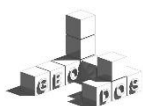


# PROYECTO DE INTERÉS INSULAR IMAGINE GREEN STUDIOS

LLANO DEL MAJANO – LLANO DE LAS AULAGAS, ADEJE, TENERIFE



## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO Noviembre 2025



**GEODOS | planificación y servicios S.L.** (CIF: B-38.595.880)  
C/ Castro, nº 42, 3º Izda. Santa Cruz de Tenerife, CP 38006  
Teléfono: 695 589 550  
e-mail: [info@geodos.es](mailto:info@geodos.es) | Web: [www.geodos.es](http://www.geodos.es)

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR IMAGINE GREEN  
STUDIOS**

LLANO DEL MAJANO – LLANO DE LAS AULAGAS, ADEJE, TENERIFE

**PROMOTOR**

IMAGINE GREEN STUDIOS, S.L.

**EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

GEODOS Planificación y Servicios S.L.U.

- Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo.

**FECHA DE REALIZACIÓN**

Noviembre 2025 (Versión 11)







## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJETIVOS, ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>2</b>
2.1 OBJETIVOS .....	3
2.2 OBJETIVOS AMBIENTALES, RESPECTO AL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE IGUALDAD DE GÉNERO .....	14
2.3 CONTENIDO, ALCANCE Y DESARROLLO.....	20
<b>3. CARACTERIZACIÓN DEL CONTEXTO MEDIOAMBIENTAL PREVIO .....</b>	<b>26</b>
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL .....	26
3.2 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOLÓGICOS.....	27
<b>3.2.1 Limitaciones topográficas .....</b>	<b>27</b>
<b>3.2.2 Limitaciones por la estabilidad de materiales .....</b>	<b>32</b>
<b>3.2.3 Limitaciones sobre los valores de conservación.....</b>	<b>38</b>
3.3 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA .....	39
<b>3.3.1 Hidrología.....</b>	<b>39</b>
<b>3.3.2 Hidrogeología .....</b>	<b>42</b>
<b>3.3.3 Riesgo de inundación (Análisis de Zonas Inundables).....</b>	<b>46</b>
3.4 EDAFOLOGÍA Y CLASES AGROLÓGICAS .....	50
<b>3.4.1 Tipo de suelo .....</b>	<b>50</b>
<b>3.4.2 Valor agrológico .....</b>	<b>50</b>
3.5 CLIMATOLOGÍA.....	52
3.6 VEGETACIÓN .....	54
<b>3.6.1 Vegetación actual y potencial .....</b>	<b>54</b>
<b>3.6.2 Especies invasoras.....</b>	<b>56</b>
<b>3.6.3 Riesgo de incendios .....</b>	<b>59</b>
3.7 FLORA Y FAUNA PROTEGIDA .....	61
<b>3.7.1 Alcaraván común (<i>Burhinus oedicnemus distinctus</i>).....</b>	<b>63</b>
<b>3.7.2 Pimelia (<i>Pimelia canariensis</i>).....</b>	<b>65</b>
<b>3.7.3 Palmeras canarias (<i>Phoenix canariensis</i>).....</b>	<b>65</b>
3.8 FIGURAS DE PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA.....	66
<b>3.8.1 Áreas prioritarias para la avifauna (cercanía).....</b>	<b>66</b>
<b>3.8.2 Hábitat de Interés Comunitario.....</b>	<b>66</b>
3.9 PAISAJE.....	68
<b>3.9.1 Descripción general del paisaje existente.....</b>	<b>68</b>
<b>3.9.2 Análisis de visibilidad.....</b>	<b>71</b>
3.10 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS .....	73

3.11 USOS ACTUALES DE LA PARCELA .....	75
3.12 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO .....	76
3.13 PATRIMONIO CULTURAL.....	83
<b>4. POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL MEDIO AMBIENTE.....</b>	<b>86</b>
4.1 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS .....	86
4.2 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO) .....	88
<b>4.2.1. Introducción</b> .....	88
<b>4.2.2. Respecto a la situación actual y la potencial pérdida de suelo como sumidero</b> .....	89
<b>4.2.3. Problemas del cálculo de huella de carbono del proyecto de urbanización</b> .....	91
<b>4.2.4. Estimación de la huella de carbono del Centro Imagine Green Studios en funcionamiento</b> .....	92
<b>4.2.5. Reflexiones finales</b> .....	97
4.3. VALORACIÓN INICIAL SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.....	98
4.4. VALORACIÓN INICIAL SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS Y DEL ÁREA PROBABLEMENTE AFECTADA.....	98
<b>5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>103</b>
5.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT) .....	103
<b>5.1.1. El modelo de ordenación territorial del PIOT</b> .....	103
<b>5.1.2. Las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT</b> .....	107
5.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SUR (PTOITS). .....	108
5.3. PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA DEMARCACIÓN HIDROLÓGICA DE TENERIFE, TERCER CICLO (2021-2027) .....	109
<b>5.3.1. Infraestructuras para el suministro de agua de mar desalada</b> .....	110
<b>5.3.2. Infraestructura para el suministro de agua salobre desalinizada</b> .....	110
<b>5.3.3. Infraestructura de suministro de agua regenerada</b> .....	110
<b>5.3.4. Infraestructuras de abastecimiento</b> .....	111
<b>5.3.5. Infraestructuras de saneamiento</b> .....	112
<b>5.3.6. Infraestructura de suministro de agua para riego</b> .....	112
<b>5.3.7. Infraestructuras de producción hidroeléctrica</b> .....	113
<b>5.3.8. Zonas susceptibles de riesgo hidráulico</b> .....	114
5.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN .....	114
5.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE LA ISLA DE TENERIFE.....	115

5.6. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE RESIDUOS DE LA ISLA DE TENERIFE (PTEOR) .....	116
5.7. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE (PTOTT) .....	118
5.8. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE.....	120
<b>6. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS .....</b>	<b>121</b>
6.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN EN TENERIFE .....	121
<b>6.1.1. Descarte inicial.....</b>	<b>121</b>
<b>6.1.2. El Plan Insular de ordenación, el documento de partida para la selección.....</b>	<b>123</b>
<b>6.1.3. Análisis de las Áreas de Regulación Homogénea .....</b>	<b>126</b>
<b>6.1.4. Suelos considerados para la implantación del proyecto. Alternativas de localización.....</b>	<b>140</b>
<b>6.1.5. Resultado.....</b>	<b>147</b>
6.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....	148
<b>6.2.1. Alternativa 0. ....</b>	<b>148</b>
<b>6.2.2. Alternativa 1. ....</b>	<b>149</b>
<b>6.2.3. Alternativa 2. ....</b>	<b>150</b>
<b>6.2.4. Alternativa 3. ....</b>	<b>151</b>
<b>6.2.5. Valoración de Alternativas .....</b>	<b>152</b>
<b>6.2.6. Valoración inicial.....</b>	<b>159</b>

#### Anexos

- **Anexo 1.** Colección de Mapas Ambientales
- **Anexo 2.** Prospecciones para la detección del alcaraván común (*Burhinus oedicephalus*)
- **Anexo 3.** Estudio de detección de *Pimelia canariensis*
- **Anexo 4.** Fichas de Análisis de alternativas de localización

**ABREVIATURAS**

LSENPC	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
Ley 21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
Anexo Planeamiento	Anexo del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
PHI	Plan Hidrológico Insular del Segundo Ciclo de Planificación
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife

# 1. INTRODUCCIÓN

En el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE, nº 296 de 12 de diciembre de 2013), en adelante Ley 21/2013, se procede a desarrollar la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del **PROYECTO DE INTERÉS INSULAR IMAGINE GREEN STUDIOS**, localizada en la zona conocida como Llano del Majano – Llano de las Aulagas, en el municipio de Adeje, Tenerife.

Es objeto del presente documento constituirse en el Documento Inicial Estratégico previsto en el artículo 18 de la Ley 21/2013 al objeto de solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Proyecto de Interés Insular.

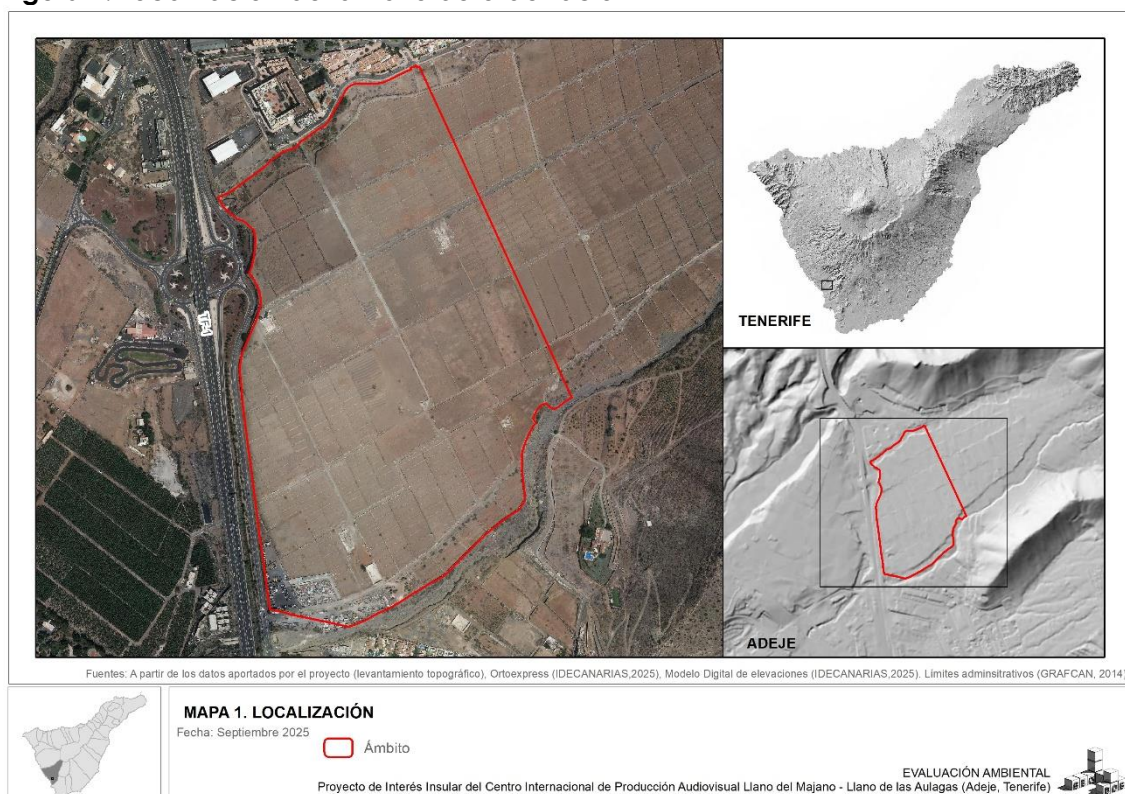
Siguiendo los criterios definidos anteriormente, el presente Documento Inicial Estratégico describe los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del Proyecto de Interés Insular y su desarrollo previsible, así como los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el Cambio Climático y la incidencia previsible sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Este documento ambiental está acompañado por el Borrador que se pretenda evaluar.

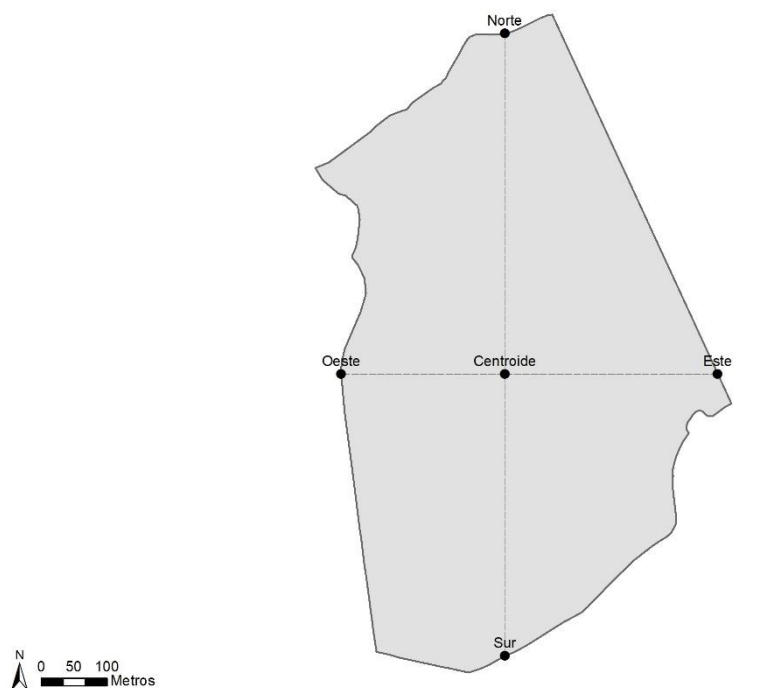
## 2. OBJETIVOS, ALCANCE, CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

El área considerada para el estudio ambiental se ubica en el municipio de Adeje, en los parajes reconocidos por la toponimia integrada<sup>1</sup> por GRAFCAN S.A., del Llano del Majano, colindante con el barranco de Fañabe, y el Llano de las Aulagas, colindante con el núcleo de población de Fañabe, en concreto con la Calle Montaña Clara, que hace de límite del ámbito de intervención en su sector N-NE. Este limita al norte con el Lomo las Crucitas, al oeste con la TF-1, Lomo Chayejo al Sur y Casas de los Negros al Este, ocupando una superficie de 400.037,58 m<sup>2</sup>.

**Figura 1.** Localización del ámbito de ordenación



<sup>1</sup> Según el Mapa Topográfico Integrado está elaborado a partir de los Mapas Topográficos 1:5.000 y 1:1.000 existentes. Consultado por última vez el 21/07/2022 en el Visor de GRAFCAN S.A.



REFERENCIA	X	Y
Centroide	330.244,31	3.109.646,73
Norte	330.244,31	3.110.162,54
Sur	330.251,77	3.109.205,65
Oeste	329.991,46	3.109.646,73
Este	330.541,75	3.109.641,68

Fuente: Elaboración propia. Ortoexpress (GRAFCAN, 2021).

## 2.1 OBJETIVOS

El objeto fundamental del Proyecto de Interés Insular es la creación, por parte del Grupo KISS Media (RADIO BLANCA, S.A.), de IMAGINE GREEN STUDIOS, un clúster cultural especializado en Producción Audiovisual y formación con la tecnología digital más avanzada y una oferta multiservicios especializada en películas o series de gran presupuesto, de calidad igual o superior a la de los mejores estudios internacionales, siendo el impulso que necesita Canarias para consagrarse en Hub atlántico de servicios audiovisuales y cumplir los objetivos de crecimiento económico de la región. El proyecto contempla un centro de formación superior y de formación profesional en los oficios de la producción que nutra al centro de los profesionales especializados que precisa para desarrollar su actividad.

Por tanto, es el objetivo principal del Proyecto de Interés Insular la implantación de las edificaciones e instalaciones que sirvan de soporte estructural a la actividad cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de producción y postproducción.

Además, contempla como objetivo secundario el desarrollo de las siguientes actividades secundarias:

- a) Formación en diversas áreas de la creación y la industria audiovisual.

- b) Realización de eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas.
- c) Realización de eventos de divulgación entre la población de la actividad cultural audiovisual desde sus orígenes.

Es por ello necesario, definir los efectos sobre la ordenación existente, los usos previstos, tanto los característicos como los compatibles, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios.

El Proyecto de Interés Insular Imagine Green Studios, sobre una superficie total de 400.037,58 m2 de superficie de terreno, prevé inicialmente la instalación de un complejo cultural y audiovisual que contempla las siguientes instalaciones:

- Más de 30.000 m2 de superficie dedicada al rodaje, en sets cuyo diseño incorpora la flexibilidad y versatilidad necesaria para atender todas las escalas de producción audiovisual.
- 12 platós de rodaje, siendo 6 de ellos dobles, incluido el acuático, con dimensiones que van desde los 1.625 m2 hasta los 3.250 m2, con una altura de trabajo de 14m.
- Los sets contarán con sus propias zonas dedicadas a taller (para la construcción de decorados y atrezzo preciso en cada producción) y a facilities (oficinas de producción, vestuario, camerino, comedor, etc.), hasta alcanzar estos servicios una superficie total superior a 35.000m2, garantizando la máxima eficiencia en el propio proceso de producción.
- 2.250 m2 de plató interior para rodaje subacuático y rodaje en seco en varios niveles. Una dotación con maquinaria específica, única en Europa, muy complementaria con los escenarios naturales acuáticos que ya de por sí tienen las Islas Canarias, y que se ve reforzado con un set acuático exterior de 3.200m2.
- Backlot (escenarios exteriores) de casi 70.000 m2, con flexibilidad y versatilidad para la integración de diferentes paisajes y escenarios.
- 4.500 m2 de naves de construcción y almacenamiento de decorados, así como de suministros de materiales, maquinaria o equipos necesarios para proveedores y personal industrial.
- 9.300 m2 destinados a oficinas, salas de reuniones y usos complementarios al servicio de los trabajadores, tales como restauración, cafetería, etc...
- 2.400 m2 de servicios auxiliares para postproducción de vídeo, audio o fotografía, dotados de la tecnología más vanguardista en edición, montaje y sonido.
- 5.400 m2 de platos FX e I+D+I para nuevos desarrollos tecnológicos que favorezcan la creación de distintas formas de producción gracias al avance de la Digitalización.
- 8.800 m2 para la Formación Audiovisual, un centro de estudios superiores donde se impartirán estudios y másteres vinculados a la industria cinematográfica y un centro de formación profesional en las disciplinas relacionadas con la Producción Audiovisual.



Para la implantación de este Proyecto de interés insular prevé los siguientes contenidos de ordenación:

- La previsión del uso de centro de producción audiovisual.
- La previsión de las conexiones necesarias con las infraestructuras preexistentes para el adecuado desarrollo de dicho uso.
- La integración sostenible de dicho uso en la zona denominada "Llano del Majano – Llano de las Aulagas".

Por último, el Proyecto de Interés Insular plantea un conjunto de criterios de sostenibilidad y adecuación a estándares internacionales que aseguran la sostenibilidad del proyecto.

#### **a) Determinaciones a modificar del Planeamiento Vigente**

Según el artículo 126 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las determinaciones contenidas en el Proyecto de Interés Insular "prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal" que habrá que adaptarse a aquél con ocasión de la primera modificación que afecte al ámbito de actuación.

Como se ha descrito en el apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación, el ámbito de actuación del presente Proyecto se encuentra en Áreas de Regulación Homogénea (ARH) de Protección Económica 1 y 3 del Plan Insular de Ordenación. Por las consideraciones expuestas en dicha memoria de ordenación, se propone la consideración en el PIOT de la actuación como **industria singular**, para la realización de actividades de rodaje (producción) y postproducción cinematográfica y audiovisual y las de formación técnica en estos campos y la realización de eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas y de divulgación de la actividad cultural audiovisual.

Son las Administraciones que hayan aprobado los instrumentos de ordenación cuyas determinaciones han de integrar las contenidas en los proyectos de interés insular, las que han de promover la modificación sustancial orientada a dicha integración, de acuerdo con el artículo 130.1 LSENPC:

*"La publicación del proyecto de interés insular o supramunicipal implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial".*

La integración de dicha industria singular se llevará a cabo mediante la readscripción de las Áreas de Regulación Homogénea de Protección Económica 1 y 3 a un Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico -desde un punto de vista territorial (PIOT), y desde una perspectiva ambiental (PORN) como zona ambiental C, según dispone el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la "modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en lo relativo a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular", cuyo dispositivo séptimo señala:

*"Respecto de los Proyectos de Interés Insular, considerar que:*

*(...)*

3º Por sus características materiales y funcionales, el suelo que ocupen los Proyectos de Interés Insular se ajusta a la denominada Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico reguladas en los artículos art. 2.3.8.1 a 2.3.8.6 del PIOT, en línea con la naturaleza expresa de actuación territorial estratégica de los Proyectos de Interés Insular como se establece en los artículos 83.4 y 123 de la LSENPC.

4º Desde la perspectiva de la zonificación PORN, la readscripción permite cambiar la categoría aplicable al suelo en el que se ubique el Proyecto de Interés Insular a la zonificación ambiental C de acuerdo con la matriz de usos”.

La descripción detallada de la interpretación de este acuerdo, así como su aplicación al presente PII se presenta de forma detallada en el apartado 3.2.2. de la Memoria de Ordenación.

Además, se plantea la **supresión de la variante de la Caldera del Rey del corredor insular sur** del PIOT, por su repercusión medioambiental y por su innecesariedad por el proyecto en trámite del soterramiento de la traza de la TF-1 que da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura urbana y congestión del tráfico que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada.

Dicha supresión deriva de la exigencia de reconocimiento por el planeamiento de la realidad fáctica, en este caso, la recogida en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las “Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel”.

Y considerando dichas circunstancias fácticas, también debe aplicarse al supuesto que nos ocupa el principio de proporcionalidad, adoptando una decisión racional y coherente con la realidad expuesta, como afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 1.861/2008, de 1 de diciembre de 2008 (recurso nº 678/2006) –F.D. 9º-:

*“Y es que, en efecto, el principio general de la proporcionalidad opera asimismo de manera decisiva en el ámbito de la potestad de planificación urbanística, también en sus otras vertientes. La primera de ellas, de gran relevancia en el ámbito que nos ocupa, es precisamente la vertiente de la adecuación de la decisión pública que se adopte para la consecución del fin perseguido; y conecta estrechamente con las exigencias de racionalidad interna a que se ha hecho referencia con anterioridad, así como con las necesidades de coherencia con la realidad fáctica. Porque, en efecto, si una decisión pública, a la vista de los hechos determinantes, se revela como inadecuada o inútil para la consecución del fin perseguido, dicha decisión será contraria al principio de proporcionalidad y adolecerá de incoherencia e irracionalidad; por lo que deberá ser anulada”.*

Por otro lado, la categorización del suelo por el Plan General de Ordenación de Adeje de rústico común (al ser de aplicación la Disposición Transitoria Tercera.2 de la Ley 4/2017 que equipara el suelo rústico de protección territorial con el suelo rústico común), permite la ejecución del Proyecto de Interés Insular en dicha categoría de suelo rústico (artículo 123 LSENPC), si bien se prevé el cambio de clase de suelo a urbanizable sectorizado, de acuerdo con el contenido del acuerdo adoptado con fecha 21 de mayo de 2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, tomado en conocimiento por el órgano sustantivo, de un acto de trámite por el que se desestima el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del proyecto solicitado por esta entidad promotora, declarando expresamente el

*"Desestimar la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada presentada por el órgano sustantivo al considerar que el PII "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios", de iniciativa privada, ha de ser evaluado doblemente. Por un lado, a través de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por otro mediante, una evaluación ambiental simplificada de proyectos"; y debe destacarse al respecto la consideración jurídica tercera, párrafo 2º, del Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 3 de junio de 2024 -"Asunto: 7 - Dación de cuenta del Decreto de la Excm. Sra. Presidenta nº D0000004736, de fecha 21 de marzo de 2024, por el que se resuelve dar traslado a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife de la documentación ambiental correspondiente al expediente relativo al Proyecto de Interés Insular (PII) del "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios" (Exp. 230006)-, que se expresa en los siguientes términos:*

*"(...)*

*Al respecto de esta conclusión, en el informe técnico de esta Oficina se indica que "pese a que el solicitante argumenta que el PII-IGS no tiene carácter de proyecto de urbanización al implantarse en suelo rústico, las actuaciones que realmente se materializarán sobre el territorio son comunes a este tipo de proyectos, teniendo la misma documentación técnica presentada por el promotor un contenido propio de un proyecto de urbanización. Siendo, el resultado final el mismo: la conversión de un espacio con características no urbanas en un espacio urbano. Por ello, se considera que en este caso no hay diferencias ambientales relevantes en cuanto a los efectos producidos por este PII concreto, que se desarrolla en suelo rústico, y por un proyecto de urbanización que se ejecute, por ejemplo, en suelo urbanizable. La magnitud e intensidad de los impactos ambientales generados durante la fase de ejecución y operativa del proyecto estará condicionada tanto por las características ambientales intrínsecas del ámbito afectado como por el carácter y naturaleza de la actuación; no va a depender de la clasificación de suelo, siendo ésta una cuestión circunstancial en el supuesto que nos ocupa".*

*(...)"*

En cuanto a la calificación urbanística que le corresponde por su destino específico, se plantea, dado el carácter estratégico e insular del mismo, que en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación se califique el ámbito de actuación, teniendo en cuenta su consideración de elemento estructurante del territorio, de equipamiento de nivel insular de uso característico cultural, con la admisibilidad de las actividades citadas anteriormente en el caso del PIOT.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Adeje deberá adaptar su Plan General de Ordenación al contenido de la LSENPC en la primera modificación sustancial plena de que sea objeto, clasificando el suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con la disposición transitoria segunda.1 de dicha Ley, que se expresa en los siguientes términos:

*"Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto".*

#### **b) Consideraciones de sostenibilidad en la nueva intervención.**

En la memoria de ordenación (ver apartado 4.1) se plantean un conjunto de consideraciones que se tendrán en cuenta en el diseño final de la intervención entre las mismas cabe destacar las siguientes, respecto a la intervención ambiental:

Una intervención urbanizadora para la implantación de usos, sean residenciales, productivos o dotacionales, implica una modificación del territorio, que deja una huella ecológica producida por diferentes factores, entre ellos:

- La alteración del relieve original, con desmontes y terraplenes que podrían ser significativos en terrenos de fuertes pendientes.
- Un cambio en el equilibrio térmico.
- Incremento de la contaminación aérea y terrestre.
- La utilización y aumento del consumo de energía secundaria.
- Aumento del aporte de agua por canalizaciones y del consumo para la población y las actividades.
- Incremento y acumulación de residuos urbanos.
- Flujos de materiales y productos manufacturados.

Estos efectos se pueden minimizar adoptando unos criterios de ordenación adecuados y actuando en una serie de estrategias ambientales, los cuales se pondrán en valor en las alternativas propuestas para el ámbito en el que se desarrollará el complejo:

- *Red de espacios verdes.*

El acceso a espacios verdes se configura estratégico para establecer un sistema jerárquico de espacios libres en las diferentes escalas del área de intervención. El objetivo es la creación de una red de interconexión entre los diferentes elementos de espacios verdes, de acceso universal a todos los usuarios.

- *Corredores verdes.*

La expresión corredor verde se aplica genéricamente a una franja de territorio que por sus características ambientales -vegetación, presencia de fauna- permite relacionar dos áreas naturales que de otro modo permanecerían desvinculadas. La vinculación contribuye a la viabilidad de los ecosistemas puesto que, cuando se encuentran aislados entre ellos, tienden a degradarse.

Un corredor verde en el ámbito urbanizado realiza una función similar, en este caso une los diferentes tipos de áreas verdes o no antropizadas que se encuentran dentro de un área urbana o en zonas rurales aledañas.

La conexión de las distintas áreas verdes produce cambios en aspectos que conllevan una mejora de la calidad de vida: incrementa la cantidad de vegetación, lo cual permite la persona usuaria tener acceso a ambientes más naturalizados y con menor contaminación acústica, y también colabora a la producción de microclimas. La consecuencia es un incremento del confort de los espacios de estancia y de las actividades ligadas al ocio y relación.

En las distintas tipologías de espacio público pueden darse elementos vegetales que con una configuración determinada determinen un corredor verde eficaz. A su vez, los corredores verdes fomentan los desplazamientos a pie y en bicicleta por tratarse de espacios atractivos.

- *Dotación de arbolado en el espacio público.*

La implementación de arbolado en función de la superficie ocupada / superficie edificada en la nueva actuación con la plantación de diferentes especies arbóreas.

El arbolado viario es el principal elemento vegetal que da percepción del volumen verde en la escena de las áreas urbanizadas y además contribuye a mejorar las

condiciones de confort climático. También contribuye a la consolidación de la red verde en altura.

