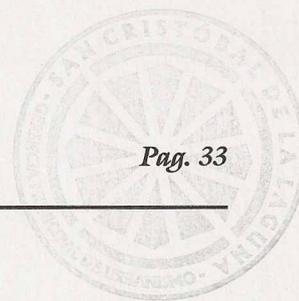
Surge como lógica consecuencia del estudio de las características físicas del ámbito estudiado y de su entorno, ya desarrolladas en apartados anteriores y de las determinaciones de carácter más genérico que el Plan General establece como pautas y criterios de ordenación desde el punto de vista medioambiental



y urbanístico.

Dentro del primer grupo se consideran las siguientes:

- Protección y conservación de las especies vegetales de carácter autóctono y endémico presentes en la zona, mediante su conservación si es posible o trasplante si es necesario a espacios libres públicos o privados, dichas especies son las siguientes:
 - Phoenix Canariensis:** Endemismo no amenazado sin grado de protección.
 - Argyranthemum Frutescens:** (parecido a margaritas). Endemismo no amenazado con grado de protección, según Anexo II.
 - Lycium Intricatum:** (Espino de mar). Autóctona.
 - Euphorbia:** Endemismo no amenazado sin grado de protección.
 - Lavandula:** Endemismo no amenazado sin grado de protección.
 - Kleinia Nerifo:** (Verode Canario). Endemismo no amenazado sin grado de protección.
- Protección y conservación de la fauna de carácter endémico presente en la zona, concretamente de la especie "Parazuphium Damascenum canariense" coleóptero de la familia carabidae, colonia ubicada en el extremo del muro de piedra mas próximo al barranco y al mar.
- Se establece la integración de dicho muro en el diseño y ajardinamiento del espacio libre donde está ubicado, mediante la prohibición de cualquier intervención a menos de cuatro metros de distancia del citado muro .
- Limpieza de vertidos existentes tanto en el borde litoral, como en el barranco.
- Obligatoriedad del establecimiento de luz rasante para las farolas situadas en el frente del litoral, con objeto de evitar posibles deslumbramientos a las aves de la zona.



- Ajardinamiento de espacios libres tanto públicos como privados con especies vegetales características del lugar, (ver plano de variables ambientales afectadas).
- Ejecución de muretes y zócalos de división de parcelas con acabados de piedra natural, o con semejante textura y color de piedra artificial.
- Ejecución de muros a cara vista en la urbanización con aplacados de piedra natural.

En el segundo grupo se ubican las que resultan del propio diseño urbanístico del Plan Parcial, en relación con las condiciones de desarrollo del Sector impuestas a través del Plan General, considerandose las siguientes:

- Se disminuye tanto el aprovechamiento bruto del Sector, que pasa de 0,55 m²./m²., a (0,46 m²./m²), como el número de viviendas previsto inicialmente 368 viviendas frente a 128 viviendas.

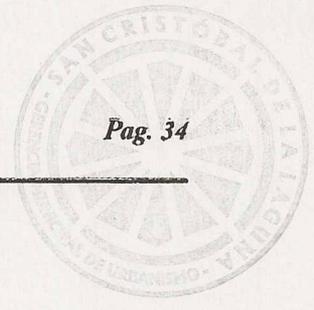
Esto produce una intervención urbanística mas adecuada desde el punto de vista de ocupación del suelo y de impacto paisajístico, debido a la influencia de la servidumbre de protección de la Ley de Costas y al recorte de la superficie bruta del Plan Parcial.

- Se refuerza la menor ocupación del suelo, con parcela mínima vinculada de 350 m². en lugar de la parcela mínima de 250 m².
- Diseño del sistema viario con resultado de grandes parcelas, lo cual produce menor impacto de la urbanización a ejecutar.
- Fijación de una tipología edificatoria única la CJ₂ de carácter aislado o pareada, sin posibilidad de la aparición un frente continuo edificado como la CJ₁.

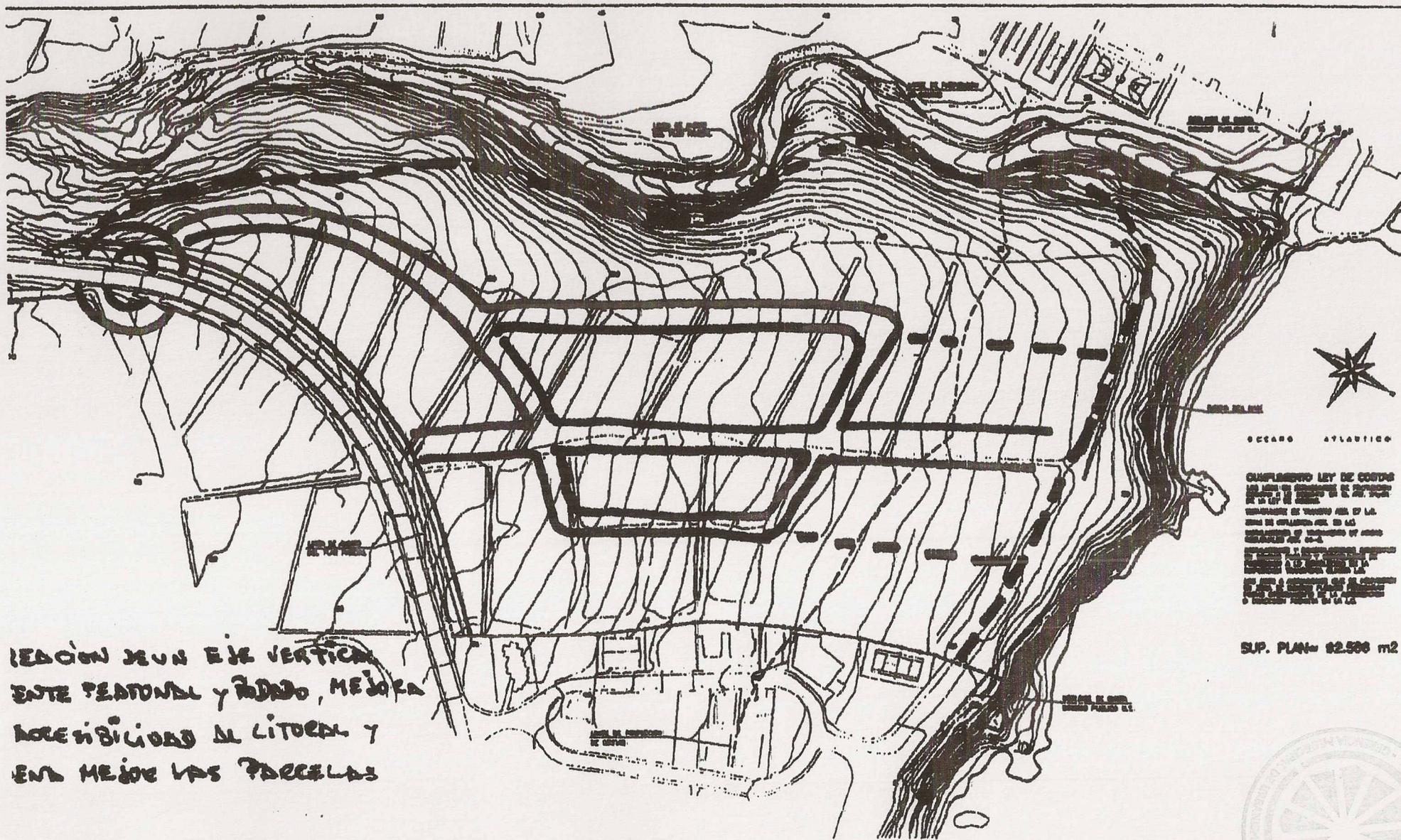
S/C de Tenerife, Julio de 2.002

Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto





ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS



REGION JUN EJE VERTICAL
 ENTE PEATONAL Y CARRO, MEJORA
 MOVIBILIDAD AL LITORAL Y
 ENL MEJORA LAS PARCELAS

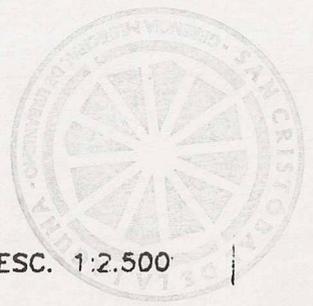
CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS
 EN LAZOS DE PROTECCION DE 20 METROS
 DE LA LÍNEA DE COSTA
 VERIFICADO EN VISITA DEL EJECUTIVO DE LA
 COMISIÓN DE PLANIFICACION DEL DPTO.
 DE SAN CARLOS DEL CAJON, LA
 COMISIÓN DE PLANIFICACION DEL DPTO.
 DE SAN CARLOS DEL CAJON, LA
 COMISIÓN DE PLANIFICACION DEL DPTO.
 DE SAN CARLOS DEL CAJON, LA

