

PROYECTO DE INTERÉS INSULAR PARA LA ORDENACIÓN, DISEÑO E IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO CENTRO DE PROTECCIÓN ANIMAL Y GUARDA PARA PERROS Y GATOS “TIERRA AZUL”

Términos municipales de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte.

TOMO II. ANTEPROYECTO

Memoria Descriptiva del Anteproyecto

(marzo 2026)

PROMOTOR:

Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal

EQUIPO REDACTOR:

Dirección Insular de Proyectos Estratégicos



El presente documento ha sido redactado por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, elaborándose en coordinación y de acuerdo con los datos facilitados por el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca dependiente de la Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal.

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ANTEPROYECTO DEL NUEVO CENTRO DE PROTECCIÓN ANIMAL Y GUARDA PARA PERROS Y GATOS “TIERRA AZUL” (CPA).....	6
1. OBJETO DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA.....	6
2. AGENTES DEL PROYECTO.....	7
2.1. Promotor.....	7
2.2. Equipo redactor.....	7
3. INFORMACIÓN PREVIA.....	7
4. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y DE SU ENTORNO	9
4.1. El entorno físico.....	9
4.2. La finca Presas del Campo	12
4.3. Referencias catastrales.....	16
4.4. Ámbito del Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (CPA).	19
4.4.1. Criterios de determinación del ámbito del proyecto	19
4.4.2. Planeamiento territorial y urbanístico vigente.....	21
4.4.3. Descripción del ámbito del proyecto.....	22
5. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.....	25
5.1. Planeamiento insular vigente	25
5.1.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).	25
5.1.2. Plan Hidrológico de Tenerife de Tercer Ciclo - Periodo 2021-2027 (PHT).	27
5.1.3. Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife (PTEORIT).....	28
5.1.4. Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOITT)	28
5.1.5. Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (PTEOPR)	28
5.1.6. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG).....	28
5.2. Planeamiento municipal afectado	29
5.2.1. Plan General de Ordenación de San Cristóbal La Laguna	29
5.2.2. Plan General de Ordenación de Tacoronte.....	30
5.3. Otras afecciones de la parcela.....	30

5.3.1.	<i>Costas</i>	30
6.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO	31
6.1.	Programa de necesidades.	31
6.2.	Capacidad y dimensiones estimadas.	36
6.3.	Descripción de las características técnicas del proyecto.	44
6.4.	Evaluación del impacto acústico del CPA.	49
6.4.1.	<i>Alcance y metodología del estudio.</i>	49
6.4.2.	<i>Resultados del análisis acústico.</i>	50
6.4.3.	<i>Medidas correctoras incorporadas al CPA.</i>	51
7.	AVANCE DEL PRESUPUESTO	52
7.1.	Metodología de estimación.	52
7.2.	Cálculo del avance del presupuesto.	53
7.3.	Aproximación a la duración temporal de los trabajos.	53
	ÍNDICE DE FIGURAS	54

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ANTEPROYECTO DEL NUEVO CENTRO DE PROTECCIÓN ANIMAL Y GUARDA (CPA)

1. OBJETO DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

La presente Memoria Descriptiva forma parte del contenido del Anteproyecto denominado del nuevo “*Centro de Protección de Animal y Guarda para Perros y Gatos*¹” (en adelante, ‘CPA’), que a su vez integra el contenido documental del “*Proyecto de Interés Insular para la ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” como equipamiento estructurante de interés insular (supramunicipal-comarcal)*” (en adelante, ‘PII-CPA’) ubicado en los términos municipales de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte. Concretamente, esta Memoria Descriptiva constituye uno de los documentos que conforma el TOMO II. ANTEPROYECTO del PII-CPA.

Tomando como referencia lo establecido en el Real Decreto 2512/1977, de 17 de julio, por el que se aprueba el contenido mínimo de los proyectos técnicos (y cuya vigencia en lo relativo al contenido no económico no ha sido derogada por la Ley 7/1997, de 14 de abril) y lo establecido en los artículos 121 y 122 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de La Ley de contratos de las Administraciones Públicas, el anteproyecto incluye el siguiente contenido:

1. Una memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas en las que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra: funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto.
2. Avance del presupuesto con estimación global, por superficie construida u otro método que se considere idóneo.
3. Documentos gráficos (planos de situación y de conjunto, alzados y secciones a escala, sin acotar, entre otros).

El objeto de esta Memoria Descriptiva es recoger, de forma sintética y argumentada, las principales decisiones adoptadas en la fase inicial de redacción y diseño del CPA, constituyendo un

¹ A lo largo del texto se refiere a “animales” para referirse a perros y gatos.

documento base representativo del estado de desarrollo del Anteproyecto. Así como incluir el contenido relativo al avance del presupuesto, ajustado al nivel de definición técnica actual.

El nivel detalle del Anteproyecto es adecuado para la fase procedimental actual, en el marco del procedimiento del inicio del expediente y, en su caso, declaración del interés insular, conforme a lo establecido en los artículos 123 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio. del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, 'LSENPC'), permitiendo así definir el contenido ejecutivo mínimo necesario para iniciar la tramitación del PII-CPA.

2. AGENTES DEL PROYECTO

2.1. Promotor

El presente trabajo se encarga por la Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal de la Consejería Insular de Industria, Comercio, Sector Primario y Bienestar Animal (en adelante 'Consejería Promotora') del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife (en adelante, 'Cabildo Insular').

2.2. Equipo redactor

El presente Anteproyecto ha sido redactado por el personal técnico del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos en coordinación con el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca dependiente de la Consejería Promotora.

La información previa base necesaria para elaborar este TOMO II. ANTEPROYECTO se ha obtenido del documento "*Diseño básico del Centro de Protección Animal de Presas Ocampo*" elaborado con fecha de diciembre de 2024 por el ingeniero agrónomo D. José Juan Timón Hernández-Abad, número de colegiado 2174, por encargo del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca.

3. INFORMACIÓN PREVIA

En los últimos años, la Isla de Tenerife se evidenciado una creciente necesidad de mejora en relación a la acogida de animales abandonados, particularmente perros y gatos. Ante esta situación, desde finales de 2023, el Grupo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife, ha impulsado la creación de **una Red Insular de Centros de Protección Animal de Tenerife** para analizar la

situación actual y proponer soluciones que atiendan esta problemática de manera integral y conforme al marco normativo vigente en la materia.

Dentro de las acciones previstas, se ha identificado la necesidad de construcción y gestión de nuevos centros de protección animal a nivel insular ya que la problemática afecta a toda la isla, aunque especialmente en la vertiente norte, y las infraestructuras actuales no cubren suficientemente las demandas detectadas por las administraciones locales, las asociaciones de bienestar animal y por la propia ciudadanía.

Para responder a esta necesidad, el 9 de agosto de 2024, el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca (servicio que forma parte de la Consejería Promotora) remite oficio a la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos, adjuntando informe técnico con el siguiente tenor literal:

“En relación con las actuaciones que se están promoviendo por esta Consejería con Delegación Especial en Sector Primario y Bienestar Animal para la construcción de un nuevo Centro de Protección Animal de Perros y Gatos en la finca de Presas del Campo, por la presente se adjunta informe en el que se describen las necesidades detectadas y el objeto previsto para dicho proyecto, a efectos de que se lleven a cabo los estudios y/o análisis pertinentes para su posible implantación vía proyecto de interés insular y, en su caso, previa la tramitación oportuna, se eleve propuesta al Pleno para que, como órgano competente para la declaración de interés insular, adopte el pertinente acuerdo de inicio.”

A la vista de las necesidades planteadas, la ordenación vigente y la situación jurídico-urbanística de las parcelas titularidad del Cabildo Insular de Tenerife que son objeto de análisis para la implantación del nuevo CPA, por ser suelos con inmediata disponibilidad a fin de actuar con la celeridad requerida, y habiéndose hecho las consultas oportunas, se decidió utilizar la figura del proyecto de interés insular como instrumento previsto por la legislación de suelo canaria vigente, precisamente, para dar una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento. Es por ello que la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos ha iniciado los trámites para la declaración del interés insular del Proyecto de Interés Insular para la ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos, con el fin de ordenar, **diseñar** y ejecutar este centro, junto con las acciones complementarias que sean necesarias.

Estos antecedentes expuestos y la fundamentación detallada del instrumento de ordenación que amparará la ejecución del proyecto se explican en la Memoria Justificativa del Tomo I del PII-CPA.

4. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO Y DE SU ENTORNO

Como se ha expuesto, para facilitar una respuesta rápida a las necesidades planteadas, desde la Consejería con Delegación en Sector Primario y Bienestar Animal y la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos se propuso estudiar, en primer lugar, las fincas titularidad de la Corporación Insular gestionadas por la propia Consejería Promotora como posibles localizaciones o suelos con mayor y más fácil disponibilidad para la ordenación y ejecución del nuevo CPA que se pretende implantar.



Figura 1. Ámbito Finca Presas del Campo.

Fuente: Elaboración propia.

Tras los análisis efectuados y como resultado del estudio de las distintas alternativas de localización que se expondrán en la Memoria Justificativa del Proyecto de Interés Insular, la Finca Presas del Campo es el emplazamiento seleccionado para ubicar el nuevo CPA.

4.1. El entorno físico.

La Finca Presas del Campo (en adelante, 'la Finca') está ubicada en la vertiente norte de la isla de Tenerife en el paraje conocido como La Romba o La Bonifacia, en la franja costera de Valle Guerra, quedando integrada tanto en el municipio de San Cristóbal de La Laguna como en el término municipal de Tacoronte. El límite municipal entre ambos municipios

atraviesa la Finca en sentido NW-SE, siendo esta delimitación coincidente a su vez con el límite entre las comarcas del Área Metropolitana y de Acentejo.

El litoral de este ámbito presenta una costa acantilada interrumpida solamente por accidentes geográficos como la Punta La Romba, a cuyos pies se abren pequeñas playas coincidentes con las desembocaduras de los numerosos barrancos que discurren por ambos términos municipales, entre ellos los dos barrancos más próximos al ámbito objeto del proyecto, el barranco El Palmito (Id. 4166) al oeste y el de Chamorro (Id. 4167) al este – según el rescate de la toponimia cartográfica de los barrancos de Tenerife.

Este entorno se caracteriza por ser eminentemente de índole agrícola en el que dominan cultivos de frutales y espacios cultivados de plantas ornamentales, viveros y cultivos de hierbas aromáticas.

Al ámbito se llega a través de Tacoronte por la carretera TF-165 o bien a través de San Cristóbal de La Laguna primero por la carretera TF-156 y luego por la TF-16, los dos itinerarios conectan con la TF-163 que es el viario que atraviesa a la Finca y la divide en dos partes aguas arriba y aguas abajo de la citada carretera.

El núcleo de población más próximo se encuentra a 502,44 metros lineales. Esta distancia es superior a la mínima fijada para el análisis de las alternativas de localización como criterio de descarte determinante.

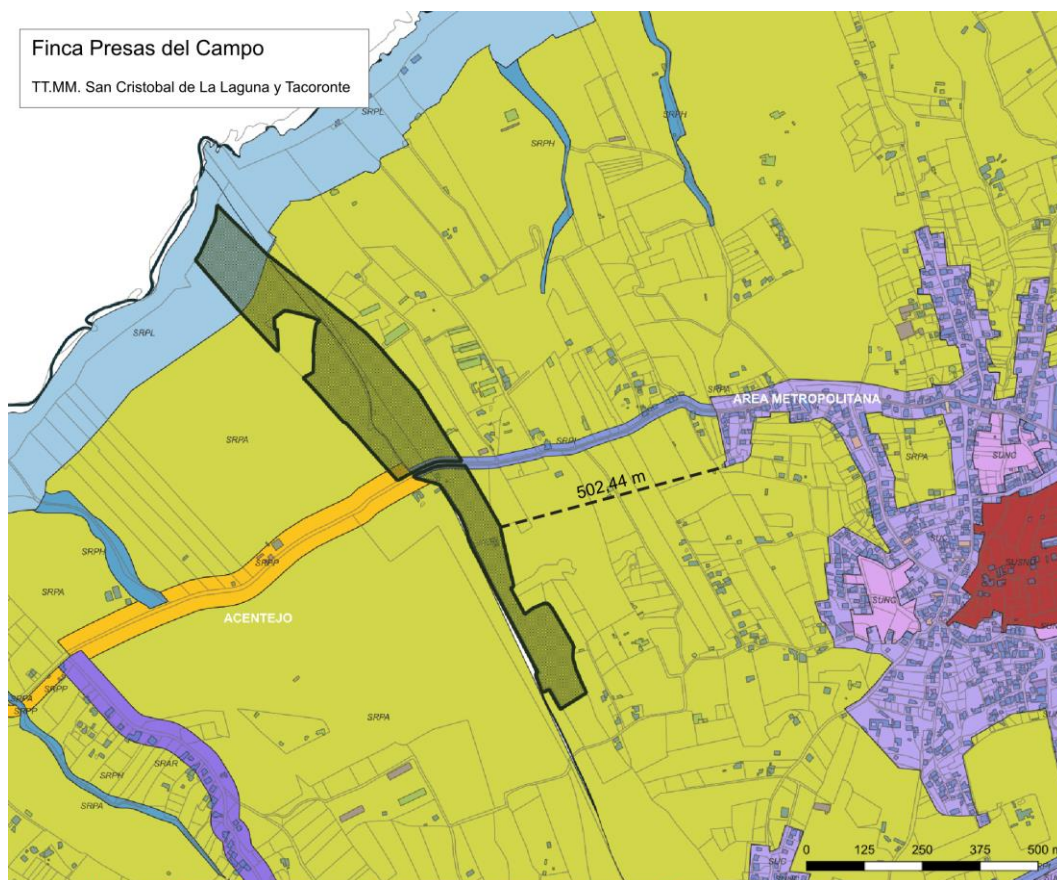


Figura 2. Núcleo de población más próximo a la finca Presas del Campo.