Es recomendable que las plantaciones no sean demasiado homogéneas y que distribuyan con cierto criterio los tipos de vegetales en el espacio, creando microambientes variados.

- *Red verde en altura.*

La presencia de verde urbano no debe ser entendida como un aspecto limitado a un solo nivel. Además de la habitual presencia de verde a nivel de calle, debe potenciarse la vegetación en altura, concretamente con el establecimiento de especies vegetales en muros y cubiertas.

Se trata de plantear el máximo de superficies continuas con un potencial de conexión entre las cubiertas de los edificios y el arbolado de gran porte.

Asimismo, las cubiertas verdes aumentan el porcentaje de suelo horizontal verde para el conjunto del ámbito urbanizado. La adaptación de las cubiertas verdes a las condiciones de baja pluviosidad de nuestro clima implica que se usen vegetales resistentes a la sequía y adecuar sistemas de irrigación y almacenamiento y reutilización del agua de lluvia y riego.

Las características potenciales de las cubiertas verdes son:

- Sistemas capaces de retener el agua de lluvia.
- Potencia el aislamiento térmico de las edificaciones, regulando los intercambios energéticos entre los espacios interiores y el medio exterior.
- Disminuyen la emisión de calor al resultar superficies con menor albedo en la cubrición de las cubiertas.
- Ayuda al enriquecimiento de la avifauna en el ecosistema urbanizado.

- *Acceso a la red de bicicletas.*

El uso de los medios de transporte alternativos tiene un papel fundamental en el modelo de movilidad sostenible para reducir la dependencia a medios más contaminantes y poder absorber la demanda prevista en los nuevos desarrollos. Es importante vincular la urbanización y los equipamientos al desplazamiento preferente en transporte público, en bicicleta y a pie.

La red proyectada tiene que ser conectiva, permitiendo que el usuario tenga a su alcance el máximo número de posibilidades de intercambios dentro del propio sistema de transporte público.

La bicicleta en el reparto modal tiene un papel clave para la movilidad generada en los futuros desarrollos urbanizados. Una buena infraestructura favorece el uso de esta alternativa de transporte de manera habitual, tanto para desplazamientos internos a la escala del ámbito de intervención como para desplazarse entre éste y el resto de la ciudad.

- *Un ámbito urbanizado accesible para todas las personas.*

Se facilitará la accesibilidad de las personas en los recorridos que se realizan a pie en el espacio público que circunda el centro de conformidad con los acuerdos de cesión potenciales con el Ayuntamiento y se fomentará en los accesos el uso de los transportes

públicos. Aparte de la supresión de barreras físicas, incluye también otros elementos como el acceso a la información.

El concepto de accesibilidad va asociado al de inclusión y éste al de convivencia, ambos constituyen las bases de la cohesión social.

- *Potenciar el modelo de territorio del conocimiento.*

La información, la cultura y el conocimiento constituyen los factores principales en la posición competitiva de los territorios, en sustitución de la estrategia competitiva actual, basada en el consumo de recursos. Con la presencia de actividades de mucho valor basado en el conocimiento, la creatividad y la cultura, la intervención atrae a un mayor número de personas, de alta formación y especialización, con beneficios en todos los niveles: sociales, culturales y económicos.

Las actividades basadas en la información y el conocimiento son actividades relacionadas con el sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), y aquellas que, con independencia del sector económico concreto al cual pertenecen, están relacionadas con la investigación, la gestión de las bases de datos y del conocimiento el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia. Sectores todos ellos que generan empleos de alta remuneración y un entorno de bienestar ciudadano.

- *Confort térmico en los espacios urbanizados.*

El confort térmico en los espacios urbanizados representa el potencial de confort, en términos del número de horas de confort al día respecto a la franja de horas útiles de ocupación del espacio público.

Una calle o espacio de uso público pueden ser valorados a partir del porcentaje de tiempo que proporciona condiciones térmicas confortables. Este porcentaje mínimo está en relación con el uso potencial del espacio público y a las condiciones del clima en diferentes estaciones del año.

Para alcanzar la obstrucción necesaria en el espacio público para conseguir un potencial adecuado de horas útiles de confort al día, se evalúa la proyección vertical de las sombras arrojadas por el arbolado. La obstrucción de la radiación solar en pavimentos constituye uno de los principales factores para disminuir las temperaturas radiantes en el espacio público.

- *Reducción de la dependencia energética de los edificios mediante energías renovables.*

Los edificios tienen la ventaja de tener la oportunidad de captación de energía frente a una baja intensidad superficial de consumo. Un edificio recibe normalmente en su superficie más energía de la que consume en su interior. Este hecho ofrece la posibilidad de alcanzar un alto grado de independencia energética.

Para reducir la dependencia energética de los edificios caben dos estrategias: la autoproducción y la eficiencia. En cuanto a la autoproducción, un edificio puede aprovechar de su entorno inmediato la energía solar por medio de las captaciones fotovoltaica o térmica. En relación con la eficiencia y ahorro, existen múltiples posibilidades de desarrollar edificios que ahorren energía y sean eficientes en el uso de ésta, además de la búsqueda de la eficiencia de los equipos de climatización y de los buenos hábitos de los usuarios.



El complejo dispondrá de energía renovable capaz de cubrir la práctica totalidad de la energía que necesita.

- *La optimización del ciclo del agua*

Los principales objetivos por alcanzar en relación con la gestión del ciclo del agua se resumen en:

- Minimizar la demanda de agua potable, y con ello el agua desviada del ciclo hidrológico natural para su uso humano.
- Evitar los impactos y la contaminación sobre el ecosistema acuático.
- Minimizar las alteraciones del ciclo natural del agua, procurando mantener los infiltración y escorrentía naturales.
- Minimizar los consumos energéticos asociados al ciclo del agua.

Se busca rescatar y preservar los procesos propios del ciclo natural del agua para ser reproducidos, en la medida de lo posible, en el ciclo urbano, manteniendo los niveles de calidad del servicio con los menores impactos sobre el medio. Para ello es necesario la introducción de estrategias de intervención para la gestión del ciclo del agua que permitan alcanzar estos objetivos. Importantes medidas dirigidas a la consecución de dichos objetivos son: extender la jardinería hidro-eficiente, mejorar las medidas de detección de fugas, adecuar la calidad del agua a la demanda e introducir recursos alternativos como las aguas grises o pluviales, o incorporar energías renovables para cubrir las necesidades energéticas de la gestión del ciclo del agua.

En los ámbitos de nueva urbanización, donde pueden construirse redes separativas, puede satisfacerse parte de la demanda de agua no potable desarrollando sistemas de regeneración.

La eficiencia relacionada con el ciclo del agua, está sujeta básicamente a dos grandes aspectos: el primero, en la optimización de la demanda de agua a partir de la aplicación de medidas de ahorro en todas las actividades, y el segundo, en la sustitución de parte de la demanda por agua no potable procedente de los sistemas de reutilización de aguas depuradas, lo que implica el aprovechamiento de aguas pluviales, residuales, y otras posibles fuentes vinculadas al entorno urbano.

- *Control local de la gestión de recursos y residuos.*

Se debe planificar un modelo de gestión de residuos basado en la prevención, la reutilización, la máxima recuperación material y, cuando no se pueda, la valorización y disposición final. Por ello, es necesario incorporar los mecanismos e infraestructuras necesarias en la edificación y en el espacio público que permitan una gestión de los residuos basada en las 3R (reducir, reutilizar y reciclar).

La proximidad de los usuarios al sistema de recogida es un requisito indispensable. Los puntos de acopio de los flujos selectivos de las fracciones de residuos no deben estar más alejados que los de la fracción resto, y en general, no superiores a los 100 metros de distancia.

La reserva de espacio para la recolección de residuos en el interior de los edificios es imprescindible para el almacenaje de los residuos de forma selectiva hasta su traslado al sistema de recogida.

Otra alternativa es el sistema de recogida neumática que permite eliminar del espacio público todos los elementos necesarios para gestionar los residuos (contenedores y camiones de recogida), permite una reducción del impacto visual de los contenedores,

de los malos olores y de la contaminación acústica. En este caso, es necesaria la ubicación de una central de almacenaje de los residuos.

También es importante el uso de materiales reutilizables, reciclados y renovables en el proceso de las obras, minimizando el impacto de la construcción sobre el ciclo de los materiales.

- *Confort acústico*

El nivel sonoro representa el nivel de ruido a partir del cual el sonido provocado por las actividades humanas resulta pernicioso para el descanso, la comunicación y la salud de las personas. La contaminación acústica es el incremento de los niveles sonoros del medio siendo uno de los factores que deterioran la calidad ambiental del territorio.

La principal fuente de contaminación acústica proviene de las redes de movilidad, concretamente del tráfico rodado. El tráfico se considera una fuente móvil que afecta, de forma dinámica, a todo el recorrido del vehículo, desde el origen del desplazamiento hasta el destino. La reducción del tráfico interior al estrictamente necesario para el funcionamiento de las actividades favorece el confort acústico.

La consideración de las características morfológicas del entramado viario y la disposición de los volúmenes edificados, también tienen especial relevancia en la dispersión del ruido, debido a que la onda sonora puede inferir con mayor o menor energía en las edificaciones, según la distancia al foco emisor de éstas.

La disminución del tráfico interior al estrictamente necesario para el funcionamiento de las actividades favorece el confort acústico. Por eso, se ha concentrado el aparcamiento en una zona del recinto y la movilidad interior será bien peatonal o mediante buggies eléctricos aportados por IGS.

La actividad audiovisual necesita altos estándares de confort acústico, especialmente en los rodajes de exterior en el *backlot* donde el nivel de ruido tiene que ser especialmente bajo, por lo que se prestará especial atención a este respecto.

- *Calidad del aire.*

La calidad del aire es una de las variables que afectan a la habitabilidad y el confort de un sistema urbanizado, pudiendo provocar problemas en la salud pública, sobre todo en población de riesgo. Se evalúa por medio de los denominados niveles de inmisión, que vienen definidos como la concentración media de un contaminante presente en el aire durante un periodo de tiempo determinado.

El tráfico rodado es la principal fuente de emisión de contaminantes. Éstos se someten a procesos de dispersión y transformación química relacionados con las variables meteorológicas del territorio y la morfología del espacio público. Estos procesos determinan los niveles de inmisión del territorio.

- *Compensación del sellado e impermeabilización del suelo.*

Para compensar el sellado y la impermeabilización del suelo derivado del proceso de urbanización, se han de establecer valores mínimos adecuados de suelo permeable. El objetivo es el desarrollo de patrones de urbanización de bajo impacto evitando el sellado masivo o el empleo de materiales poco permeables en la intervención urbanística.



Las grandes superficies continuas de suelo impermeable frenan la posibilidad de la vida vegetal y de organismos dependientes. Por otro lado, incide en otras variables relacionadas con el microclima y el confort urbano, la isla de calor, el ciclo hídrico, la contaminación atmosférica, etc. La proporción de suelo permeable debe ser equilibrada para no alterar y disgregar grandes superficies verdes.

- *Espacios interiores de cohesión social.*

Las manzanas con espacios libres interiores garantizan la continuidad del espacio calle y la calidad del espacio abierto. Se favorecerá la disposición de superficie interior de manzana para espacios libres de construcción, de acceso libre para todas las personas usuarias y con zonas de suelo permeable.

Estos espacios interiores permiten su utilización como zonas de estancia y descanso. La disposición de zonas verdes y de encuentro fomenta la creación de espacios que favorecen la cohesión social entre los usuarios.

La disposición de estos espacios y la disposición de la vegetación deben considerar el balance de confort térmico para crear entornos agradables, compatibilizando diferentes usos. La forma y disposición del espacio libre de edificación debe reunir buenas condiciones de soleamiento, sombra y ventilación.

### **c) Conjuntos de estándares que el Proyecto de Interés Insular pretende incluir**

El proyecto IGS estudiará los distintos sistemas de certificación ambiental y en sostenibilidad existentes en el mercado, de cara a adherirse al que ofrezca las mejores garantías y beneficios ambientales y financieros tanto para los propietarios como para los usuarios de los edificios.

Entre los que se han valorado de forma preliminar están:

- El Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) del Consejo de Construcción Ecológica de los Estados Unidos ("USGBC") es el principal programa de certificación mundial. La certificación LEED constituye una verificación independiente, por tercera parte, de que la construcción y/o la operación y mantenimiento de un edificio o un nuevo barrio cumple las más altas medidas de eficiencia para un edificio/urbanización sostenible. Las estrategias de construcción sostenible deben considerarse al iniciar la fase conceptual en el ciclo de desarrollo del edificio. Un equipo integrado de proyecto está formado por las principales partes interesadas en el edificio y su parcela, tales como promotores/propietarios, arquitectos, ingenierías, paisajistas, consultores, diferentes tipos de contratistas, gestores de activos y de patrimonio de la propiedad y asesores en sostenibilidad y certificación LEED. La aplicación de un enfoque integrado, orientado a los sistemas de diseño, construcción y operación de edificios sostenibles, puede aprovechar las sinergias y mejorar el rendimiento global de un edificio. La evaluación inicial LEED pondrá al equipo de proyecto a trabajar en conjunto para evaluar y articular los objetivos del edificio y el nivel de certificación solicitada.

Los edificios con certificación LEED están diseñados para:

- a) Soportar menores costos de operación y aumentar el valor de los activos.
- b) Reducir los residuos enviados a los vertederos.
- c) Conservar la energía y el agua.
- d) Ser más saludables y seguros para los ocupantes.
- e) Reducir las emisiones de gases nocivos de efecto invernadero.

- f) Beneficiarse de desgravaciones fiscales, permisos de zonificación y otros incentivos en cientos de municipios.
  - g) Demostrar el compromiso del propietario con el cuidado del medioambiente y con la responsabilidad social.
- Incluir la PEACH Checklist of the Production Guild of America en la planificación y organización de instalaciones: el principal conjunto de herramientas en línea de la industria diseñado para reducir la huella de carbono y el impacto ambiental de la industria del cine, la televisión y la transmisión. El GPG se estableció en 2010 en un esfuerzo conjunto entre el comité PGA Green de Producers Guild of America Foundation y un importante grupo asociado de estudios, ahora conocido como Sustainable Production Alliance (SPA). The Guild publica la Lista de verificación de acciones ambientales de producción ("PEACH"), que detalla las mejores prácticas para cada departamento en una producción cinematográfica.
  - Superponer los estándares ALBERT de BAFTA para producciones: Albert es un proyecto colaborativo de BAFTA, independiente y respaldado por emisoras que reúne a las industrias cinematográficas para abordar su impacto ambiental e inspirar una vida sostenible. Fundada en 2011, Albert apoya a la industria mundial del cine y la televisión para reducir los impactos ambientales de la producción y crear contenido que apoye una visión de un futuro sostenible.

## 2.2 OBJETIVOS AMBIENTALES, RESPECTO AL CAMBIO CLIMÁTICO Y DE IGUALDAD DE GÉNERO

### a) Objetivos ambientales iniciales

Los objetivos ambientales iniciales que se ha marcado el documento ambiental estratégico son:

- A. Analizar tanto la parcela objeto de estudio, así como su entorno inmediato con el objeto de, si fuera necesario, preservar la biodiversidad y la integridad de los ambientes naturales del entorno, evitando la merma de sus valores, su alteración o contaminación, garantizando la protección y conservación de los valores naturales, paisajísticos, productivos y etnográficos que se hayan podido detectar.
- B. Si de esta valoración se considerara necesario o simplemente oportuno, definir medidas ambientales que permitan la correcta integración de los futuros usos de la parcela en relación con su entorno natural inmediato (tratamiento de bordes), así como los valores ambientales identificados en presencia.

### b) Objetivos y criterios de para la adaptación al cambio climático

Teniendo en presente los criterios marcados en el artículo 20 de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias y modificado por el Decreto-ley 5/2024, de 24 de junio:

*1.En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística y sectorial que promuevan o aprueben las administraciones públicas de Canarias en esta materia, se deberá incorporar la perspectiva climática, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, en la Estrategia Canaria de Acción Climática y su Plan Canario de Acción Climática.*

2. Asimismo, deberán contener un diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, el planeamiento vigente y la situación socioeconómica.

3. Los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística de ámbito municipal o superior, así como los sectoriales sometidos preceptivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, deberán tener en cuenta los aspectos relacionados con los efectos del cambio climático y las causas que lo motivan, en especial el aumento de densidades urbanas, conservación de masas forestales, conservación de suelos y limitación de crecimientos urbanos.

A tal efecto, las memorias de dichos instrumentos deberán relacionar y justificar las medidas adoptadas con arreglo al párrafo anterior.

4. Las administraciones públicas de Canarias competentes:

- a) Impulsarán la incorporación de principios bioclimáticos y de eficiencia energética en el diseño urbano y arquitectónico, la densidad urbanística adecuada, la minimización de la artificialización del suelo, el aumento de zonas permeables e infraestructuras verdes y la concentración de la población en áreas dotadas de todos los servicios de modo que se minimicen los desplazamientos, y se cuente con una red eficaz y de bajas emisiones de transporte público.
- b) Favorecerán la consideración, en la redacción y actualización del planeamiento urbanístico, de los impactos asociados al cambio climático, tales como las inundaciones, las lluvias puntuales y escorrentías por cauces naturales intervenidos por el hombre, el ascenso del nivel del mar, las olas de calor y la pérdida de biodiversidad.
- c) Velarán por que las dependencias y los servicios de las administraciones públicas, especialmente los de carácter educativo, sanitario, social, cultural y deportivo, sean fácilmente accesibles desde las redes de transporte público.

Dados estos criterios se establece como objetivo prioritario para el proceso de evaluación ambiental estratégica, acorde al alcance, contenido y posibilidades de intervención del PII, la definición de un diagnóstico que permita la conservación de los suelos como recurso estratégico de primer orden, buscando ajustar los crecimientos urbanos a los imprescindibles para los usos necesarios previstos.

En este sentido, se valorarán las diferentes alternativas siguiendo los criterios definidos y estableciendo el conjunto de medidas ambientales necesarias para que se acometa la protección de los suelos en caso de que tengan valores ambientales en presencia.

Además, se tendrán en cuenta los criterios marcados en el artículo 21 Modificación del modelo territorial y urbanístico de la mencionada Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias y el Decreto-ley 5/2024, de 24 de junio que la modifica:

1. Las administraciones públicas de Canarias promoverán un cambio de modelo territorial y urbanístico dirigido a la consecución de los objetivos establecidos en la presente ley. A tales efectos, los correspondientes instrumentos

de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán motivar las concretas determinaciones de ordenación que se dirijan a la satisfacción de tales objetivos.

2. Las determinaciones de ordenación de las nuevas áreas residenciales que se propongan en los diferentes instrumentos de ordenación deberán responder al principio de máxima autosuficiencia energética.

3. Igualmente, los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán:

- a) Desarrollar modelos compactos de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de terrenos ya urbanizados.
- b) Seleccionar y clasificar aquellos espacios ya urbanizados u ocupados por infraestructuras y servicios que ofrezcan mayor potencialidad para situar o compartir superficies susceptibles de utilización para infraestructuras de energías renovables.
- c) Garantizar, en los nuevos desarrollos urbanísticos, una provisión energética con fuentes de energía renovables.
- d) Asumir las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud sobre la superficie de verde urbano por habitante, sin perjuicio del cumplimiento del estándar previsto en la legislación urbanística.

En la **Estrategia Canaria de Acción Climática**, para conseguir el objetivo de conseguir una Canarias, como una sociedad climáticamente neutra y resiliente al clima en 2040, se establecen cinco objetivos estratégicos resumidos en el siguiente cuadro:



Objetivos que, dentro de sus competencias y escala, el documento ambiental estratégico asumirá como suyos, al objeto de valorar las distintas alternativas y la ordenación pormenorizada propuestas, así como a la hora de definir acciones y medidas ambientales para el desarrollo futuro de los usos e intervenciones en el ámbito objeto del PII.

En el mismo documento de la Estrategia, respecto a la Mitigación (descarbonización sectorial) establece un conjunto de líneas estratégicas a adoptar para garantizar la evolución de ese sector hacia la neutralidad climática. Dentro de las mismas es de incidencia directa sobre el PII la siguiente:

A) Respecto al sector denominado Urbanismo (5.6), cuyo objetivo sectorial es avanzar hacia ciudades con balance neutro en emisiones, se establecen las siguientes líneas estratégicas:

- *Planeamiento urbanístico integral e integrado orientado a la neutralidad de emisiones y a la máxima eficiencia de los recursos.*
  - *Hacia una ciudad compacta con mixticidad de usos, eficiente e inteligente:*
  - *Actuaciones de reforma interior para la redensificación de los tejidos, priorizando los usos funcionales, la mixticidad de usos, dotación de servicios que minimicen las necesidades de movilidad.*
  - *Inserción de tipologías edificatorias que permitan la compacidad adecuada de los asentamientos.*
  - *Implantación de las Smart Cities.*
- *Autoconsumo energético y eficiencia de los recursos en las urbanizaciones*
  - *Diseño de las urbanizaciones existentes y de las nuevas bajo criterios de reducción de la demanda energética, bioclimáticos y de aprovechamiento de los recursos locales.*
  - *Diseño de las urbanizaciones bajo sistemas eficientes sobre el ahorro, captación y reaprovechamiento del agua y la gestión de los residuos.*
  - *Métodos constructivos sostenibles en la ejecución de las urbanizaciones.*
- *Calidad del cielo y alumbrado exterior: Garantizar el cielo como patrimonio natural a través de un alumbrado de cero emisiones:*
  - *Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y en ángulos cercanos al horizonte, empleando un tipo de luminarias con reflector y cierres transparentes.*
  - *Prescindir de los excesos en los niveles de iluminación considerando la normativa vigente y los manuales de buenas prácticas, no superando, en ningún caso, el 20% sobre los valores luminotécnicos indicados.*
  - *Propuestas de emplear LEDS con un espectro similar al vapor de sodio de 2.200°K o inferior y de instalar luminarias con un sistema de alumbrado independiente que se alimente de energías renovables.*
  - *Reducción de los niveles de iluminación, o incluso el apagado de las instalaciones, a partir de ciertas horas de la noche con sistemas de iluminación inteligente para exteriores o en ciertas actividades (por ejemplo, instalaciones deportivas).*
  - *Diseño de instalaciones e infraestructuras con el máximo factor de utilización para evitar la sobre iluminación.*

Sin dejar de tener presente lo descrito en los párrafos anteriores, este documento ambiental estratégico, estudiará a través del proceso de evaluación la implementación de los siguientes objetivos iniciales para el PII:

1. Siempre que sea posible, se desarrollarán determinaciones de ordenación que promuevan la eficiencia energética y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en el ámbito del PII.
2. Se buscará la forma de incorporar criterios de resiliencia climática para el desarrollo de la usos e intervenciones previstas en la parcela.
3. Se establece como objetivo principal el proteger y conservar los ecosistemas naturales en las zonas de costa y las áreas de vegetación autóctona, con el fin de preservar su capacidad para mitigar los efectos del cambio climático y proporcionar servicios ecosistémicos.

*b.1) Requisitos de la Ley de Cambio Climático de Canarias*

Teniendo presente las determinaciones de la Ley 6/2022 Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, así como del Decreto Ley 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, se deben tener presentes los siguientes criterios:

- 1) Perspectiva climática en la planificación
  - Los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística deberán incluir la perspectiva climática en sus memorias justificativas.
  - Se exige un diagnóstico territorial, ambiental y económico que incluya el impacto del cambio climático.
  - Los planes insulares y municipales de acción climática prevalecerán sobre otros instrumentos urbanísticos en sus materias.
- 2) Modificación del modelo territorial y urbanístico
  - Se impulsa un cambio de modelo hacia una ocupación del territorio más eficiente y compacta.
  - Se requiere que las nuevas áreas residenciales sean energéticamente autosuficientes.
  - Se incorporan criterios bioclimáticos y de eficiencia energética en la planificación.
- 3) Medidas específicas en planeamiento
  - Se deben desarrollar modelos urbanos compactos y eficientes, evitando la dispersión.
  - Se promoverán infraestructuras verdes, zonas permeables y redes de transporte de bajas emisiones.
  - En urbanismo, se deben evaluar riesgos como inundaciones, olas de calor y ascenso del nivel del mar.
  - Los espacios urbanizados deben priorizar la instalación de infraestructuras de energías renovables.

Teniendo presente lo anterior, los objetivos respecto a la legislación sobre cambio climático en Canarias los instrumentos de planeamiento deben tener presente los siguientes **objetivos**:

- Incorporar la perspectiva climática en la evaluación ambiental estratégica de los planes urbanísticos.
- Adaptar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística a los objetivos de la ley.
- Asegurar la accesibilidad a servicios públicos mediante redes de transporte sostenible.



- Velar por la implementación de soluciones basadas en la naturaleza en urbanización.

### **c) Objetivos y criterios para la adaptación al cambio climático**

Resulta aplicable la Ley 1/2010 de 26 de febrero de Canarias de Igualdad entre mujeres y hombres, si bien se ha de tener presente que la PII, por su naturaleza, no produce efectos, ni positivos ni negativos, sobre la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivizan en la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes; esta Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley Orgánica establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

Por lo general, es el diseño de los espacios libres y las obras de urbanización que se diseñen y ejecuten respectivamente, los que deban dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por el Plan: sobre todo lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

De forma general se puede estructurar los siguientes grandes grupos de objetivos iniciales:

1. Recopilación de datos desagregados por género
2. Análisis de impacto de género:
  - Incorporar evaluaciones de impacto de género como parte integral de los procesos de evaluación de proyectos urbanísticos, considerando cómo afectarán las decisiones a mujeres y hombres de manera diferenciada.
  - Revisar políticas y regulaciones urbanísticas existentes a través de un análisis retrospectivo de impacto de género y realizar ajustes según sea necesario.
3. Diseño inclusivo del espacio público:
  - Integrar características de diseño urbano inclusivo en proyectos de infraestructura, como la instalación de iluminación adecuada en áreas de uso público y la creación de espacios verdes accesibles para todas las edades y géneros.
  - Priorizar la seguridad peatonal mediante la creación de aceras amplias y bien iluminadas, y la implementación de medidas para reducir la segregación espacial de género.
4. Seguimiento y evaluación:
  - Establecer un sistema de monitoreo que incluya indicadores específicos relacionados con la equidad de género en el espacio urbano, como la percepción de seguridad de las mujeres y el acceso equitativo a servicios.

Se realizará una revisión sobre la legislación correspondiente valorando su cumplimiento en la presente PII, partiendo de los siguientes documentos legales:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres (BOE 23/03/2007)
- Ley canaria 1/2010, de 26 de febrero, de igualdad entre mujeres y hombres (BOE 18/03/2010)
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación (BOE 13/07/2022)
- Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias (BOE 06/11/20218)
- Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales (BOE 09/07/2021)

## 2.3 CONTENIDO, ALCANCE Y DESARROLLO

Es objeto del Proyecto de Interés Insular revisar y, en su caso, modificar, el planeamiento territorial y urbanístico vigente a la vez que establecer la ordenación pormenorizada que pueda acoger las instalaciones previstas y descritas en el apartado anterior.