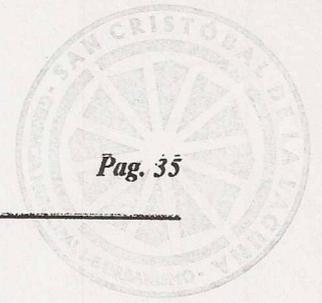
SUP. PLAN= 92.500 m2

1ª ALTERNATIVA

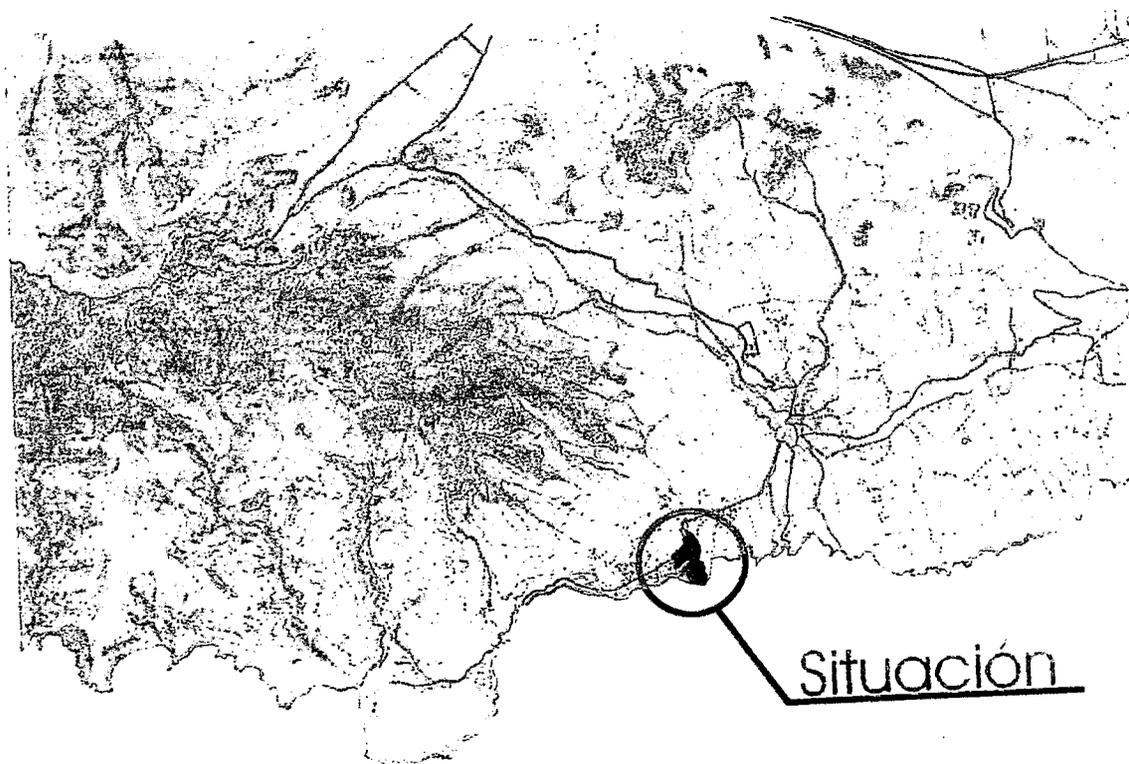
TOPOGRAFICO

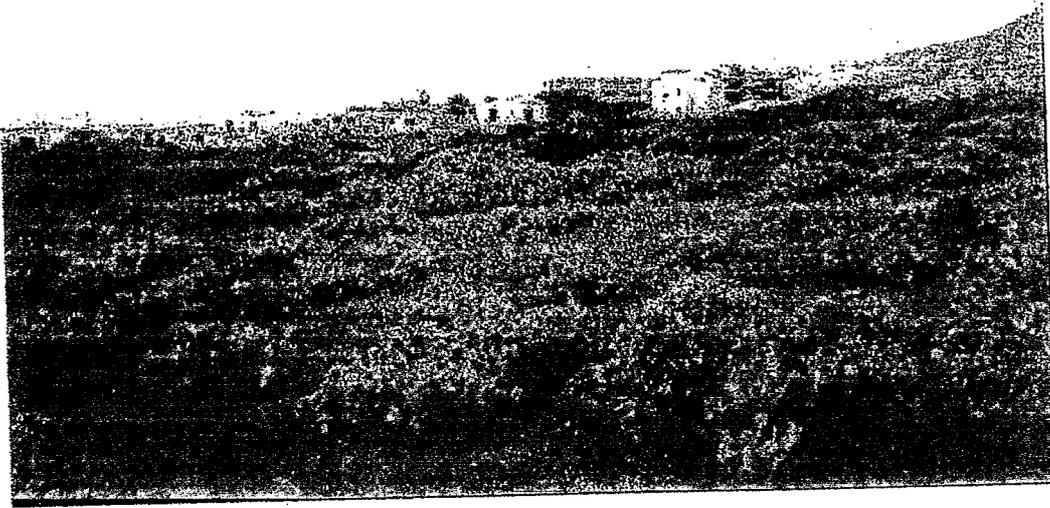
ESC. 1:2.500



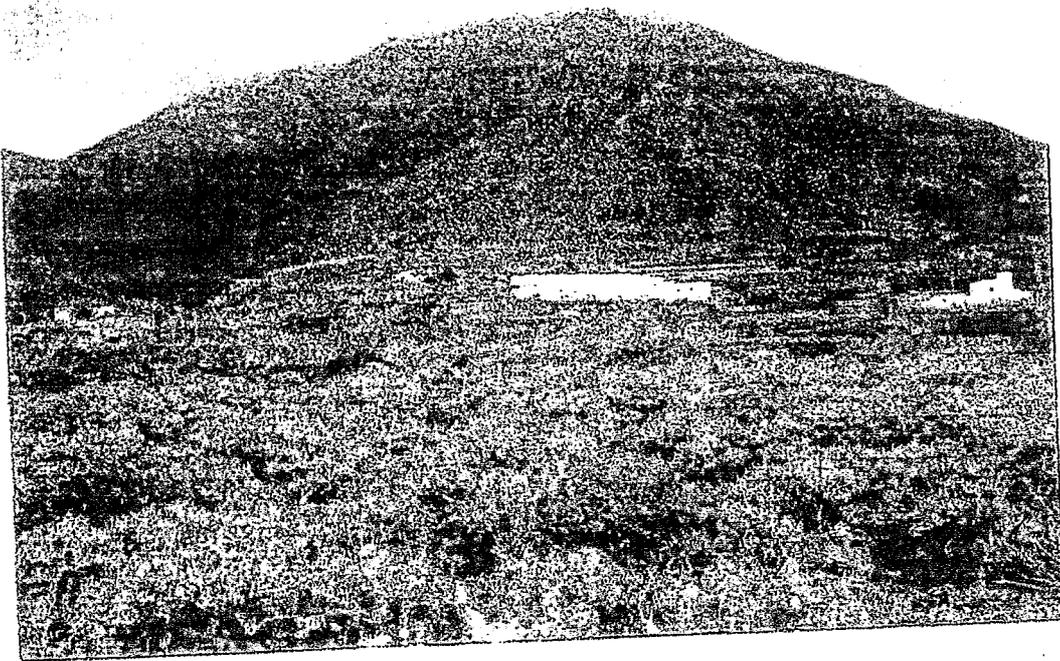


DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

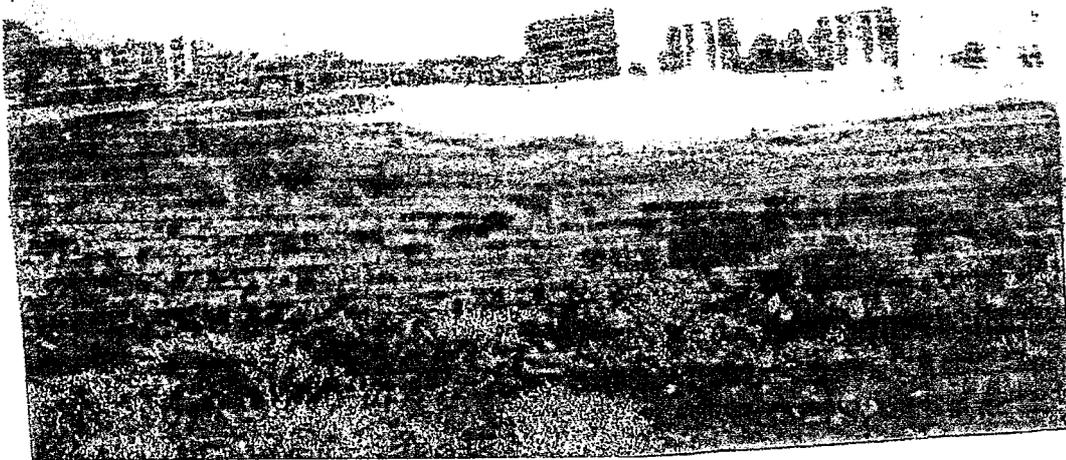


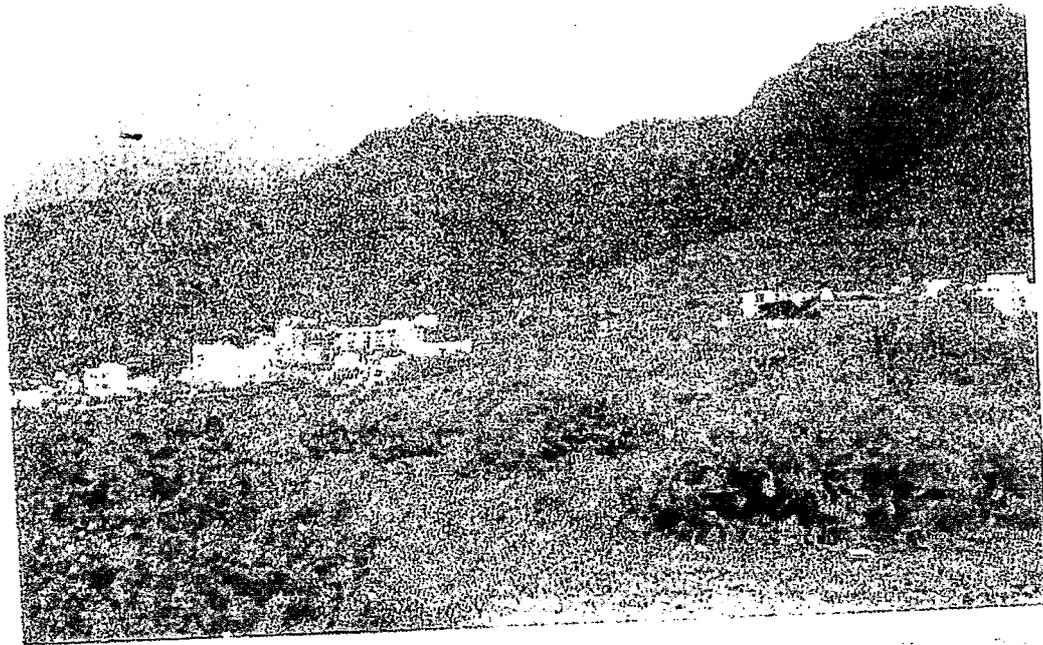


Vista desde el interior del
ámbito próximo al barranco
hacia el pie del monte de Bajamar.