Fuente: Elaboración propia.

El ámbito del proyecto no se localiza ni en el interior ni en posición de colindancia respecto a áreas adscritas a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni a la Red Natura 2000. El espacio más próximo es el Paisaje Protegido de Costa de Acentejo (T-36) que se sitúa a una distancia de 2.700 m en dirección suroeste, espacio declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias y reclasificado por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias - reclasificación que se ha mantenido hasta la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El ámbito del proyecto no afecta a inmueble o área declarada Bien de Interés Cultural (BIC) ni aparece incluido en el entorno de protección de ningún BIC ya declarado o en fase de tramitación. No obstante, cabe reseñar que en el término municipal de Tacoronte a 600 metros en dirección suroeste desde el área afecta al proyecto se encuentra el Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica "Juan Fernández-La Fuentecilla" declarado por el Decreto 128/2008, de 3 de junio, cuyo entorno de protección alcanza hasta el barranco del Palmito ubicado al oeste del ámbito del proyecto.

4.2. La finca Presas del Campo

La *Finca Presas del Campo* se ubica entre los municipios de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte, de modo que el límite entre ambos términos municipales atraviesa la finca en sentido NO-SE.

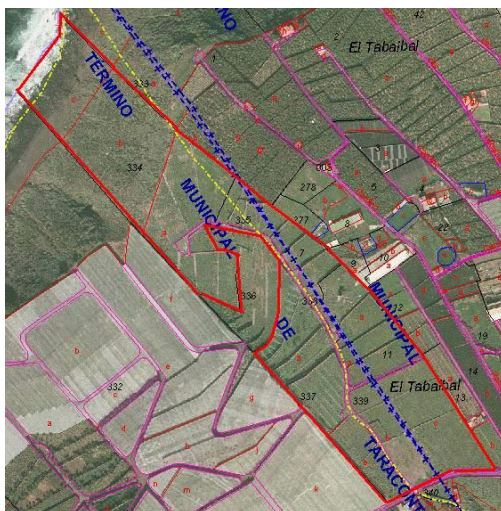


Figura 3. Ortofoto territorial con vista área de la parte baja de la Finca.

Fuente: Documentación remitida por la Consejería Promotora.

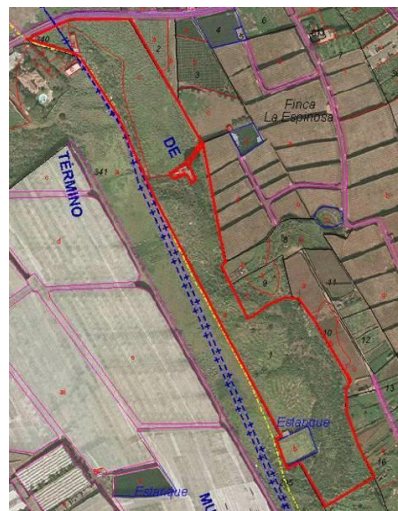


Figura 4. Ortofoto territorial con vista área de la parte alta de la Finca.

Fuente: Documentación remitida por la Consejería Promotora.

La totalidad de la finca presenta una naturaleza jurídica y ambiental heterogénea. Los terrenos se clasifican y categorizan como suelo rústico de protección costera (SRPCO) y suelo rústico de protección agraria (SRPAG) según el PGO de Tacoronte y como suelo rústico de protección agraria (SRPAG) en el PGO de La Laguna.

De acuerdo con el Modelo de Distribución Básica de los Usos del PIOT, la finca se adscribe como Área de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 3 Costera (ARHPA 3) y un ARH de Protección Económica 1 (ARHPE 1) y como Zona Ba y Bb de la Zonificación Ambiental, respectivamente, que, de acuerdo con el artículo 178.1 de la LSENPC:

“b) Zona B. Incluirá aquellos lugares donde coexistan valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional. En esta categoría podrán incluirse, en parte o en su totalidad, los parques rurales, paisajes protegidos, monumentos naturales y sitios de interés científico de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Dentro de esta categoría se podrá contemplar la existencia de dos subzonas:

1.^a) Subzona de aptitud natural: formada por aquella parte de la zona B que albergue valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia, o que tengan potencialidad de albergarlos.

2.^a) Subzona de aptitud productiva: constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas.”

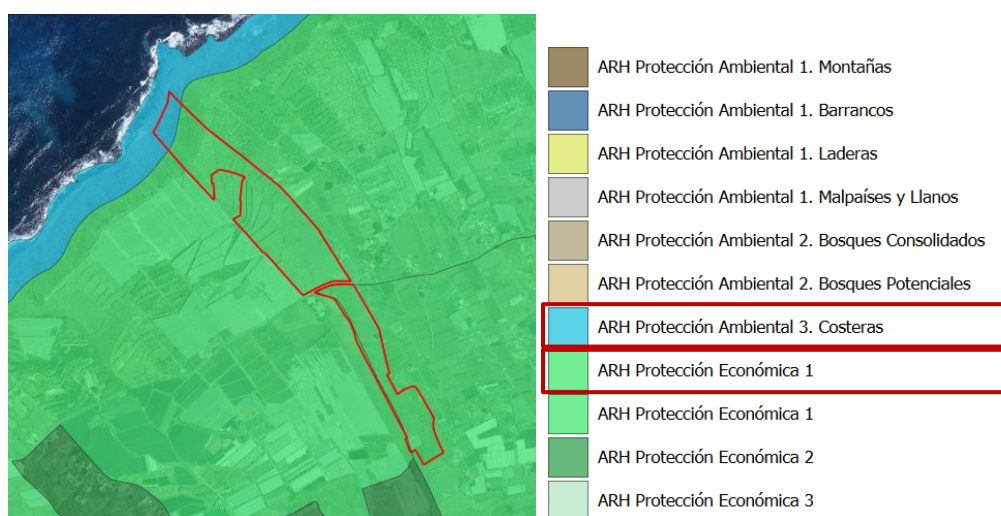


Figura 5. Modelo de Distribución Básica de los Usos del PIOT.

Fuente: Elaboración propia.

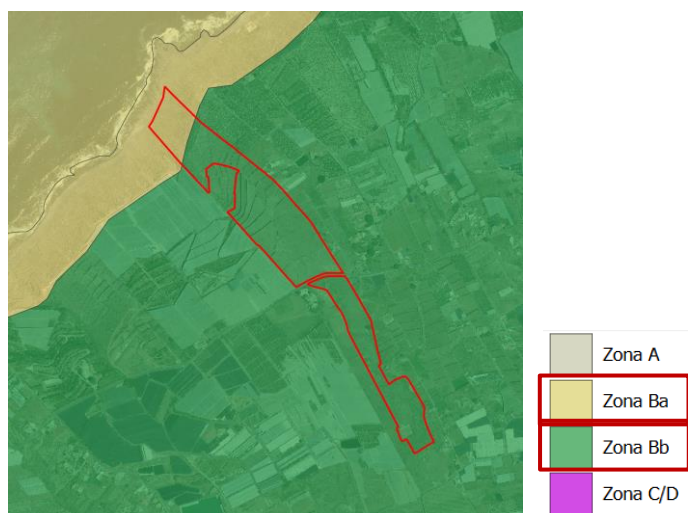


Figura 6. Zonificación Ambiental del PIOT.

Fuente: Elaboración propia.

La protección ambiental (SRPCO, ARHPA 3 y Zona Ba) se circunscribe con la franja costera y el sector acantilado de la propiedad, mientras que el resto de la finca, donde se localizan los bancales de cultivo, se define por su vocación agraria (SRPAG, ARHPE 1 y zona Bb).

Si bien la finca abarca en su conjunto una superficie de 13,29 ha, **el ámbito del Centro del Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (CPA)** se restringe a una **fracción mínima y antropizada** de la misma. Como se detalla en el apartado 4.4. de esta Memoria, el proyecto se implanta exclusivamente sobre suelos que quedan fuera de las áreas de protección ambiental (fuera de SRPCO, de la ARH de Protección Ambiental 3 y de Zona Ambiental Ba). El emplazamiento del proyecto se sitúa sobre la plataforma de bancales actualmente baldíos y en desuso más próximos a la carretera TF-163, en su margen norte (aguas abajo).

La finca está se encuentra delimitada como **Núcleo Ganadero** por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEAG). Dicha determinación fue fruto del análisis comparativo de diversas bolsas de suelo a escala insular, en el que la finca Presas del Campo resultó seleccionada por su idoneidad estratégica para el fomento de la actividad ganadera. Entre los criterios determinantes destacan su aislamiento respecto a núcleos de población, una orografía favorable sin pendientes excesivas ni áreas de laderas críticas en la zona abancalada y por la existencia de accesos adecuados para destinarla al fin propuesto.

El perímetro de la finca colinda casi en su totalidad con explotaciones privadas, salvo en dos puntos de su morfología: uno en la propia intersección con la carretera TF-163 (Valle de Guerra - El Pris) y su contacto con el dominio público marítimo-terrestre al norte. La citada vía actúa como eje divisor de la propia finca, fragmentando la propiedad en dos recintos: uno al norte (aguas abajo) y otro al sur (aguas arriba). Son los márgenes de esta carretera los únicos puntos de acceso rodado a la finca, situándose la entrada a la parte aguas abajo en el p.k. 0+915,5.

Su extensión abarca una superficie total aproximada de 13,29 ha, de las cuáles 9,23 ha están aguas abajo de la carretera TF-163 y 4,06 ha aguas arriba de esa misma vía. La finca se sitúa a una altitud que va desde una cota inferior que arranca prácticamente a nivel del mar hasta una cota superior de 225 m s.n.m. al sureste – si bien la parte apta para el desarrollo agrario comienza a una cota de aproximadamente de 84 m s.n.m. habida cuenta de que el sector costero de esta zona se caracteriza por una orografía abrupta de gran pendiente.

A excepción de los terrenos clasificados como SRPCO, el resto de la Finca se caracteriza por una topografía ligeramente accidentada –especialmente en el sector más próximo a la costa– y por una forma alargada en dirección noroeste-sudeste, partiendo desde

la cota inferior que arranca desde prácticamente el nivel del mar hasta alcanzar la cota superior a 225 m s.n.m. Esta topografía está definida, particularmente en la parte aguas abajo fuera de la zona acantilada, por la presencia de bancales de distribución irregular que, adaptados a la topografía del terreno, fueron construidos para la puesta en cultivo de este territorio.

Estos bancales cuentan con algunas infraestructuras y construcciones existentes como muros cortavientos que están total o parcialmente derrumbados y, además, en algunos de ellos se aprecia resto de las estructuras y el entramado de alambres de lo que fueron invernaderos. Asimismo, la finca dispone de un sistema de atarjeas de riego en mal estado de conservación y, por lo tanto, totalmente inoperativas. Existen tres pequeñas construcciones en el interior de la finca que servían como almacén.

La geometría irregular de la finca, estrecha en su eje NE-SO (de aproximadamente 146 m de ancho) y extremadamente alargada en dirección NO-SE (de unos 1260 m de largo), caracterizada aguas abajo por el sistema de bancales que se disponen a ambos lados del camino interior que discurre en sentido longitudinal en esta parte de la finca y que, además, da acceso a un predio colindante sin conexión directa a la carretera TF-163, mientras que la parte aguas arriba se caracteriza por una topografía menos abrupta que se conforma siguiendo la orografía del terreno y presentando bajas condiciones para la actividad agrícola.

Si bien actualmente la finca se encuentra prácticamente en su totalidad baldía y en desuso, desde finales del año 2022 la Consejería Promotora ha iniciado los trabajos para la puesta en cultivo inicial de una serie bancales ubicados en las cotas más altas de la parte aguas debajo de la Finca, abarcando una superficie de 2,24 ha, tal y como se refleja, a continuación, en la figura 8. No obstante, la realidad es que, finalmente, sólo se encuentran en explotación unos 7.600 m²s con cultivos de aguacate y café emplazados en los dos primeros bancales al sureste de la parte aguas abajo de la carretera TF-163 (bancales AG1 y AG2 de la figura 8).

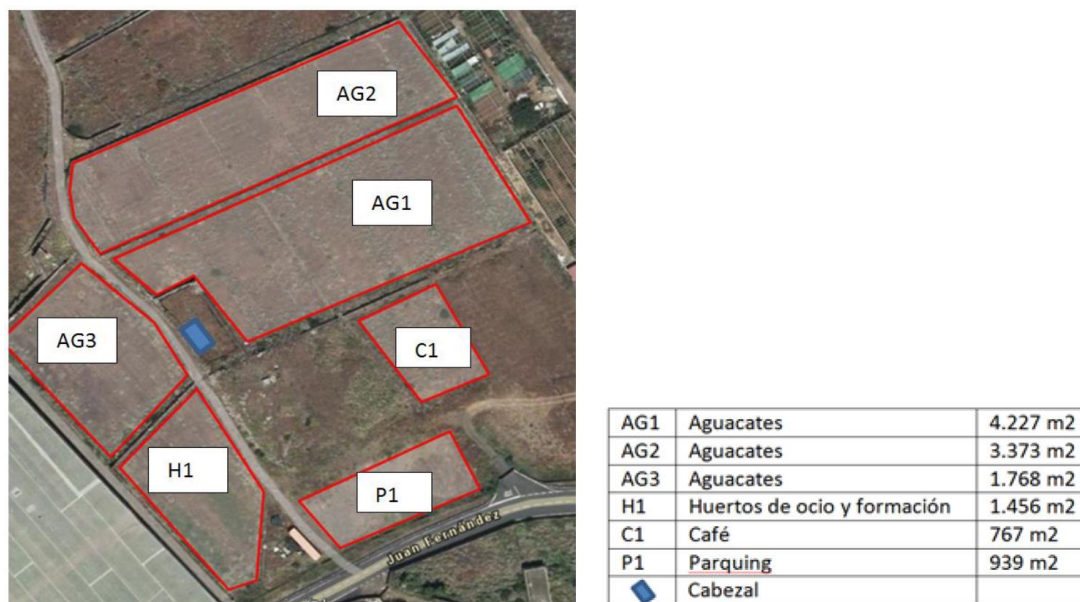


Figura 7. Bancales para puesta en cultivo.