Los Proyectos de Interés Insular o autonómico, regulados en el artículo 123 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC nº 138, de 19 de julio de 2017), tienen por objeto el ordenar y diseñar actuaciones



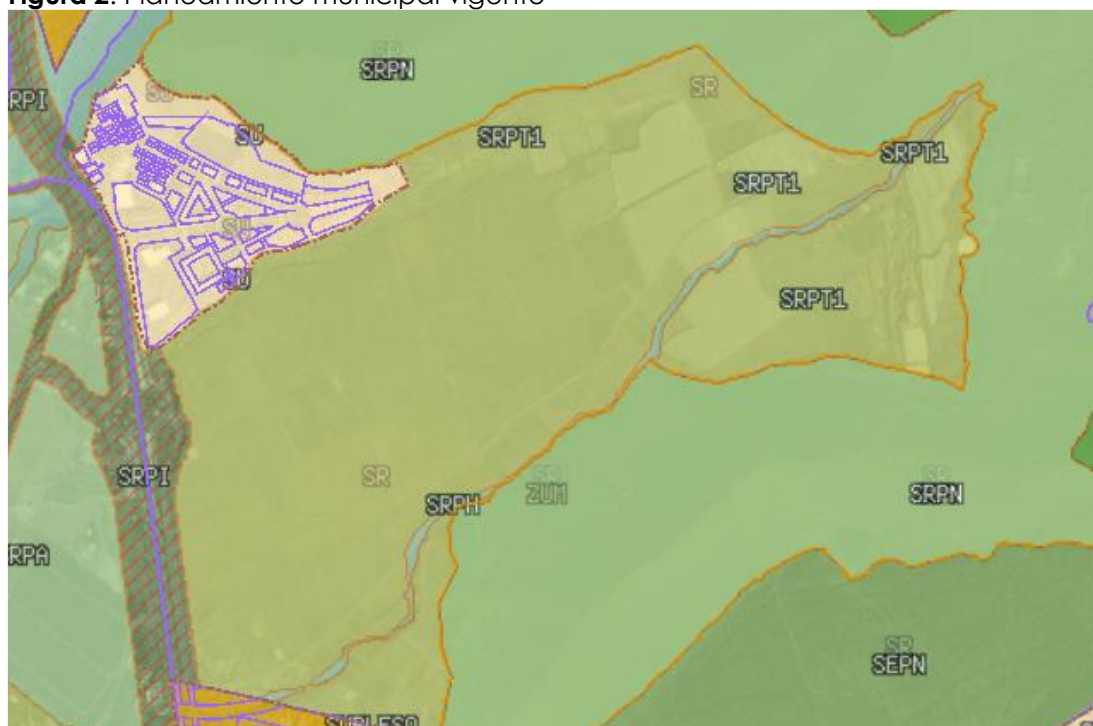
encaminadas a la ejecución de sistemas generales, dotaciones, equipamientos estructurales, así como actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza similar, cuando se trate de cubrir necesidades sobrevenidas o urgentes debidamente justificadas.

El interés insular o autonómico viene dado por el ámbito competencial de la administración que debe actuar, siendo el Cabildo Insular de Tenerife en este caso. Asimismo, el proyecto puede aprobarse en ejecución del planeamiento insular, directrices o de forma autónoma, siendo esta última la empleada.

Pudiendo desarrollarse en cualquier tipo de suelo, su ejecución se condiciona en los Rústicos de Protección Ambiental, en tanto no existan alternativas viables que puedan evitarlo, teniendo carácter excepcional, y dependiente de la iniciativa pública, cuando afecte a Rústicos de Protección Agraria.

El actual planeamiento municipal (Adaptación Básica al Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias del Plan General de Ordenación de Adeje fue publicado en el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 173/2008, de 2 de septiembre de 2008) clasifica y categoriza los terrenos descritos como suelo rústico de protección territorial (SRPT), que aplicándole la disposición transitoria 3ª.2 de la LSENPC, el suelo se corresponde con la categoría de suelo rústico común (SRC).

**Figura 2.** Planeamiento municipal vigente



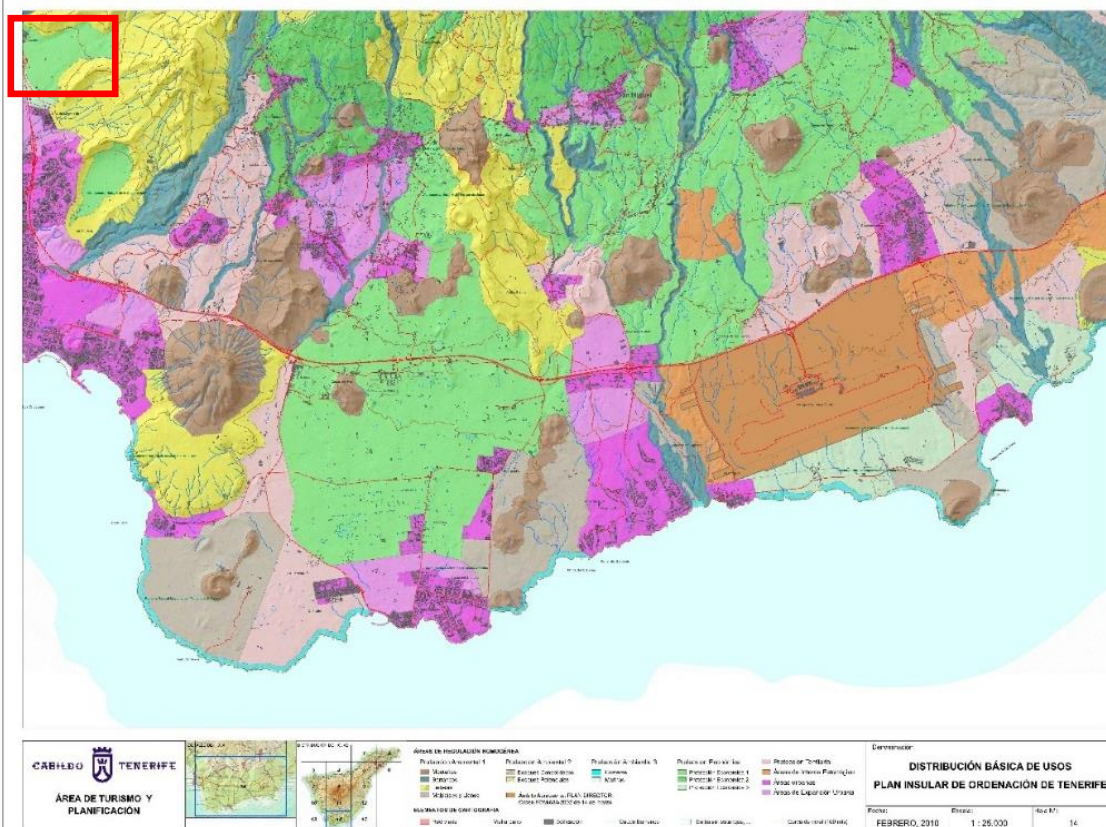
Fuente: WMS Planeamiento<sup>2</sup> (GRAFCAN).

El Planeamiento insular, centrado en el documento de Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), para su adaptación a las Directrices de Ordenación General (DOG) y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), así como al PTOTT, que se aprobó definitivamente mediante el Decreto 56/2011, de 4 de

<sup>2</sup> Servicio WMS Planeamiento Vigente. Contiene todos los Planes Generales de Ordenación (PGO) y los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos aprobados definitivamente y que no han sido derogados. Recurso: <https://idecan2.grafcan.es/ServicioWMS/Planeamiento?> (Última fecha de consulta el 23/07/2022).

marzo, ubica los terrenos previstos para el desarrollo del PII en Área de Regulación Homogénea Económica 1 (ARH Económica 1).

**Figura 3.** Plan Insular de Ordenación. Distribución Básica de Usos



Fuente: Hoja 14. Distribución Básica de Usos PIOT<sup>3</sup> (Cabildo de Tenerife. 2010).

Teniendo en cuenta lo anterior los instrumentos que se verán afectados por el PII son:

- a) Documento de Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), para su adaptación a las DOG y DOT, aprobado por Decreto 56/2011, de 4 de marzo.**

Ha de tenerse en consideración el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, modificado por Acuerdo del mismo órgano de 27 de abril de 2018 (B.O.C. núm. 102, de 28 de mayo de 2018). También la Resolución de la Dirección Insular de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico de fecha 5 de enero de 2022, relativa a la aprobación de criterios interpretativos y aclaratorios de la Dirección Insular de Planificación del Territorio en relación a determinadas consideraciones recogidas en los Acuerdos interpretativos insulares de 2 de marzo y del posterior de 27 de abril de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación por la entrada en vigor de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Y el Acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de julio de 2025, relativo a la "modificación de los Acuerdos Interpretativos sobre la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en lo relativo

<sup>3</sup> El documento del PIOT está disponible en: <https://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm> (Última fecha de consulta el 23/07/2022).

a la zonificación ambiental y la matriz de usos, y su incidencia en el Proyecto de Interés Insular”.

Este instrumento zonifica la mayor parte de la superficie delimitada por el PII como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 1 y una pequeña parte como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica 3. Y dichas Áreas han de zonificarse desde un punto de vista territorial (PIOT) como Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico, y desde una perspectiva ambiental (PORN) como zona ambiental C, por aplicación del dispositivo séptimo del referido Acuerdo de 31 de julio de 2025:

*“Respecto de los Proyectos de Interés Insular, considerar que:*

*1º Son actuaciones territoriales estratégicas que tienen capacidad para readscribir el suelo sobre el que se proyecten a un Área de Regulación Homogénea (ARH) distinta de la que, inicialmente, asignara el Plan Insular de Ordenación (PIOT), en aplicación del art. 2.3.1.4 del PIOT y de conformidad con los criterios previstos en dicho instrumento a esos efectos.*

*2º La facultad de readscripción de los Proyectos de Interés Insular lo es tanto respecto de la zonificación territorial (ARH) como de la zonificación ambiental (PORN), encontrando su fundamento en la habilitación o autorización expresa recogida en el ya citado art. 2.3.1.4 del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).*

*3º Por sus características materiales y funcionales, el suelo que ocupen los Proyectos de Interés Insular se ajusta a la denominada Área de Regulación Homogénea de Interés Estratégico reguladas en los artículos art. 2.3.8.1 a 2.3.8.6 del PIOT, en línea con la naturaleza expresa de actuación territorial estratégica de los Proyectos de Interés Insular como se establece en los artículos 83.4 y 123 de la LSENPC.*

*4º Desde la perspectiva de la zonificación PORN, la readscripción permite cambiar la categoría aplicable al suelo en el que se ubique el Proyecto de Interés Insular a la zonificación ambiental C de acuerdo con la matriz de usos”.*

Además, se plantea la supresión de la variante de la Caldera del Rey del corredor insular sur del PIOT, por su repercusión medioambiental y por su innecesariedad por el proyecto en trámite del soterramiento de la traza de la TF-1 que da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura urbana y congestión del tráfico que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada.

Dicha supresión deriva de la exigencia de reconocimiento por el planeamiento de la realidad fáctica, en este caso, la recogida en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las “Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel”.

Y considerando dichas circunstancias fácticas, también debe aplicarse al supuesto que nos ocupa el principio de proporcionalidad, adoptando una decisión racional y coherente con la realidad expuesta, como afirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 1.861/2008, de 1 de diciembre de 2008 (recurso nº 678/2006) –F.D. 9º-:

*“Y es que, en efecto, el principio general de la proporcionalidad opera asimismo de manera decisiva en el ámbito de la potestad de planificación urbanística, también*

*en sus otras vertientes. La primera de ellas, de gran relevancia en el ámbito que nos ocupa, es precisamente la vertiente de la adecuación de la decisión pública que se adopte para la consecución del fin perseguido; y conecta estrechamente con las exigencias de racionalidad interna a que se ha hecho referencia con anterioridad, así como con las necesidades de coherencia con la realidad fáctica. Porque, en efecto, si una decisión pública, a la vista de los hechos determinantes, se revela como inadecuada o inútil para la consecución del fin perseguido, dicha decisión será contraria al principio de proporcionalidad y adolecerá de incoherencia e irracionalidad; por lo que deberá ser anulada".*

**b) Plan General de Ordenación de Adeje (B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 173/2008, de 2 de septiembre de 2008).**

El suelo delimitado en el PII se clasifica como suelo rústico de protección territorial, equivalente a suelo rústico común en la terminología de la LSENPC, de acuerdo con su disposición transitoria 3ª.2. Y ha de clasificarse y categorizarse como suelo urbanizable ordenado, de acuerdo con el contenido del acuerdo adoptado con fecha 21 de mayo de 2024 por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, tomado en conocimiento por el órgano sustantivo, de un acto de trámite por el que se desestima el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del proyecto solicitado por esta entidad promotora, declarando expresamente el "Desestimar la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada presentada por el órgano sustantivo al considerar que el PII "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios", de iniciativa privada, ha de ser evaluado doblemente. Por un lado, a través de una evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por otro mediante, una evaluación ambiental simplificada de proyectos"; y debe destacarse al respecto la consideración jurídica segunda, párrafo 7º, del oficio de requerimiento del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de 13 de junio de 2024, que se expresa en los siguientes términos:

*"(...)*

*Al respecto de esta conclusión, en el informe técnico de esta Oficina se indica que "pese a que el solicitante argumenta que el PII-IGS no tiene carácter de proyecto de urbanización al implantarse en suelo rústico, las actuaciones que realmente se materializarán sobre el territorio son comunes a este tipo de proyectos, teniendo la misma documentación técnica presentada por el promotor un contenido propio de un proyecto de urbanización. Siendo, el resultado final el mismo: la conversión de un espacio con características no urbanas en un espacio urbano. Por ello, se considera que en este caso no hay diferencias ambientales relevantes en cuanto a los efectos producidos por este PII concreto, que se desarrolla en suelo rústico, y por un proyecto de urbanización que se ejecute, por ejemplo, en suelo urbanizable. La magnitud e intensidad de los impactos ambientales generados durante la fase de ejecución y operativa del proyecto estará condicionada tanto por las características ambientales intrínsecas del ámbito afectado como por el carácter y naturaleza de la actuación; no va a depender de la clasificación de suelo, siendo ésta una cuestión circunstancial en el supuesto que nos ocupa".*

*En cuanto a la calificación urbanística que le corresponde por su destino específico, se plantea, dado el carácter estratégico e insular del mismo, que en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación se califique el ámbito de actuación, teniendo en cuenta su consideración de elemento estructurante del territorio, de equipamiento de nivel insular de uso característico cultural, con la admisibilidad de las actividades citadas anteriormente en el caso del PIOT".*

Es, por tanto, objeto del presente documento la evaluación ambiental estratégica de la implantación territorial del Proyecto de Interés Insular, así como de las alternativas



estudiadas, tanto en lo referente a su localización como a la ordenación, además de establecer las medidas ambientales necesarias para un desarrollo sostenible del sector y las directrices principales para la evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

### 3. CARACTERIZACIÓN DEL CONTEXTO MEDIOAMBIENTAL PREVIO

Para el desarrollo de este apartado se ha tomado como referencia lo indicado en el Anexo Planeamiento, en cuanto al contenido ambiental y su interpretación.

En lo que respecta al uso de las fuentes cartográficas disponibles, la escala de análisis se centra en la representación de la información a 1:4.000, reduciéndola en la medida que variables puntuales, como la hidrología, requieren de la consideración de un área más amplia. Se ha definido una colección de variables ambientales principales a cartografiar; las que se han incorporado a modo de ilustración en el presente documento. Estas ilustraciones se acompañan, cuando se ha considerado necesario, de imágenes u otras ilustraciones capturadas de fuentes de información disponibles, de forma que permita una mejor descripción de cada una de las variables.

Se debe advertir que las capas de información cartográfica no siempre coinciden 100% con la superficie de la parcela, generando pequeñas diferencias en el cálculo de las superficies de cada variable. Se ha optado por mantener estas diferencias ya que adaptar las capas de información requeriría un trabajo exhaustivo y de escasa relevancia en los resultados finales.

Esta colección principal está recogida en el Anexo I del presente documento.

#### 3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El área de estudio se ubica en el municipio de Adeje, en los parajes del Llano del Majano, colindante con el barranco de Fañabe, y el Llano de las Aulagas, colindante con el núcleo de población de Fañabe, en concreto con la Calle Montaña Clara, que hace de límite del ámbito de intervención en su sector N-NE. Este limita al norte con el Lomo las Crucitas, al oeste con la TF-1, Lomo Chayejo al Sur y Casas de los Negros al Este, ocupando una extensión aproximada de 109,9 hectáreas (Ha). Al Oeste colinda con la calle Budapest, que transcurre paralela a la Autopista del Sur (TF-1) y sus accesos.

Su superficie asciende a 400.037,58 m<sup>2</sup> y corresponde a la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad de Adeje con número 57376, tomo 2383, libro 1256, folio. 215, Inscripción: 2.

La parcela estuvo ocupada en su momento por fincas dedicadas al cultivo del plátano, las cuales se extendían más allá del propio ámbito, en una zona perfectamente delimitada por el vial y los barrancos presentes en los extremos Norte y Sur. Para su explotación, se abancaló el terreno y se incorporó suelo procedente del norte de la isla de Tenerife, aspectos ambos que condicionan la actual estructura del terreno (Ver Figura 1).

## 3.2 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA, PROCESOS Y RIESGOS GEOLÓGICOS

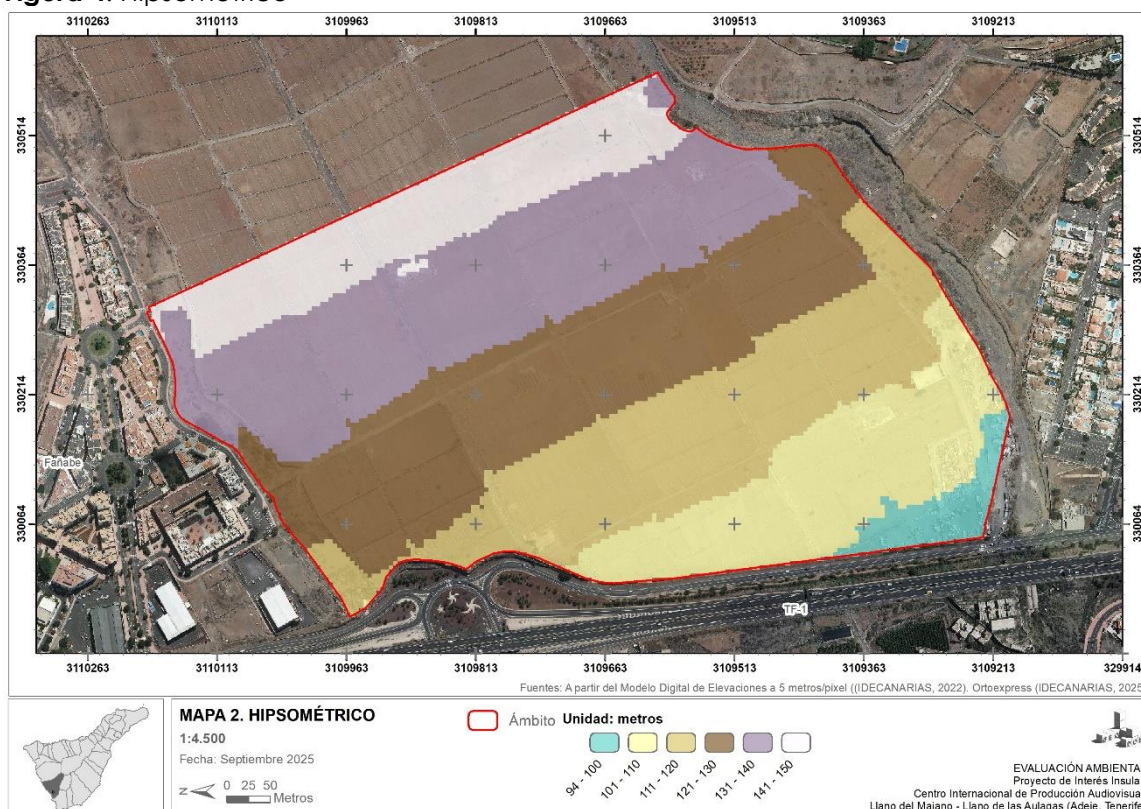
En este punto prestaremos especial atención a la posible identificación de limitaciones topográficas, la estabilidad de los materiales y posibles riesgos naturales (movimiento de laderas), así como los valores de conservación vinculados a la geología/geomorfología.

### 3.2.1 Limitaciones topográficas

Éstas parten de la consideración de la altitud (modelo hipsométrico), pendiente (modelo clinométrico) y orientación del terreno. Para ello, partiendo del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros pixel (IGN, 2009), se derivan cada una de estas variables con el siguiente resultado.

El ámbito objeto de estudio presenta una pendiente descendente desde su linde Noreste hasta su encuentro con la calle Budapest. El terreno se organiza en bancales de grandes dimensiones que permiten salvar el desnivel existente, que va desde los 94 m.s.n.m. en la esquina suroeste del ámbito hasta los 147 m.s.n.m. en el linde sureste de la misma. Estos bancales ya parecen de forma muy marcada del análisis hipsométrico realizado a través del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel creado por Instituto Geográfico Nacional (IGN) en el año 2009. Dado que la configuración del terreno no ha cambiado de forma significativa desde entonces se puede dar por válido en la actualidad.

**Figura 4.** Hipsométrico



Fuente: A partir del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Tabla 1. Distribución de valores morfométricos (altitud)

Cota	Ámbito		
	Sup.m²	Sup.Ha	%
100	10.638,19	1,06	2,66
110	57.076,69	5,71	14,27
120	82.127,66	8,21	20,53
130	101.869,20	10,19	25,47
140	99.493,84	9,95	24,87
150	48.831,50	4,88	12,20
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: A partir del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Destaca la esta escasa diferencia de altitud en la parcela, algo más marcada en el entorno del barranco de Fañabe. El entorno se caracteriza por su inclinación hacia la costa, con una pendiente predominante por debajo o igual a 10°, algo superior al 83% (50,5% menos de 5° y 33,2% menos de 10°) de la superficie de la parcela, lo que nos indica que nos encontramos ante una parcela con escaso nivel de inclinación. No obstante, el acondicionamiento de la parcela en el pasado para uso agrario, incluyendo el aporte un importante volumen de suelo procedente de otros espacios de la isla, ha alterado la topografía original.

Figura 5. Clinométrico



Fuentes: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

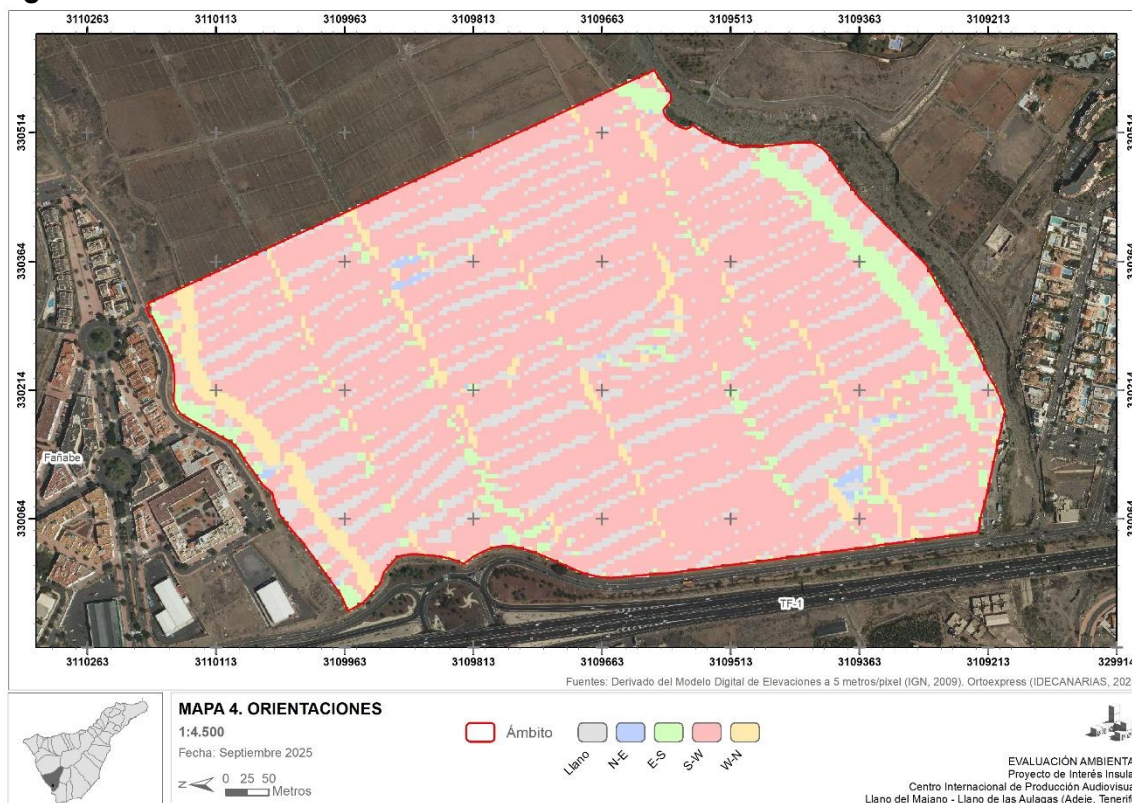


**Tabla 2.** Distribución de valores morfométricos (pendiente)

Grados	Ámbito		
	Sup.m <sup>2</sup>	Sup.Ha	%
5	206.974,92	20,70	51,74
10	133.580,38	13,36	33,40
15	45.488,23	4,55	11,37
20	7.827,12	0,78	1,95
25	4.266,47	0,43	1,07
30	1745,00	0,17	0,44
35	155,00	0,02	0,04
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009).

Consecuencia de esta configuración, la orientación principal del terreno se encuentra en el cuadrante S-W, mirando hacia el océano.

**Figura 6.** Orientaciones

Fuentes: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

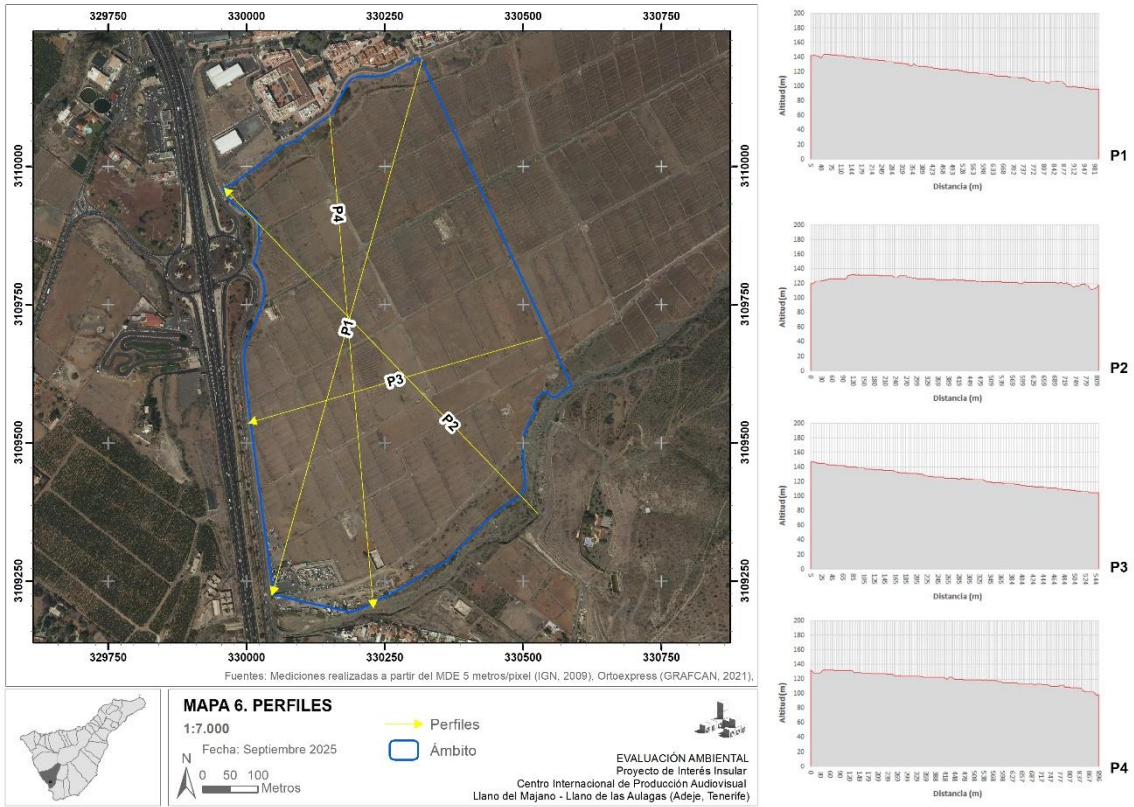
Tabla 3. Distribución de valores morfométricos (orientación)

Orientación	Ámbito		
	Sup.m²	Sup.Ha	%
Llano	61.692,75	6,169275	15,42
N-E	1.768,36	0,18	0,44
E-S	23.673,63	2,37	5,92
S-W	293.301,75	29,33	73,32
W-N	19.601,25	1,96	4,90
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009).