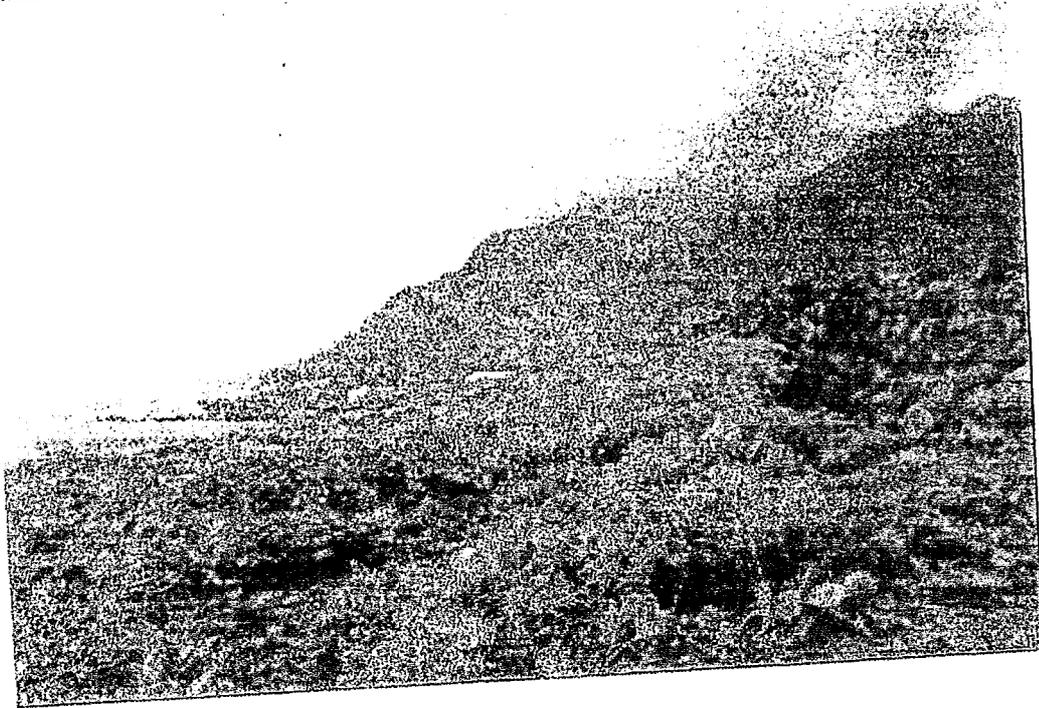


Urbanización El Riego,
en el lado Oeste al otro
lado del barranco de Bajamar.

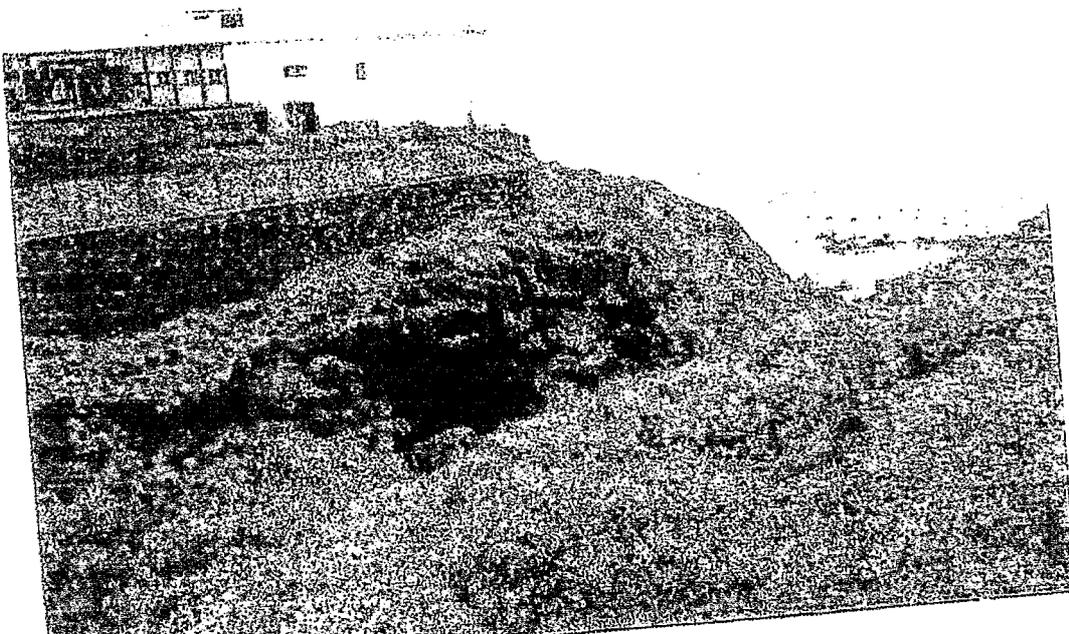


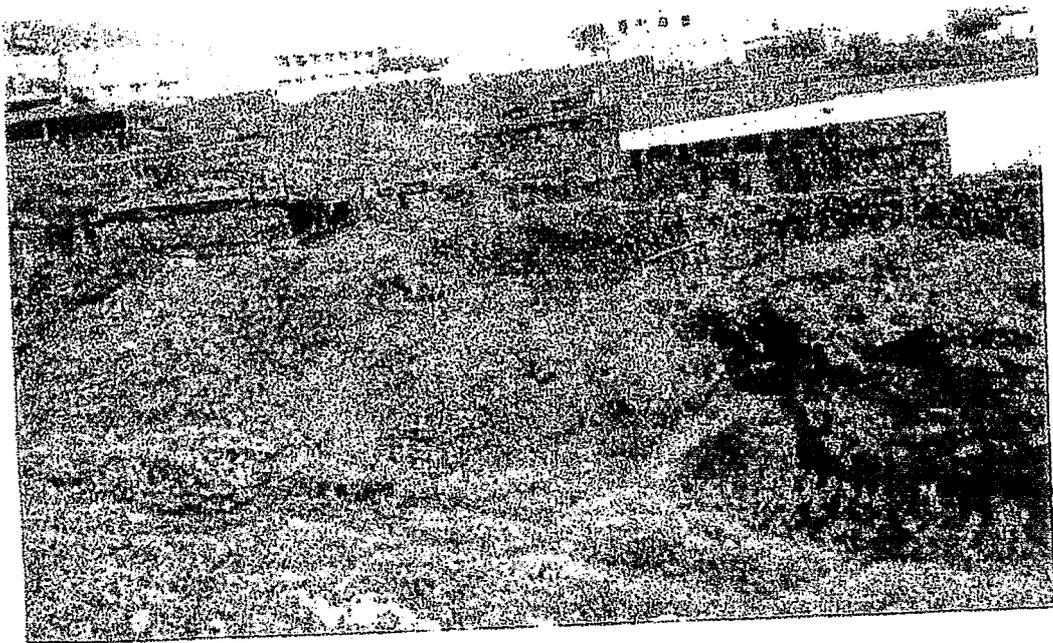


Vista hacia el pié de monte de la zona La Punta-Bajamar, linderó Este.

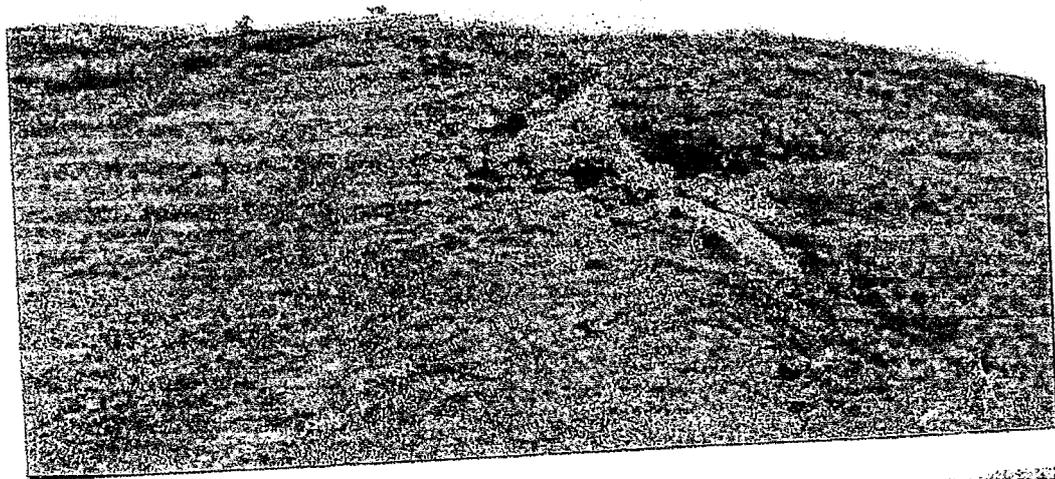


Vista del barranco divisorio degradado por los vertidos.





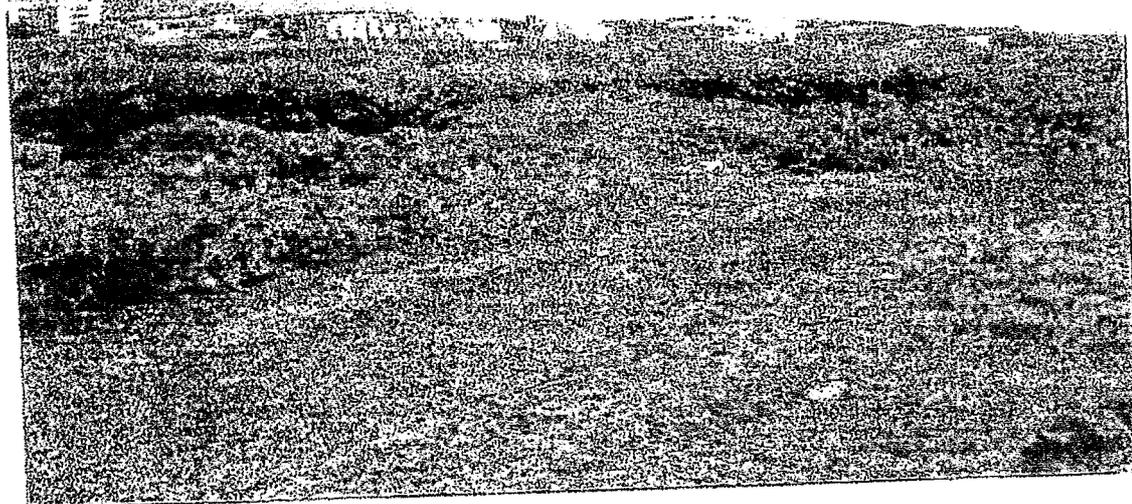
Posible prolongación del paseo litora



Vista hacia Bajamar desde el futuro paseo litoral.