Fuente: Información facilitada por el Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural en relación con los trabajos para la “Puesta en cultivo inicial de la Finca Presas del Campo”, términos municipales de Tacoronte y San Cristóbal de La Laguna (Valle de Guerra)

4.3. Referencias catastrales.

Tal y como informó el Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio del Cabildo Insular con fecha de 24 de octubre de 2024, y número de registro GEISER LA0001761s24N0000417, la Finca Presas del Campo es propiedad de la Corporación Insular y está compuesta por las siguientes parcelas catastrales:

Aguas arriba de la TF-163 la Finca está constituida por las parcelas catastrales:

FINCA	Ref. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	USO	SUP. SUELO (m ²)
340	38043A00600340000QO	Polígono 6 Parcela 340 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Erial a pastos]	570,00
1	38023A025000010000FK	Polígono 25 Parcela 1 LA ESPINOSA, La Laguna [S.C. Tenerife]	Agrario [Erial a pastos; Labor - tierra labrable]	36.328,00
472	38043A006004720000QD	Polígono 6 Parcela 472 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Improductivo]	269,00
363	38023A025003630000FS	Polígono 25 Parcela 363 LA ESPINOSA, La Laguna [S.C. Tenerife]	Agrario [Improductivo]	2.882,00
				40.049,00

Figura 8. Fincas catastrales aguas arriba de la carretera TF-163.

Fuente: Elaboración propia.

Aguas abajo de la TF-163 las parcelas catastrales que conforman la Finca son:

FINCA	Ref. CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	USO	SUP. SUELO (m ²)
334	38043A006003340000QT	Polígono 6 Parcela 334 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Erial a pastos; Labor – tierra arable]	33.579,00
337	38043A006003370000QO	Polígono 6 Parcela 337 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Labor – tierra arable; Hortícolas – tierra arable]	21.605,00
338	38043A006003380000QK	Polígono 6 Parcela 338 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Improductivo]	4.713,00
339	38043A006003390000QR	Polígono 6 Parcela 339 JUAN FERNANDEZ, Tacoronte [S.C. Tenerife]	Agrario [Labor – tierra arable]	8.077,00
11	38023A001000110000FK	Polígono 1 Parcela 11 PRESAS OCAMPO, La Laguna [S.C. Tenerife]	Agrario [Plátano]	26.051,00
316	38023A001003160000FY	Polígono 1 Parcela 316 PRESAS OCAMPO, La Laguna [S.C. Tenerife]	Agrario [Improductivo]	232,00
10011	38023A001100110000FU	Polígono 1 Parcela 10011 PRESAS OCAMPO, La Laguna [S.C. Tenerife]	Agrario [Labor – tierra arable]	439,00
				94.696,00

Figura 9. Fincas catastrales aguas arriba de la carretera TF-163.

Fuente: Elaboración propia.

En relación al camino interior que atraviesa la Finca aguas abajo de la TF-163 en sentido SE-NW, la Corporación Insular es propietaria de 5/6 partes del mismo. El primer tramo

de este camino se corresponde con la parcela cuya referencia catastral es 38023A001003160000FY en el término municipal de La Laguna y el segundo tramo se corresponde con la parcela cuya referencia catastral 38043A006003380000QK. Este camino interior sirve no sólo para acceder a la parte aguas abajo de la Finca Presas del Campo sino, además, para que un tercero pueda tener acceso a una porción de terreno de su propiedad y que, situada más próxima al entorno acantilado, genera una pequeña isla o vacío en la delimitación de la propiedad de la finca Presas del Campo, tal y como se muestra en la siguiente figura. Este tercero es, a su vez, propietario de 1/6 parte del citado camino interior.

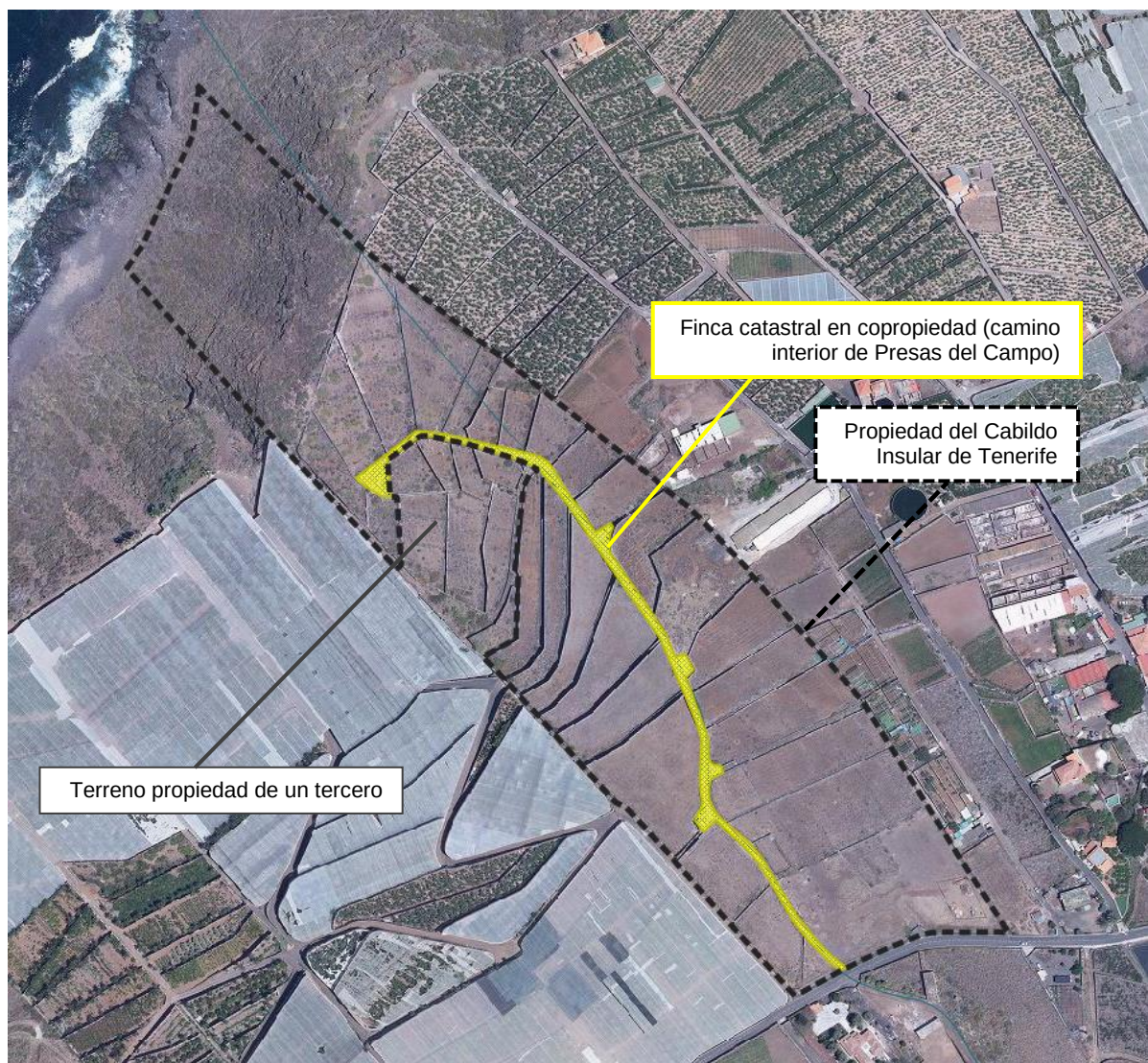


Figura 10. Finca catastral 38043A006003380000QK en copropiedad.

Fuente: Elaboración propia.

4.4. Ámbito del Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (CPA).

El nuevo CPA, dada su naturaleza como centro guarda y custodia de animales domésticos destinado al servicio público, se define un equipamiento estructurante de interés insular (supramunicipal-comarcal) dentro de la ordenación territorial de la Isla.

En lo que respecta a la definición de sus límites espaciales, es esencial que todo elemento estructurante se individualice mediante su coincidencia con la unidad funcional correspondiente, diferenciándola de aquellos ámbitos de suelo que no pertenecen a dicha unidad. En este sentido, se entiende por tal el ámbito espacial mínimo necesario para el desarrollo completo y unitario de las actividades que lo definen.

4.4.1. Criterios de determinación del ámbito del proyecto

Se ha determinado una serie de premisas esenciales para identificar y proponer alternativas (recogidas en la Memoria Justificativa del PII-CPA) respecto al alcance de la unidad funcional del CPA y, por ende, delimitar su ámbito espacial, que son:

1. Coherencia con los objetivos del PII-CPA y recursos disponibles.
2. Exclusión de los primeros dos bancales ubicados en el margen derecho (orientación NE) empleados por la empresa TRAGSA para su puesta en cultivo.
3. Continuidad y homogeneidad en las condiciones de uso, propiedad y gestión del ámbito.
4. Adecuación del terreno al desarrollo de la actividad principal y de las compatibles. Se debe contemplar la posibilidad de actividades compatibles con el uso principal de guarda y custodia de animales, tales como actividades educativas de difusión y concienciación de la sociedad sobre el bienestar animal, entre otros.

Partiendo de lo anterior, y tal y como se recoge en la Memoria Justificativa del PII-CPA, para valorar la idoneidad de la delimitación de la reserva de suelo destinada al elemento estructurante propuesto, se fijaron una serie de criterios evaluativos orientados a garantizar la coherencia de la actuación con los objetivos perseguidos por

el propio instrumento y con las condiciones del medio físico en el que se proyecta su implantación. En concreto los criterios aplicados son:

1. *Adecuación de la ocupación del suelo a las necesidades dimensionales del programa funcional*, tanto en relación a los requerimientos actuales como con las previsiones de crecimiento futuro, derivados del análisis del estado actual y la proyección de la demanda del servicio de albergue de perros y gatos en la vertiente norte de la Isla de Tenerife.
2. *Viabilidad técnica de la implantación*, en función de las características morfológicas, geotécnicas y de accesibilidad de los terrenos objeto de reserva, considerando, además, la capacidad de adaptación del proyecto a la topografía y estructura de la propiedad existente en la Finca y su entorno.
3. *Grado de integración en el medio y del impacto paisajístico* derivado de su implantación, evaluando, entre otros, la visibilidad de las actuaciones desde los principales ejes viarios, su inserción en la morfología rural del entorno, así como el respecto a los elementos naturales singulares, como bancales tradicionales, laderas de fuerte pendiente o zonas de protección ambiental o costera.
4. *Impacto económico* derivado de la implantación de la actuación, mediante la estimación de las inversiones necesarias para la ejecución material de las infraestructuras, edificaciones y adecuaciones del terreno, con el fin de valorar la proporcionalidad entre el coste de la implantación y los beneficios funciones y sociales esperados.

Derivado de las conclusiones de análisis que se realiza en el subapartado 'Examen de las alternativas de tipo II' de la Memoria Justificativa, la opción más adecuada para la implantación del CPA es la Alternativa 4. Esta propuesta representa el mejor equilibrio entre los criterios técnicos, funcionales, ambientales y económicos expuestos, tal y como se resumen a continuación:

1. Se ajusta, de forma precisa, a las dimensiones necesarias para desarrollar el programa funcional y garantiza un uso racional del suelo.
2. Constituye una ejecución técnicamente viable. Su situación en una zona de la Finca con morfología favorable y buena accesibilidad, facilita la

implantación de las construcciones, edificaciones e instalaciones, mejora la operatividad diaria y esto, en última instancia, favorece el bienestar animal.

3. Además, al reducir al mínimo la superficie a intervenir, representa una opción ambientalmente respetuosa y que favorece una integración más armónica con el entorno y su paisaje.
4. Costes proporcionados de ejecución en una única planta que junto con la posibilidad de desarrollo de estrategias de eficiencia energética, sostenibilidad ambiental y economía circular en consonancia con los objetivos ODS, lo que permite garantizar de sostenibilidad económica.

Por lo expuesto, y se propone afectar al PII-CPA el ámbito descrito en el siguiente apartado y que se conforma por aquellos banales cercanos al acceso desde la carretera TF-163, excluyendo los dos banales que se encuentran actualmente en cultivo por el propio Cabildo Insular.

4.4.2. Planeamiento territorial y urbanístico vigente

A diferencia de otras partes de la finca que presentan valores ambientales restrictivos, el ámbito específico del proyecto se ha seleccionado por su plena compatibilidad con el marco legal vigente:

- **Régimen territorial (PIOT):** La delimitación del ámbito es coincidente con el **ARH Protección Económica 1** y la **Zona B, subzona de aptitud productiva (Zona Bb)** de la zonificación ambiental del PIOT. Según el art. 178.1 de la LSENPC, esta subzona es la destinada a albergar actividades productivas o aquellas áreas susceptibles de albergarlas, permitiendo la coexistencia del Centro –como uso primario ganadero– con el entorno tradicional (por ejemplo, los cultivos actualmente activos de los primeros banales contiguos al ámbito). Quedan fuera de este ámbito las zonas de aptitud natural (Ba) o de protección costera que, si bien están presentes en otras áreas de la finca, no forman parte del perímetro del proyecto.
- **Régimen urbanístico del suelo (PGO La Laguna y PGO de Tacoronte):** el ámbito del proyecto se implanta íntegramente sobre suelos clasificados

y categorizados como **suelo rústico de protección agraria (SRPAG)** en ambos términos municipales.