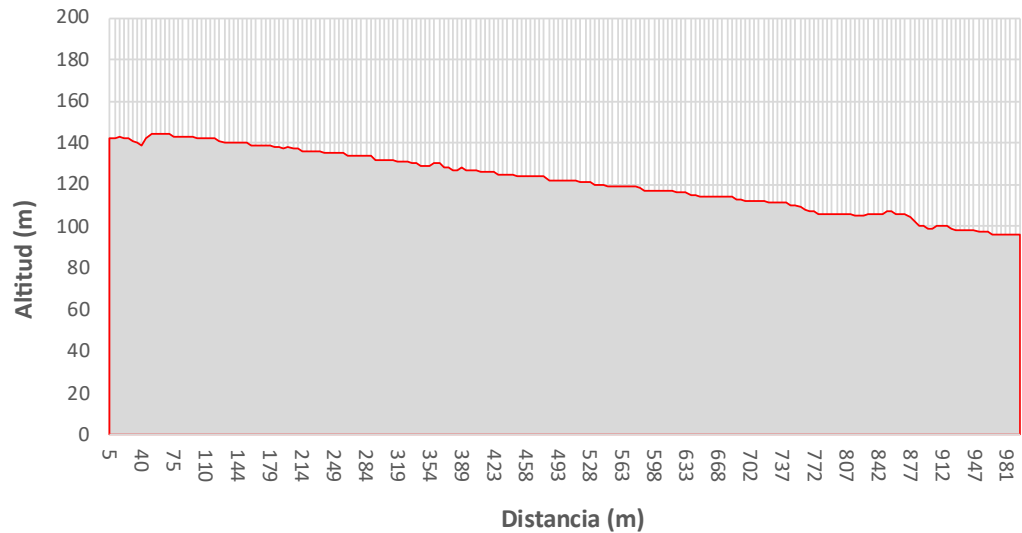
De todo lo anterior se derivan perfiles topográficos relativamente suaves en las zonas afectadas por la urbanización y edificación.

Figura 7. Perfiles topográficos



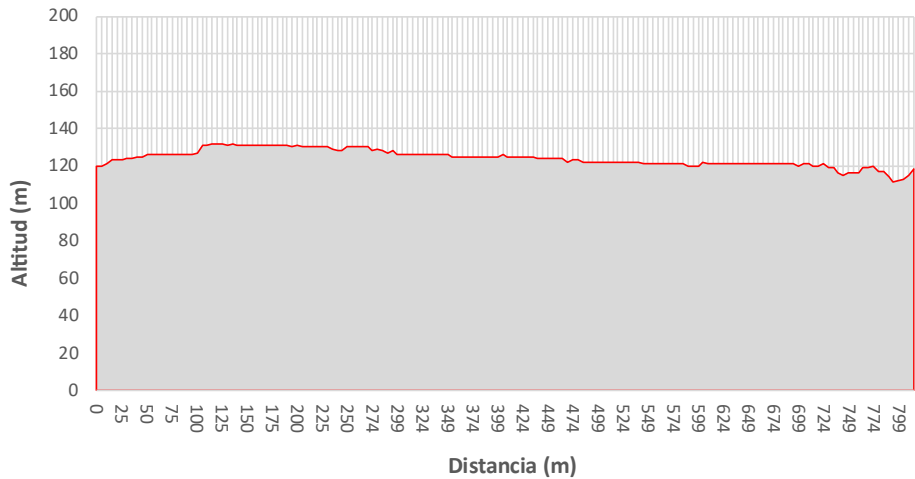
Fuente: Mediciones realizadas a partir del MDE 5 metros/pixel (IGN, 2009), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

**Gráfico 1.** Perfil topográfico (P1)



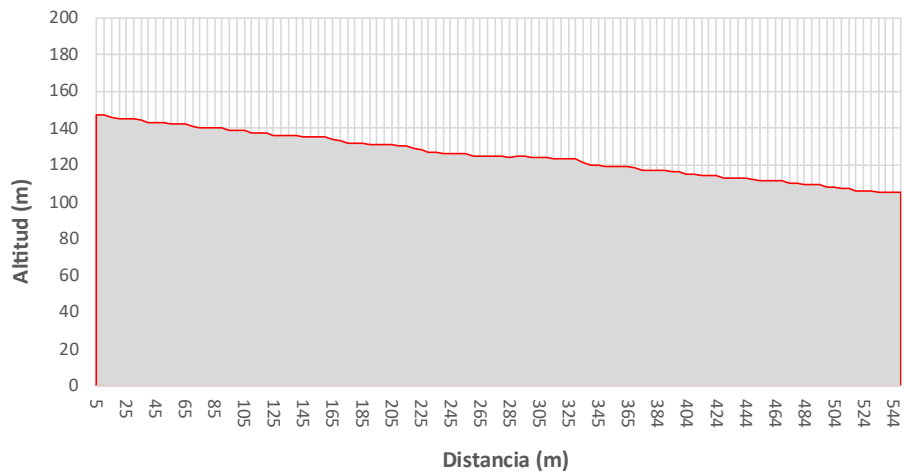
Fuente: Mediciones realizadas a partir del MDE 5 metros/pixel (IGN, 2009).

**Gráfico 2.** Perfil topográfico (P2)

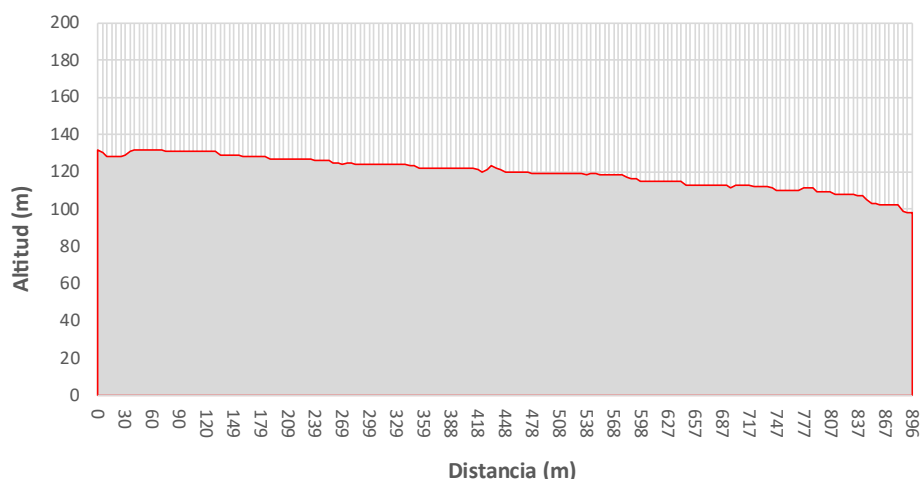


Fuente: Mediciones realizadas a partir del MDE 5 metros/pixel (IGN, 2009).

**Gráfico 3.** Perfil topográfico (P3)



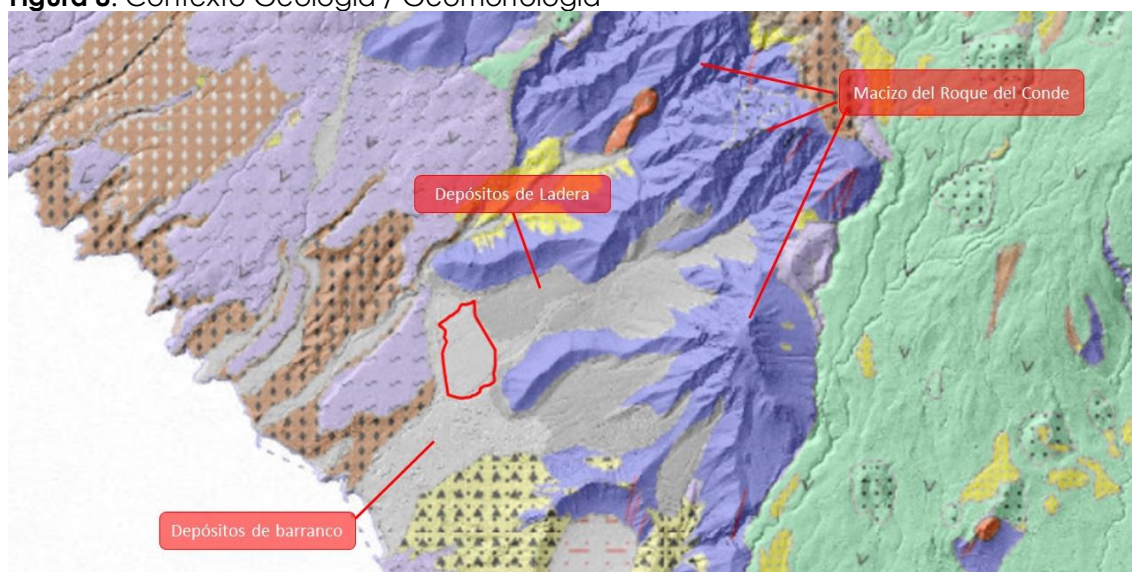
Fuente: Mediciones realizadas a partir del MDE 5 metros/pixel (IGN, 2009).

**Gráfico 4.** Perfil topográfico (P4)

Fuente: Mediciones realizadas a partir del MDE 5 metros/pixel (IGN, 2009).

### 3.2.2 Limitaciones por la estabilidad de materiales

El área objeto de estudio, originalmente, es un depósito de barranco (marrón claro en la imagen inferior), en concreto materiales asociados a la cuenca del barranco de Fañabe, cuya cabecera de cuenca está en el Macizo del Roque del Conde. Estos materiales se desarrollan hasta la costa a la altura de las actuales Playa Fañabe y Playa de Torviscas.

**Figura 8.** Contexto Geología / Geomorfología

Fuente: Elaboración propia a partir del Mapa Geológico Digital Continuo de Canarias (IGME - GRAFCAN, 2010).

Colindando en el límite Este de la parcela, encontramos materiales procedentes de depósitos de vertiente (amarillo en la imagen inferior) que constituyen los coluviones y los depósitos de abanicos o conos de deyección generados a la salida de algunos barrancos. Los depósitos de vertiente están constituidos por una acumulación caótica de cantos y bloques angulosos de tamaños muy heterogéneos, entremezclados con una matriz fina de arenas y arcillas. En sus partes bajas presentan una transición a los depósitos de relleno de fondo de valle.

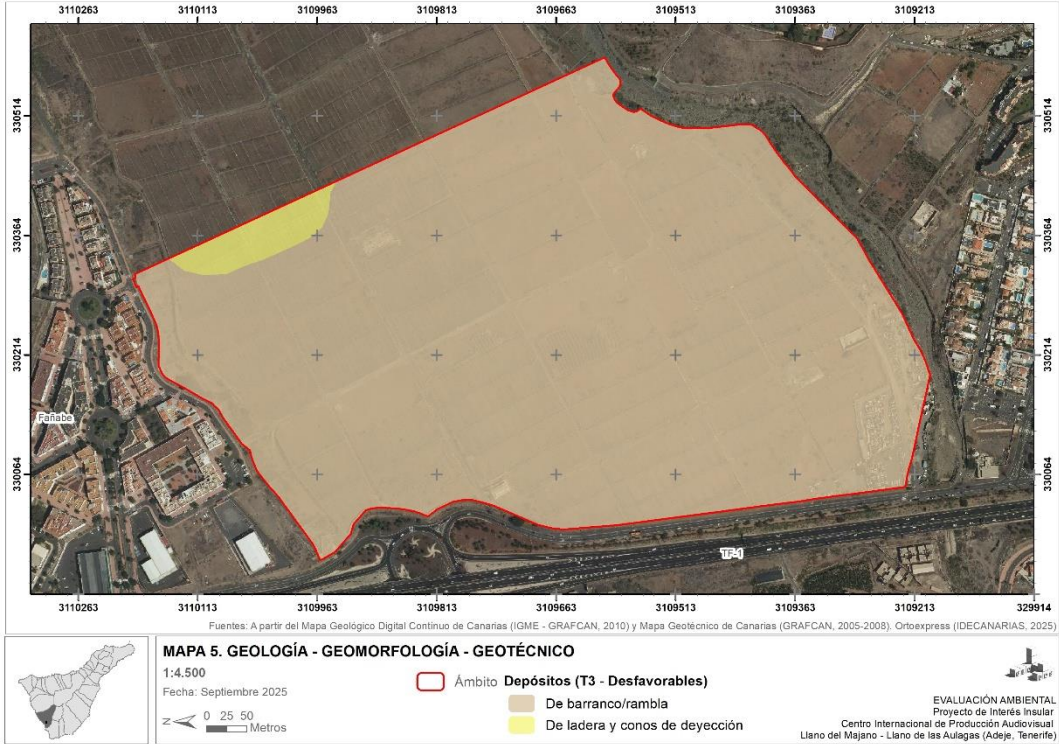


Es importante recordar que estos materiales hoy en día están cubiertos por una capa de suelo vegetal (o agrícola) importado de otras zonas de Tenerife, donde se podían encontrar suelos más evolucionados, más ricos en materia orgánica (tipo andosoles).

La soriba fue una práctica común en la agricultura del sur directamente relacionada con el cultivo del plátano. Se buscaba zonas relativamente llanas y con buenas condiciones de temperatura, aunque con suelos pobres y poco evolucionados y se extendía sobre ellas tierras fértiles importadas de las medianías del norte de la Isla.

Es tras este proceso de transformación humana que la geología original del terreno queda sepultada y, por lo tanto, la totalidad de la superficie de la parcela de estudio es de este tipo de material: suelos fértiles trasladados de lugar original de evolución.

Figura 9. Geología / Geomorfología



Fuente: A partir del Mapa Geológico Digital Continuo de Canarias (IGME - GRAFCAN, 2010), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Tabla 4. Distribución de superficies en función de la geología/geomorfología

Elemento	Ámbito		
	Sup.m²	Sup.Ha	%
Depósitos de barranco/rambla	390.628,95	39,06	97,65
Depósitos de ladera y conos de deyección	9.408,62	0,94	2,35
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: A partir del Mapa Geológico Digital Continuo de Canarias (IGME - GRAFCAN, 2010).

Dadas estas características geológicas, desde el punto de vista geotécnico, el área sometida a evaluación se caracteriza por el predominio de suelos inicialmente considerados como desfavorables (T3), en tanto que su condición de depósito

presupone inestabilidad en el terreno. No obstante, este aspecto debe ser corroborado por técnicos habilitados mediante un estudio de detalle y sus catas correspondientes.

**Tabla 5.** Distribución de superficies en función del mapa geotécnico

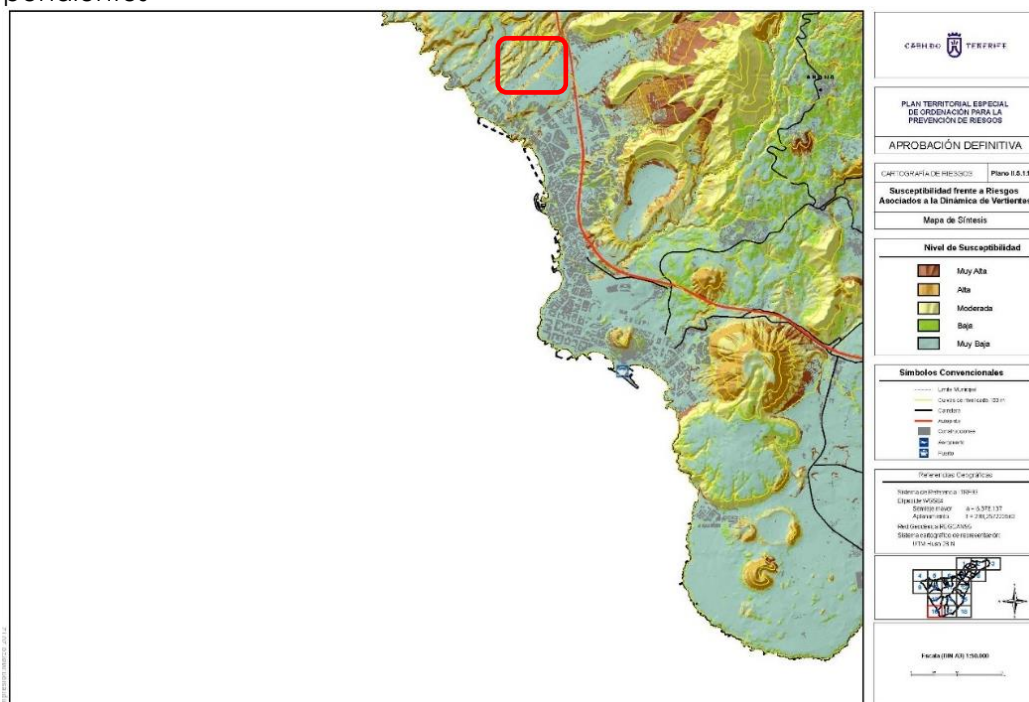
Elemento	Ámbito		
	Sup.m <sup>2</sup>	Sup.Ha	%
T3 - Terrenos desfavorables	400.037,58	40,00	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: A partir del Mapa Geotécnico de Canarias (GRAFCAN, 2005-2008).

Tomando en cuenta las características del relieve (altitud, pendiente y orientación) y suelo (geología, geotécnico), el área no se ve comprometida por riesgos naturales vinculados a la inestabilidad de laderas.

Analizado el Plan Territorial Especial de Ordenación para la prevención de Riesgos de Tenerife (aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2012 por el Cabildo de Tenerife y publicado su anuncio en el BOC N° 094. Lunes 14 de Mayo de 2012) donde se realiza un análisis de riesgos a escala insular a través de Mapas de susceptibilidad<sup>4</sup> frente a la ocurrencia de los fenómenos que considera dicho plan, dentro de los que se recoge los riesgos asociados a dinámica de pendientes.

**Figura 10.** Mapa de susceptibilidad frente a riesgo asociado a la dinámica de pendientes



Fuente: Plan territorial especial de ordenación para la prevención de riesgos. Cabildo de Tenerife (2012).

<sup>4</sup> “Mediante la aplicación métodos de simulación se obtiene como resultado un mapa de zonificación de peligros específico que se denomina mapa de susceptibilidad, el cual representa la probabilidad de distribución de los efectos derivados de la ocurrencia de un escenario específico o de un conjunto de escenarios posibles” (Memoria de Información. Conceptos Básicos. Apartado 2.1.3. Cartografía para la gestión del riesgo). Consultado en [www.tenerife.es/planes](http://www.tenerife.es/planes). Última consulta el 25/07/2022.



Según este Mapa la susceptibilidad de riesgo es Muy baja prácticamente en la totalidad de la superficie objeto de estudio salvo, y de forma puntual, en las áreas asociadas a las laderas del cauce del barranco de Fañabe, así como al borde del terreno que colinda con la calle Budapest, en el tramo más cercano a la rotonda que conecta con la TF-1 (Ver Figura 11).

Los riesgos identificados, por las condiciones y orientación de los mismos se detectan hacia elementos fuera del área prevista para la urbanización y posterior edificación por parte del Proyecto de Interés Insular como posteriormente se verá en detalle.

**Figura 11.** Fotografía de la ladera



Fuente: Elaboración propia.

También se consultaron los datos aportados por el proyecto de Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP (MAC/3/C171), la totalidad de la zona no ofrece riesgos relacionados con la dinámica de laderas, salvo dos puntos muy concretos asociados al corte del terreno en relación con la rotonda de acceso al núcleo de Fañabé (Muy Bajo) y un punto al sureste asociado al barranco donde se considera que Bajo el riesgo.

**Figura 12.** Riesgo por dinámica de laderas

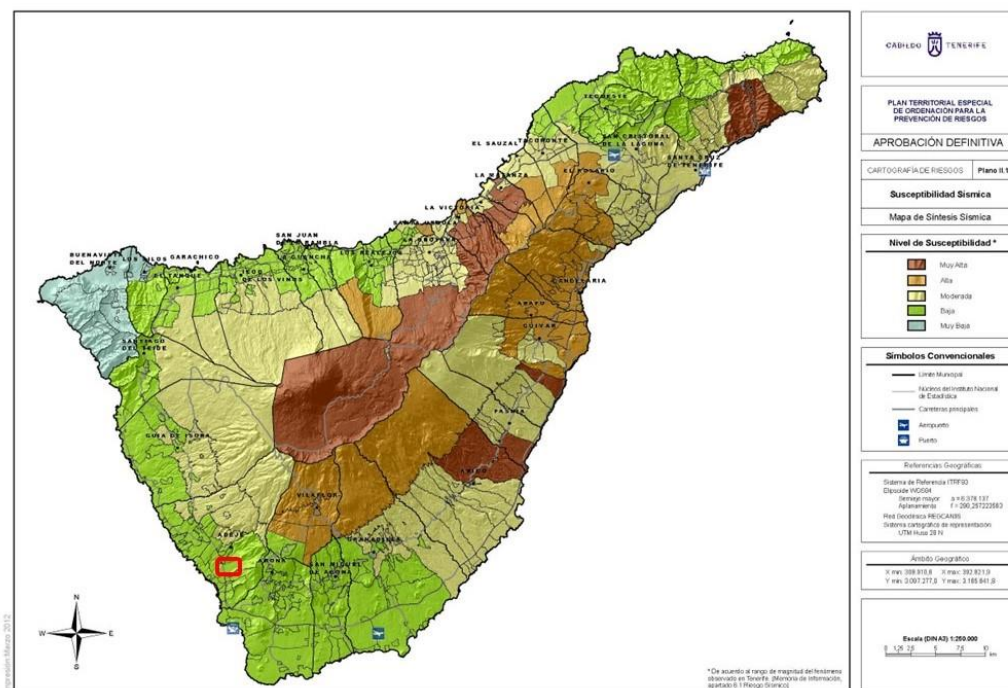




Fuente: A partir de la cartografía del proyecto Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP (MAC/3/C171). Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Se ha hecho la misma comprobación para las variables asociadas a la actividad sísmica y a la actividad volcánica, tanto respecto a la susceptibilidad por afección de piroclastos de caída como por coladas. En el caso de la actividad sísmica, como se aprecia en las siguientes figuras, la susceptibilidad de la parcela estudiada es baja.

**Figura 13.** Mapa de susceptibilidad frente a riesgo sísmico



Fuente: Plan territorial especial de ordenación para la prevención de riesgos. Cabildo de Tenerife (2012).

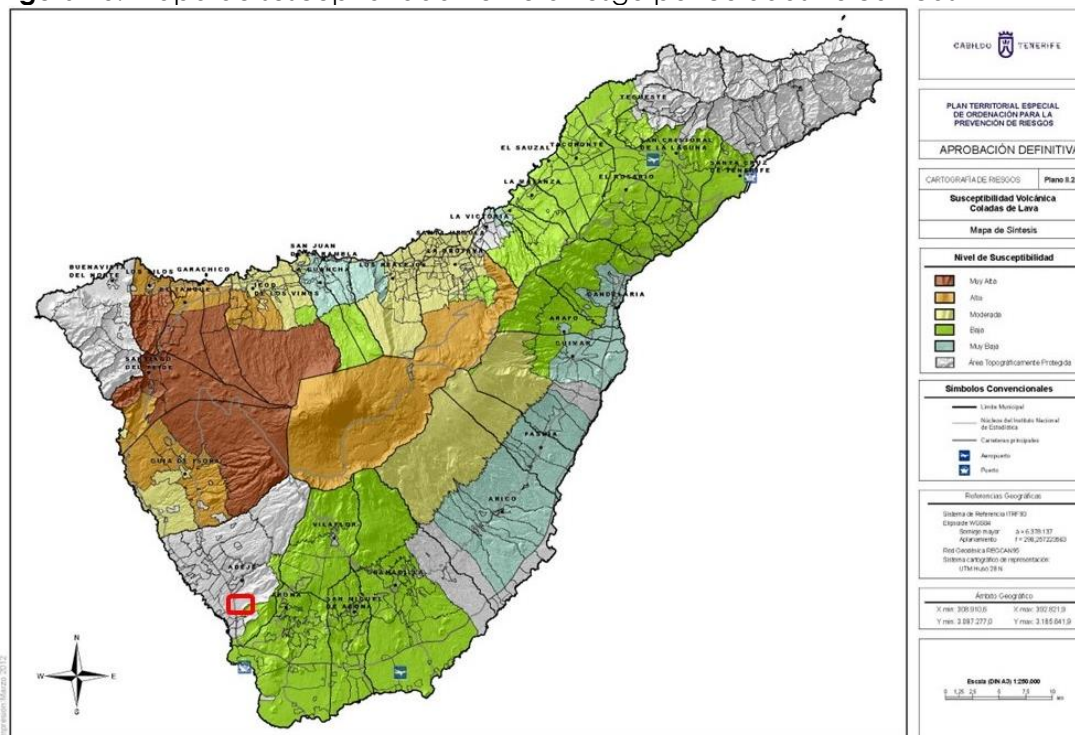
**Figura 14.** Riesgo sísmico



Fuente: A partir de la cartografía del proyecto Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP (MAC/3/C171). Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

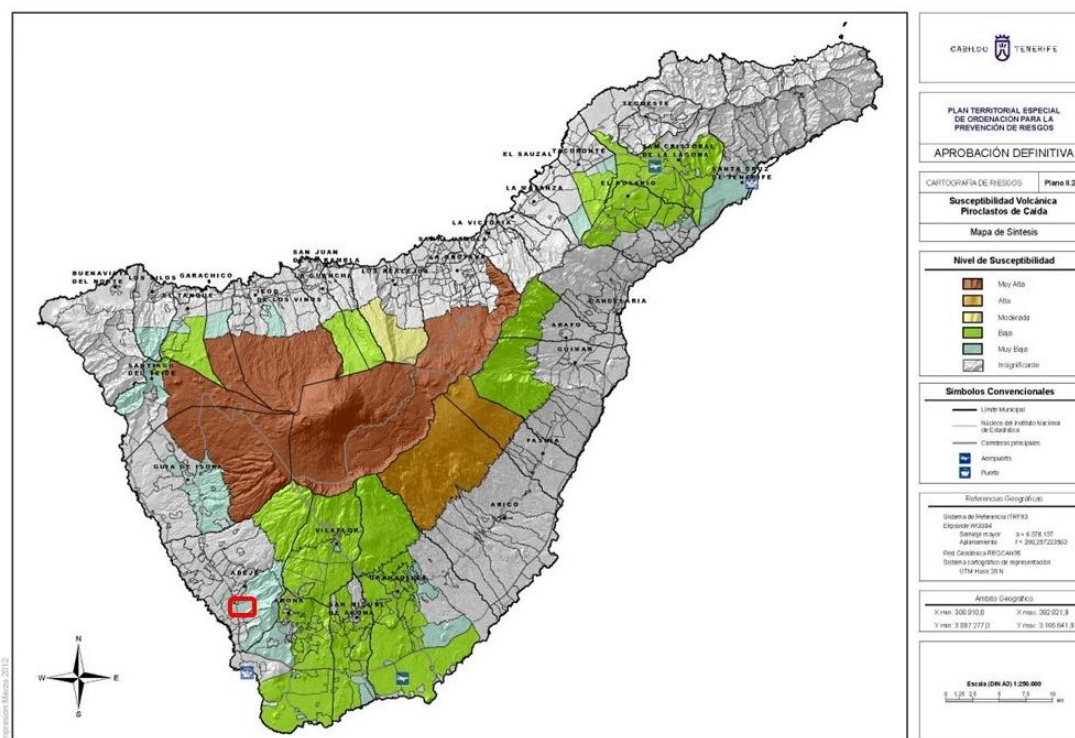
En el caso de la actividad volcánica, la parcela no tiene susceptibilidad de riesgo de ninguno de los factores estudiados en el Plan Territorial Especial de Ordenación para la prevención de riesgos de Tenerife.