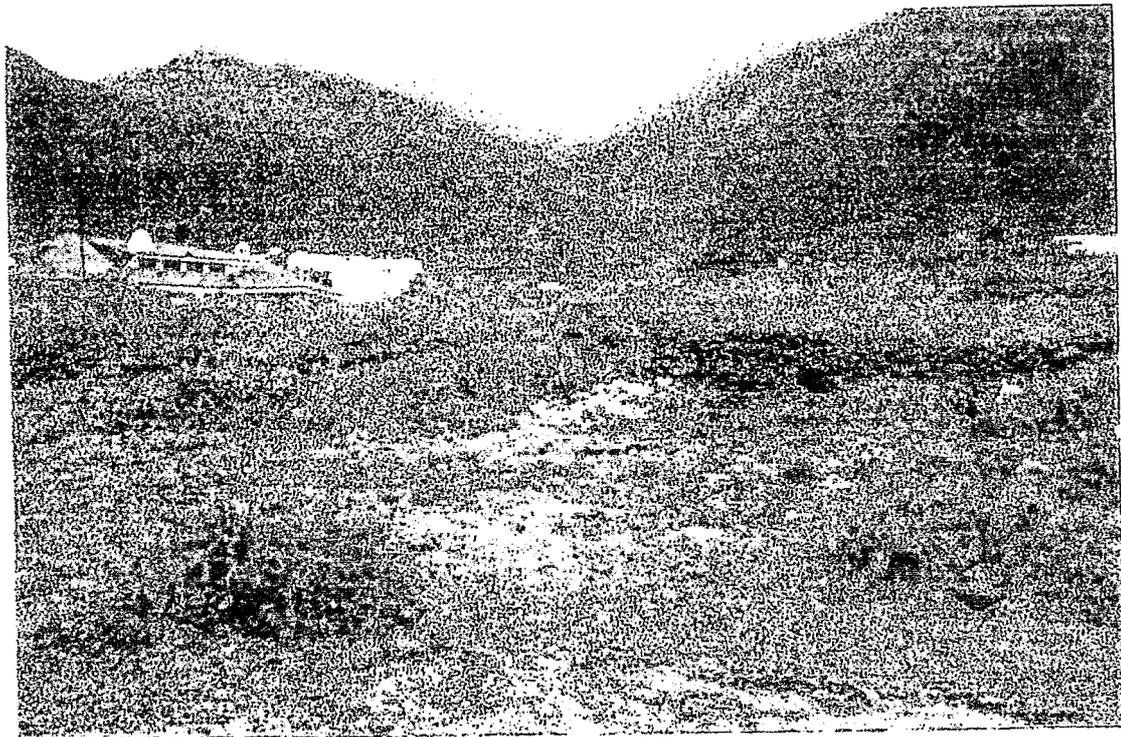


Vertidos en el ámbito del P. P.
zona próxima al litoral.

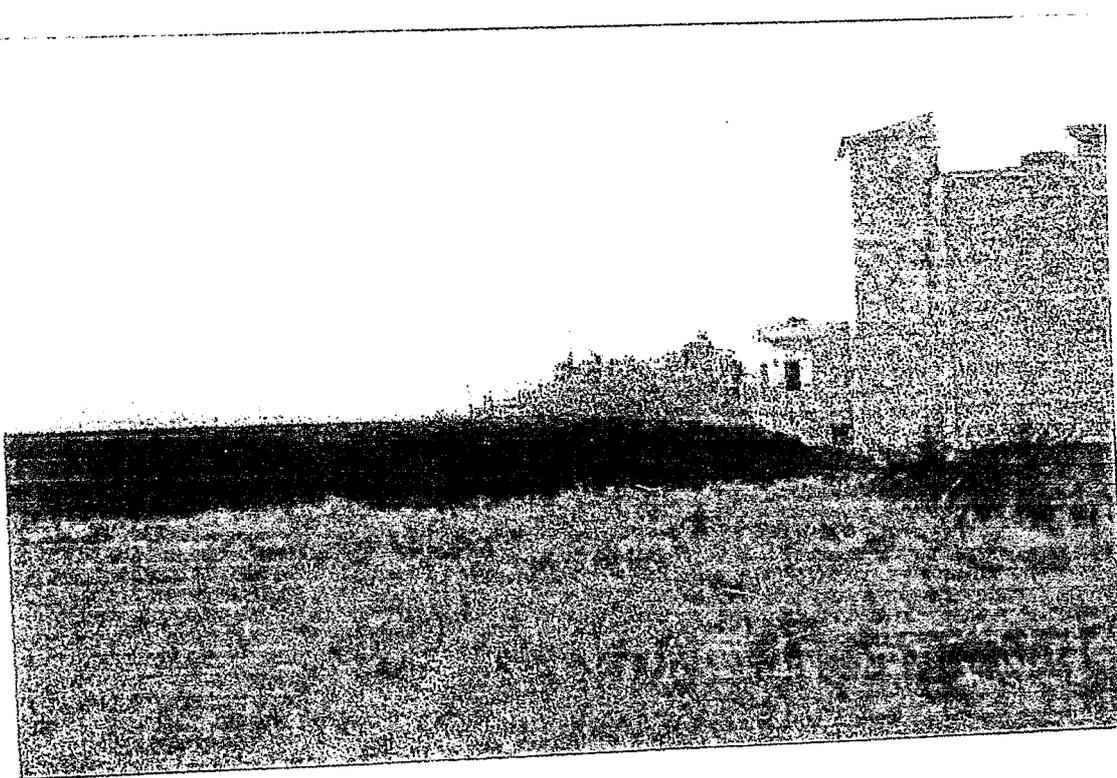


Vertidos en el ámbito del P. P.
zona próxima al litoral.





Vista hacia el interior desde
el futuro paseo litoral.



Urbanización colindante
ACHIMENCEY hacia el Este.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

30 JUL 1978

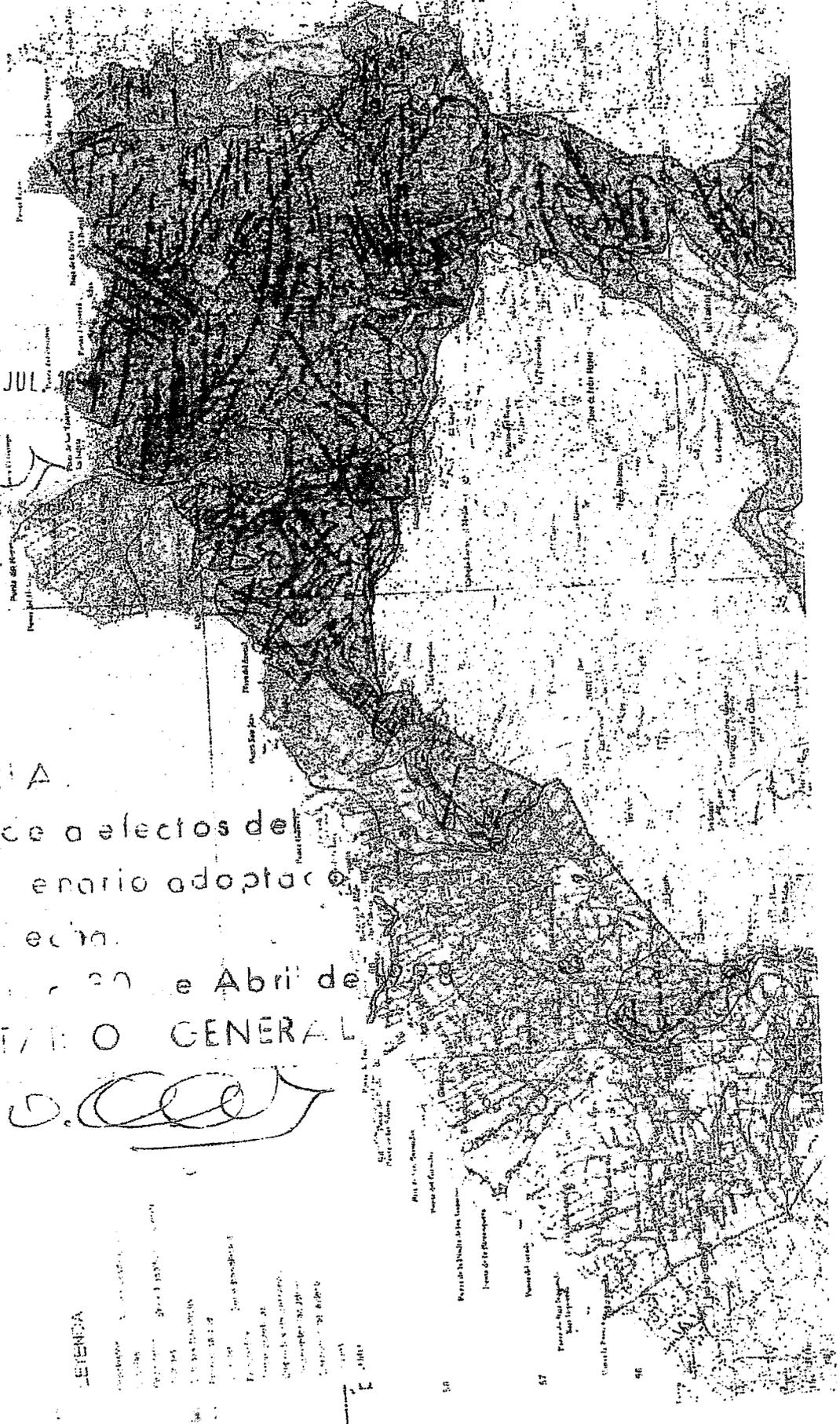
CIA.
 nce a efectos del
 enario adoptado
 a fecha.
 30 de Abril de 1978
 ESTADO GENERAL