Esta delimitación garantiza la viabilidad del proyecto atendiendo a su definición técnica y a su adscripción al uso propuesto. La naturaleza específica del CPA permite su plena integración territorial y urbanística, sin interferir en los espacios de protección ambiental estricta que caracterizan el sector costero de la propiedad, los cuales permanecen ajenos y externos al ámbito de actuación del CPA.

4.4.3. Descripción del ámbito del proyecto

La ocupación del proyecto propone un enfoque contenido, limitándose a la superficie necesaria para el programa funcional del CPA y cuyas instalaciones, construcciones y edificaciones se proyecta en una única planta por cualquiera de sus fachadas. Es fundamental destacar que el ámbito del proyecto se limita a una pequeña porción respecto a la totalidad de la finca Presas del Campo, fuera de todo suelo de protección ambiental descritos en el apartado 4.2.

Mientras que la Finca Presas del Campo integra zonas de valor natural en su frente costero, el ámbito del proyecto se localiza íntegramente sobre suelos con categorización agraria y productiva, aprovechando la plataforma de bancales ya existente para minimizar el movimiento de tierras.

Las características técnicas del ámbito del proyecto son las siguientes:

- Superficie de actuación: 27.377,80 m²s (un 20,6% de la superficie total de la finca Presas del Campo).
- Longitud lineal (proyectada): 185,04 ml.
- Ancho lineal (proyectado): 164,5 ml.
- Desnivel acumulado: 30 m.
- Número de bancales ocupados: 9 bancales.
- Distribución territorial: se centra en delimitar aquellos terrenos estrictamente necesarios para el desarrollo del programa funcional del CPA con la capacidad de acogida justificada en el apartado 'Capacidad y dimensiones estimadas', siguiendo las recomendaciones de la Norma UNE 313001.

- Características morfológicas: topografía favorable, con pendientes suaves y bancales más estables y espaciosos, adecuados para albergar las instalaciones, construcciones y edificaciones del CPA.
- Acceso: El acceso al ámbito se encuentra habilitado en la zona situada aguas abajo de la finca, ya que es en este sector donde existe una conexión acondicionada con el viario insular TF-163. No obstante, en caso de que la intensidad de tráfico generada por el funcionamiento del Centro, así como las características de los vehículos que accedan a la instalación, difieran de las condiciones previstas en la normativa de trazado y del vehículo patrón autorizado, podría ser necesario adaptar el acceso existente a los nuevos requerimientos.
- Accesibilidad dentro del ámbito: En cuanto a la accesibilidad interior, el camino que atraviesa longitudinalmente la Finca se encuentra parcialmente acondicionado, disponiendo de un tramo inicial en buen estado de unos 270 ml. Este tramo permite el acceso a los primeros 10 bancales, entre los cuales están los 9 bancales que conforman el ámbito del proyecto y, por tanto, garantiza la comunicación con la totalidad del ámbito del área del proyecto, sin perjuicio de que puedan requerirse actuaciones puntuales de mejora o adecuación para garantizar la operatividad interna del centro y su correcto funcionamiento.

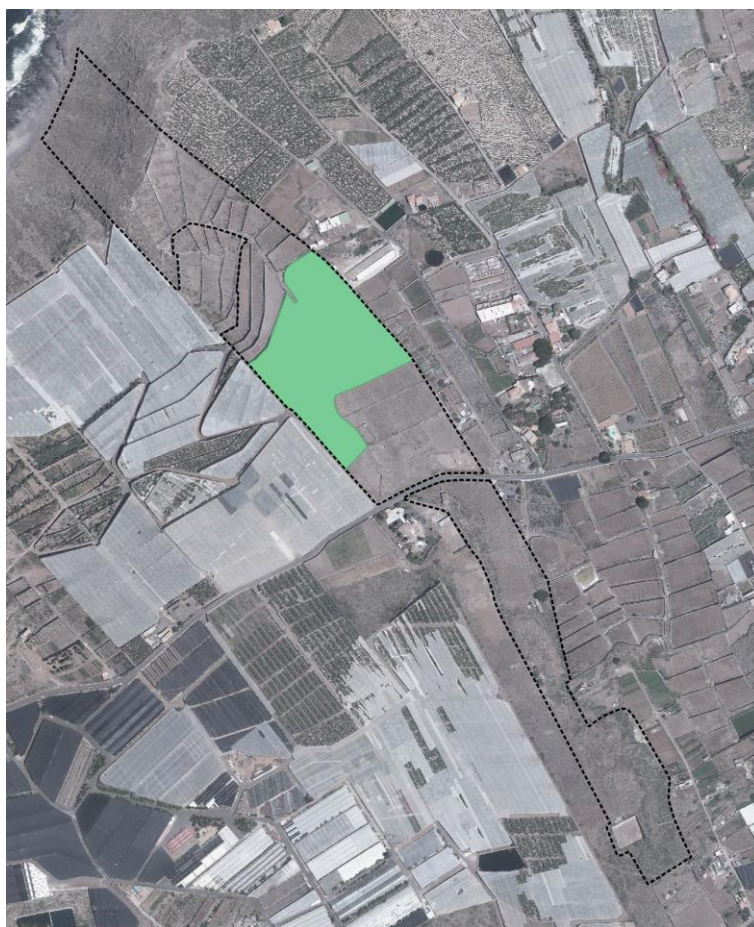


Figura 11. Delimitación del ámbito del PII-CPA (ámbito CPA).

Fuente: Elaboración propia.

De modo que la propuesta se adaptada a la topografía existente del ámbito desarrollada a lo largo de esos 9 bancales, siendo el primer bancal el nivel 0 y el bancal ubicado en la cota más inferior del ámbito el nivel -6.

El nuevo CPA ocuparía, por lo tanto, parte de las siguientes parcelas catastrales que forman parte de los terrenos propiedad del Cabildo Insular y que son las siguientes:

- Finca catastral 11, cuya referencia catastral es 38023A001000110000FK, ubicada en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna.
- Finca catastral 337, cuya referencia catastral es 38043A006003370000QO, ubicada en el término municipal de Tacoronte.
- Finca catastral 338, cuya referencia catastral es 38043A006003380000QK, que se corresponde con el camino interior que atraviesa a la Finca en el tramo ubicado dentro de los límites municipales de Tacoronte.

- Finca catastral 339, cuya referencia catastral es 38043A006003390000QR, ubicada en el término municipal de Tacoronte.

Los linderos de la parte de la Finca Presas del Campo aguas abajo son los siguientes:

- Frontal a SURESTE (SE) linda con los bancales que forman parte de la propia Finca Presas del Campo y que están actualmente cultivados. La parte alta de estos bancales lindan, a su vez, con la parcela catastral que se corresponde con el camino interior de la Finca y con la propia carretera TF-163 que da acceso a la Finca.
- Lateral SUROESTE (SW) linda con una finca rústica con referencia catastral 38043A006003320000QP, con cultivo de plataneras bajo invernadero según datos de la campaña agrícola de la isla de Tenerife de 2020-2021 del Mapa de Cultivos.
- Posterior NOROESTE (NW) linda con el dominio público marítimo terrestre.
- Lateral NODESTE (NE) linda con las fincas rústicas con referencias catastrales 38023A001000120000FR y 38023A001000130000FD, que se encuentran en estado de abandono reciente según datos de la campaña agrícola de la isla de Tenerife de 2020-2021 del Mapa de Cultivos.

5. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

Se analizan en este apartado, los instrumentos de ordenación que resultan de aplicación por la implantación del proyecto del nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” (CPA) en el ámbito concreto propuesto.

5.1. Planeamiento insular vigente

5.1.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

A nivel insular, la ordenación queda establecida por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por el Decreto 150/2002, de 16 de octubre y publicado el 19 de octubre de 2002 en el BOC núm. 140, y cuya revisión parcial fue aprobada definitivamente por el Gobierno de Canarias mediante Decreto 56/2011, de 4 de marzo y publicado el 21 de marzo de 2011 en el BOC núm. 58.

Distribución Básica de Usos

Consultado el Modelo de Distribución Básica de Usos del PIOT, se comprueba que el ámbito del PII-CPA, en la parte aguas debajo de la Finca Presas del Campo, está adscrito a una ARH de Protección Económica 1.

Zonificación Ambiental

En cuanto al análisis de la Zonificación Ambiental, de acuerdo con la matriz de usos, el ámbito del PII-CPA se sitúa en Zona B y subzona de aptitud productiva (Zona Bb) que, en los términos del artículo 178.1 de la LSENPC se corresponde con aquellas zonas donde coexisten valores naturales de importancia que alberga actividades humanas productivas de tipo tradicional o sea susceptible de albergarlas.

Modelo de Ordenación Territorial

En relación con el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, al ámbito de actuación cuenta con acceso a través de la vía comarcal TF-163. Actualmente, el acceso desde esta carretera hacia la parte baja de la Finca está previamente autorizado para el uso agrícola, específicamente ubicado en los dos primeros bancales al este de este ámbito.

En este sentido, si el nuevo uso propuesto justifica que:

- La intensidad de tráfico generado por el nuevo uso es inferior a los límites establecidos por la norma de trazado (<5 vehículos/hora o <30 vehículos/día)
- Los vehículos previstos son equivalentes al tipo de vehículo autorizado previamente (vehículo patrón)

Entonces, no sería necesario redactar un nuevo proyecto de acceso ni solicitar una nueva autorización ante el Servicio Administrativo de Carreteras.

Definición y clasificación del uso

Una de las finalidades fundamentales tanto del sistema de planeamiento es determinar con precisión el uso al que debe destinarse cada parte del territorio, estableciendo sus condiciones de admisibilidad. En este sentido, y con el fin de asegurar la coherencia del planeamiento en su conjunto, se establece que el **nuevo CPA** se adscribe a la categoría de **Uso Primario Ganadero**, específicamente en la subcategoría de **guarda de animales domésticos**, conforme a la Sección 2ª del Capítulo 4 del Título I del PIOT.

Esta clasificación responde a la definición literal del PIOT para dicho uso, que califica como tales a aquellas fincas en las que “*se guardan animales que no se destinan al aprovechamiento de sus productos, sino a otros fines tales como compañía de seres humanos, ocio, vigilancia, etc.*”, incluyendo expresamente a las guarderías de animales compañía, los centros de adiestramiento, los criaderos de animales de compañía, entre otros. Esta adscripción es la que mejor refleja el cometido actual de la infraestructura: **la guarda, protección integral y custodia de animales domésticos bajo estándares modernos de bienestar**, tal y como se justifica en el apartado 7.1. de la presente Memoria Justificativa.

Atendiendo a la localización del proyecto, en la parte aguas debajo de la TF-163 de la finca Presas del Campo, el ámbito de la actuación se encuentra adscrito a un Área de Regulación Homogénea (ARH) de Protección Económica 1, el cual se corresponde con la Zona Ambiental Bb del PIOT. El uso primario ganadero (en su modalidad de guarda de animales domésticos) se encuentra previsto expresamente como un uso secundario compatible según el régimen de la matriz de usos. Esta interpretación, fundamentada en la realidad técnica de la actividad, permite la **admisibilidad directa de la infraestructura** en el ámbito seleccionado sin necesidad de recurrir a mecanismos de readscripción territorial.

5.1.2. Plan Hidrológico de Tenerife de Tercer Ciclo - Periodo 2021-2027 (PHT)

El PHT fue aprobado definitivamente por Decreto 372/2023, de 18 de septiembre, del Gobierno de Canarias.

El ámbito de actuación se localiza en las proximidades del cauce identificado como el Barranco Chamorro (Id. 4167), el cual atraviesa la Finca en su parte aguas arriba de la vía TF-163. Dicho cauce se encuentra a una distancia superior a 187 metros lineales respecto al área objeto de intervención. En consecuencia, no se identifica afección directa ni interferencia alguna con el dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en el PHT.

5.1.3. Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife (PTEORIT)

El texto refundido del PTEORIT fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 29 de julio de 2011.

Analizado el contenido del PTEORIT en el ámbito objeto del PII-CPA se prevé dedicar parte de la Finca a una planta de compostaje de residuos agrícolas y pecuarios de carácter experimental y promoción pública como complemento de las actividades que en ella se desarrollan que, a priori, no parece resultar incompatible con el desarrollo del Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos, sin perjuicio de las medidas que, en su caso, se puedan dictar desde el Área competente para la adaptación del proyecto.

5.1.4. Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOITT)

El PTEOIT fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de julio de 2018.

5.1.5. Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (PTEOPR)

El PTEOPR fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2012.

5.1.6. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG)

El PTEOAG, formulado en desarrollo de las determinaciones del PIOT, fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión extraordinaria celebrada el 19 de julio de 2006 y publicado el 4 de junio de 2007 en el BOC núm. 110, constituyendo el instrumento de planificación sectorial que, en su condición de disposición reglamentaria, tenía por objeto regular la actividad ganadera de la Isla.

Sin embargo, con la entrada en vigor de la LSENPC, el Pleno del Cabildo Insular en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2018 adoptó el Acuerdo interpretativo en relación, entre otros, a la vigencia del PTEOAG, determinando la derogación de cuantas determinaciones fueran contrarias a lo dispuesto en la LSENPC. Este Acuerdo consideró vigentes, entre otros, las determinaciones contenidas en el Capítulo V del Título II Disposiciones Territoriales del PTEOAG, en la que se incluyen la de los Núcleos Ganaderos – entre los que se encuentra la Finca Presas del Campo – así como el Anexo I de las Fichas de gestión de los Núcleos Ganaderos, cuya ficha 2 se corresponde con el de la Finca Presas del Campo.