**Figura 15.** Mapa de susceptibilidad frente a riesgo por coladas volcánicas



Fuente: Plan territorial especial de ordenación para la prevención de riesgos. Cabildo de Tenerife (2012).

**Figura 16.** Mapa de susceptibilidad frente a riesgo por piroclastos de caída



Fuente: Plan territorial especial de ordenación para la prevención de riesgos. Cabildo de Tenerife (2012).

**Figura 17. Riesgo volcánico**



Fuente: A partir de la cartografía del proyecto Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP (MAC/3/C171). Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

En el caso del Proyecto RIESGOMAP el riesgo también es considerado como muy bajo.

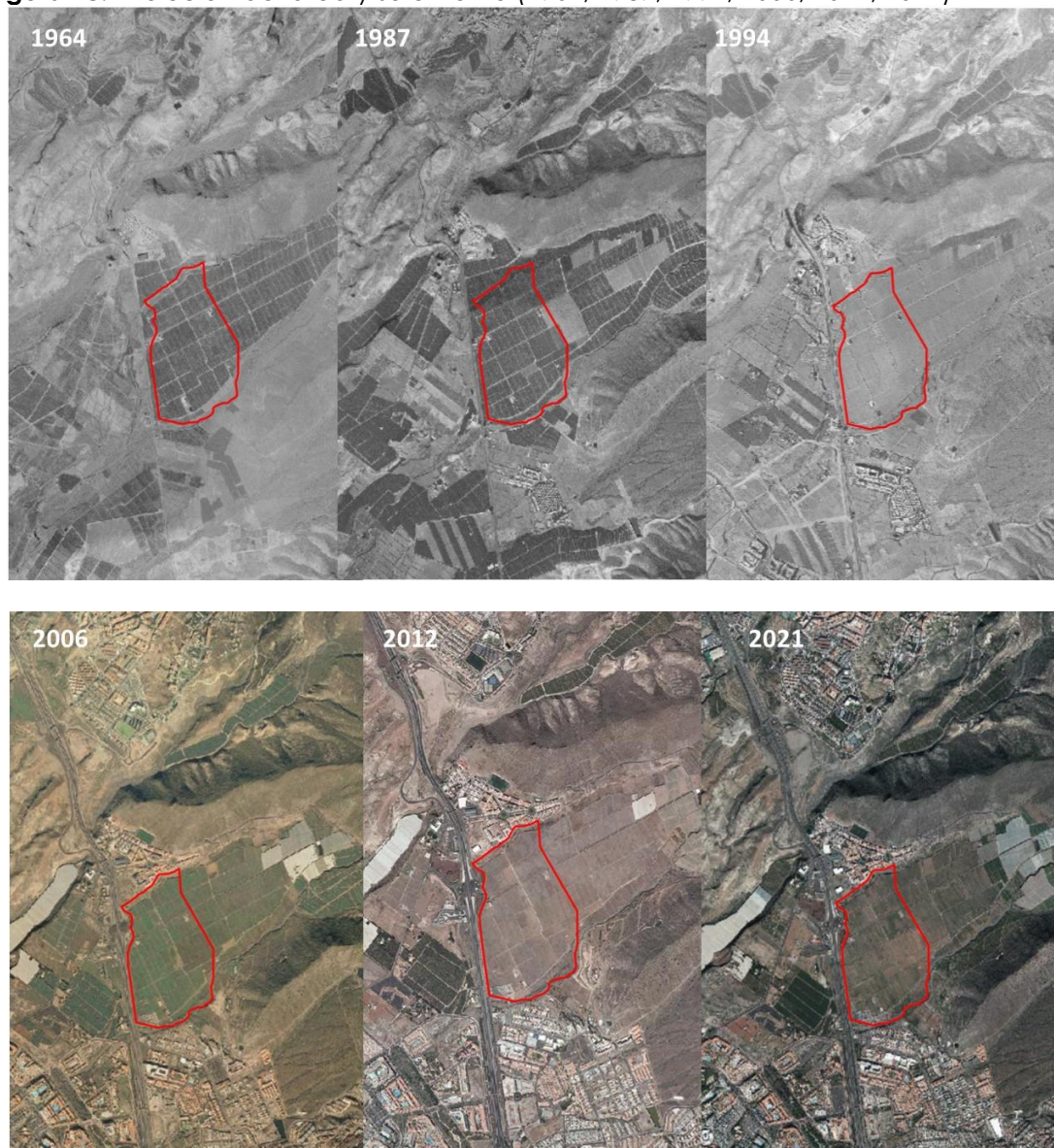
### 3.2.3 Limitaciones sobre los valores de conservación

En lo que respecta a la presencia de elementos abióticos de interés para su preservación, el área evidencia la transformación agraria, dando lugar en la actualidad



a un entorno antropizado por vías e intervenciones que descartan la presencia de geoformas de interés.

**Figura 18.** Evolución del área y su entorno (1964, 1987, 1994, 2006, 2011, 2021)



Fuente: Ortoexpress vuelos 1964, 1987, 1994, 2006, 2012, 2021 (GRAFCAN).

### 3.3 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

En este caso, se toman en consideración los elementos básicos que conforman la red hidrográfica (cuencas y cauces) y su papel dentro del ciclo hidrológico (drenaje), considerando los posibles riesgos de avenida y/o inundación.

#### 3.3.1 Hidrología

Franqueado al sur por la Barranco de Fañabe y al norte por el Barranquillo condicionado por el propio perfil del terreno y no identificado dentro del Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Tenerife<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> <https://www.aguastenerife.org/> en sección Mapas, Inventario de Cauces (última consulta realizada el 25/07/2022)

En el Inventario de Cauces, el identificado como barranco de Fañabe en la toponimia integrada, presenta varios topónimos según la altura. En el tramo del barranco que colinda con la parcela de estudio encontramos dos topónimos distintos, con sus correspondientes fichas en el inventario:

El tramo más cercano a la calle Budapest se denomina Barranco de las Rosas

**Tabla 6.** Ficha de Barranco de las Rosas

**TOPONIMIA CARTOGRÁFICA DE LOS BARRANCOS DE TENERIFE**

TRAMO DEL CAUCE			CAUCE			DATOS TOPOLOGICOS			LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA		
Nº de tramo: 03			Topónimo Barranco de Fañabé			Nivel: 1			Hoja 62 Posición 4-G, 4-H, 5-G		
Topónimo: Barranco de las Rosas			Alónimos:			Orden: 1					
Alónimos:											

RED HIDROGRÁFICA: RELACIÓN DE CAUCES AGUAS ABAJO												
Nivel	Orden	Topónimo	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA								Pendiente Media (%)	Longitud (m)
			INICIO				FIN					
			Municipio	X	Y	Z	Municipio	X	Y	Z		
1	1	Barranco de Fañabé	Adeje	329.120	3.108.199	0	Adeje	333.621	3.112.004	1.077	16,1%	
TRAMOS:												
	01	El Cubo	Adeje	329.120	3.108.199	0	Adeje	329.230	3.108.395	24	10,5%	229
	02	Barranco de Fañabé	Adeje	329.230	3.108.395	24	Adeje	329.574	3.108.858	50	4,1%	635
	03	Barranco de las Rosas	Adeje	329.574	3.108.858	50	Adeje	330.454	3.109.327	114	6,1%	1.054

Fuente: Inventario de Cauces. Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

A partir de los 114 metros sobre el nivel del mar el barranco pasa a denominarse Barranco del Lomo Chavejo.

**Tabla 6.** Ficha de Barranco de Lomo Chavejo

**TOPONIMIA CARTOGRÁFICA DE LOS BARRANCOS DE TENERIFE**

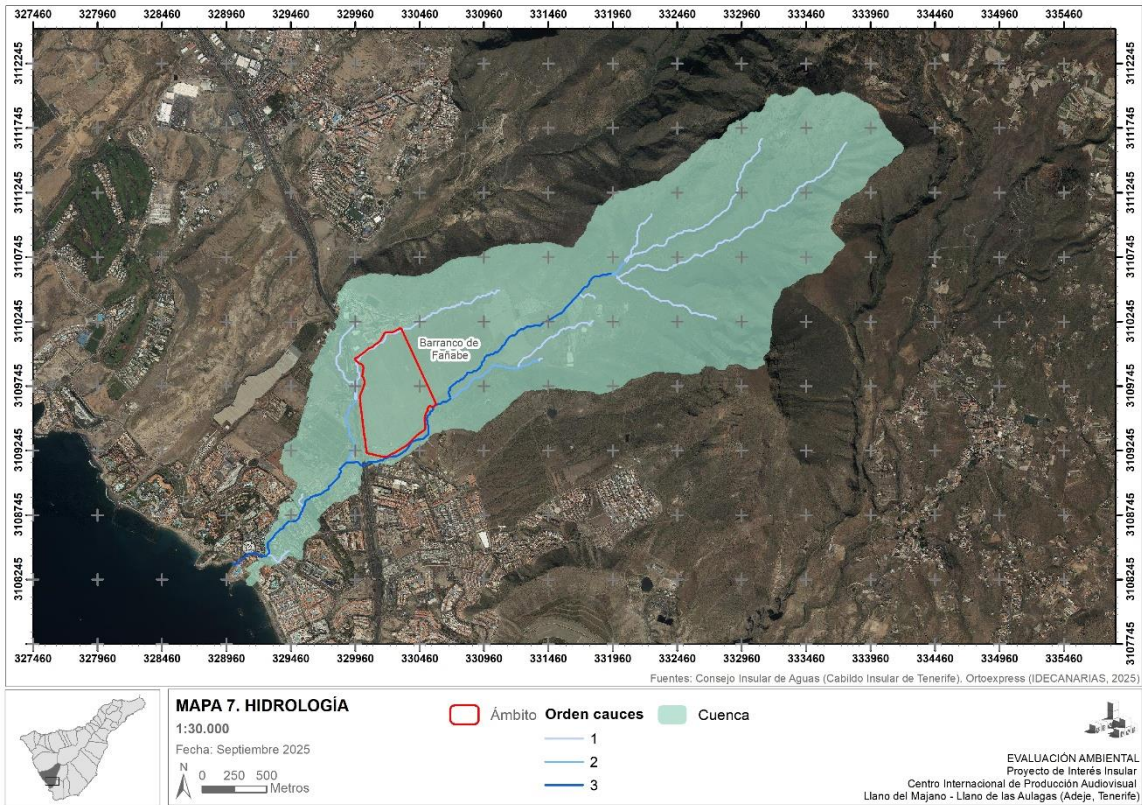
TRAMO DEL CAUCE			CAUCE				DATOS TOPOLOGICOS			LOCALIZACIÓN CARTOGRÁFICA		
Nº de tramo: 04			Topónimo <b>Barranco de Fañabé</b>				Nivel: 1			Hoja 62	Posición 4-H	
Topónimo: <b>Barranco del Lomo Chayejo</b>							Orden: 1			63	4-A	
Alónimos:			Alónimos:									
RED HIDROGRÁFICA: RELACIÓN DE CAUCES AGUAS ABAJO												
Nivel	Orden	Topónimo	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA								Pendiente Media (%)	Longitud (m)
			INICIO				FIN					
			Municipio	X	Y	Z	Municipio	X	Y	Z		
1	1	<b>Barranco de Fañabé</b>	Adeje	329.120	3.108.199	0	Adeje	333.621	3.112.004	1.077	16,1%	
TRAMOS:												
	01	<b>El Cubo</b>	Adeje	329.120	3.108.199	0	Adeje	329.230	3.108.395	24	10,5%	229
	02	<b>Barranco de Fañabé</b>	Adeje	329.230	3.108.395	24	Adeje	329.574	3.108.858	50	4,1%	635
	03	<b>Barranco de las Rosas</b>	Adeje	329.574	3.108.858	50	Adeje	330.454	3.109.327	114	6,1%	1.054
	04	<b>Barranco del Lomo Chayejo</b>	Adeje	330.454	3.109.327	114	Adeje	330.951	3.109.822	173	7,6%	778
											Cuenca: 3.606	

Fuente: Inventario de Cauces. Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El área de ordenación colinda y toca puntualmente el barranco de Fañabe, aunque las distintas propuestas de ordenación analizadas no contemplan la ocupación del cauce ni la canalización de este.

**Figura 19.** Hidrografía





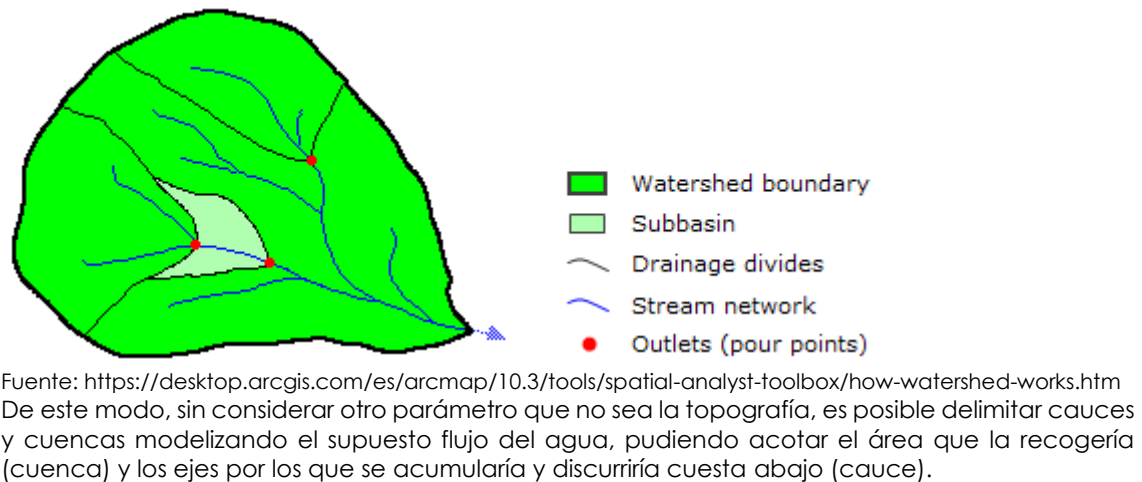
Fuente: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/pixel (IGN, 2009).

Para entender el funcionamiento de la cuenca del Barranco de Fañabe y una vez reconocido en campo un barranquillo no inventariado en el Inventario de Cauces del Cabildo de Tenerife se ha optado por hacer una delimitación automática de la cuenca y de los cauces, los cuales están representados en la Figura 19. En el siguiente cuadro se describe la metodología utilizada.

**Cuadro 1.** Delimitación automática de cuencas y cauces

Mediante el uso de software SIG (ArcGIS 10.3 + extensión de análisis 3D) y un Modelo Digital de Terreno (en este caso el publicado por el IGN a 5 metros de resolución/celda/pixel), es posible el cálculo automatizado de cuencas y cauces considerando el comportamiento de la topografía. Para el caso de la cuenca hidrográfica. En la medida que el terreno expresa cierta inclinación hacia una orientación concreta, el software agrupa el conjunto de celdas o pixels que siguen este comportamiento, dando lugar a la cuenca sobre la que “hipotéticamente” discurriría el agua. La concreción del cauce vendría dada por el conjunto de celdas en las que se acumularían el supuesto flujo, pudiendo ser transformado en un vector (línea) que lo concrete y simplifique.

**Figura 20.** Componentes de una cuenca hidrográfica



No obstante, al no considerar otros parámetros (infraestructuras artificiales de evacuación, edificaciones, viarios, etc.), el cauce y cuenca delimitado por el software pueden ser secundarios, existiendo otros medios que evacúan o distribuyen el flujo de agua, anulando su dinámica aparente.

Para el caso que nos ocupa. El relieve permite delimitar un cauce y cuenca que afecta al ámbito de ordenación, pero la cartografía oficial (Mapa topográfico 1:25.000 IGN, 1:20.000 GRAFCAN, 1:5.000/1:1.000 GRAFCAN) no refleja ningún barranco que coincida con el delimitado por el software. De este modo, se considera que lo detectado y delimitado es una cuenca/cauce secundario, con una dinámica muy reducida o nula.

De la observación de la cuenca del barranco de Fañabe (ver Figura 19) se aprecia que el ámbito objeto de estudio está prácticamente rodeado por cauces, salvo en gran parte del flanco este de la parcela. En este flanco la superficie del terreno tiene las mismas características de la parcela seleccionada.

En el lado norte recorriendo paralelo a la calle Montaña Clara encontramos un pequeño cauce de orden 1, sin atributos identificables, que deberá ser respetado por las distintas intervenciones toda vez que, a pesar de no ser de gran extensión y cubrir mucha superficie, su anulación puede provocar problemas de inundación en el núcleo de Fañabe.

En el lado sur, el barranco principal de la cuenca (orden 3), Barranco Fañabe, separa la parcela objeto de la intervención del proyecto de la urbanización La Era Nueva y de la zona cultivada a los pies de Lomo Chayero. Esta zona deberá ser respetada por la ordenación propuesta, asegurando el desagüe de la cuenca. A pesar de que la parcela objeto de la intervención ocupa parte de este tramo del cauce del barranco de Fañabe, no hay previsiones de la ocupación de este.

### 3.3.2 Hidrogeología

El sustrato geomorfológico insular dificulta la presencia de agua superficial o su almacenamiento, al ser muy heterogéneo, predominando materiales porosos que se alternan con otros muy impermeables, siendo difícil encontrar cursos de agua, y donde los principales recursos hídricos son subterráneos (acuífero insular) o atmosféricos (mar de nubes). Sin embargo, tanto los ecosistemas, como la sociedad isleña se han adaptado a este particular entorno. El agua superficial circula esporádicamente por los cauces de los barrancos, formando torrentes cuando llueve intensamente, por lo que su aprovechamiento, en general, es escaso.

Para entender el acuífero en este punto se ha consultado el Plan Hidrológico Insular del Tercer Ciclo de Planificación (en adelante PHI) que ha sido aprobado por DECRETO 168/2018, de 26 de noviembre, por el que aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (publicado en el BOC nº 250, de 27 de diciembre de 2018-6017 y corrección de errores del Decreto 168/2018, de 26 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, publicado en el BOC Nº 6. Jueves 10 de Enero de 2019 – 103). Según el PHI se asume la existencia de un sistema acuífero general libre, desarrollado sobre materiales volcánicos de distinta naturaleza y composición, cuyo límite superior es la superficie freática libre y el inferior está marcado por lo que ha dado en llamarse como zócalo de baja permeabilidad. La morfología de la superficie freática se asemeja a la topografía insular, aunque localmente se puede ver modificada por el efecto de las dorsales o de los valles de deslizamiento. Por su parte la posición y morfología del zócalo de baja permeabilidad está fuertemente controlada por la geología.

Se admite un sistema acuífero general continuo para toda la isla, en consecuencia, los límites entre masas no están marcados por caracteres hidrogeológicos, sino que



obedecen a criterios de otra naturaleza: hidroquímicos, obra de captación dominante, contaminación, etc.

Según el PHI, el área de ordenación se encuentra sobre la Masa de agua subterránea reconocida con el código ES70TF003, denominada Masa Costera Vertiente Sur. Esta Masa de Agua Subterránea presenta como estructura geohidrológica dominante el Modelo de capas. El área objeto de estudio se sitúa en el Sector Franja costera de la Región Central del Vértice Sur, en concreto en el Subsector Porción Occidental (423)

Según los datos del PHI el estado general de la masa de agua es malo, siendo malo su estado cuantitativo, toda vez que el balance hídrico no es positivo. El balance hídrico subterráneo de la masa se calculó mediante un modelo de simulación del flujo subterráneo (MSF), balance medio del periodo 1925-2012. No estando compensadas las entradas con las salidas, cubriéndose el déficit con el aporte de reservas lo que provoca un descenso del nivel freático.

En cambio, según el estado químico de las aguas ofrecen una calidad buena.

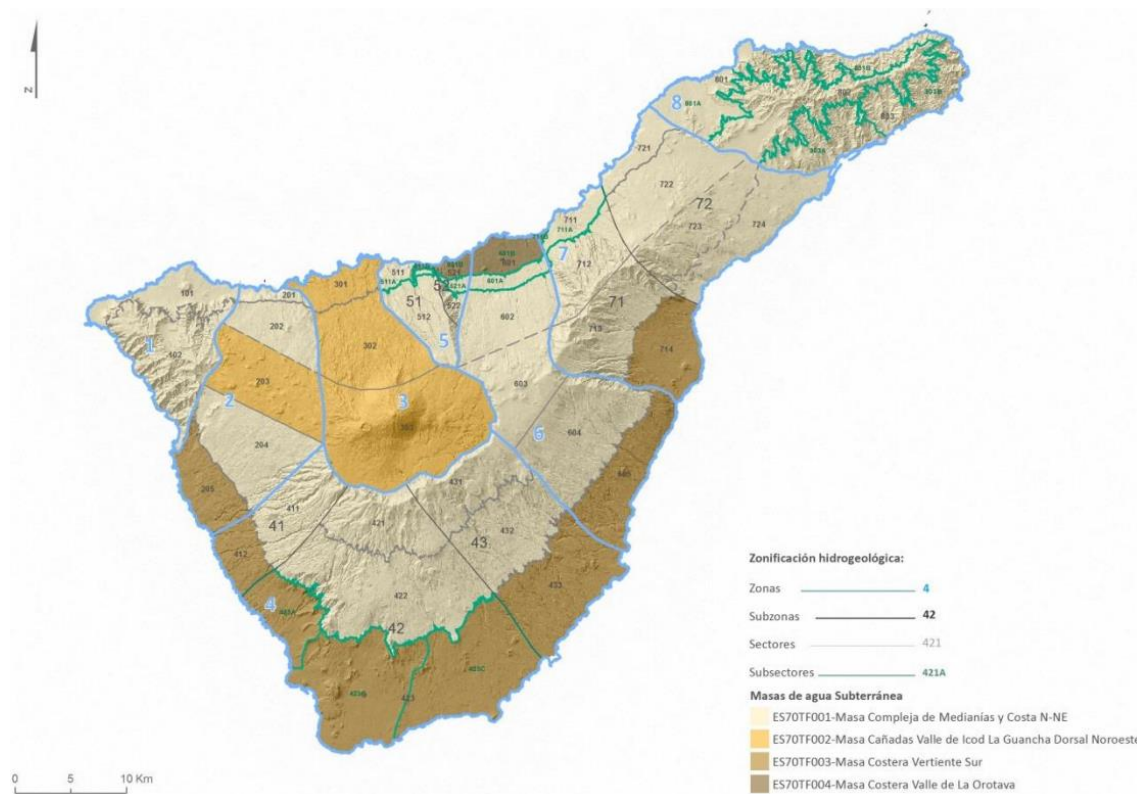
Según los datos aportados por el Plan Hidrológico de tercer ciclo de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (215-2021), el área se encuentra fuera de zonas protegidas, sensibles o vulnerables.

Teniendo presente los datos resumidos anteriores, el PHI plantea un conjunto de objetivos ambientales para esta masa de agua:

- Adecuar las disponibilidades del acuífero y su explotación a fin de propiciar la estabilización del nivel freático.
- Proteger, mejorar y regenerar la masa de agua y garantizar el equilibrio entre la extracción y recarga.
- Evitar o limitar la entrada de contaminantes y el deterioro del estado de la masa de agua subterránea, e invertir toda tendencia significativa y sostenida al aumento de la concentración de cualquier contaminante debido a la actividad humana.

Por lo tanto, es importante valorar la forma de tratar el agua de forma que se cumplan con los objetivos ambientales trazados por el PHI.

**Figura 21.** Masas de agua subterráneas y zonas hidrogeológicas



Fuente: Plan Hidrológico de segundo ciclo Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Consejo Insular de Aguas, 2015).



### 3.3.3 Riesgo de inundación (Análisis de Zonas Inundables)

#### a) Barranco de Fañabé

En la parte sur de la actuación discurre el barranco de Fañabé siendo el límite de la misma en esa zona. Inventariado en la Guía Metodológica de 2.018 del Consejo Insular de Aguas de Tenerife con el código 1243, prevé un caudal punta de 56.9 m<sup>3</sup>/s para un periodo de retorno de 500 años.

Añadiendo un 20% adicional por arrastres queda un caudal de cálculo de 68.28 m<sup>3</sup>/s. La velocidad máxima a considerar en el cálculo es de 8 m/s. Los viales de la actuación siempre se encuentran a mayor cota que el barranco que durante millones de años ha ido modelando el territorio.

Haciendo tanteos entre 1 y 8 metros las secciones necesarias serían las que aparecen en la tabla siguiente:

**Tabla 7.** Secciones necesarias según velocidad de caudal

Velocidad (m/s)	Sección (m2)
1	68,28
2	34,14
3	22,76
4	17,07
5	13,66
6	11,38
7	9,75
8	8,54

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 8.** Secciones y anchos según alturas

Altura (m)	Sección (m2)	Ancho (m)
1	68,28	68,28
2	34,14	17,07
3	22,76	7,59
4	17,07	4,27
5	13,66	2,73
6	11,38	1,90
7	9,75	1,39
8	8,54	1,07

Fuente: Elaboración propia

#### Secciones tipo

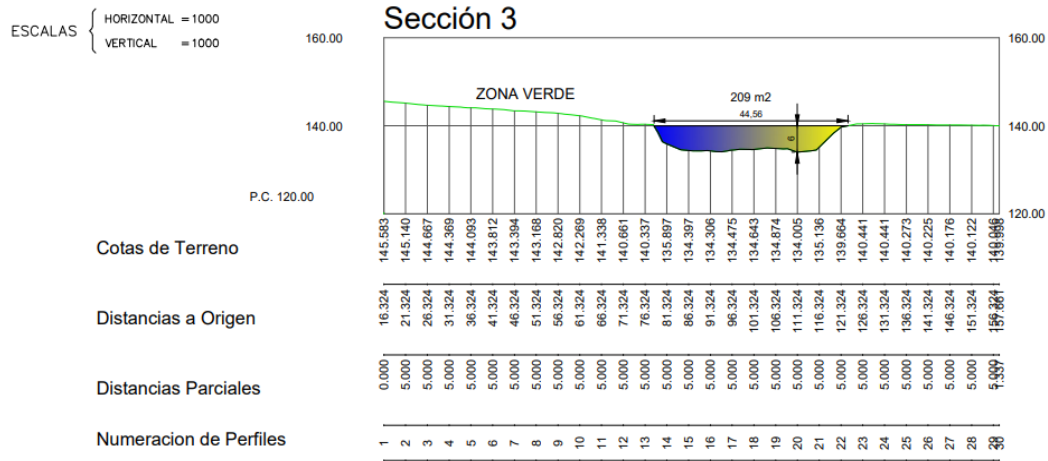
Se analizan las secciones más próximas a la actuación S3, S4 y S5

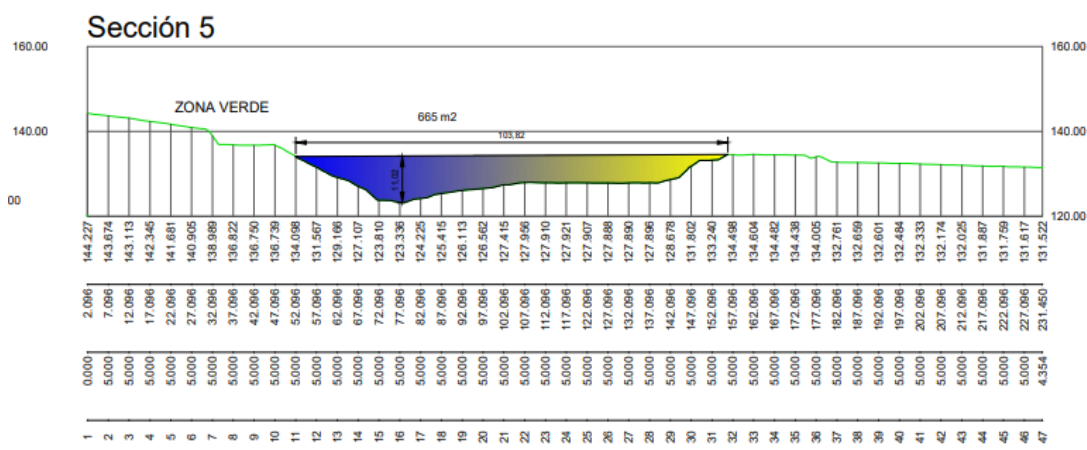
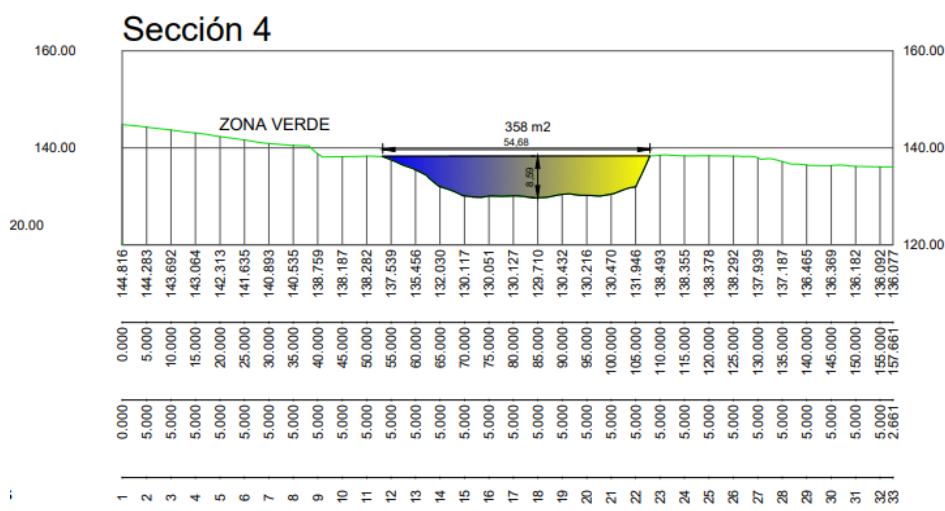
Figura 23. Secciones próximas a la actuación



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 5. Secciones





Fuente: Elaboración propia

Como se aprecia en cada una de las secciones anteriores del barranco en todas al área del mismo es muchísimo más elevada que la necesaria para que discurra el caudal de los 500 años mayorado con un 20 %. En el caso concreto de la sección 3 es 3 veces mayor que la sección para una velocidad de 1 m/s y en la sección 5 casi 10 veces superior. Las razones son el ancho del barranco en la zona y la diferencia de cota existente entre la parcela objeto de la actuación y el barranco.