(Handwritten signature)

CIENCIA

12

geología del territorio





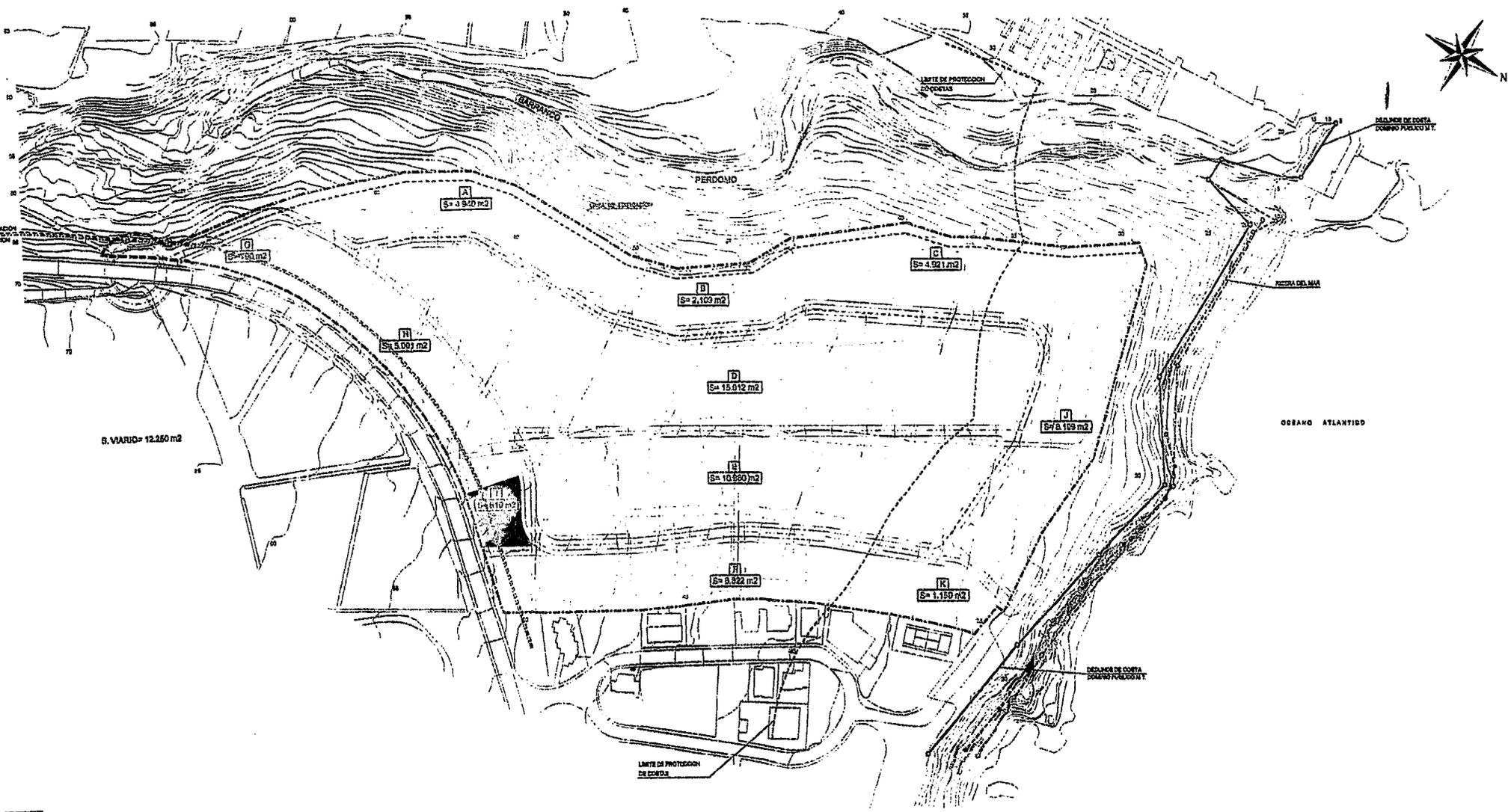
OCEANO ATLANT

CUMPLIMIENTO LEY DE O
 LOS USOS EN ESTABLECIMIENTO DE PRO
 EDIFICIO, A LO DESCRITO EN EL ART.
 DE LA LEY DE COSTAS.
 SERVICIOS DE TRANSITO ART. 27
 ZONA DE RESERVA ART. 30 L.O.
 ESTABLECIMIENTO DE TRATAMIENTO DE S
 RESERVAS ART. 40-B.
 INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES E
 EN CASOS PARTICULARES Y SERVICIOS
 RELACIONADOS A LO ESTABLECIDO EN
 DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.O.
 LOS USOS A ESTABLECIMIENTO DE SE I
 EN ZONA DE COSTAS PUBLICAS PUES
 ELIJO OTORGAMIENTO DE LA AUTORI
 O CONCESION PREVISTA EN LA L.O.

SUP. PLAN= 92.5%

TOPOGRAFICO

ESC. 1:2.500



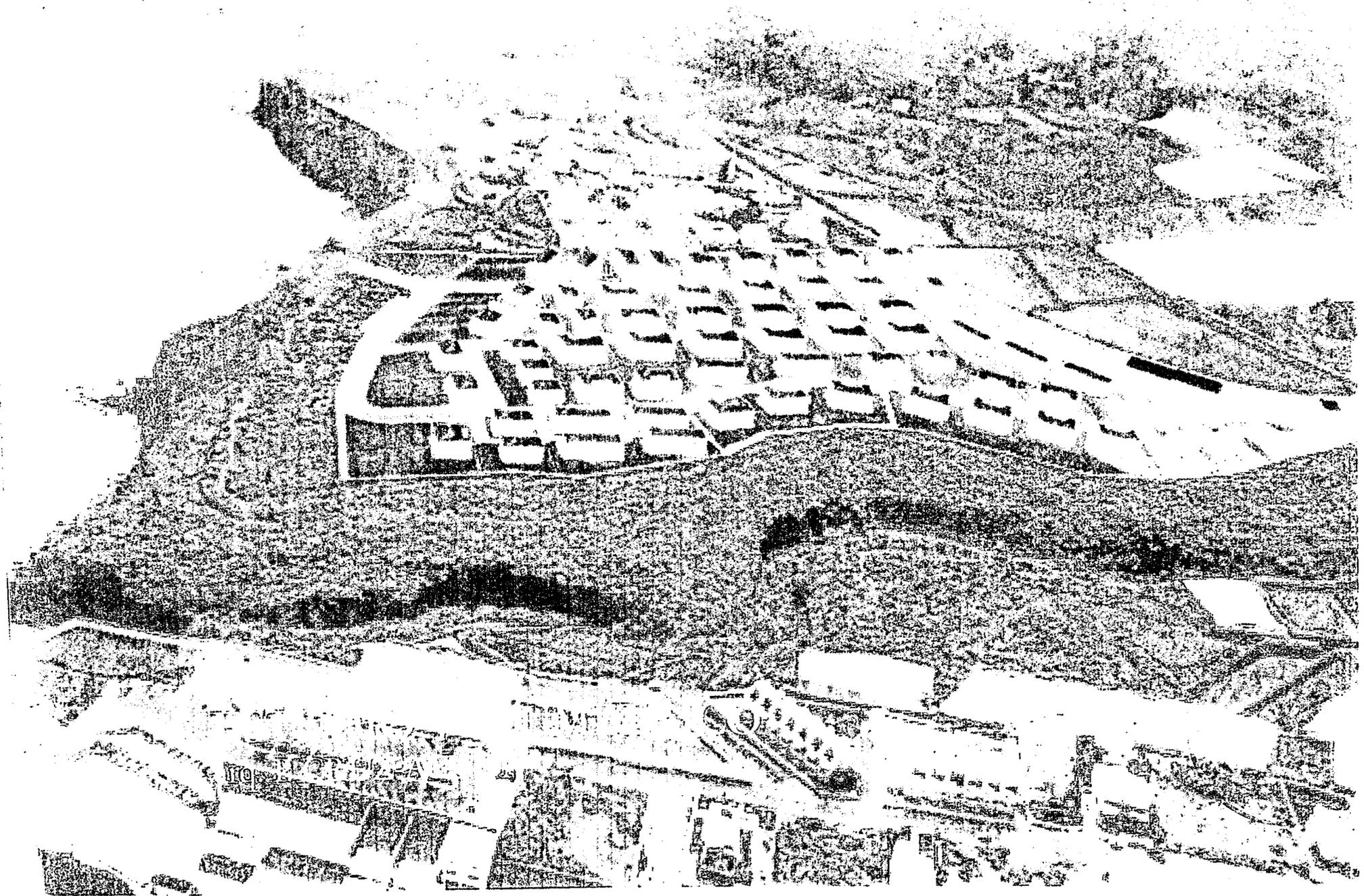
S. VIARIO= 12.250 m²

- RESIDENCIAL C32 (A.A.C.D.E.F)
- DOTACION SOCIAL (S)
- DOCENTE (D)
- COMERCIAL (C)
- ZONA VERDE (V)
- VIARIO Sup=12.250m²

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS
 LOS LUGAR EN SEVICIOS DE PROTECCION
 ESTAN A LO DERECHO EN EL ART. 20 Y 21
 DE LA LEY DE COSTAS.
 SERVICIOS DE TRÁFICO ART. 27 Y 28
 ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 Y 31
 INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS
 RESIDUALES ART. 34 A 36
 INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES RECEPTORAS
 EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVICIOS DE
 PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA
 LEY DE COSTAS Y EN LA LEY DE COSTAS
 LEY DE ACTIVIDADES QUE SE PROHIBEN
 EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRESENCIA
 PRENSA DIFUSION DE LA INFORMACION
 O EDUCACION PREVISTA EN LA L.E.