5.2. Planeamiento municipal afectado

El ámbito de actuación se localiza entre los municipios de San Cristóbal de La Laguna y Tacoronte, por lo que el planeamiento urbanístico de aplicación será el correspondiente a ambos términos municipales, en función de la delimitación precisa del emplazamiento. En este sentido, resultan de aplicación los siguientes instrumentos de ordenación general:

5.2.1. Plan General de Ordenación de San Cristóbal La Laguna

Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (Adaptación Básica al 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), aprobado definitivamente y de modo parcial por acuerdo de la COTMAC el 7 de octubre de 2004 y publicado el 6 de abril de 2005 en el BOC núm. 67 y el 25 de abril de 2005 en el BOP núm. 64 (en adelante, 'PGO La Laguna'); modificado puntualmente para la justificación de la ordenación establecida para el área suspendida 2.5 relativa al suelo rústico aprobada definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 3 de abril de 2006 y publicada el 23 de octubre de 2006 en el BOC núm. 206.

Conforme a la Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, los terrenos situados en este término municipal se encuentran están clasificados y categorizados como suelo rústico de protección agraria (SRPAG).

5.2.2. Plan General de Ordenación de Tacoronte

El Plan General de Ordenación de Tacoronte (Adaptación Básica al 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) fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC en sesión de 5 de noviembre de 2003 y publicado el 23 de agosto de 2004 en el BOC núm. 162 y el 27 de agosto de 2004 en el BOP núm. 121 (en adelante, 'PGO Tacoronte').

De acuerdo con la Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 del Plan General de Ordenación de Tacoronte, los terrenos del ámbito situados en este municipio se encuentran clasificados y categorizados como suelo rústico de protección agraria (SRPAG). Asimismo, en cuanto a la zonificación específica del SRPAG establecida por este Plan, los terrenos se encuentran incluidos en la Zona 16: Suelo Rústico vinculado al uso de invernadero.

5.3. Otras afecciones de la parcela

5.3.1. Costas

El ámbito del PII-CPA se encuentra incluido dentro de la zona de influencia – en los términos que define la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas– por encontrarse a menos de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Sin embargo, las características de las instalaciones, construcciones y edificaciones no forman pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Considerando lo expuesto en los subapartados anteriores relativos al planeamiento aplicable, y dado que el presente anteproyecto se enmarca dentro de un Proyecto de Interés Insular para la ordenación, diseño e implantación de un nuevo Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos "Tierra Azul" (PII-CPA), sus determinaciones de ordenación prevalecerán, en los términos establecidos la LSENPC y conforme a lo recogido en la normativa del propio PII-CPA, sobre el planeamiento insular y municipal vigente que afecten al ámbito de ordenación de dicho instrumento. Esta prevalencia legitima la ejecución de las obras e instalaciones previstas en el anteproyecto, así como la implantación de los usos que constituyen su objeto, sin necesidad de licencia urbanística. En consecuencia, el marco jurídico propio del Proyecto de Interés Insular permite viabilizar la ejecución material del presente anteproyecto. No obstante, en todo aquello no regulado

expresamente por dicho instrumento, resultará de aplicación el régimen jurídico general y sectorial descrito en los apartados anteriores.

6. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley 7/2023, de 28 de marzo, de protección de los derechos y el bienestar de los animales, se entiende por centro de protección animal el *“establecimiento para el alojamiento y cuidado de los animales extraviados, abandonados, desamparados o incautados, sean de titularidad pública o privada, dotado de la infraestructura adecuada para su atención y de las autorizaciones legalmente aplicables”*.

En este contexto, el CPA constituye un equipamiento de titularidad pública y ámbito supramunicipal-comarcal cuyo fin es el alojamiento, cuidado, atención veterinaria y protección de animales domésticos que se encuentren extraviados, abandonados, desamparados o incautados, específicamente perros y gatos. Para ello, el diseño del futuro CPA responderá a los siguientes principios y objetivos rectores:

- Cumplimiento del principio de sacrificio cero, conforme a la normativa vigente, que prohíbe expresamente el sacrificio de perros y gatos en los centros de protección animal, lo que condiciona la planificación de espacios suficientes para garantizar el bienestar animal durante todo su período de estancia.
- Prestación de un servicio público integral de custodio, tratamiento sanitario, reeducación, promoción de la adopción y retorno, así como de gestión de colonias felinas, campañas de concienciación ciudadana, y actividades de sensibilización sobre la protección y tenencia responsable de animales.
- Aplicación de criterios de funcionalidad, accesibilidad, eficiencia energética, sostenibilidad ambiental y economía circular, en consonancia con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS), la estrategia europea de descarbonización y el Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, sobre reutilización del agua.

6.1. Programa de necesidades.

En el marco del programa funcional del CPA, deberán considerarse los siguientes condicionantes esenciales para garantizar el cumplimiento de los objetivos de servicio público de protección y bienestar animal, conforme a la normativa vigente en materia de sanidad animal, protección animal y tenencia responsable:

- Fase de ingreso y aislamiento preventivo.

Con carácter previo al alojamiento definitivo en las instalaciones de CPA, todo animal deberá ser sometido a una fase inicial de ingreso que comprenderá un período de cuarentena obligatoria. Esta cuarentena se llevará a cabo en espacios expresamente habilitados y diferenciados por especie (canina o felina), dotados de las condiciones higiénico-sanitarias adecuadas para el aislamiento individualizado. El objetivo de esta fase es permitir la observación clínica durante un tiempo suficiente para la detección de posibles signos o síntomas compatibles con enfermedades infecto-contagiosas, garantizando así la protección sanitaria del conjunto de animales albergados.

- Capacidad de albergue y servicios de mantenimiento.

El Centro deberá disponer de capacidad suficiente para el alojamiento de los animales hasta su recuperación por sus propietarios o su adopción. La *fase de permanencia* se inicia tras la superación del período de ingreso y se extiende hasta la salida definitiva del animal. Durante este período, el CPA prestará los servicios necesarios para el mantenimiento integral del animal, entendiendo por tales el albergue, alimentación, lavado e higienización, control sanitario, desinsectación y desparasitación externa, rehabilitación física y conductual, educación básica y demás servicios veterinarios requeridos para preservar la salud y bienestar del animal, promoviendo la adopción responsable.

- Asistencia veterinaria y profilaxis.

El diseño funcional deberá contemplar espacios suficientes para albergar las instalaciones destinadas a la atención veterinaria general, incluyendo el diagnóstico, tratamiento clínico y servicios profilácticos para los animales albergados.

- Programa para la gestión de las colonias felinas.

El Centro desarrollará actividades vinculadas a la correcta gestión y control de colonias felinas mediante la aplicación del programa felino CER (Captura, Esterilización y Retorno), de acuerdo a los protocolos establecidos por las administraciones competentes. A tal efecto, se habilitarán espacios adecuados para la contención, intervención veterinaria y recuperación postoperatoria de los ejemplares intervenidos.

- Reeducación de los animales.

El equipamiento del CPA deberá permitir la ejecución de programas de modificación de conducta animal, dirigidos a la sociabilización, reeducación y reducción de comportamientos agresivos o no adaptativos. Para ello, se promoverán técnicas basadas en aprendizajes asociativos positivos y estímulos condicionantes, con el fin de favorecer la integración de los animales en entornos familiares o comunitarios y facilitar su futura adopción.

- Campañas de adopción.

Se llevarán a cabo campañas de adopción activa y programas de fomento de la acogida temporal, incluyendo asesoramiento técnico, jurídico y conductual a los adoptantes. Estas acciones estarán orientadas a facilitar la tenencia responsable, el adecuado proceso de integración del animal en su nuevo entorno, y la disminución del número de animales en situación de abandono.

- Actividades educativas, sociales y de sensibilización

Además de la función asistencial como albergue, el Centro deberá contar con espacios polivalentes destinados al desarrollo de actividades educativas, divulgativas y de sensibilización dirigidas a la ciudadanía y colectivos específicos. Estas actividades se centrarán en la promoción de la protección y el bienestar animal, la concienciación contra el maltrato y abandono, y la divulgación de los beneficios del vínculo humano-animal, fomentando una cultura de respeto y convivencia responsable

El programa funcional del CPA se articula en los siguientes bloques operativos, garantizando la separación física y funcional entre perros y gatos, con duplicidad de espacios técnicos cuando sea necesario para evitar el contacto entre especies:

1. Área de recepción y administración.

- Zona de recepción para atención al público y gestión de adopciones.
- Sala de espera para visitantes y adoptantes.
- Oficina administrativa y *office* para el personal.
- Vestuarios y aseos para el personal.
- Zona de lavandería.
- Almacén para equipamiento general no técnico.

2. Bloque técnico-veterinario.

- Consultorio veterinario para atención preventiva y curativa.
- Quirófano sencillo, con sala de recuperación postoperatoria y farmacia.
- Espacio de higienización y desparasitación externa.
- Área de recuperación para animales intervenidos. En el caso de gatos deberán ser jaulas o habitaciones individuales dotadas de zona de descanso, comedero, juego y baño (separadas para facilitar las labores de limpieza diarias sin interacción directa).
- Almacén técnico para medicamentos, instrumental veterinario y productos de aseo de los animales.

3. Zona de cuarentena.

4. Área de albergue.

- Cheniles colectivos destinados al alojamiento de perros no peligrosos, cuya capacidad será modulable en función el tamaño, nivel de sociabilidad, así como otras necesidades particulares de los animales como, por ejemplo, condiciones dietéticas especiales, pautas de convivencia o necesidades sanitarias individuales, garantizando en todo momento el bienestar animal y la compatibilidad grupal y demás protocolos de higienes, bioseguridad y confort establecidos.
- Cheniles individuales o para grupos reducidos para perros potencialmente peligrosos (en adelante, 'PPP') y otros perros con problemas de sociabilización.
- Jaulones u habitaciones para gatos, con elementos de descanso y juego. Estos espacios deben prever una superficie mínima de 2 m² de suelo por gato (o entre 1,5 y 2 m² en espacios individuales), limitando la capacidad a un máximo de 10-12 gatos por espacio, priorizando la agrupación por colonia o afinidad.
- Área de preparación de alimentos y de dietas especiales, con condiciones de estiba higiénica para evitar su deterioro, proteger frente a la humedad u otras condiciones ambientales adversas o impedir el acceso al alimento de plagas y otros animales.
- Almacenes de utensilios de limpieza y mantenimiento diario.

Todos los espacios destinados al alojamiento de animales (cheniles, jaulones o habitaciones) contarán con zona interior y exterior, con cerramiento laterales y superior (en el caso de los jaulones colectivos de gatos) y, además, acceso controlados mediante recinto de seguridad que evite fugas de los animales.

5. Zonas exteriores y recreativas.

- Espacios de esparcimiento al aire libre para perros con sombra, bebederos, zonas de descanso y circuitos tipo *agility*.
- Zonas de paseo y sociabilización con acceso seguro.

6. Centro educativo y social.

- Aula o sala para formación del personal voluntario, recepción de visitas escolares, talleres y actividades didácticas relacionadas con el bienestar animal.
- Espacio de interacción entre visitantes y animales del Centro, debidamente controlado y perimetrado.

7. Área de gestión de residuos.

- Zonas aislada y ventilada para el almacenamiento higiénico de residuos, con clasificación entre residuos peligrosos (productos veterinarios, farmacéuticos, etc.) y no peligrosos, con sistema de recogida y gestión por operadores autorizados.

Además, teniendo como dato de partida la capacidad media estimada del CPA y en base a la experiencia previa en la gestión de este tipo de centros, según la información facilitada por la Consejería Promotora, se estima que será necesario que las dependencias destinadas a cuarentena y hospitalización para perros tengan una capacidad de acogida correspondiente a un 13% del total de la capacidad media, es decir, de unos 78 ejemplares.

No obstante, lo anterior, la capacidad efectiva y real del CPA dependerá en todo momento de la sociabilidad de los animales, de sus pesos y de otros criterios, habida cuenta que el carácter de los perros puede limitar la introducción de animales nuevos en un chenil, aun cuando por espacio fuera factible.

6.2. Capacidad y dimensiones estimadas.

En primer término, la Norma titulada “*UNE 313001:2016 Centros de protección animal y residencias de animales de compañía. Gestión sanitaria y de bienestar animal*” se configura como el estándar técnico que podría emplearse como referencia para la evaluación objetiva de la capacidad operativa, funcional y de gestión integral de los centros de protección animal.

En este contexto, su contenido, para los centros de protección animal, reviste especial importancia para la adecuada valoración de la capacidad de acogida de los centros existentes, así como para la proyección técnico-jurídica de las necesidades presentes y futuras, atendiendo a las tendencias constatadas en materia de abandono y acogida de perros y gatos, debidamente documentadas en el estudio técnico “*Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife*”.

Asimismo, define los requerimientos generales de funcionamiento de los centros de protección animal, estableciendo directrices clave en materia de infraestructuras, la delimitación de los espacios funcionales y los protocolos de enriquecimiento ambiental. El primer y fundamental requisito es la existencia de espacios diferenciados y adaptados a las especies alojadas. Esta diferenciación espacial garantiza la adecuada separación de los animales según criterios etológicos y sanitarios, tales como especie, edad, sexo, temperamento y estado de salud, asegurando así su bienestar integral.

Partiendo de la segmentación espacial establecida, se define el procedimiento para determinar la capacidad máxima operativa de los centros, entendida como la cantidad máxima de animales que puede alojarse de manera segura y adecuada (capacidad de acogida máxima). Esta capacidad debe ser debidamente justificada desde una perspectiva técnica, considerando los recursos materiales y humanos efectivamente disponibles. Para ello, es imprescindible evaluar inicialmente el número, tipo –ya sean recintos individuales o colectivos– y dimensión de los recintos, así como la asignación y dotación de personal técnico-operativo responsable de la atención directa y especializada de los animales albergados.