Figura 24. Reportaje fotográfico (barranco)



Sección 3

Sección 4

Sección 5

Diferencia de altura entre barranco y actuación: protección lateral del barranco

Sección previa a la actuación

Fuente: Elaboración propia

### 3.4 EDAFOLOGÍA Y CLASES AGROLÓGICAS

En este punto prestamos especial atención a la identificación del tipo de suelo afectado, así como su valor agrológico.

#### 3.4.1 Tipo de suelo

Sobre la base de materiales de depósito, el área sometida a estudio se caracteriza por la elevada antropización del suelo, donde la acción humana ha modificado el perfil de suelo a través de sorribas (aportes de suelo).

Sorribas, no es un orden dentro del sistema de clasificación del sistema americano USDA Soil Taxonomy. Se denomina así a los aportes de tierra y mejoras edáficas que se realizaron hace mucho tiempo en amplias zonas de Tenerife (hoy en día se hace poco), con el fin de cultivar en suelos que anteriormente tenían escasa capacidad agrícola. Por tanto, se trata de suelos artificiales creados por el hombre para su cultivo. Normalmente se localizan sobre coladas volcánicas recientes, suelos sódicos, ardisoles o entisoles. En la mayoría de los casos ha sido transportado desde las zonas altas y de medianías, donde predominan los Andisoles y suelos con propiedades ándicas. Estos suelos sorribados que se utilizan en las zonas bajas para cultivos de exportación presentan textura fina, debido a que las condiciones de humedad y temperatura en dichas cotas de origen permiten la formación de este tipo de textura.

Analizando el perfil de los bancales existentes en la zona se ha estimado una altura entre 50 y 60 centímetros de profundidad los perfiles de los suelos aportados. Este aporte es homogéneo, prácticamente en la totalidad de la parcela estudiada, salvo en los extremos norte y sur donde vuelven a aflorar los materiales de depósito originales, coincidiendo con el trazado de la red de cauces de la cuenca del Barranco de Fañabe.

#### 3.4.2 Valor agrológico

Partiendo de la versión más actualizada del Mapa de Cultivos de Canarias (constituido por diferentes campañas por año e isla), este, realizado a escala 1:2.500, se reconoce la superficie cultivada (distinguiendo entre cultivo, agrupación y categoría), abandono, pastizal y erial de tal forma que, haciendo uso de la clasificación más agregada de usos (categoría), es posible establecer un paralelismo entre éste y su valor o clase agrológica. Así, se aplica la siguiente clasificación a las distintas categorías del mapa.

**Tabla 9.** Clasificación del suelo por su valor agrológico

Categoría	Clase Agrológica	Definición
Platanera	I o II	Aptos para la actividad agrícola intensiva
Tomate		
Huerta	III o IV	Aptos para la actividad agrícola moderadamente intensiva o uso agrícola ocasional
Frutales		
Ornamentales		
Otros		
Viña		
Pastos	V, VI o VII	Aptos para el pastoreo, explotación forestal o reserva natural
Sin cultivo		
Monte		
Erial	VIII	Improductivos desde el punto de vista agrario

Fuentes: A partir del Mapa de Cultivos de Canarias (CAGP). Elaboración propia.

Teniendo presente esta clasificación, se puede interpretar que el área de estudio, prácticamente en su totalidad tiene unos suelos aptos para el pastoreo.

Se le ha dado esta valoración atendiendo a los siguientes criterios:

- 1. Son terrenos abandonados
- 2. El abandono no es reciente. Aprovechando las distintas ortofotos disponibles (Ver Figura 18.) se aprecia que el abandono es prolongado en el tiempo. Según la colección fotográfica se puede interpretar que son suelos abandonados desde finales de los años 90 del siglo pasado.

Figura 25. Clases agrológicas



Fuente: Derivado del Mapa de Cultivos de Canarias (CAGP), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Tabla 10. Distribución de superficies en función de la clase agrológica

Ámbito			
Elemento	Sup.m <sup>2</sup>	Sup.Ha	%
V, VI o VII	345.600,95	34,56	86,39
VIII	54.436,64	5,44	13,61
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: Derivado del Mapa de Cultivos de Canarias (CAGP).

Las profundidades de estos suelos no son homogéneas, aunque se puede hacer una estimación general que se encuentra en torno a los 50 centímetros de media de suelo de sorriba. A pesar de ser suelos de abandono prolongado, debe considerarse la inversión económica que se realizó para hacer el traslado de estas tierras antiguamente fértiles desde el norte de la Isla hasta su actual ubicación, debiéndose valorar como un recurso escaso en la isla y, por lo tanto, al que se le debe prestar especial atención.

Teniendo presente la superficie de Clase V, VI o VII (345.563,37 m<sup>2</sup>) y la profundidad de suelo de sorriba estimada (0,5 metros), es posible estimar un volumen de suelo con posibilidades de ser recuperable de 172.782 m<sup>3</sup>.

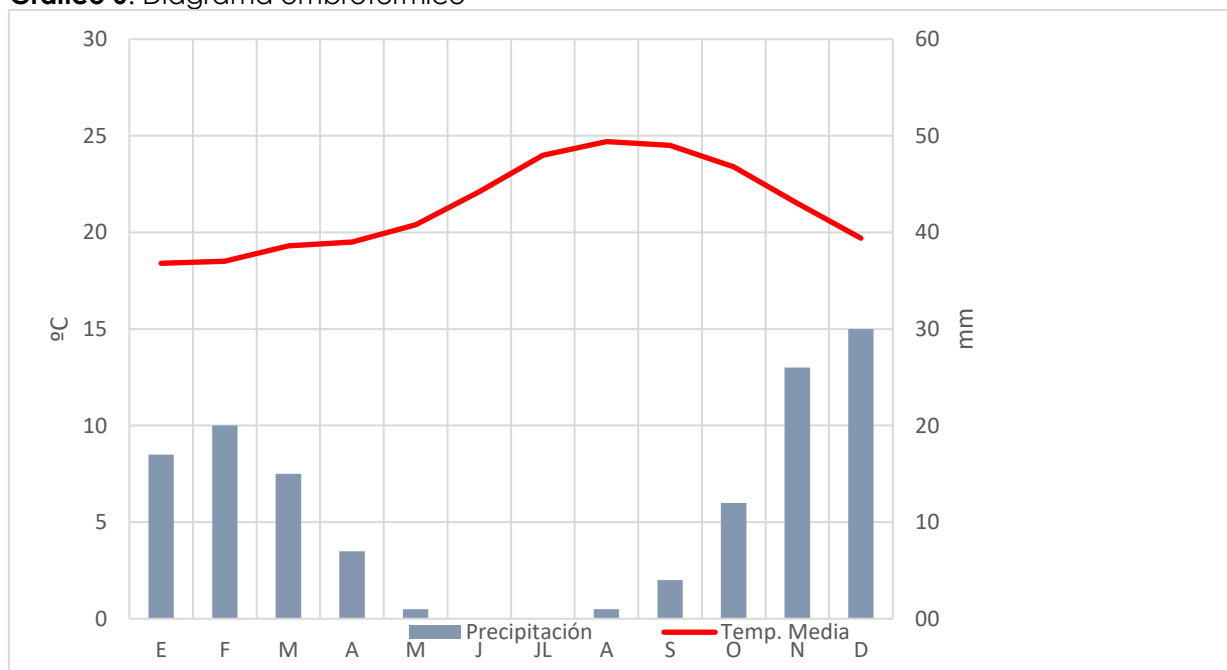
### 3.5 CLIMATOLOGÍA

Con respecto al comportamiento de las principales variables meteorológicas, prestamos especial atención a la precipitación y temperatura, como indicadores clave que nos permite describir el clima de la zona.

En este sentido, hacemos uso de los datos de la estación meteorológica más cercana, siendo la estación meteorológica del aeropuerto Tenerife Sur (Latitud: 28° 2' 49" N - Longitud: 16° 33' 40" O), de la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET)<sup>6</sup>.

Situada a 64 metros de altitud sobre el nivel del mar, la estación dispone de una serie de datos entre los años 1981-2010, contando con 30 años de referencia (a una distancia aproximada de algo menos de 15 Km del área de estudio).

**Gráfico 6.** Diagrama ombrotérmico



Fuente: AEMET.

**Tabla 11.** Valores meteorológicos medios (1981-2010)

	E	F	M	A	M	J	JL	A	S	O	N	D
Temperatura Medias(°C)	18	19	19	20	20	22	24	25	25	23	22	20
Precipitación (mm)	17	20	15	7	1	0	0	1	4	12	26	30

Fuente: Estación meteorológica Aeropuerto Tenerife Sur. AEMET.

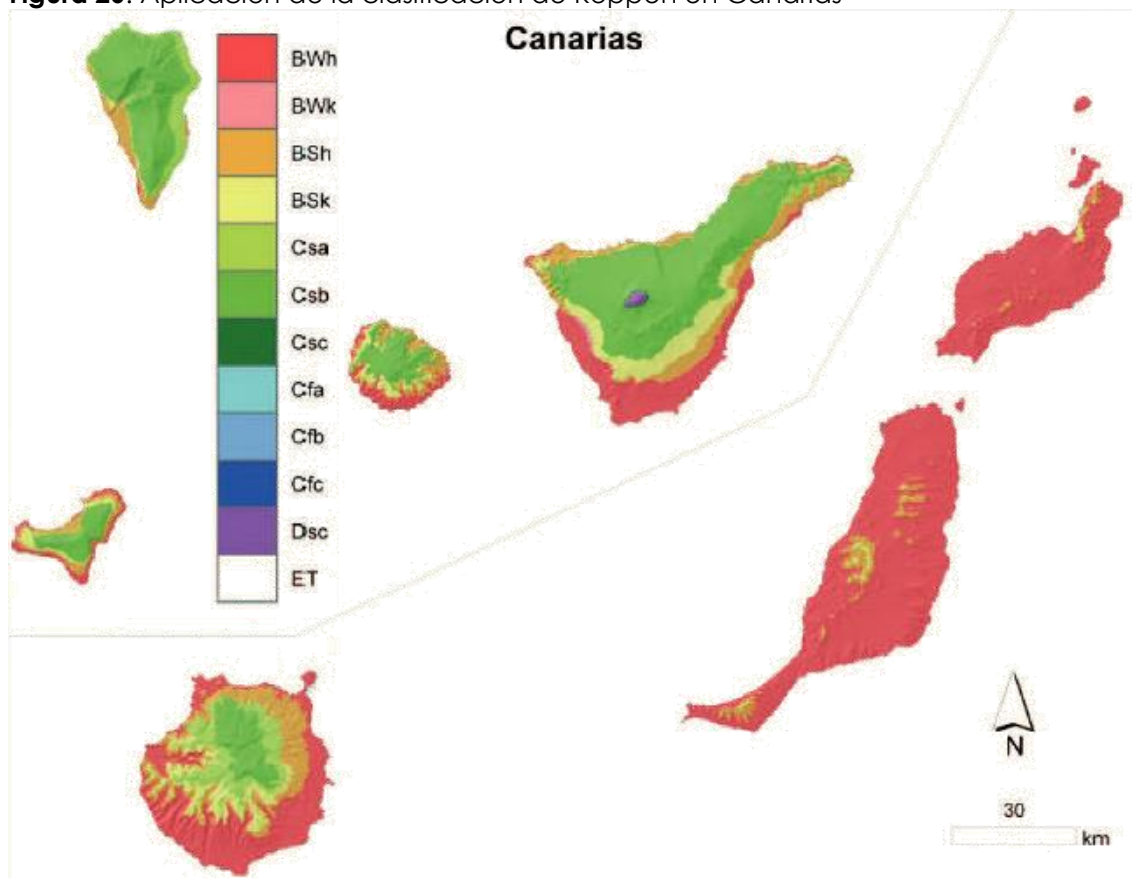
Estos datos suponen una temperatura anual media de 21.4°C y una precipitación total anual de menos 150 mm. Dados estos valores, el Atlas climático de los archipiélagos de

<sup>6</sup> La serie de datos utilizada se ha obtenido del servicio AEMET Open Data (<https://opendata.aemet.es/>). Revisada la consulta el 25/07/2022.



Canarias, Madeira y Azores (AEMET, 2012)<sup>7</sup> identifica esta área como clima BWh (desierto cálido) según la clasificación climática de Köppen. Se trata de un clima del tipo B (seco) caracterizados por un verano seco, concentrando la mayor parte de las precipitaciones en otoño e invierno, con temperaturas medias superiores a los 18°C.

**Figura 26.** Aplicación de la clasificación de Köppen en Canarias



Fuente: Adaptado de. AEMET (2012). Atlas climático de los archipiélagos de Canarias, Madeira y Azores. Temperaturas del aire y precipitación (1971-2000). Agencia Estatal de Meteorología. Ministerio de Agricultura, Alimentación y medio Ambiente.

Con intención de confirmar estos datos medios en un área más cercana se ha recurrido a los últimos datos de la estación meteorológica agrícola de Hoya Grande, disponible en Agrocabildo.com y cuyos datos de localización son:

**Tabla 12.** Ficha técnica estación meteorológica Hoya Grande (Adeje)

<b>Estación: HOYA GRANDE</b>	
<b>Provincia:</b> Santa Cruz de Tenerife	<b>Estado:</b> Activa
<b>Localidad [Municipio]:</b> Adeje [Adeje]	<b>Fecha instalación:</b> 24/06/2010
<b>Paraje:</b> HOYA GRANDE	<b>Último datos registrado:</b> 26/07/2022 0:10:00
<b>Localización</b>	
<b>Latitud:</b> 28.14268	<b>UTM X:</b> 325253
<b>Longitud:</b> -16.77947	<b>UTM Y:</b> B114285
<b>Altitud:</b> 130 msnm	

Fuente: Agrocabildo.com

<sup>7</sup> Consultable en <https://repositorio.aemet.es/handle/20.500.11765/398> (Última visita el 22/07/2022)

Los datos del último año disponible (Ver tabla 11) confirman las características medias obtenidas en la estación de la AEMET, validando estos datos para el área objeto de estudio.

**Tabla 13.** Datos estación meteorológica Hoya Grande (2020-2021)

Estación: HOYAGRANDE				Desde el 01/09/2020 hasta el 31/08/2021							
Fecha	T	TM	Tm	P	HR	HRM	HRm	Vo	VMax	Rad	
sep-2020	22,8	31,6	16,7	0,2	77,9	99,2	45,6	0,3	3,3	5.128,4	
oct-2020	21,3	30,1	14,9	10,7	75,1	99,2	34,6	0,2	2,5	4.168,3	
nov-2020	19,7	30,4	13,0	7,1	67,2	99,1	28,7	0,5	5,3	3.713,2	
dic-2020	17,4	23,7	13,0	42,5	75,2	99,2	30,9	0,4	5,7	3.118,9	
ene-2021	16,5	24,8	10,2	11,6	73,5	100,0	36,5	0,4	5,4	3.613,2	
feb-2021	16,7	27,1	10,7	0,8	68,3	98,3	17,9	0,7	5,9	4.688,5	
mar-2021	17,5	29,8	11,6	0,2	70,3	98,3	14,3	0,6	5,3	5.459,1	
abr-2021	18,8	27,7	13,0	0,9	73,0	99,2	40,7	0,8	5,0	6.556,4	
may-2021	19,7	28,3	13,1	0,0	71,0	98,3	43,3	0,5	4,1	6.510,8	
jun-2021	20,6	27,8	13,9	0,2	73,8	98,5	46,9	0,4	3,3	6.052,4	
jul-2021	22,2	30,5	15,6	0,3	76,4	99,3	46,0	0,5	3,2	7.187,6	
ago-2021	22,8	32,8	17,3	0,2	76,4	99,3	42,3	0,3	3,3	6.099,2	
* Media	19,7 *	28,7 *	13,6 *	74,7 **	73,2 *	99,0 *	35,6 *	0,5 *	4,4 *	5.191,3 *	
** Total											

**Leyenda:**

- T: Temperatura media (°C)
- TM: Temperatura máxima absoluta (°C)
- Tm: Temperatura mínima absoluta (°C)
- P: Precipitación (mm)
- HR: Humedad relativa media (%)
- HRM: Humedad relativa máxima absoluta (%)
- HRm: Humedad relativa mínima absoluta (%)
- Vo: Velocidad media del viento (m/s)
- VMax: Velocidad y Dirección máxima media por cada 10 minutos (m/s ° sexagesimales)
- Rad: Radiación Total (Wh/m<sup>2</sup> - día)
- ND: Dato no disponible
- ETo PM: Evapotranspiración calculada por el método FAO-56

Fuente: Agrocabildo.com

De cara a valorar los efectos del clima sobre la intervención se tendrán en cuenta los datos medios de los últimos 30 años recopilados en el Atlas Climático de Canarias, así como las tendencias para los próximos años de las variables ambientales más significativas (temperatura, precipitaciones).

## 3.6 VEGETACIÓN

Para este punto, el objetivo se centra en la identificación de las distintas unidades de vegetación (comunidades), caracterizándolas en función de su situación (potencial, sustitución, invasora), pudiendo obtener criterios con los que establecer su valor de conservación.

### 3.6.1 Vegetación actual y potencial

Mediante el uso del Mapa de Vegetación de Canarias (1:20.000) y trabajo de campo, se constata que la vegetación potencial (*Geosigmetum* de ramblas secas en bioclima desértico) es prácticamente inexistente en el área de estudio, condicionada por la antropización de la zona (espacio transformado para la actividad agraria) y su entorno más próximo.

Dentro de las formaciones que podríamos identificar en este tipo de espacios se encuentran las baleas, balo o hediondo (*Plocama pendula*).



En la actualidad predomina un suelo antropizado que a pesar de llevar tiempo sin cultivarse de forma intensiva si ha tenido un uso antrópico continuado que no ha permitido la recuperación de la vegetación natural de la zona.

Figura 27. Vegetación potencial y actual



Fuente: A partir del Mapa de Vegetación de Canarias (GRAFCAN), Ortoexpress (GARFCAN, 2018).

Tabla 14. Distribución de superficies por comunidad vegetal actual  
Ámbito

Elemento	Sup.m <sup>2</sup>	Sup.Ha	%
Antropizado	397.414,33	39,74	99,34
MATORRAL (Potencial) Balera	2.623,24	0,26	0,66
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: A partir del Mapa de Vegetación de Canarias (GRAFCAN).

Figura 28. Balos aislados dentro del área de estudio



Fuente: Elaboración propia.



En la zona antropizada aparecen algún balo aislado, que empieza a recolonizar el espacio.

### 3.6.2 Especies invasoras

Además de algunas especies invasoras como la *Pluchea ovalis*, es una especie ornamental (aunque también tiene propiedades medicinales) de reciente introducción en Tenerife, donde ha adquirido rápidamente carácter invasor en el sur de la Isla. Se localiza una pequeña población, de una docena de ejemplares, junto a la pista principal por la que se accede a la parcela desde el núcleo de Fañabé, en el cauce de barranquillo que hace de límite de la parcela.

**Figura 29.** Población de *Pluchea ovalis* (Fotografía y localización)

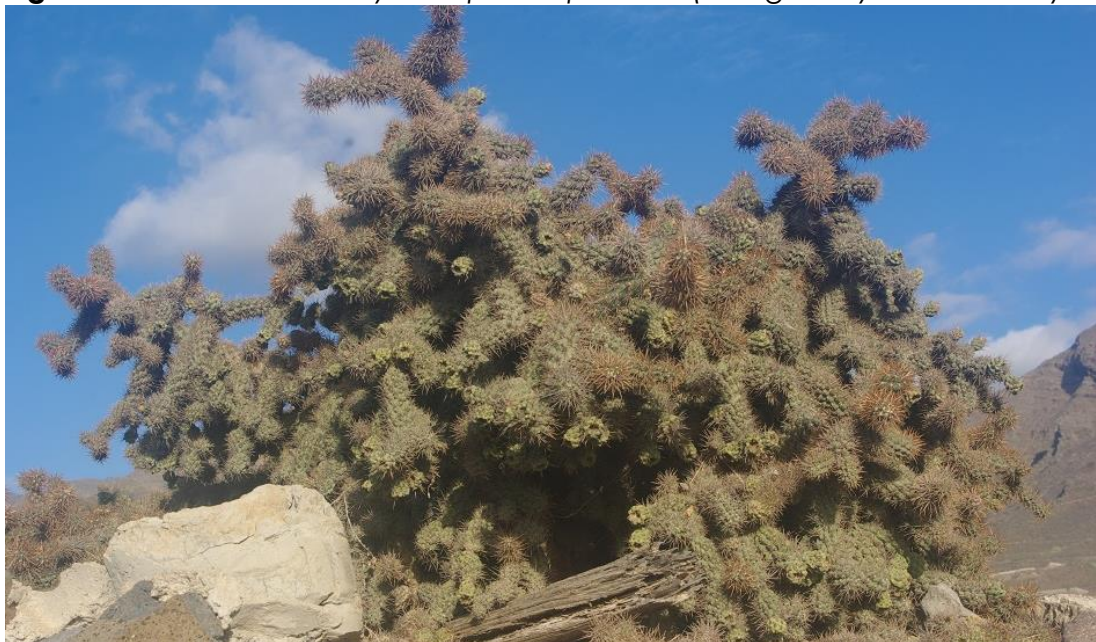


Fuente: Elaboración propia.



Además, en el interior de la parcela podemos encontrar cactáceas (cactus), en concreto el *Cylindropuntia prolifera*, algunos de porte significativo como el de la fotografía. Población relativamente grande, de más de 50 plantas, en la coordenada UTM: 330366 / 3109928; altitud= 157 m. (Ver imagen de situación de la especie). Son plantas muy resistentes y poco selectivas, que requieren y soportan una gran exposición solar. Sus atractivas flores y el bajo requerimiento en agua y cuidados han favorecido su uso y expansión. La presencia de fuertes espinas no las hace apetecibles para el ganado y además dificultan su control y manejo.

**Figura 30.** Población de *Cylindropuntia prolifera* (Fotografía y localización)

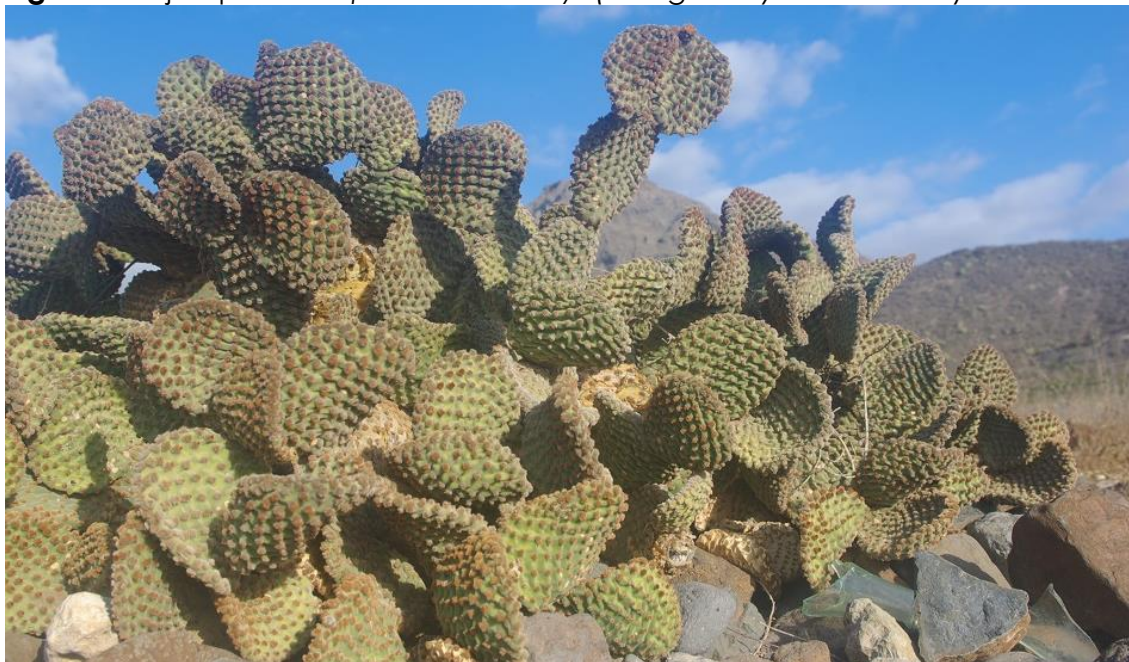


Fuente: Elaboración propia.



En la misma localización se detectó un ejemplar de *Opuntia microdasys*. Se localiza en la siguiente coordenada UTM: 330363 / 3109913; altitud= 157 m.

**Figura 31.** Ejemplar de *Opuntia microdasys* (Fotografía y localización)



Fuente: Elaboración propia.

Tanto en el cauce del barranco de Fañabe (población significativa en el entorno del depósito de vehículos) y en al barranquillo en el entorno de Fañabe (ejemplares aislados) se ha encontrada Rabogato (*Pennisetum setaceum*).