SUP. PLAN PARCIAL= 71.240 m²
 LÍMITE DEL PLAN PARCIAL

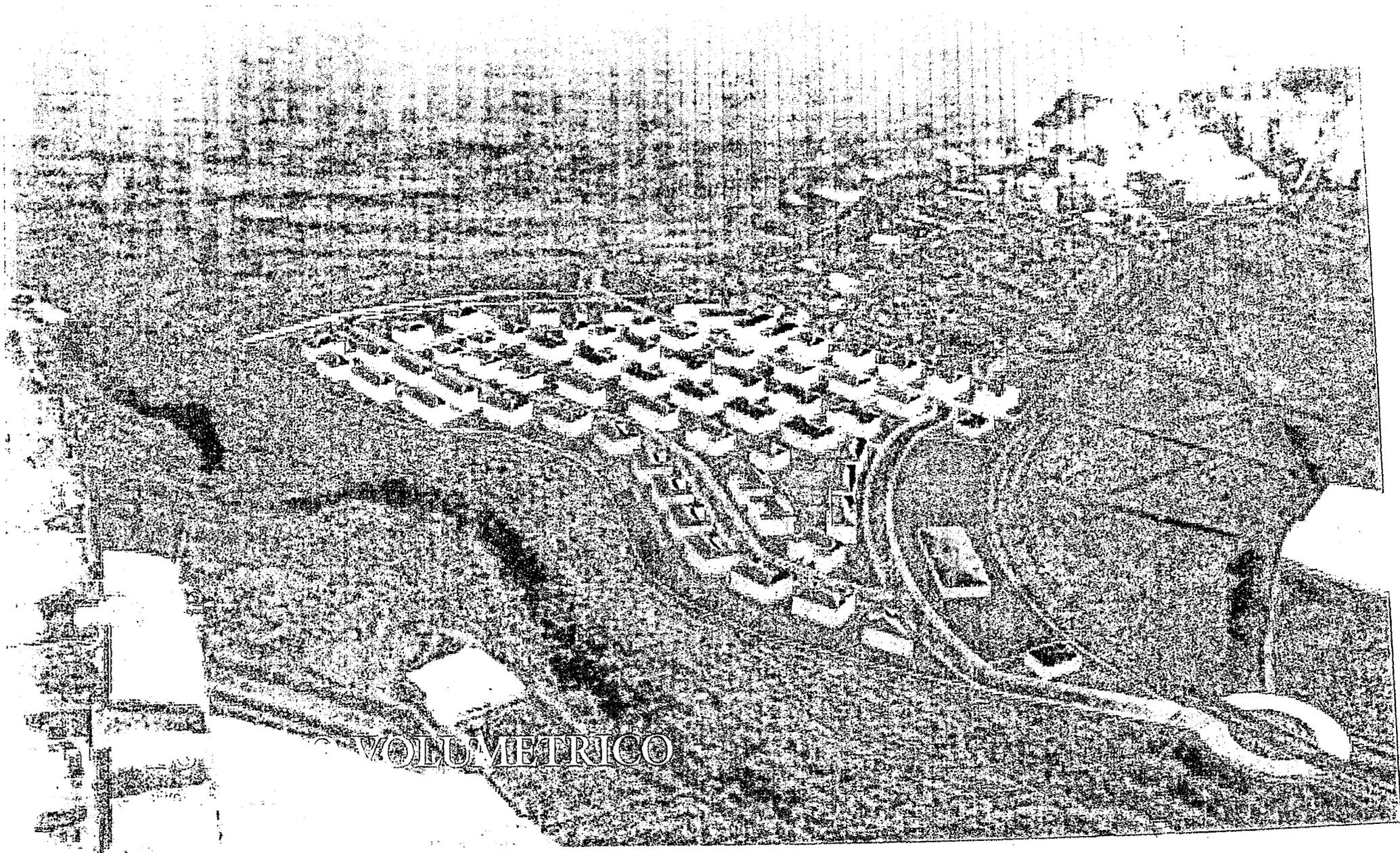
		P. CRUZ-AUÑÓN C/ EMILIO CALZADILLA, 10, 1º D. Tfn. 24 23 03, Fax 23 12 21	
TENERIFE	IV 00	PROYECTO	PLAN PARCIAL LAGUNAJAR, SITO, EN AR-14 BAJAMAR 2, BAJAMAR TPO. MPAL. DE S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA
REF.	ESC. 1:1.000	PROPIEDAD	CONSTR. LAGUNA COLSA S.A.
ZONIFICACION		AMULADO POR	ORDENACION 1