Adicionalmente, se recomienda estructurar la organización de las especies mediante la conformación de grupos estables, aplicando los siguientes criterios:

- Agrupamiento preferente por unidades familiares o, en ausencia de éstas, conformación de grupos homogéneos por rangos de etarios;

- Consideración del estado sanitario y las necesidades específicas de cada ejemplar (por ejemplo, requerimientos dietéticos particulares), garantizando así condiciones óptimas para su bienestar;
- Integración de los grupos conforme a protocolos formalizados de sociabilización animal, que incluyan procesos de monitorización y supervisión continua, a fin de evaluar la compatibilidad social entre los individuos y prevenir situaciones de estrés o conflicto;
- En el caso particular de los perros, los grupos podrá también basarse en criterios de peso, dado que sus dimensiones físicas varían significativamente en función de su masa corporal, aspecto determinante para el diseño y asignación adecuada de los recintos.

Por otra parte, con base en la experiencia técnica acumulada en el Centro de Protección Animal ‘Tierra Blanca’ (en adelante, ‘CPA Tierra Blanca’), ubicado en la finca La Valiera –propiedad de la propia Corporación Insular–, se ha podido identificar criterios técnicos operativos clave para la planificación de nuevos centros. En este centro, que alberga exclusivamente perros, la conformación óptima de grupos sociales estables, en el caso de perros mestizos no catalogados como potencialmente peligrosos (no PPP), corresponde en promedio a cuatro individuos por grupo, alojados en cheniles de aproximadamente 30 m². No obstante, esta cifra puede variar disminuir en función de factores como la existencia de vínculos familiares, la edad, el tamaño y el nivel de sociabilidad de los animales.

En relación con los PPP, y considerando que el CPA Tierra Blanca es el único centro de la Isla de Tenerife que dispone de un área exclusiva para PPP, la experiencia técnica indica que en un número significativo de casos se recomienda el alojamiento individual, debido a las características genéticas y comportamentales de muchos de estos ejemplares. En aquellos casos en que la compatibilidad lo permita, se contempla su alojamiento por parejas, en recintos equivalentes a los individuales, sin embargo, esto no posible en un elevado número de casos.

Durante las visitas técnicas realizadas en el marco del estudio técnico “*Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife*”, se constató que el número de trabajadores asignados en las entidades visitadas es sistemáticamente inferior en proporción a su tamaño al del CPA Tierra Blanca. Por tanto, los niveles operativos de este centro se consideran una condición mínima aceptable para determinar los recursos

humanos necesarios en los centros existentes y, por extensión, para calcular la capacidad máxima de acogida actual de la Isla.

De acuerdo con el estudio técnico realizado, durante el año 2024 se registraron en la isla de Tenerife un total de 2.813 perros y 704 gatos abandonados, de los cuales 1.563 perros (55,56%) y 450 gatos (66,95%) fueron abandonados en la vertiente norte de la isla. De esta cifra, 1.133 perros (40,28%) y 316 gatos (46,05%) se concentraron exclusivamente en el Área Metropolitana, lo que representa una alta concentración del abandono en esta zona específica, tanto para perros como para gatos.

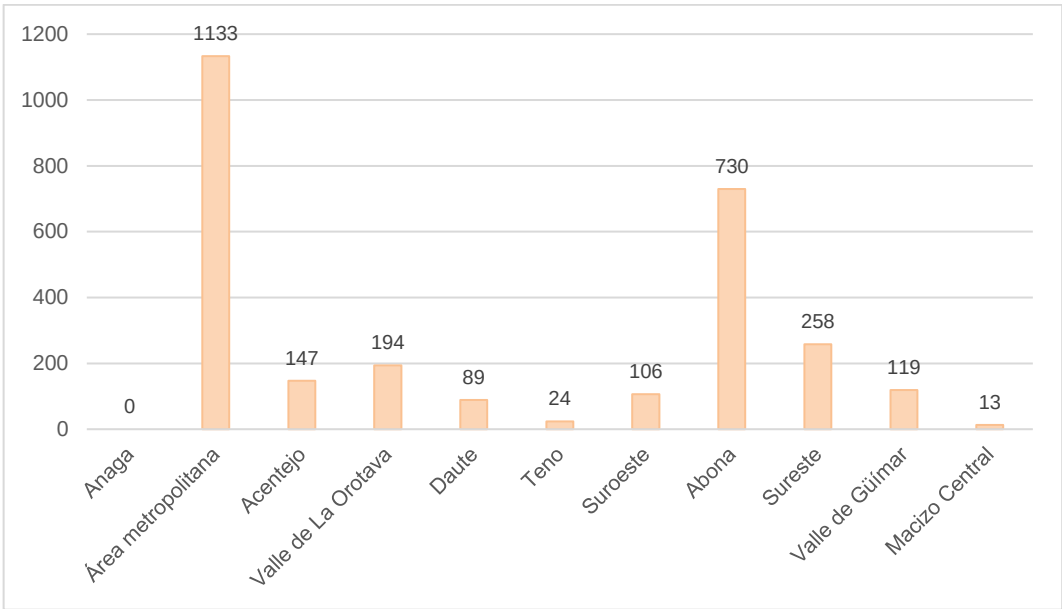


Figura 12. Número anual de abandonos de perros en 2024 por comarcas de la Isla de Tenerife.
Fuente: Estudio técnico “Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife”.

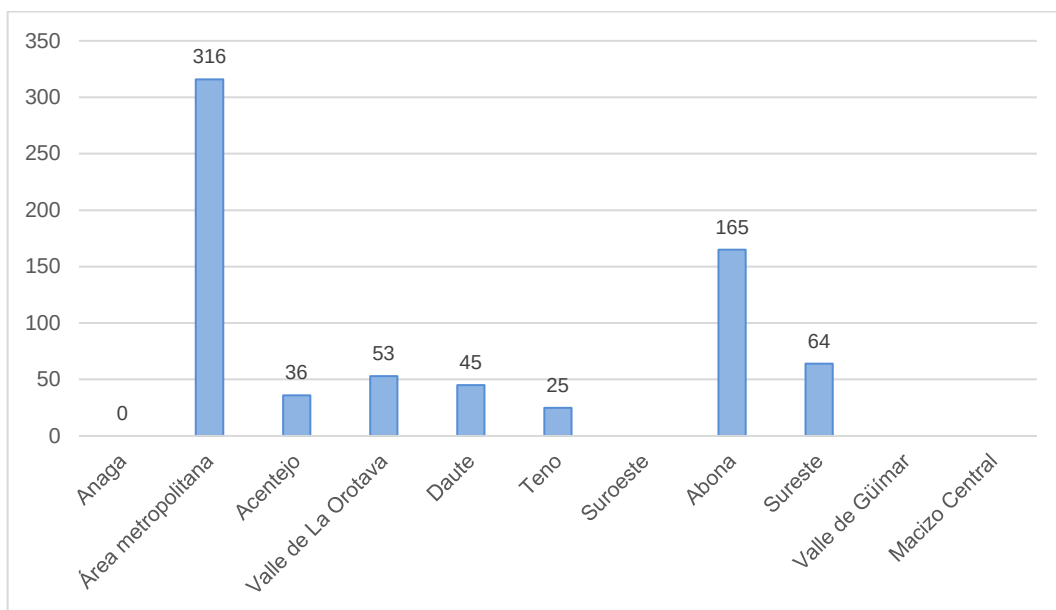


Figura 13. Número anual de abandonos de gatos en 2024 por comarcas de la Isla de Tenerife.
Fuente: Estudio técnico “Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife”.

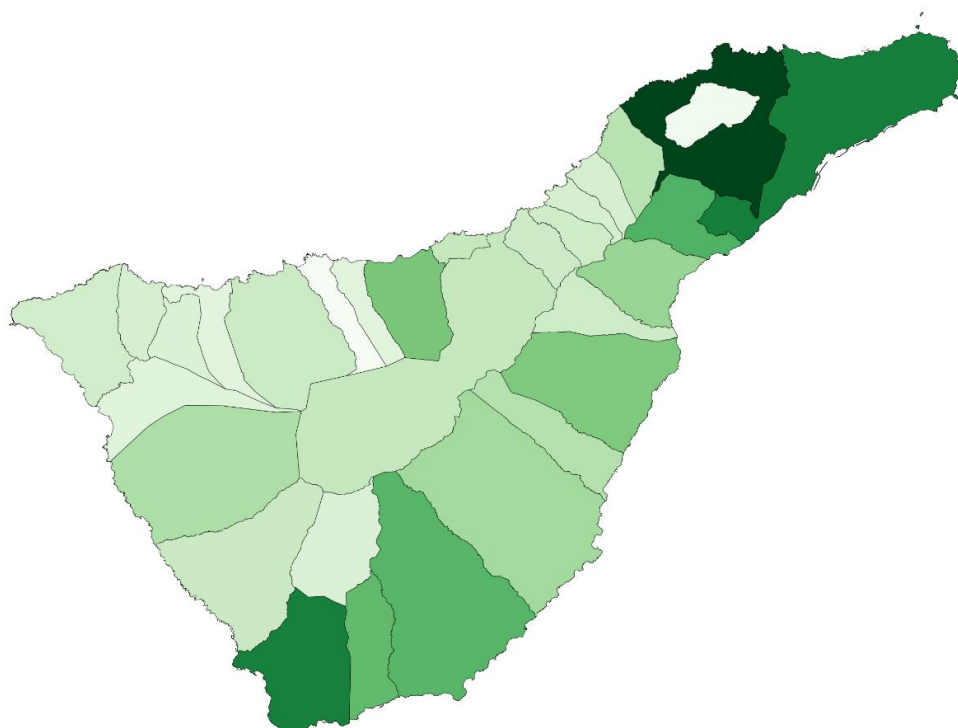


Figura 14. Mapa coroplético de abandonos de perros y gatos en la Isla de Tenerife en 2024.
Fuente: Estudio técnico “Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife”.

El patrón de abandono, además de la saturación existente de los centros de acogida en la zona, revela la magnitud de la crisis que enfrentan tanto los animales como las infraestructuras. Actualmente, las instalaciones de acogida en el Área Metropolitana están experimentando una sobresaturación extrema, con un índice de ocupación del 291,25% para perros y 125% para gatos. Esto significa que los centros están albergando un número de perros casi tres veces superior a su capacidad operativa y un número de gatos por encima de su capacidad máxima, lo que impacta de manera directa en las condiciones de vida, salud y adopción de los animales.

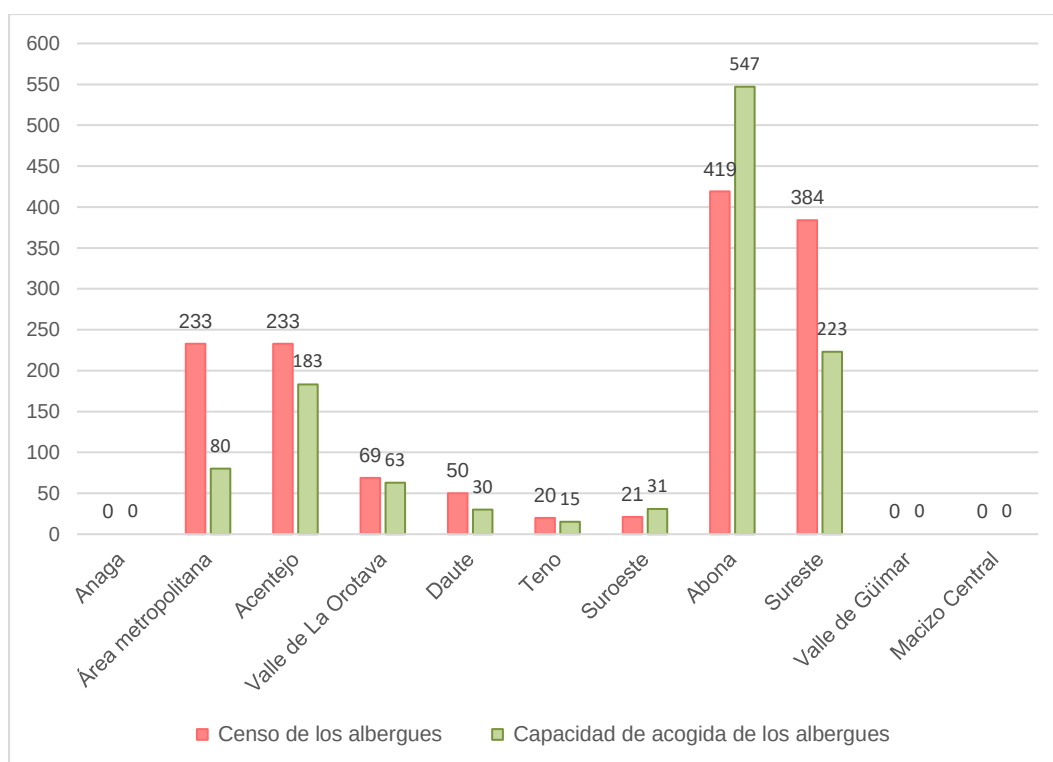


Figura 15. Censo de perros y capacidad máxima de acogida de los albergues por comarcas de la Isla de Tenerife.

Fuente: Estudio técnico “Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife”.