**Figura 32.** Ejemplares de Rabogato (*Fotografía y localización*)

Fuente: Elaboración propia.

### 3.6.3 Riesgo de incendios

Tomando en cuenta el grado de antropización, el riesgo de incendio se clasifica como muy bajo en el área de estudio, como consecuencia de la falta de vegetación en la zona.

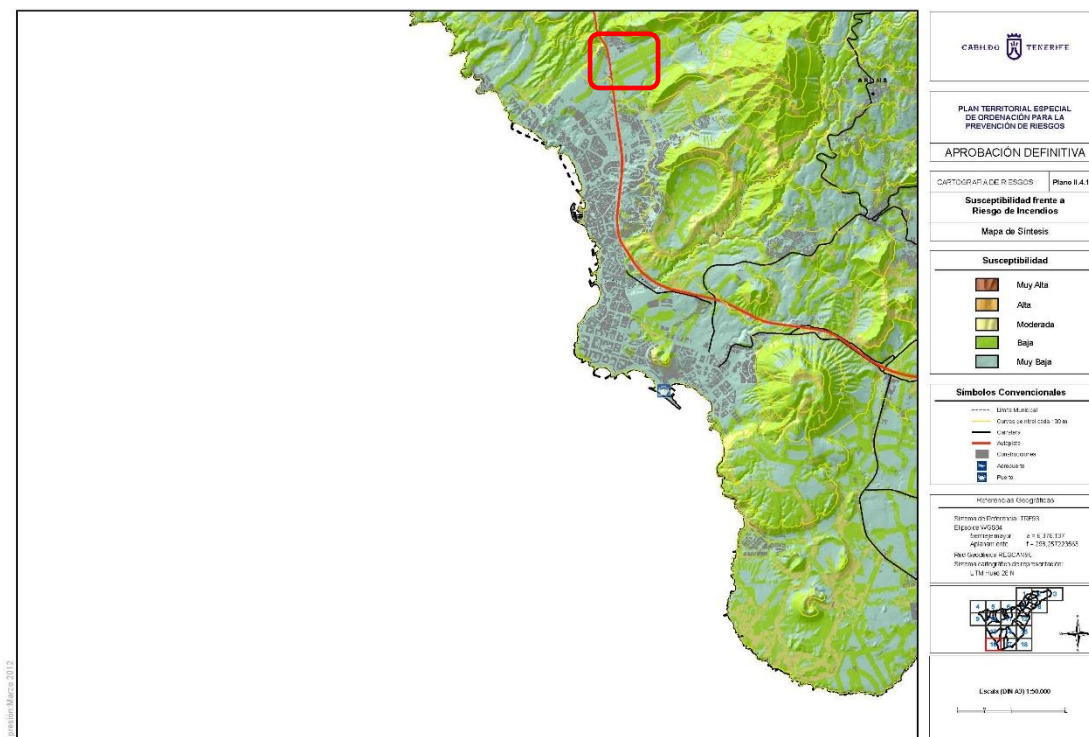


**Figura 33.** Riesgos naturales por incendio forestal



Fuente: A partir de la cartografía del proyecto Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanísticas - RIESGOMAP (MAC/3/C171). Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

**Figura 34.** Mapa de susceptibilidad frente a riesgo de incendios



Fuente: Plan territorial especial de ordenación para la prevención de riesgos. Cabildo de Tenerife (2012).

Según este Mapa la susceptibilidad del Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife el riesgo es Muy baja o baja en la totalidad de la superficie objeto de estudio.

### 3.7 FLORA Y FAUNA PROTEGIDA

En este punto prestamos especial atención a la identificación de especies y su nivel de protección. El objetivo es la identificación del conjunto de especies potencialmente afectadas, por la implantación del proyecto en el territorio, prestando especial atención a aquellas sujetas a algún régimen de protección. En este último caso considerando la especie, tipología y el conjunto de figuras que la protegen.

El territorio que se analizó de forma inicial fue la totalidad de territorio identificado como Llano del Majano y Llano de Las Aulagas, espacio geográfico dentro del que se encuentra el área de estudio.

Tomando en cuenta aquellas identificadas en el Mapa de Especies Protegidas (versión de febrero de 2021) e inventario de especies terrestres (BIOTA, agosto 2021), se identifican 27 especies. Entre ellas destacan 3 aves, por encontrarse dentro del mapa de especies protegidas, así como también cabe destacar la presencia de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*).

Del conjunto de especies protegidas. Destaca la presencia del Alcaraván común ("*Burhinus oedicnemus distinctus*") y Gaceta común ("*Egretta garzetta*"), incluidas en el anexo I de la Directiva Aves y anejo II del convenio de Berna, dónde el Alcaraván se clasifica como vulnerable por el Catálogo Nacional, mientras que la Gaceta se encuentra en Régimen de Protección Especial. Por su parte, la Gallineta común ("*Gallinula chloropus*") se encuentra recogida en el anexo II del convenio de Berna y Anexo 2 del Acuerdo de la Haya, clasificándose como especie de Interés para los Ecosistemas Canarios por el catálogo autonómico.

**Tabla 15.** Identificación de especies amenazadas en el área de estudio

Cuadrícula	Tipo	Nombre científico	Nombre común	Directiva hábitats	Directiva aves	Conv. Bonn	Conv. Berna	Cat. Nacional	Cat. Canario	Acuerdo Haya
5996	Ave	<i>Burhinus oedicnemus distinctus</i>	Alcaraván común	No	Anexo I	Apéndice 2	Anejo II	Vuln	No	No
6015	Ave	<i>Gallinula chloropus</i>	Gallineta común, Polla de agua	No	No	No	Anejo III	No	IEC	Anexo 2
6015	Ave	<i>Egretta garzetta</i>	Garceta común	No	Anexo I	No	Anejo II	RPE	No	Anexo 2
6015, 5996, 5729	Ave	<i>Pandion haliaetus</i>	Águila pescaora	No	Anexo I	Apéndice 2	Anejo III	Vuln	No	No

RPE: Régimen de protección especial. Vuln: Vulnerable. IEC: Interés para los Ecosistemas Canarios.

Fuente: Mapa de Especies Protegidas de Canarias (SITCAN, 2025). Banco de Biodiversidad de Canarias. Elaboración propia.

Entrando en mayor detalle sobre cada una:

- **Alcaraván común.** Especie extendida en todas las islas, en el caso de Tenerife se concentra al área sureste de la isla. Las poblaciones localizadas en las islas tienden a ser sedentarias. Su hábitat principal se localiza en áreas áridas o

semiáridas, con una topografía suave carente de vegetación de porte arbóreo, con presencia de matorral, pudiendo localizarse en áreas agrícolas, preferentemente en zonas con vegetación natural, frente a áreas cultivadas. Su alimentación se fundamenta en insectos. En cuanto a su reproducción, en Canarias la cría se estima entre febrero y julio, localizando sus nidos en el suelo.

- **Gallineta común.** Especie extendida en buena parte de las regiones climáticas del globo, en el caso de Canarias, se localizan en todas las islas, excepto Lanzarote y El Hierro. Se trata de un ave habitualmente sedentaria que tiende a asentarse en zonas húmedas (incluidos embalses, canales, etc.). Con una dieta omnívora, tiende a adaptarse a los recursos animales y vegetales disponibles en la zona. En cuanto a su reproducción, tienden a crear comunidad durante el invierno, localizando sus nidos en matorrales próximos a las áreas más húmedas.
- **Garceta común.** Con una distribución notable en el planeta, se localiza de forma discontinua en el Sur de Europa, África, Asia oriental y meridional y Oceanía. En el caso de Canarias, en torno al litoral de todas las islas, con desplazamientos dispersivos o migratorios. Al igual que la Gallineta común, tiende a localizarse en zonas húmedas. Su alimentación se basa en pequeños peces, anfibios e insectos, localizando sus nidos en entornos cercanos a aguas someras, con abundante vegetación arbórea o ambientes artificiales con la presencia de infraestructuras de embalsamiento y transporte de agua. En este caso, el nido suele localizarse sobre árboles o arbustos, con puestas que suelen iniciarse durante el mes de abril.
- **Águila pescadora.** Distribución en toda Canarias. Se trata de una especie rapaz, con una alimentación exclusivamente piscícola vinculada a masas de agua, tanto interiores como litorales, donde se alimenta de peces, fuente principal en su dieta. Hace sus nidos en acantilados marinos bien conservados.

**Tabla 16.** Identificación de especies en el área de estudio

Cuadrícula	X	Y	Código	Nombre científico
5729	330500	3110500	10756	<i>Ageratina adenophora</i> (Spreng.) R. M. King & H. Rob.
5757	331500	3110000	359	<i>Alectoris barbara koenigi</i> (Reichenow, 1899)
5729	330500	3110500	11183	<i>Aloe vera</i> (L.) Burm. f.
5729	330500	3110500	10778	<i>Argemone mexicana</i> L.
5729	330500	3110500	11386	<i>Arundo donax</i> L.
5757	331500	3110000	276	<i>Buteo buteo insularum</i> Floerick, 1903
5729	330500	3110500	11523	<i>Cenchrus orientalis</i> (Rich.) Morrone
5757	331500	3110000	371	<i>Columba livia livia</i> Gmelin, 1789
5750	331000	3109500	11444	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult. f.) Asch. & Graebn.
5729	330500	3110500	10186	<i>Datura stramonium</i> L.
5728	330500	3110000	6617	<i>Exhyalanthrax simonae</i> (Francois, 1970)
5757	331500	3110000	333	<i>Larus michahellis atlantis</i> Dwight, 1922
5757	331500	3110000	315	<i>Motacilla cinerea canariensis</i> Hartert, 1901
5729	330500	3110500	10193	<i>Nicotiana glauca</i> Graham
5723	330000	3109500	11357	<i>Phoenix canariensis</i> H. Wildpret
5726	330500	3109000	11357	
5727	330500	3109500	11357	
5757	331500	3110000	11357	
5724	330000	3110000	15029	<i>Pluchea ovalis</i> (Pers.) DC.



5726	330500	3109000	15029	Ricinus communis L.
5728	330500	3110000	15029	
5729	330500	3110500	15029	
5757	331500	3110000	15029	
5729	330500	3110500	9354	

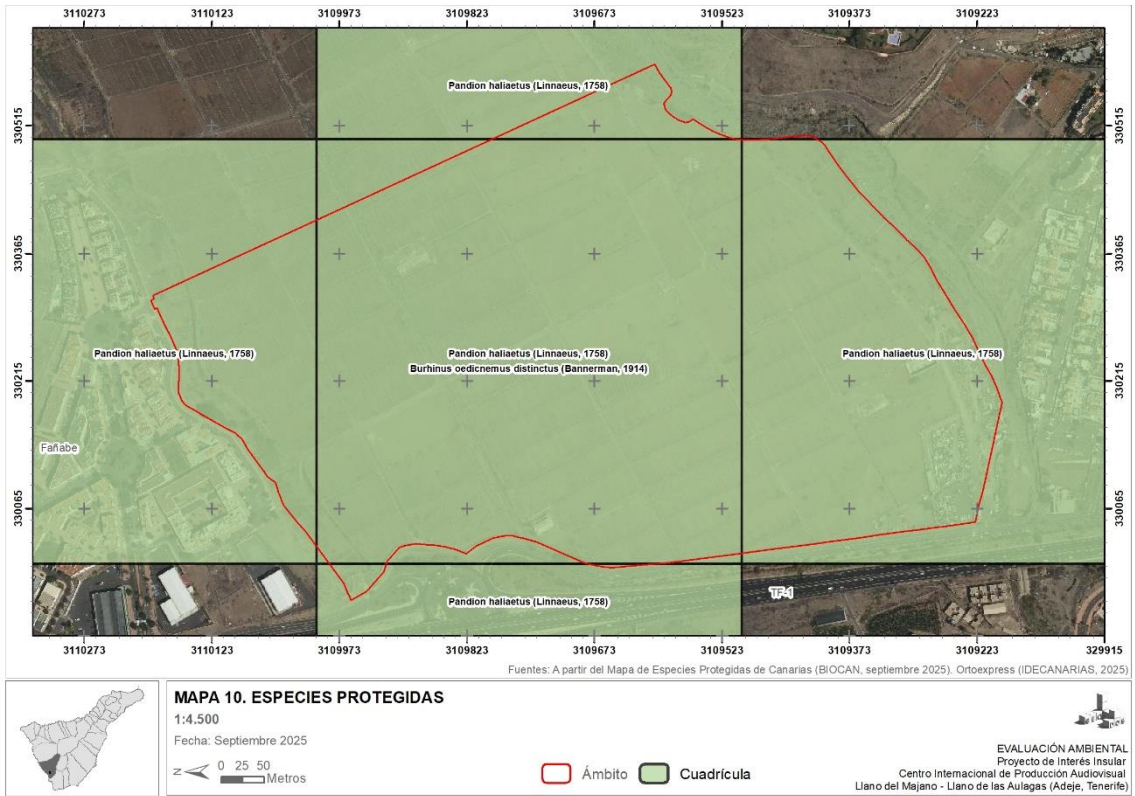
Fuente: Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA, 2021). Elaboración propia.

Es a partir de este primer análisis que se opta por realizar un estudio detallado de la presencia de alcaraván común o indicios de esta en la parcela concreta de desarrollo del Proyecto de Interés Insular.

3.7.1 Alcaraván común (*Burhinus oedicnemus distinctus*)

El área sometida a evaluación coincide con la cuadrícula 7195, que se desarrolla en gran parte del área.

Figura 35. Cuadrícula con presencia de *Burhinus oedicnemus distinctus*



Fuente: A partir del Mapa de Especies Protegidas de Canarias (GRAFCAN, 2022), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

Dentro de dicha cuadrícula se encuentra como única especie identificada el Alcaraván común (*Burhinus oedicnemus distinctus*). Esta especie está dentro de la categoría de Vulnerable en el Catálogo Español de Especies Amenazadas (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011), donde se reconocen como taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría de Régimen de Protección Especial en un futuro inmediato si los factores adversos se mantienen o se acentúan.

Además, esta especie se encuentra dentro del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE de la conservación de las aves silvestres (DOUE nº L 20 - 26 enero de 2010). En este anexo se encuentran las especies que deben ser objeto de medidas de conservación especiales

en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

Según la base de datos Centinela<sup>8</sup> del Gobierno de Canarias, el alcaraván común tiene su hábitat en ambientes abiertos en los que dominan formaciones de tabaibal-cardonal, especialmente llanos pedregosos, con poca cobertura vegetal, bordes de malpaíses, cultivos, y terrenos improductivos y roturados.

Dada esta circunstancia se optó por hacer un estudio específico que permitiera detectar la presencia o no de *Burhinus oedicephalus distinctus* en el área de estudio.

Para el estudio de esta especie en el ámbito abordado se procedió a realizar una doble metodología: (a) prospección exhaustiva del terreno durante el día, en busca de posibles ejemplares o de indicios certeros de su presencia (huellas, excrementos y/o plumas); y (b) escuchas nocturnas de 15 minutos de duración (cinco en total) desde puntos fijos repartidos por las zonas potencialmente más adecuadas para los alcaravanes. Se considera que la combinación de estos dos métodos es infalible, en el sentido de que, por un lado, la especie manifiesta una notable actividad vocal al inicio de la noche (momento en el que se realizaron los puntos fijos), tanto antes como durante la época de cría, y, por otro lado, al hacer rastreos sistemáticos en su hábitat es posible hallar distintos indicios, tanto de su presencia actual como reciente, en forma de excrementos, huellas y plumas, que son fácilmente identificables.

Este estudio se ha realizado en dos momentos del año distintos de forma que se pueda confirmar la presencia de la especie en la zona y así poder definir las acciones ambientales correspondientes. Los trabajos de campo se realizaron en las siguientes fechas:

- 13, 15, 17 y 19 de noviembre de 2021
- 14, 16 y 18 de febrero de 2022

Los resultados de los estudios y las conclusiones se pueden leer en el Anexo 2 del presente documento. Aquí un extracto de las conclusiones de los mismos:

- (a) El alcaraván común (*Burhinus oedicephalus distinctus*) no está presente, a día de hoy y en las fechas indicadas (noviembre de 2021 y febrero de 2022), en la parcela estudiada en las cercanías de Fañabé (Adeje).
- (b) El grado de molestias humanas en la parcela es actualmente muy alto, tanto debido al tránsito de personas (a menudo con perros sueltos) como al aterrizaje de parapentes, por lo cual parece poco probable el asentamiento del alcaraván en dicha zona, por lo menos de forma regular.
- (c) A las señaladas molestias antrópicas hay que añadir que casi todo el hábitat apropiado para el alcaraván que existía alrededor de Fañabé ha sido destruido o muy alterado, debido en gran medida al crecimiento urbanístico verificado en las últimas décadas. Esto dificulta mucho la llegada de efectivos de otras zonas relativamente próximas donde se sabe que aún quedan alcaravanes, tales como la caldera del Rey, las inmediaciones de Armeñime, El Pinque, etc., áreas situadas dentro del municipio de Adeje.

---

<sup>8</sup> <https://www.biodiversidadcanarias.es/centinela/especie/V00031> (Última vez consultada el 20/07/2022).



### 3.7.2 Pimelia (*Pimelia canariensis*)

A pesar de que en la consulta del Banco de Datos de Biodiversidad no parece la *Pimelia canariensis* como especie presente se consideró que las características del área son propicias para su presencia y estando catalogada como especie en peligro de extinción se optó por realizar un informe específico que nos confirme su presencia o no en la parcela. Igual que en el caso anterior, se ha optado por incorporar dicho informe como anexo a este Documento Ambiental Estratégico (Ver Anexo 3).

Este informe firmado por los biólogos Elena María Morales Delgado y Salvador de la Cruz López, se basa en un muestreo activo realizado el 14 de noviembre de 2021. El trabajo de campo coincide con el periodo de mayor actividad de la *Pimelia canariensis*, según la descripción metodológica del propio informe

En este apartado se extractan los resultados de dicho informe:

- (a) Durante el muestreo realizado no se detectó la presencia de *Pimelia canariensis* en el ámbito prospectado en el Llano del Majano y Llano de las Aulagas; ni restos ni vivos.
- (b) En el interior de numerosas botellas se detectaron ejemplares de otros coleópteros como *Hegeter tristis* y *Hegeter sp.*, así como pequeños vertebrados, pero no se observó ningún resto de *Pimelia canariensis*.
- (c) En el ámbito de estudio, la actividad agrícola intensiva y prolongada en el tiempo, la naturaleza del suelo, la escasa vegetación, el número reducido de refugios potenciales para la especie, además de las numerosas botellas revisadas sin encontrar ningún ejemplar, hacen considerar poco probable la presencia de *Pimelia canariensis* dentro del mismo.

### 3.7.3 Palmeras canarias (*Phoenix canariensis*)

Por último, se debe hacer referencia a que, dentro del área de estudio, existen dos palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que, aunque son plantadas, se debería estudiar la posibilidad de mantenerlas en el ámbito de actuación o trasladarlas a zonas ajardinadas.

**Figura 36.** Ejemplares de *Phoenix canariensis* (localización)



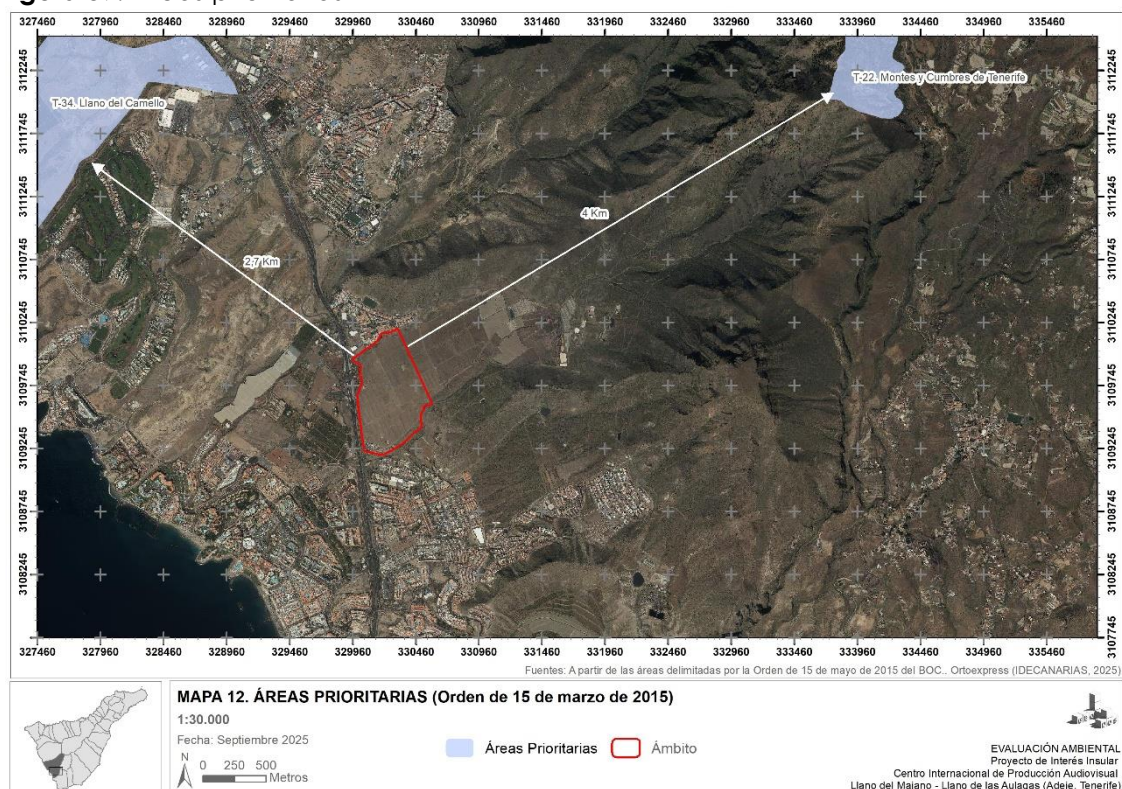
Fuente: Elaboración propia.

## 3.8 FIGURAS DE PROTECCIÓN DE FAUNA Y FLORA

### 3.8.1 Áreas prioritarias para la avifauna (cercanía)

En lo que respecta a la proximidad de Áreas Prioritarias de Reproducción, de Alimentación, de Dispersión y de Concentración de las Especies de la Avifauna Amenazada en la Comunidad Autónoma de Canarias según la Orden de 15 de mayo de 2015 (BOC, nº 124, de 29 de junio de 2015), estas se localizan a varios kilómetros de distancia al NW del área de estudio, siendo la T-34 Llano del Camello (2,7 km) y al NE la T-22 Montes y cumbres de Tenerife (4 km).

**Figura 37.** Áreas prioritarias



Fuente: A partir del inventario de Áreas Importantes para las Aves en España (SEO/BirdLife, 2016) y áreas delimitadas por la Orden de 15 de mayo de 2015 del BOC. Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

### 3.8.2 Hábitat de Interés Comunitario

Por el contrario, el área de estudio se ve afectada por la presencia puntual de un hábitat de interés comunitario (HIC), en concreto, el 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos. Según la definición del Manual de interpretación de los hábitats de la Unión Europea (eur25, abril 2003) son formaciones de matorral características de la zona termo-mediterránea, donde quedan incluidos los matorrales, mayoritariamente indiferentes a la naturaleza silíceo o calcárea del sustrato, que alcanzan sus mayores representaciones o su óptimo desarrollo en la zona termomediterránea. También quedan incluidos los característicos matorrales termófilos endémicos que se desarrollan, principalmente en el piso termomediterráneo pero también en el mesomediterráneo, del sureste de la Península Ibérica. A pesar de su elevada diversidad local, pueden considerarse como una variante occidental de la friganas orientales, muy similares en su aspecto fisonómico, las cuales han sido incluidas en otro tipo de hábitat diferente (33) atendiendo a su singularidad estructural.



En nuestro caso concreto, se trata de una *Plocametum pendulae* (Baleras), identificada así a través del Mapa de Vegetación de Canarias, tal y como reza la leyenda del metadato del WMS Hábitats naturales de Interés Comunitario.

Se trata de una asociación vegetal edafohigrófila, caracterizada por el dominio de *Plocama pendula*, que tiene su óptimo en las ramblas de los barrancos de la vertiente meridional de Tenerife, Gran Canaria y La Gomera, con bioclima desértico o xérico<sup>9</sup>.

**Figura 38.** Hábitats de Interés Comunitario



Fuente: A partir del inventario de Hábitats de Interés Comunitario (GOBCAN, 2016), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

El área de este HIC que se encuentra dentro del área objeto de estudio es de 2.623,24 m<sup>2</sup> (0,26 Ha.) que colindan con el lecho y parte de las laderas del Barranco de Fañabe donde se desarrolla el HIC, como se aprecia en la Figura 38.

Ya se adelanta que las distintas propuestas de ocupación de la parcela del Proyecto de Interés Insular estudiadas no tienen previsto intervenir sobre el espacio ocupado por el Barranco de Fañabe, por lo que la afección sobre el HIC se puede considerar mínima.

Teniendo presente esta circunstancia no se optó por realizar un estudio pormenorizado de la formación, aunque si se definirán medidas para que en el momento del replantea de las intervenciones cercanas haya un técnico especializado que defina las acciones de trasplante de algún ejemplar aislado que se pueda ver afectado finalmente.

<sup>9</sup> MARRERO-GÓMEZ, M. C., RODRÍGUEZ-DELGADO, O. & WILDPRET DE LA TORRE, W. (2003). *Plocametum pendulae* («balera») a new association from the occidental Canary Islands. *VIERAEA* 31: 377-390. ISSN 0210-945X

## 3.9 PAISAJE

### 3.9.1 Descripción general del paisaje existente

El ámbito de estudio corresponde a una antigua rampa agrícola transformada mediante sorribas para su aprovechamiento, que se encuentra hoy sin uso definido y reconocida como abandonada en los Mapas de Cultivos de Tenerife desde finales de los años noventa. Se trata de un espacio enmarcado por un contexto territorial intensamente transformado, en el que confluyen áreas urbanas, infraestructuras y suelos agrícolas en uso, configurando un entorno de transición entre el frente turístico consolidado y los paisajes naturales interiores de mayor calidad escénica.

Al norte limita con el núcleo de Fañabé, del que lo separa la calle Montaña Clara y un cauce secundario del Barranco de Fañabé; al sur se enfrenta al cauce principal de este barranco, más allá del cual se dispone la urbanización de La Era Nueva en Costa Adeje; hacia el oeste la delimitación la marcan la calle Budapest y la autopista TF-1, que establecen el contacto con un territorio de carácter mixto donde se combinan explotaciones plataneras, parcelas abandonadas y espacios urbanos dispersos vinculados a actividades turísticas; finalmente, hacia el este, la pendiente asciende en dirección a una franja agrícola en explotación, con invernaderos y bancales de hortalizas, que constituye la antesala de la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno (T-8).

El marco paisajístico de referencia en el que se inserta la parcela se reconoce sobre todo en la panorámica de los elementos geomorfológicos y geológicos que se sitúan a cierta distancia, como son los relieves volcánicos, los barrancos encajados y las coladas basálticas, conformando un fondo escénico que actúa como telón de fondo tanto para el ámbito abandonado como para los espacios turísticos y residenciales que lo rodean. En contraste, el interior del ámbito se presenta como un espacio degradado, con restos de infraestructuras agrarias en estado de abandono, edificaciones ruinosas y vertidos dispersos, cuya imagen no aporta cualidades propias al paisaje, sino que se percibe fundamentalmente como un fragmento alterado dentro de esa panorámica de mayor interés."

**Figura 39.** Panorámicas desde el núcleo de población de Fañabe



Fuente: Elaboración propia.

La parcela objeto de la intervención conserva restos de la antigua estructura agrícola con la que estuvo organizada la finca matriz, superior en superficie a la actual. Se reconocen bancales amplios dispuestos en una malla rectangular irregular, sobre los cuales todavía persisten fragmentos de la red de atarjeas que en su momento permitían el riego. Entre estas divisiones sobreviven caminos de acceso, algunos con anchuras de hasta cinco metros, todos ellos en evidente estado de abandono.