11

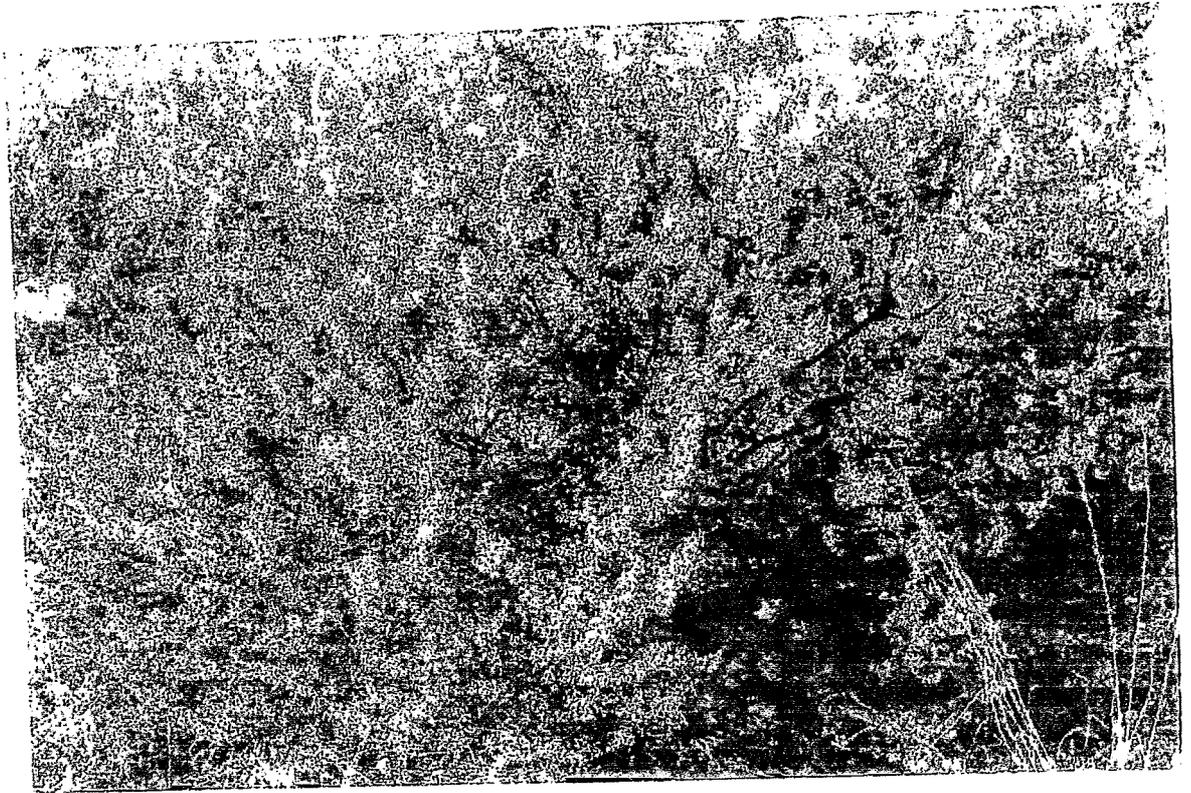
110-1-21-42

29

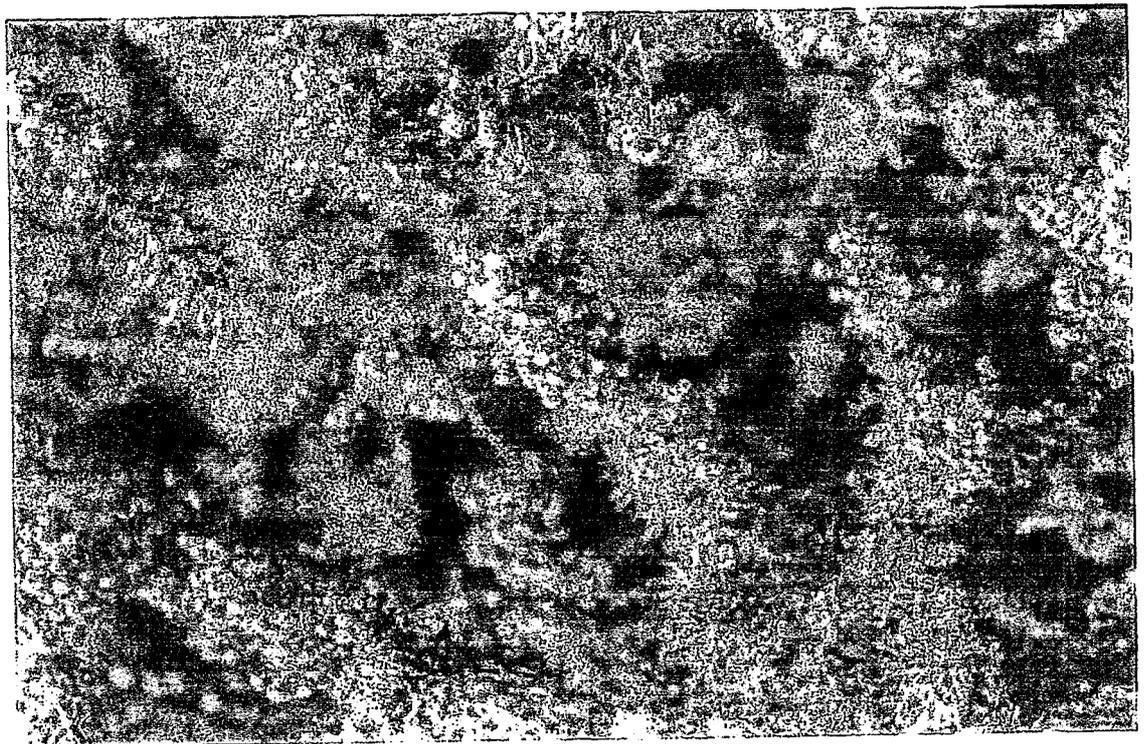


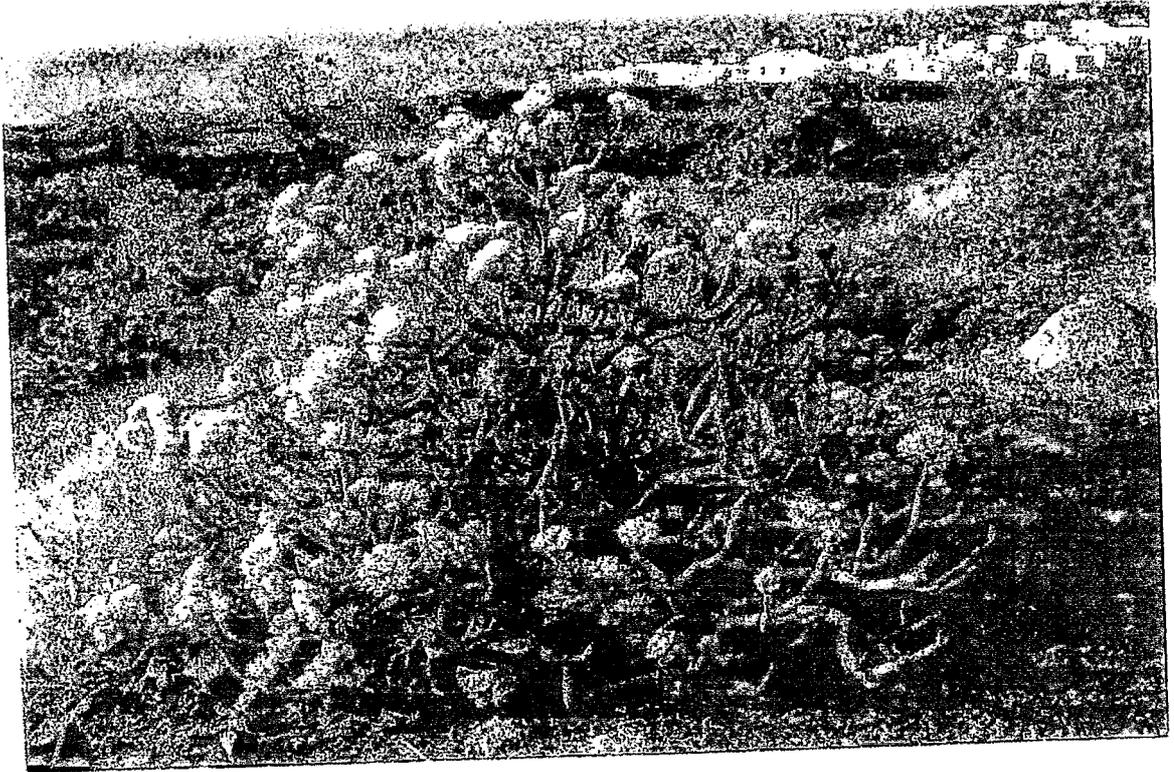
VOLUMETRICO

FOTOGRAFICA

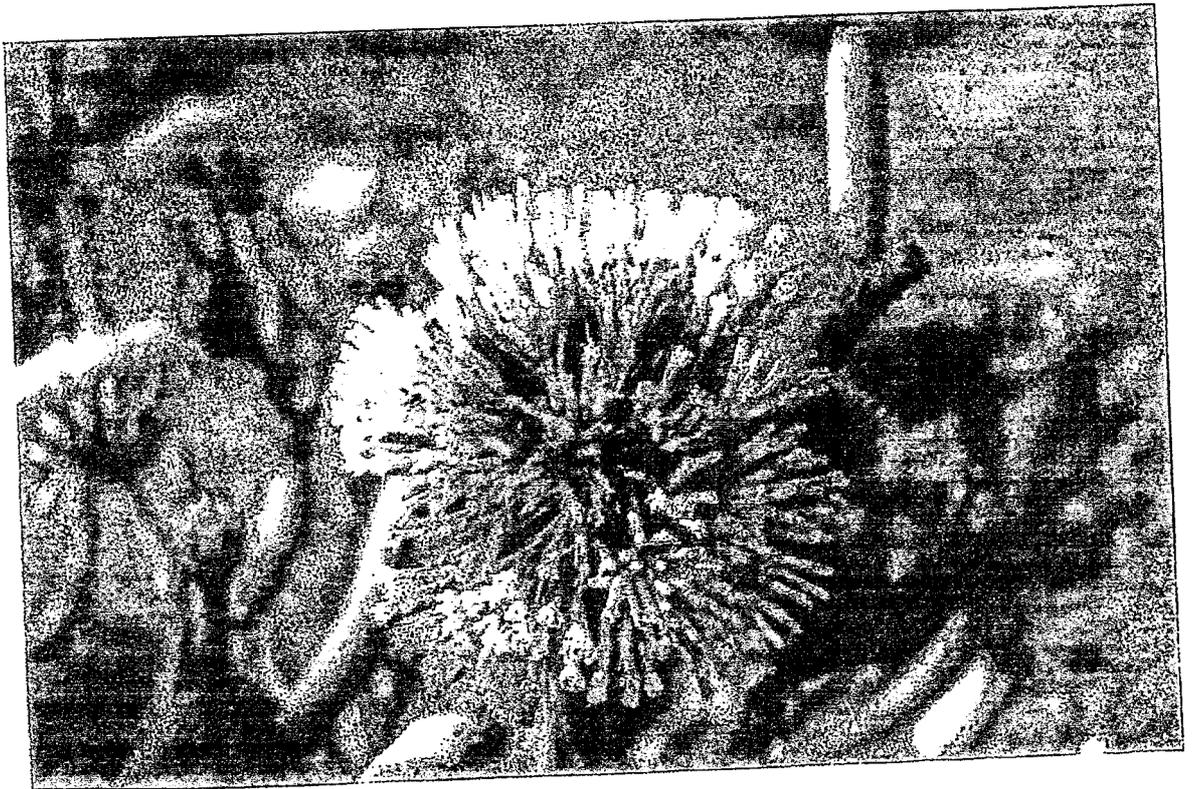


artemisia





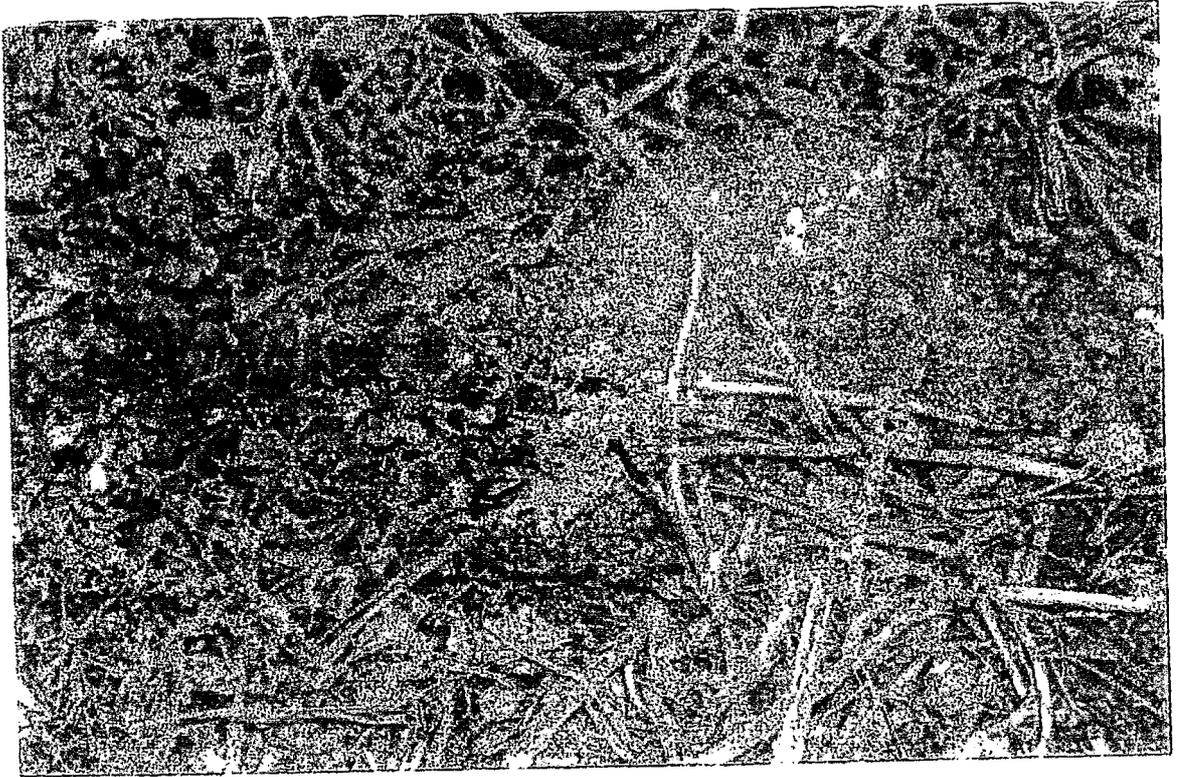