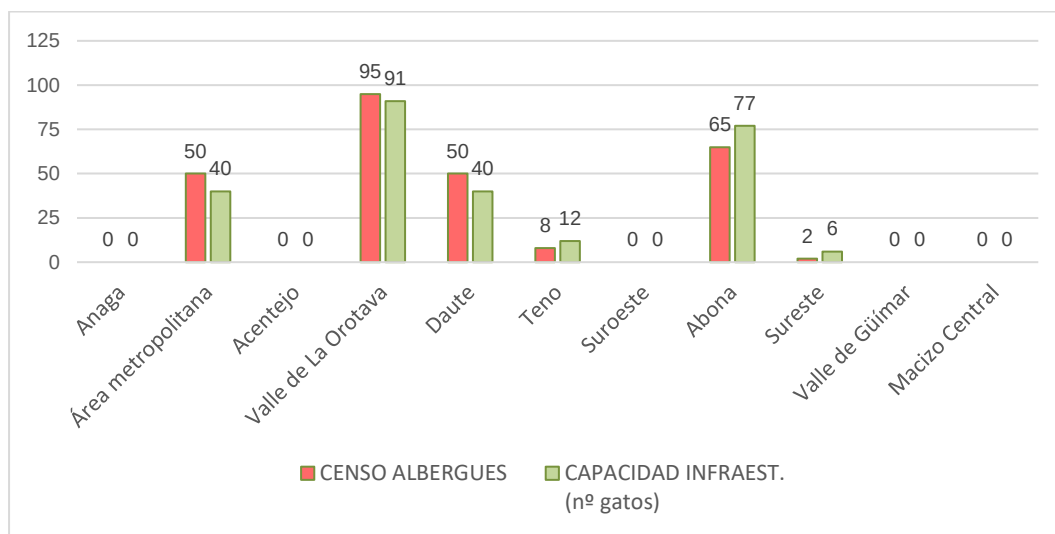


Figura 16. Censo de gatos y capacidad máxima de acogida de los albergues por comarcas de la Isla de Tenerife.

Fuente: Estudio técnico "Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife".

El déficit estructural se ha calculado considerando el número de animales abandonados, el exceso de ocupación en los centros existentes y restando las adopciones realizadas, tal y como se refleja en la gráfica siguiente. En el caso del Área Metropolitana, se estima un balance neto de 714 perros y 171 gatos, lo que representa el 54,97% del déficit total de perros y el 62,41% del déficit total de gatos en la Isla de Tenerife. Estos datos evidencian la necesidad de una intervención urgente y prioritaria en esta zona.

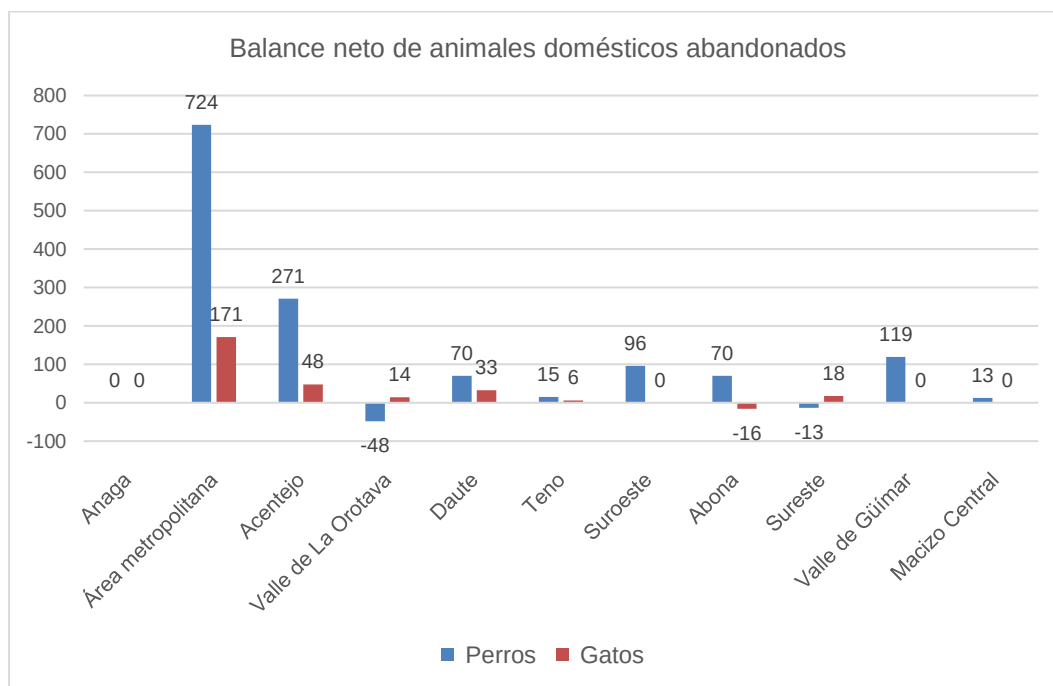


Figura 17. Déficit estructural en base al balance neto de perros y gatos que anualmente resulta en la Isla de Tenerife.

Fuente: Estudio técnico “Elaboración de los estudios y análisis previos necesario para establecer las bases para la configuración y creación de la Red Insular de Centros de Protección Animal de la Isla de Tenerife”.

En este sentido, las referencias anteriores combinadas con los estudios elaborados por el personal técnico especializado en bienestar animal y en la gestión de este tipo de instalaciones –con un enfoque orientado a detectar las necesidades a nivel comarcal– permite establecer, de manera precisa, tanto el horizonte temporal como la dimensión cuantitativa de plazas necesarias para garantizar una respuesta institucional adecuada, proporcional, eficiente y técnicamente respaldada frente al fenómeno del abandono de perros y gatos.

A partir de los datos analizados, se estima lo siguiente:

1. Se requiere la **construcción inmediata de un nuevo albergue en el Área Metropolitana.**
2. El nuevo albergue deberá ejecutarse con el objetivo de configurarse como una **infraestructura de referencia**, proyectada conforme a criterios funcionales y operativos que garanticen la eficiencia, la adaptabilidad y la sostenibilidad del centro a medio y largo plazo. Para ello, se ha determinado su capacidad máxima de acogida tomando como base los estudios técnicos realizados, así como la

experiencia acumulada por el Servicio Técnico de Ganadería y Pesca en la gestión del CPA Tierra Blanca.

3. En consecuencia, la **capacidad de acogida estimada** del nuevo centro será la siguiente:

○ **Perros:**

- **602 plazas en régimen de residencia, incluyendo los PPP.**
- **78 plazas adicionales distribuidas entre las zonas de hospitalización y cuarentena**, destinadas a la atención sanitaria y al aislamiento preventivo o terapéutico de animales.

B. Gatos:

- **200 plazas en régimen de residencia.**
- **200 plazas individuales específicas para el desarrollo de las campañas CER**, configuradas inicialmente como jaulas individuales.

Se hace constar que el espacio dedicado a las campañas CER ha sido concebido con un diseño modular y flexible, de modo que, en caso de lograrse un control efectivo y sostenido del crecimiento descontrolado de las colonias felinas, dichas jaulas individuales podrán ser reconvertidas en jaulones de mayor capacidad, permitiendo una optimización del espacio y una adaptación dinámica a las necesidades futuras del servicio.

4. Considerando los datos recabados y la capacidad máxima de acogida, así como las necesidades dimensionales derivadas del programa funcional para un centro de estas características, se estima que el anteproyecto del **nuevo Centro deberá ocupar, como mínimo, unos 15.000 m²s.**
5. Dadas las necesidades detectadas, no se descarta la posibilidad de planificar el desarrollo de más centros en el futuro, para hacer frente a la creciente demanda de espacio y recursos.

En conclusión, los datos y el análisis de las infraestructuras actuales demuestran de manera contundente que existe una **necesidad crítica** de un nuevo albergue en el Área Metropolitana de Tenerife, para abordar de forma inmediata y efectiva el problema del abandono animal en la isla. El proyecto no solo cubre una necesidad urgente, sino que representa un paso hacia una **gestión más eficiente y sostenible del bienestar animal**. La

ejecución del CPA será una acción clave para mejorar las condiciones de vida de los animales abandonados, aliviar la saturación de los centros existentes y optimizar la gestión de recursos destinados a su atención.

6.3. Descripción de las características técnicas del proyecto.

El PII-CPA ha sido diseñado para albergar un total de 602 perros en régimen de residencia, distribuidos en 196 cheniles, cuya configuración podrá variar en función del tamaño, peso y condiciones etológicas de los animales. De estos cheniles, 64 estarán específicamente destinados a perros con dificultades de sociabilización, incluyendo los ejemplares clasificados PPP, lo que garantiza unas condiciones de seguridad y bienestar adecuadas para animales con necesidades especiales de manejo.

Asimismo, el proyecto contempla la incorporación de 78 plazas adicionales en áreas específicas de hospitalización y cuarentena, destinadas a la atención veterinaria, recuperación clínica y aislamiento preventivo o reglamentario de animales que lo requieran.

En cuanto a los gatos, el diseño prevé la instalación de 29 jaulones, con capacidad para 200 ejemplares en régimen de residencia, lo que permitirá garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y sociabilización felina. A esta capacidad se suma un área diferenciada y funcionalmente independiente, compuesta por 200 jaulas individuales, destinadas a la ejecución del programa CER, orientado al control ético y sanitario de las colonias felinas.

Cabe destacar que el espacio asignado al programa CER ha sido proyectado con un enfoque modular y reversible, de forma que, si se logra a medio o largo plazo un control efectivo del crecimiento de dichas colonias, las jaulas individuales podrán transformarse en jaulones, permitiendo una reconversión eficiente del espacio según las necesidades cambiantes del servicio.

En relación a la distribución del programa de necesidades expuesto, el PII-CPA se organiza en 7 niveles, con el fin de adaptar el volumen del proyecto a la topografía del terreno y así realizar el menor movimiento de tierras posibles. Además, dada la geometría alargada de los banales en sentido NE-SW, se ha optado por enfatizar estas proporciones mediante la propuesta de piezas longitudinales y adaptadas a las necesidades que precisa el Centro.

Las dependencias e instalaciones necesarias para un Centro de estas características (zona de recepción, consulta veterinaria, sala de curas, quirófanos, almacenes, ...) así como

para recibir y atender tanto a voluntarios y colaboradores como al público en general, con el fin de poder dar a conocer el funcionamiento del Centro y realizar labores de concienciación sobre el abandono animal, se distribuyen espacialmente en los diferentes niveles del siguiente modo:

Nivel 0:

Aparcamiento general

Nivel -1:

Zona de cuarentena para perros.

Nivel -2:

En el bancal 2 –primer bancal del ámbito al este del camino interior– se encuentra la nave 1 de cheniles colectivos para perros mestizos sin problemas de sociabilización.

En el bancal 4 –al oeste del camino interior– se encuentra el bloque administrativo para perros con área de recepción y administración para la atención al público y gestión de adopciones, con sala de espera para visitantes y adoptantes de estos animales. Se incluye en este nivel la zona de oficina administrativa, office para el personal, así como vestuarios y aseos para éstos. Además, zona de lavandería y almacén para equipamiento general no técnico.

También junto al bloque administrativo, se ubicará el bloque técnico-veterinario con consultorio, quirófano, espacio de higienización y desparasitación externa, área de recuperación para perros intervenidos y almacén de material técnico-veterinario –incluidos medicamentos, instrumental veterinario y productos de aseo de los animales. m²s

Nivel -3:

Bancales 3 y 4 donde se ubican las naves 2 y 3 respectivamente de los cheniles colectivos para perros mestizos sin problemas de sociabilización.

Nivel -4:

En el bancal 5 –tercer bancal del ámbito al este del camino interior– se ubica el centro educativo y social, con zona de recepción para visitas escolares y aula para formación del personal voluntario y para la realización de talleres y actividades didácticas relacionadas con

el bienestar animal. Además de disponer de un espacio de interacción entre visitantes y animales del Centro, debidamente controlado y perimetrado.

Asimismo, esta zona cuenta con tres zonas para el ejercicio al aire libre de los perros perimetradas.

En el bancal 6 –tercer bancal al oeste del camino interior– se emplaza la nave específica para PPP y otros perros con problemas de sociabilización, con cheniles de tipo individual o, en función del peso y de otros condicionantes, para un máximo de dos ejemplares.

Nivel -5:

Zona exterior destinada como área de paseo y recreativa, a ubicar en el bancal 7, donde también se dispondrá de un espacio separado cuyo destino es el tratamiento de las aguas residuales generadas en el propio centro, así como gestión para la adecuada reutilización de otras aguas como las pluviales.

Nivel -6:

Por otro lado, al oeste del camino interior, se encuentra una segunda área de paseo que abarca la totalidad del bancal 9.

PII-CPA					
ubicación/zona	cotas (m s.n.m.)	superficie bancal (m2s)	superficie suelo (m2s)	superficie construida (m2c)	superficie de acondicionamiento (m2s)
Nivel 0					
Bancal 1	151,80 - 153,60	2.170,50			
Aparcamiento gral			1.905,00		
Nivel -1					
Bancal 4	142,40 - 146,20	4.364,24			
Cuarentena perros			509,30	380,21	129,09
Nivel -2					
Bancal 4	142,40 - 146,20	4.364,24			
Bloque técnico-adm. perros			320,63	203,78	116,85
Hospitalización			110,61	80,39	30,22
Aparcamiento para el personal			182,06		
Nivel -2					
Bancal 2	146,60 - 147,40	2.970,35			
Cheniles (nave 1)			2.032,94	1.707,35	325,59
Nivel -3					
Bancal 3	143,00 - 144,00	2.261,61			
Cheniles (nave 2)			1.804,07	1.522,20	281,87
Nivel -3					
Bancal 4	142,40 - 146,20	4.364,24			
Cheniles (nave 3)			1.186,46	967,79	218,67
Aparcamiento para el personal			103,00		
Nivel -4					
Bancal 5	133,80 - 135,20	2.555,62			
Zona visitantes / voluntariado			143,21	80,50	62,71
Aparcamiento visitas			136,48		
Área de interacción			210,42		
Zona de ejercicio al aire libre			875,61		
Nivel -4					
Bancal 6	138,80 - 140,20	2.438,94			
Cheniles PPP			1.483,09	1.208,24	274,85
Nivel -5					
Bancal 7	133,00 - 135,00	3.296,60			
Áreas de paseo			2.539,94		
Nivel -6					
Bancal 8	126,00 - 128,20	2.686,66			
Bloque técnico-adm. gatos			508,18	404,25	103,93
Jaulones gatos			780,19	567,72	212,47
Nivel -6					
Bancal 9	126,80 - 127,80	1.995,74			
Área de paseo			1.348,57		
Superficie bancales		24.740,26			
Superficie suelo ocupada			16.179,77		
Superficie construida computable				7.122,42	
Superficie exterior a construcciones					1.756,26
TOTAL					16.179,77

Figura 18. Superficies del programa funcional del PII-CPA.