kleinia



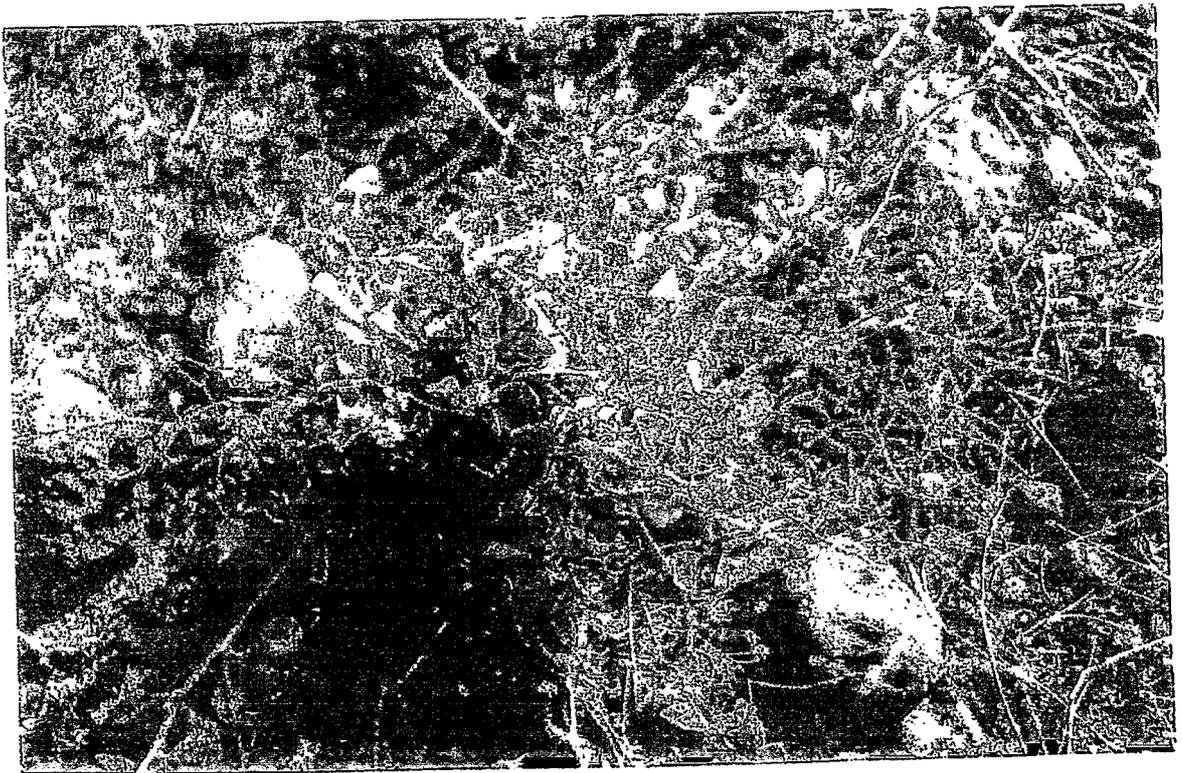


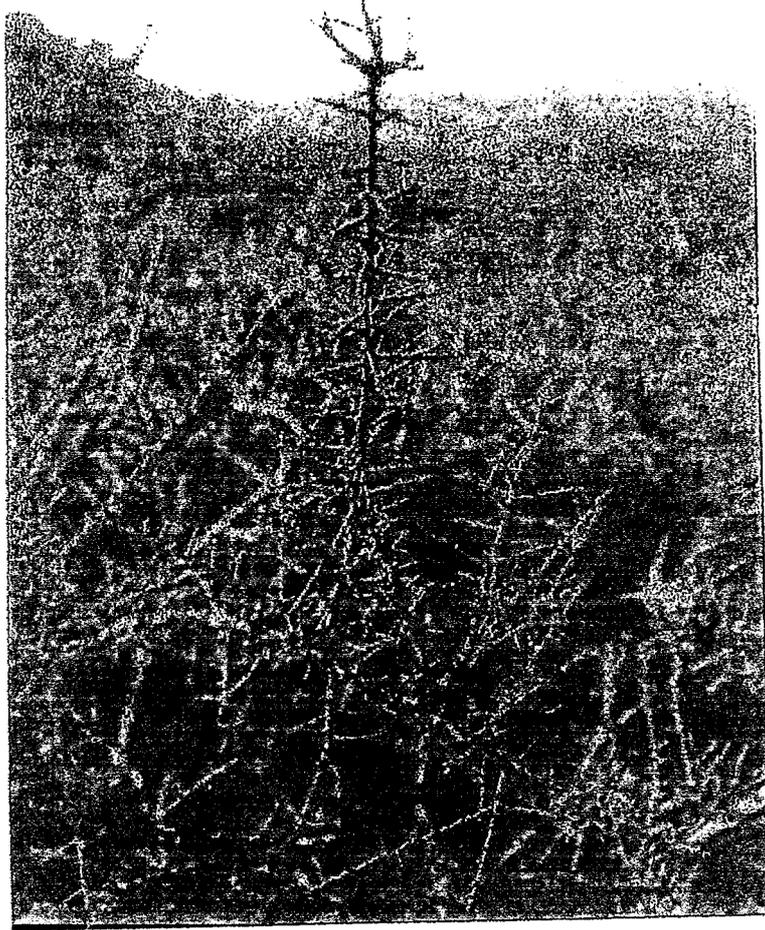
lavandula



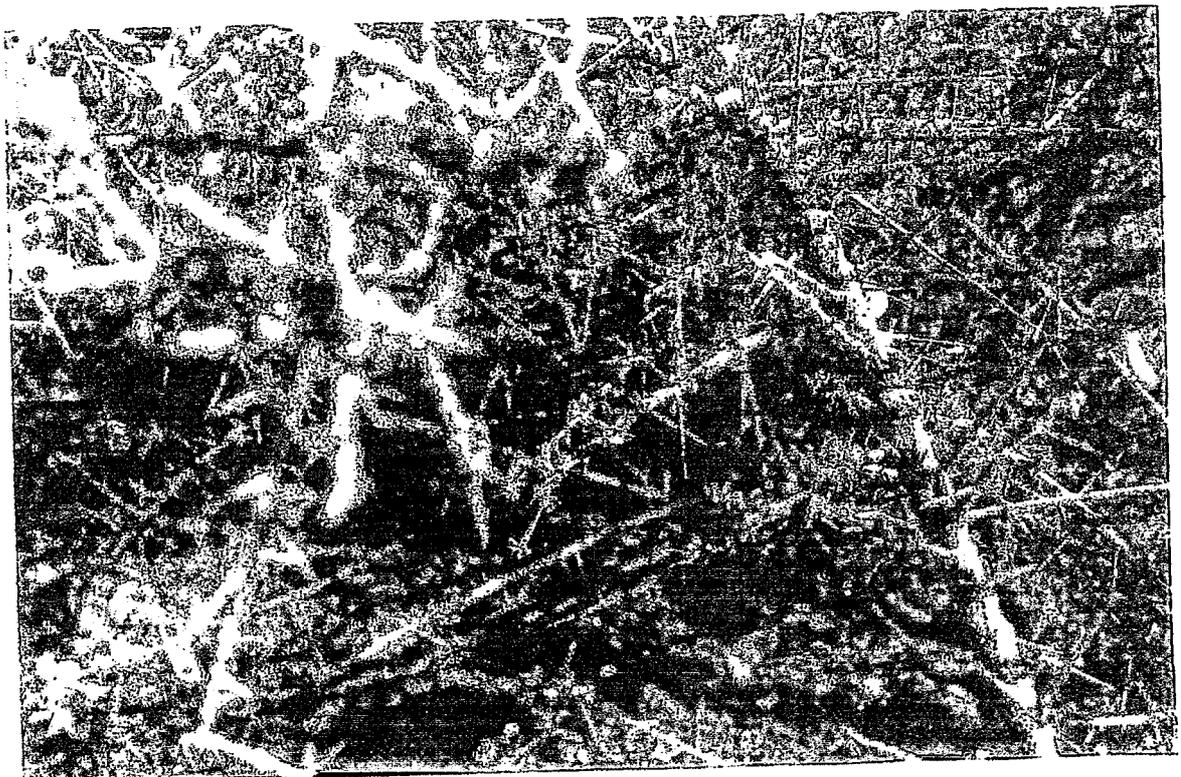


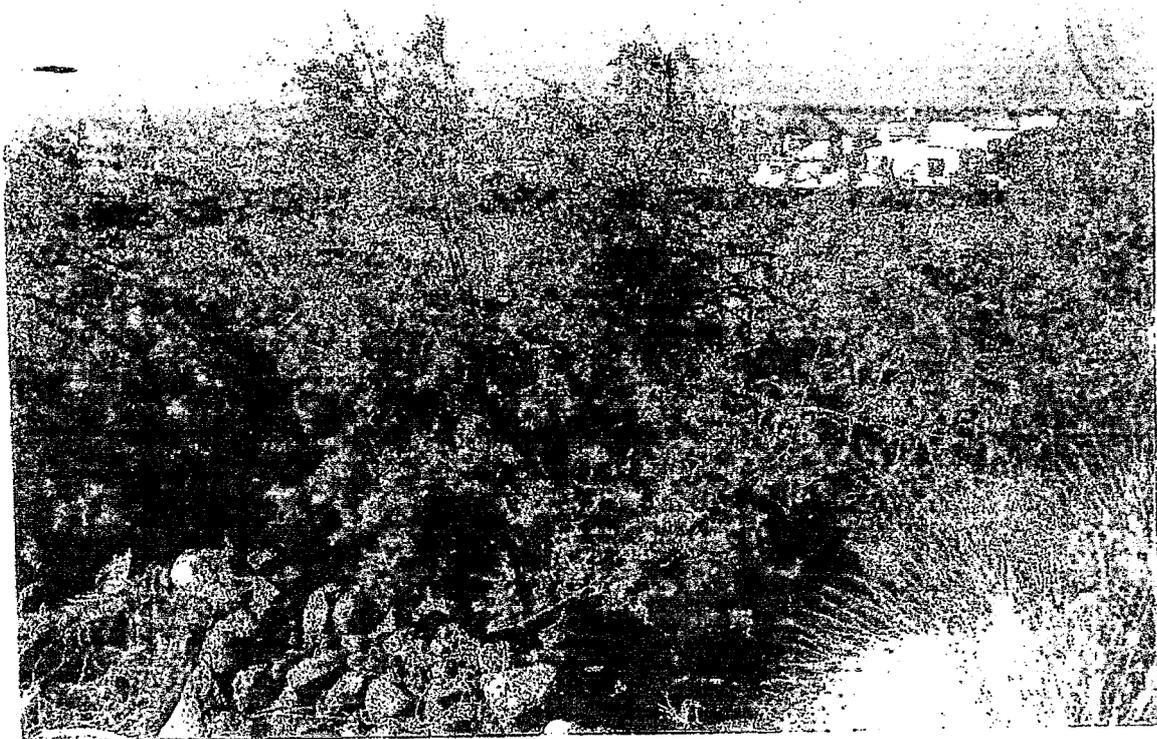
limonium





lycium-intricatum





tamarix