Fuente: Elaboración propia.

Accesos:

La parte de la Finca aguas abajo linda en todos sus laterales con otras fincas privadas, exceptuando el lindero SE en la que se ubica la carretera interurbana TF-163, siendo el acceso a la Finca desde el p.k. 0+915,5.

Para poder llegar a los distintos niveles en los que se distribuye el proyecto, existe un camino de tierra interior, que constituye en sí mismo dos fincas (38023A001003160000FY y 38043A006003380000QK). Esta última finca catastral es la que atraviesa los distintos bancales afectos al proyecto al tiempo que da acceso al tramo de la Finca que pertenece a un tercer propietario y que se encuentra fuera del ámbito del PII-CPA.

Este camino arranca desde la cota 159,80 m s.n.m. hasta llegar a la cota 87,14 m s.n.m., no obstante, la parte afecta al proyecto alcanzaría hasta dar acceso al último nivel del mismo a la cota 127,30 m s.n.m. Si bien el trazado del camino existe actualmente, tanto sólo se acondicionó el tramo que da acceso a la zona que se puso en cultivo, por lo que se ha de habilitar la totalidad del tramo que dará acceso a los diferentes niveles del proyecto.

Otras consideraciones técnicas:

El diseño del CPA se regirá por criterios de eficiencia energética, sostenibilidad ambiental y economía circular, en consonancia con la estrategia europea de descarbonización y los objetivos de desarrollo sostenible (ODS), particularmente los relativos a la acción climática, el uso responsable de recursos y el bienestar animal.

Por ello, el proyecto incorporará un sistema integral de recogida, tratamiento y reutilización de aguas con el objetivo de minimizar su impacto ambiental y fomentar una gestión eficiente de los recursos hídricos. Por ello, las aguas residuales generadas por las actividades del CPA (higienización de espacios, zonas clínicas, lavandería, aseos, etc.) serán recogidas mediante una red separativa y canalizadas hacia una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) situada dentro del recinto a ubicar en los bancales situados a menor altitud, donde recibirán el tratamiento adecuado conforme a la normativa vigente en materia de vertidos y calidad del agua.

Paralelamente, el diseño del Centro incluye un sistema de captación y almacenamiento de aguas pluviales procedentes principalmente de cubiertas y áreas pavimentadas, mediante canaletas, bajantes y depósitos de acumulación. Estas aguas serán tratadas para su posterior reutilización en usos no potables como el riego de zonas verdes, limpieza por baldeo, etc. conforme al Real Decreto 1085/2024, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de reutilización del agua y se modifican diversos reales decretos que regulan la gestión del agua. Ambos sistemas se proyectarán siguiendo los principios de sostenibilidad, minimizando el consumo de agua potable, reduciendo la carga sobre la red de saneamiento municipal y favoreciendo el funcionamiento autónomo y responsable del CPA.

Además de los sistemas de gestión de aguas anteriormente descritos (red separativa con tratamiento en EDAR y reutilización de aguas pluviales), se deberán contemplar las siguientes medidas de ahorro energético:

- Incorporación de sistemas de producción de energía renovables, mediante la instalación de paneles fotovoltaicos sobre las cubiertas del Centro, con el

objetivo de alcanzar, como mínimo, un consumo energético nulo. En el mejor de los casos, se podrá generar un excedente de energía que podrá ser vertido a la red.

- Iluminación LED de bajo consumo con control por domótica y detección de presencia de zonas comunes y exteriores o sistema equivalente.
- Sistemas de climatización eficientes y producción de agua caliente sanitaria (ACS) mediante el empleo de la aerotermia, especialmente en las zonas clínicas, de recuperación y atención al público.

El alcance del proyecto comprenderá la realización de las obras de acondicionamiento interior necesarias relativas a los accesos al entorno del CPA desde la carretera TF-163, la circulación vehicular y peatonal interior del recinto, incluidas las zonas de aparcamiento.

Finalmente, dada la caracterización del CPA como núcleo zoológico, se garantizará el adecuado aislamiento acústico al objeto de minimizar las molestias a los núcleos poblacionales próximos (situados a una distancia superior a 500 metros lineales de la delimitación del PII-CPA).

6.4. Evaluación del impacto acústico del CPA.

Con el objeto de **evaluar el impacto acústico** asociado al futuro CPA previsto en la Finca Presas del Campo, así como analizar las posibles molestias sobre el entorno próximo, en particular edificaciones aisladas ubicadas en suelos rústicos de protección agraria, se ha elaborado un **Estudio de Impacto Acústico**, fechado el 10 de diciembre de 2025, por la empresa especializada Belling Acústica, a solicitud de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos del Cabildo Insular de Tenerife.

El estudio se incorpora como documento anexo a la presente Memoria y tiene por finalidad verificar la *compatibilidad acústica del proyecto con su entorno*, así como *definir las medidas correctoras* necesarias para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de contaminación acústica.

6.4.1. Alcance y metodología del estudio.

Para la consecución de los objetivos anteriores, el estudio ha incluido:

- La caracterización del ambiente sonoro existente, mediante mediciones “in situ” en periodos diurno, vespertino y nocturno, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1367/2007.
- La identificación de las principales fuentes de ruido asociadas al funcionamiento del centro, considerando escenarios conservadores de máxima emisión.
- La elaboración de un modelo predictivo de propagación acústica, que permite evaluar los niveles sonoros previstos en las edificaciones próximas, tanto en la situación inicial como tras la aplicación de medidas correctoras.
- El análisis del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los valores límite de inmisión establecidos por la normativa vigente.

La descripción detallada de la metodología, equipos empleados y resultados numéricos se recoge íntegramente en el estudio incorporado como anexo, evitándose su reproducción en el presente documento.

6.4.2. Resultados del análisis acústico.

El análisis realizado pone de manifiesto que el entorno actual presenta **bajos niveles de ruido ambiental**, propios de un ámbito rural, siendo las principales fuentes existentes la actividad biológica (insectos), el tráfico ocasional y, de forma secundaria, el oleaje marino.

En este contexto, y una vez implantado el CPA, la fuente sonora potencialmente más relevante se corresponderá con los ladridos de los perros alojados en el centro. Las simulaciones efectuadas evidencian que, en ausencia de medidas correctoras, podrían producirse **superaciones puntuales** de los niveles admisibles en determinados receptores próximos, especialmente en **periodo nocturno**, debido a la escasa capacidad de enmascaramiento del ruido de fondo. Este resultado justifica la necesidad de **integrar medidas específicas de mitigación acústica en el diseño del centro**.

6.4.3. Medidas correctoras incorporadas al CPA.

Como consecuencia directa del Estudio de Impacto Acústico realizado, el anteproyecto incorpora una serie de **mejoras constructivas y de diseño**, orientadas a minimizar la propagación del ruido y asegurar el cumplimiento normativo, destacan:

- **Elevación del muro perimetral de los cheniles** hasta una altura de 1,5 m, aumentando el apantallamiento acústico.
- **Instalación de cubiertas parciales** en las zonas exteriores de los cheniles, reduciendo la emisión directa hacia el entorno.
- **Mejora del aislamiento acústico de puertas y ventanas**, mediante soluciones específicas que mejoren las prestaciones acústicas.
- **Incorporación de una pantalla acústica perimetral** en las fachadas sur y este de las edificaciones con cheniles que se emplazan en los dos primeros bancales al este del ámbito del PII-CPA, como elemento clave para la protección de los receptores más próximos.

Estas actuaciones se complementan con la definición de **sistemas constructivos** con prestaciones acústicas adecuadas (cerramientos, cubiertas y carpinterías), cuyas características se encuentran justificadas en el estudio anexo.



Figura 19. Mapa acústico de los niveles de ruido tras la aplicación de las medidas correctivas.

Fuente: Estudio Impacto Acústico Centro de Protección Animal Presas del Campo.

La evaluación comparativa de los distintos escenarios analizados confirma que la aplicación conjunta de estas medidas permite una **reducción significativa de los niveles sonoros** en las edificaciones próximas, garantizando el **cumplimiento de los valores límite de inmisión** establecidos en el **Real Decreto 1367/2007** durante los periodos **diurno y vespertino**, con margen adicional frente a posibles penalizaciones.

7. AVANCE DEL PRESUPUESTO

El presente apartado tiene por objeto realizar una estimación económica preliminar del presupuesto de ejecución material (PEM) del proyecto del Centro de Protección Animal y Guarda para perros y gatos “Tierra Azul” en la Finca Presas del Campo, en consonancia con el nivel de definición del anteproyecto.

Dada la naturaleza y el grado de desarrollo del anteproyecto, que aún no cuenta con un desarrollo técnico detallado ni con mediciones completas, el presupuesto se plantea como una estimación global orientativa, calculada mediante un método indirecto de estimación de coste por unidad de superficie construida que se ha considerado adecuado, tal y como se justifica en el presente apartado.

Esta estimación tiene como finalidad proporcionar una primera aproximación al coste total de la actuación, que permita valorar su viabilidad económica a grandes rasgos y establecer una base para la planificación y toma de decisiones en etapas posteriores. La cifra resultante debe interpretarse como una referencia de orden de magnitud, sujeta a revisión y ajuste conforme avance la definición del proyecto técnico y se incorporen estudios más detallados.

7.1. Metodología de estimación.

Considerando que el anteproyecto supone un avance parcial respecto al proyecto definitivo, se ha adoptado un método de estimación global mediante fórmulas de aproximación en función de la superficie construida. Este método es una práctica común y reconocida que facilita obtener una referencia económica global y coherente con la etapa preliminar en la que se encuentra el trabajo.

7.2. Cálculo del avance del presupuesto.

La estimación del PEM se ha calculado en función de las superficies contempladas en el programa funcional propuesto, aplicando valores orientativos de coste por metro cuadrado en función de la tipología de las construcciones, edificaciones e instalaciones previstas. El resultado de dicho cálculo asciende a un importe estimado de 5.442.862,85 €.

SUPERFICIES		PRECIOS	
Zonas	ud	unitario	ud
Albergue y cuarentena	6.433,90 m2c	485,17 €/m2c	coste total
Bloques técnicos	552,90 m2c	2300,00 €/m2c	3.121.534,87 €
Bloques administrativos y de voluntariado	135,62 m2c	1700,00 €/m2c	1.271.678,28 €
Zonas de acondicionamiento	6.730,80 m2s	62,80 €/m2s	230.554,68 €
Aparcamiento	2.326,54 m2s	85,00 €/m2s	422.694,48 €
Otros (camino interior, zonas de tierra, etc.)	11.220,25 m2s	17,70 €/m2s	197.755,97 €
TOTAL			5.442.862,85 €

Figura 20. Cálculo del avance del presupuesto de ejecución material del PII-CPA.

Fuente: Elaboración propia.

7.3. Aproximación a la duración temporal de los trabajos.

El plazo global de ejecución del proyecto se ha estimado en DIECIOCHO (18) MESES, tomando como referencia obras de edificación de naturaleza y envergadura equivalente. No obstante, este plazo podrá ajustarse una vez se elabore el programa de trabajos definitivo, en función de la planificación detallada de fases, recursos y condicionantes técnicos del emplazamiento – una vez se redacte el correspondiente proyecto básico y de ejecución del CPA.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ámbito Finca Presas del Campo	9
Figura 2. Núcleo de población más próximo a la finca Presas del Campo.....	11
Figura 3. Ortofoto territorial con vista área de la parte baja de la Finca.	12
Figura 4. Ortofoto territorial con vista área de la parte alta de la Finca	12
Figura 5. Modelo de Distribución Básica de los Usos del PIOT.....	13
Figura 6. Zonificación Ambiental del PIOT.	13
Figura 7. Bancales para puesta en cultivo.....	16
Figura 8. Fincas catastrales aguas arriba de la carretera TF-163.....	17
Figura 9. Fincas catastrales aguas arriba de la carretera TF-163.....	17
Figura 10. Finca catastral 38043A006003380000QK en copropiedad.	18
Figura 11. Delimitación del ámbito del PII-CPA (ámbito CPA).....	24
Figura 12. Número anual de abandonos de perros en 2024 por comarcas de la Isla de Tenerife.....	38
Figura 13. Número anual de abandonos de gatos en 2024 por comarcas de la Isla de Tenerife.....	39
Figura 14. Mapa coroplético de abandonos de perros y gatos en la Isla de Tenerife en 2024.	39
Figura 15. Censo de perros y capacidad máxima de acogida de los albergues por comarcas de la Isla de Tenerife.	40
Figura 16. Censo de gatos y capacidad máxima de acogida de los albergues por comarcas de la Isla de Tenerife.	41
Figura 17. Déficit estructural en base al balance neto de perros y gatos que anualmente resulta en la Isla de Tenerife.	42
Figura 18. Superficies del programa funcional del PII-CPA.	47
Figura 19. Mapa acústico de los niveles de ruido tras la aplicación de las medidas correctivas.	51
Figura 20. Cálculo del avance del presupuesto de ejecución material del PII-CPA.	53