El deterioro generalizado se aprecia en los muros de los bancales, en los propios caminos y en las infraestructuras de distribución de agua, que han perdido por completo su funcionalidad. El interior de la parcela incluye además edificaciones relacionadas con la actividad agraria, una aún en pie en las inmediaciones de la calle Budapest y otras tres reducidas a escombros, así como una estructura de estanque en desuso y con un grado elevado de degradación.

Tabla 17. Infraestructuras agrarias y su estado

Descripción	Código	x	y	z
Edificación agraria	1	330.043,63	3.109.735,23	114,12
Ruinas 1	2	330.355,78	3.109.889,37	140,79
Ruinas 2	3	330.471,76	3.109.556,10	138,52
Ruinas 3	4	330.186,82	3.109.354,80	109,36
Estanque abandonado	5	330.230,53	3.109.289,83	111,02

Fuente: Elaboración propia

Figura 40. Distribución de infraestructuras agrarias



Fuente: Elaboración propia.

Figura 41. Estado de algunas de las infraestructuras agrarias



Fuente: Elaboración propia



Se identifican igualmente algunas áreas de cultivo que quedaron inconclusas, con sorribas sin extender y acumulaciones de tierra en superficie. Estos vestigios, si bien documentan el uso agrícola previo, deben entenderse como restos materiales aislados en avanzado estado de abandono, sin conformar en ningún caso un paisaje agrario digno de protección, sino más bien como huellas degradadas de un modelo de aprovechamiento ya extinguido.

Además, se encuentran varias de zonas con infraestructura de riego por goteo extendida por el terreno, aunque este no se encuentra conectado a ninguna red.

**Figura 42.** Sorribas sin terminar



Fuente: Elaboración propia.

Por último, se debe mencionar la parcela en la esquina suroeste dedicada a depósito municipal de vehículos a motor.

En resumen, el área de estudio se reconoce como un espacio agrario abandonado desde hace más de veinte años, delimitado al sur, oeste y norte por un territorio densamente urbanizado de carácter turístico, en el que se incluyen infraestructuras y dotaciones como la TF-1 y el depósito municipal de vehículos, así como áreas mixtas donde conviven equipamientos de ocio, agricultura residual y espacios residenciales vinculados al núcleo de Fañabé. En su límite oriental se sitúa un espacio agrario heterogéneo, con sectores en condiciones similares de abandono y otros aún en explotación, que actúa como transición hacia la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno. Esta última se conforma por restos de coladas y piroclastos basálticos de la Serie I —en los lomos de Las Crucitas al norte y Chayejo-Cardón al sur— y por materiales sedimentarios de derrubios de ladera en las zonas conocidas como Suerte de Arriba y Suerte de Abajo, elementos que constituyen el verdadero referente paisajístico de la zona al configurar un fondo escénico de notable interés. Frente a ello, el interior de la parcela se presenta como un enclave degradado, donde subsisten restos de antiguas infraestructuras agrícolas y edificaciones en ruina, junto con puntos de vertido de

residuos, sin conformar en ningún caso un paisaje agrario de valor, sino únicamente vestigios materiales cuyo interés es residual y documental.

**Figura 43.** Esquema de organización de la finca



Fuente: Memoria de Ordenación del Proyecto de Interés Insular.

### 3.9.2 Análisis de visibilidad

El paisaje, entendido desde la perspectiva estética, se relaciona con la visibilidad del ámbito de estudio y con las posibles implicaciones que esta condición pueda tener en la percepción de la imagen actual de su entorno, sin que el hecho de ser visible deba considerarse en sí mismo una circunstancia negativa, por tratarse de un aspecto sujeto a apreciación subjetiva; la configuración topográfica del lugar como rampa orientada al suroeste, unida a la presencia de la autopista TF-1 y a la proximidad de áreas urbanizadas de alta densidad, determina que el ámbito disponga de una exposición visual amplia, de modo que cualquier intervención que se produzca en su interior podrá ser percibida desde múltiples posiciones del entorno inmediato, por lo que se seleccionaron seis localizaciones representativas vinculadas a las principales vías de comunicación con mayor afluencia de observadores potenciales.

**Tabla 18.** Puntos de observación

OBSERVADOR	DENOMINACIÓN	X	Y
OBS01	Calle Montaña Clara (Fañabe)	330.444,71	3.110.277,20
OBS02	Calle Andorra (Torvistas Alto)	332.111,84	3.109.125,51
OBS03	TF1	329.991,20	3.109.331,62
OBS04	Calle de Agando (Jardines del Duque)	329.195,33	3.109.141,63
OBS05	Avenida de la Macaronesia (La Caleta)	328.528,26	3.110.530,63
OBS06	Avenida Tinerfe El Grande (Adeje)	330.010,10	3.110.869,94

Fuente: Elaboración propia.



Considerando las características del relieve, de las edificaciones y de las masas de vegetación existentes, y tomando como base el Modelo Digital de Superficies a 5 m/píxel del IGN (2009), se obtuvo la visibilidad acumulada del ámbito desde dichos puntos, contemplando el máximo campo visual posible, a partir de lo cual se representaron las superficies visibles detectadas para cada observador.

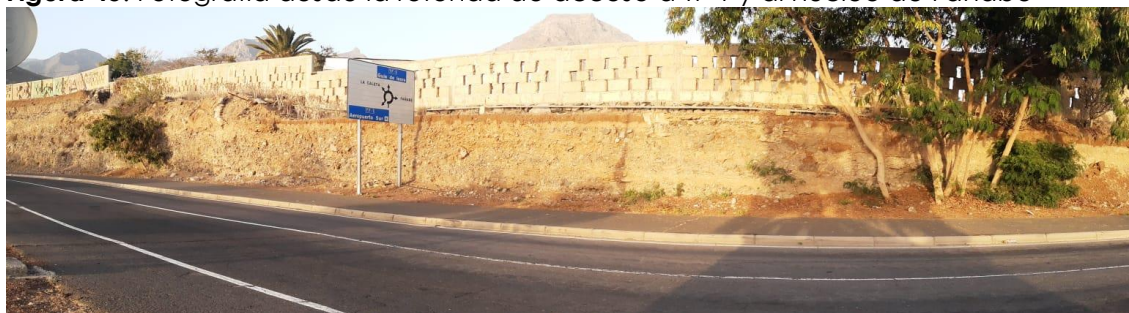
**Figura 44.** Visibilidad total según los observadores seleccionados

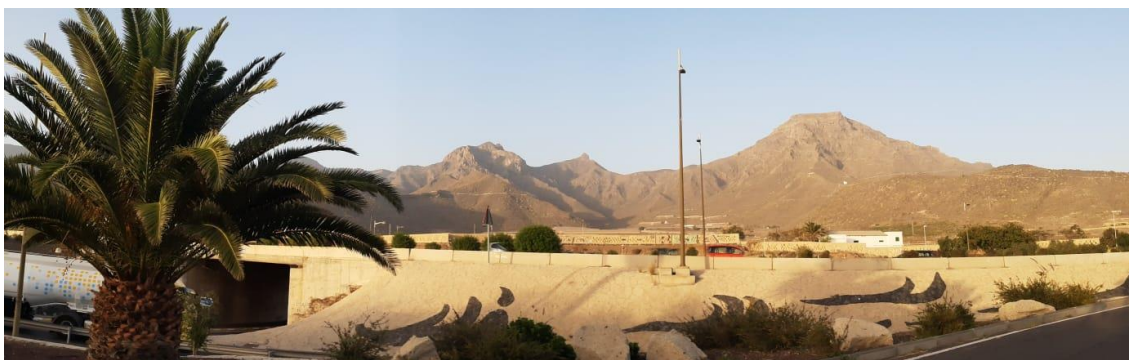


Fuente: Derivado del Modelo Digital de Elevaciones a 5 metros/píxel (IGN, 2009) y los puntos de observación seleccionados. Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

En relación con la selección de puntos, se podía haber optado por alguna localización alternativa en la calle Montaña Clara a una cota inferior, donde habría quedado identificada parte de la parcela como visible, opción que habría incrementado la visibilidad total, si bien, al estar ya documentada fotográficamente la perspectiva utilizada en el apartado anterior, se consideró más oportuno incorporar un punto complementario; tampoco se eligieron ubicaciones en la rotonda o en la propia TF-1 por situarse ambas a cotas inferiores a la parcela y por la presencia de cerramientos en su perímetro que reducen sustancialmente la apreciación visual desde esos emplazamientos; la colección de mapas con las zonas visibles para cada punto de observación se remite al Anexo I.

**Figura 45.** Fotografía desde la rotonda de acceso a TF-1 y al núcleo de Fañabe





Fuente: Elaboración propia

Tomando en cuenta las características del ámbito y su entorno, así como la transformación prevista, desde una perspectiva paisajística se considera que la intervención recae sobre un espacio previamente antropizado y degradado, por lo que no se proyecta una afección directa sobre el paisaje natural, entendiéndose la alteración en el plano del paisaje cultural de proximidad que ha perdido su funcionalidad agraria.

### 3.10 AFECCIÓN A ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

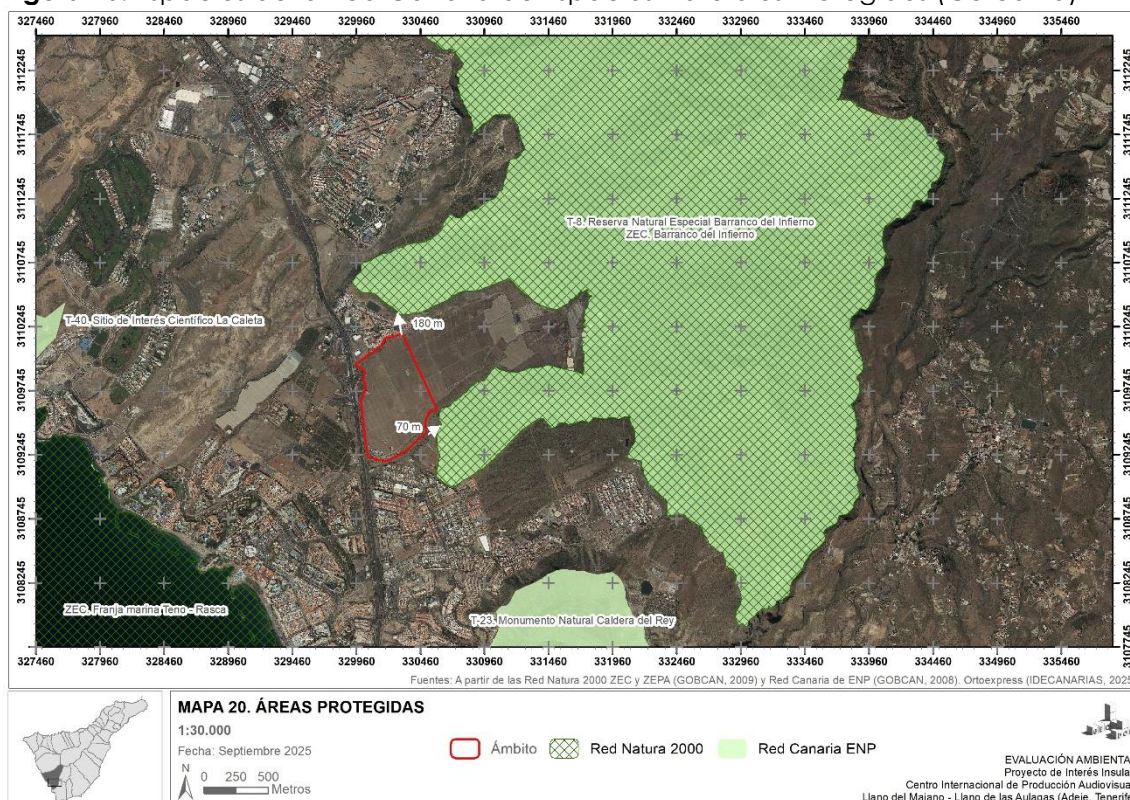
En este apartado se trata la identificación de áreas protegidas y consideración de las posibles afecciones a parte del inventario del conjunto de espacios protegidos por la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000.

En este sentido, las más próximas es la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno (T-8). Encontrándose los puntos más cercanos a 70 metros (Lomo Chayero) y 180 metros (Lomo Las Crucitas, a la altura de Angulo).

Esta Reserva Natural Especial tiene su Plan Director aprobado desde el año 2005 (BOC Nº 007 del miércoles 12 de Enero de 2005) y en el documento normativo, en concreto, en su artículo 4 Finalidad de protección, punto 2: "los hábitats acuícola y rupícola, y su fauna y flora asociada, así como el paisaje forestal, montañoso y acuático en general y la estructura geomorfológica de todo el conjunto en particular".

El área objeto de estudio **no genera afecciones sobre el funcionamiento de la Reserva Natural Especial ni sobre sus componentes bióticos y abióticos**, de modo que la implantación de los usos previstos por el Proyecto de Interés Insular no comporta, en principio, cambios significativos en las condiciones ambientales que justifiquen una incidencia directa sobre los valores protegidos.



**Figura 46.** Espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos (Cercanía)

Fuente: A partir de las Zonas Especiales de Conservación y Zonas de Especial Protección de las Aves (GOBCAN, 2009) y Red Canaria de ENP (GOBCAN, 2008), Ortoexpress (GRAFCAN, 2018).

El mismo espacio geográfico protegido como Reserva Natural Especial está declarado como Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada Barranco del Infierno y con N° 87\_TF. Esta declaración está motivada por un conjunto de Hábitats.

Hábitats de Especies:

- 1660\* *Ceropegia chrysantha*
- 1700 *Sideritis infernalis*

Hábitats naturales:

- 9360\* Bosques de laureles macaronésicos (*Laurus*, *Ocotea*)
- 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- 4050\* Brezales secos macaronésicos endémicos
- 9560\* Bosques mediterráneos endémicos de *Juniperus spp.*
- 9550 Pinares macaronésicos (endémicos)

Igual que en la descripción de la potencial afección de la Reserva Natural Especial, se concluye que la implantación de este tipo de usos no suponen cambios en el medio ambiente del entorno lo suficientemente significativos como para que puedan poner en riesgo las condiciones de funcionamiento de los hábitats constitutivos de la declaración de la ZEC.

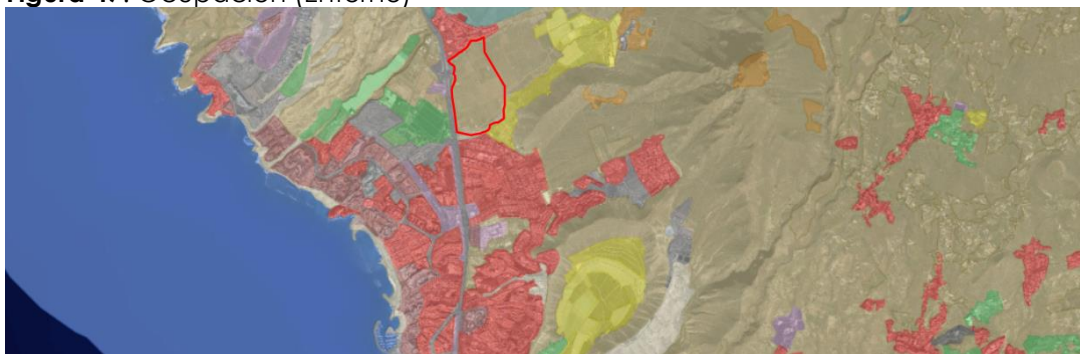


### 3.11 USOS ACTUALES DE LA PARCELA

En este punto se presta especial atención a la presencia de población y los usos que realiza en la propia parcela de estudio, así como la distribución de usos y actividades.

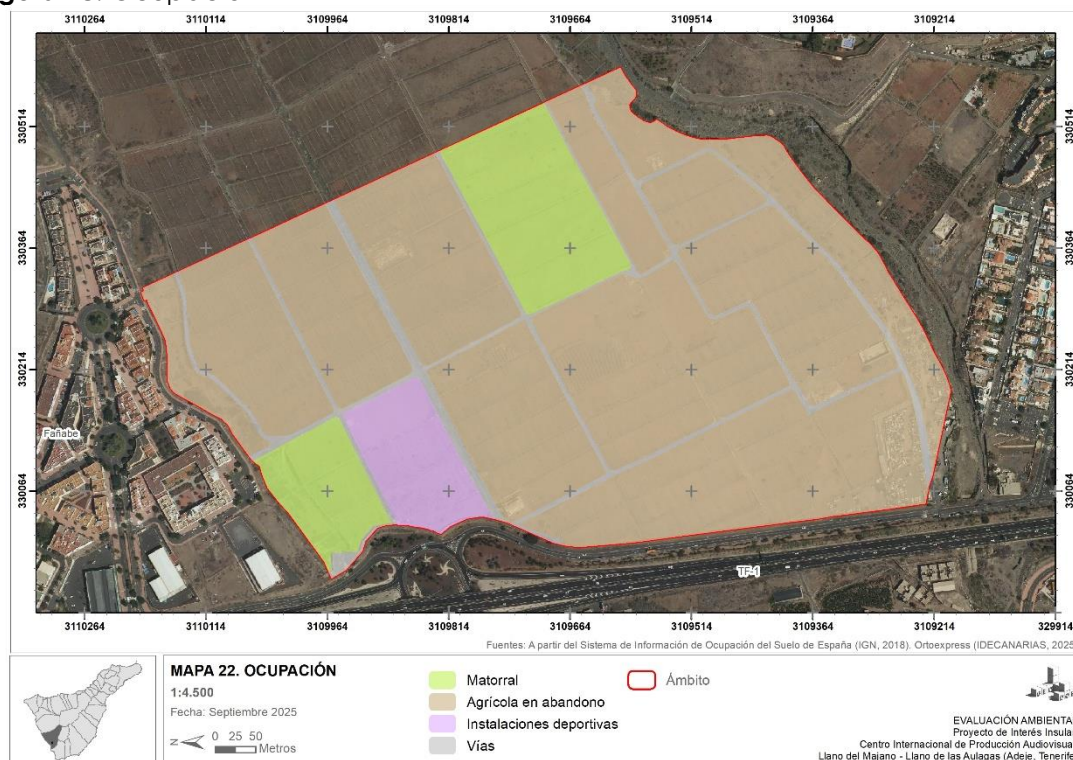
En primer lugar, los usos del suelo (1:64.000) identifican la presencia del área urbana turística de gran dimensión y alta densidad como es la zona de Playa de Las Américas – Costa Adeje. La propuesta de intervención está situada en el límite norte de esta área urbana, haciendo de conexión con Fañabe. Tanto al Este como al Oeste los usos que predominan son los que están vinculados con la actividad agraria, ya sea por su abandono (uso que predomina) ya sea por el mantenimiento del cultivo. Se debe recordar la aparición por el entorno, sobre todo al Este de la TF-1, de equipamientos de carácter turístico, así como otros equipamientos comerciales tipo grandes superficies. Estos últimos, tanto al Este de la TF-1 como en el propio núcleo de población de Fañabe.

**Figura 47.** Ocupación (Entorno)



Fuente: Información del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE, 2014) tratada en el Visor del IDECanarias (GRAFCAN S.A.).

**Figura 48.** Ocupación



Fuente: Adaptado del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE, 2014).

**Tabla 19.** Distribución de superficies por uso o cobertura del suelo

Elemento	Ámbito		
	Sup.m <sup>2</sup>	Sup.Ha	%
Vegetación escasa o nula	49.148,58	4,91	12,29
Matorral	306.011,07	30,60	76,49
Urbanizado	19.155,08	1,92	4,79
Red viaria	25.722,87	2,57	6,43
<b>TOTAL</b>	<b>400.037,58</b>	<b>40,00</b>	

Fuente: Adaptado del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE, 2014).

En la propia parcela los usos identificados a lo largo de las visitas de campo corresponden con actividades de los vecinos de la zona, fundamentalmente del núcleo de población de Fañabe, que le confieren una clara condición de zona periurbana.

Entre los usos identificados destacan los siguientes:

- Espacio para realizar deporte (ciclismo y carrera)
- Por encima de la parcela de estudio, pero en la misma zona (Llano de las Aulagas) hay establecida una pista de aterrizaje de parapente (todos los días que se ha ido a campo y que las condiciones lo permitían se han visto parapentes aterrizar en la zona).
- Es una zona frecuente de sacar a pasear perros.
- Se han visto paseos a caballo
- Niños jugando
- Etc.

En general, la parcela presenta actividad a lo largo del día y a primeras horas de la noche.

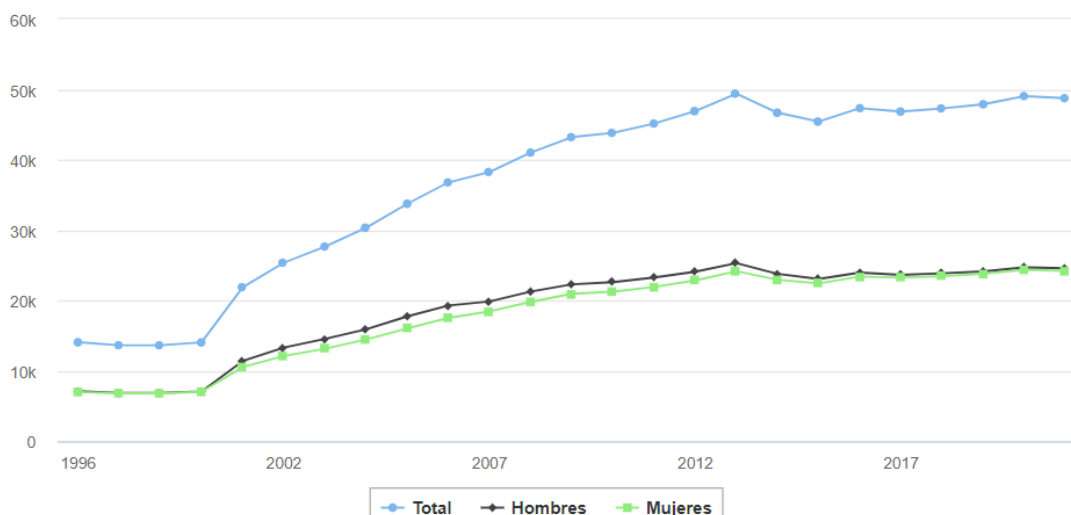
### 3.12 POBLACIÓN Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

Según el Padrón Municipal de Habitantes, el municipio de Adeje cuenta con una población total de 50.549 habitantes empadronados para el último año con datos publicados (2024).

Si observamos la evolución de la población del municipio desde el año 1996 hasta el 2021, que se ha representado en un gráfico de líneas se aprecia tres grandes momentos en el crecimiento poblacional del municipio.

Un primer momento de crecimiento lento que va desde el año 1996 hasta el año 2000. Justo en ese año empieza un crecimiento más rápido pasando de los 14.000 habitantes (año 2000) a los 49.387 del año 2013. Es a partir de ese año, con un cierto descenso inicial (años 2014 y 2015) que el crecimiento se estabiliza, manteniendo números siempre entre 45.000 y los 49.000 (año 2020).

La evolución por edades es similar, destacando ligeramente los hombres sobre las mujeres. Una diferencia que los años donde es más significativa puede llegar a las 1000-1.300 personas de diferencia. Esta diferencia se puede achacar a procesos de migración laboral.

**Gráfico 7.** Evolución de la población municipal por años (1996-2021)

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. ISTAC (2021)

De los 48.733 habitantes empadronados en el año 2021, 24.171 son mujeres (49,6%) y 24.562 son hombres (50,4%). Esta diferencia de 391 habitantes están distribuidas entre las distintas cohortes, aunque destacan especialmente las diferencias en los grupos de edad que van de los 40 a los 44 y de los 45 a los 49.

**Tabla 20.** Población de Adeje según el Padrón Municipal de Habitantes

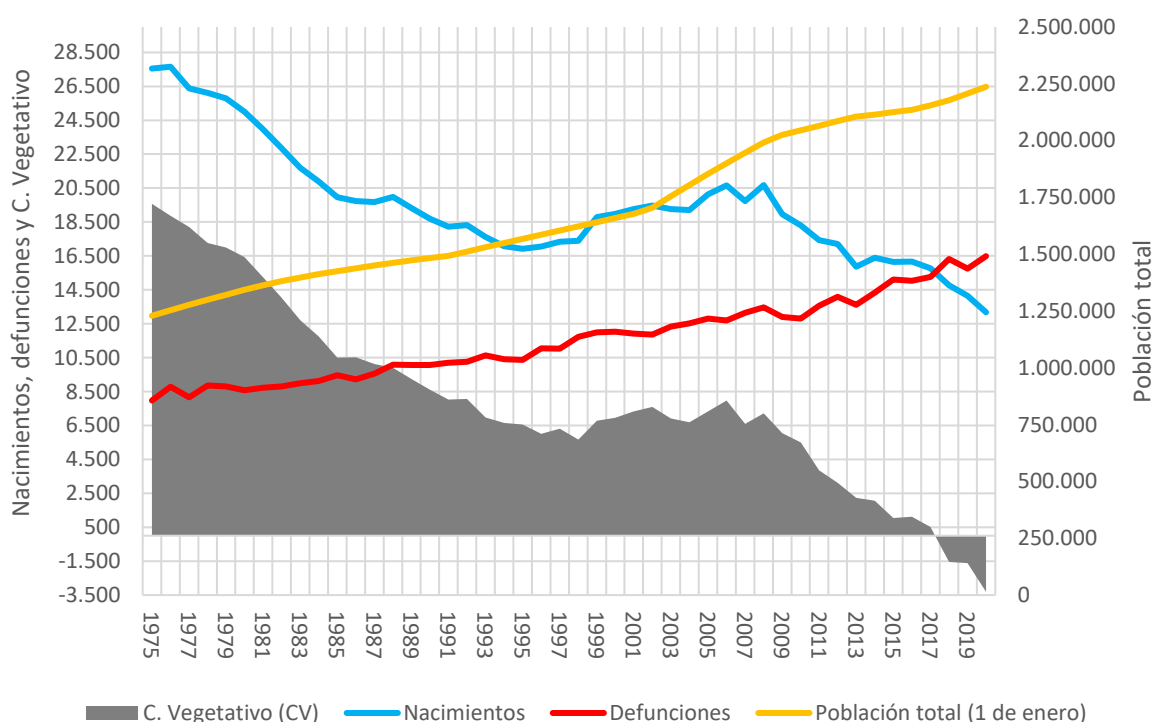
<b>Población de Adeje (2021)</b>				
Grupos de edad	Mujeres	% Población	Hombres	% de Población
0 a 4	900	1,85%	905	1,86%
5 a 9	1154	2,37%	1197	2,46%
10 a 14	1219	2,50%	1268	2,60%
15 a 19	1132	2,32%	1219	2,50%
20 a 24	1419	2,91%	1360	2,79%
25 a 29	1852	3,80%	1796	3,69%
30 a 34	2045	4,20%	2032	4,17%
35 a 39	2190	4,49%	2124	4,36%
40 a 44	2267	4,65%	2478	5,08%
45 a 49	2222	4,56%	2377	4,88%
50 a 54	2043	4,19%	2075	4,26%
55 a 59	1712	3,51%	1762	3,62%
60 a 64	1268	2,60%	1281	2,63%
65 a 69	934	1,92%	1011	2,07%
70 a 74	783	1,61%	772	1,58%
75 a 79	514	1,05%	451	0,93%
80 a 84	305	0,63%	293	0,60%
85 a 89	144	0,30%	117	0,24%
90 a 94	61	0,13%	37	0,08%
95 a 99	5	0,01%	7	0,01%
100 ó más	2	0,00%	0	0%
	24171	49,60%	24562	50,40%

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. ISTAC (2021)

En la gráfica anterior se representa con color que sexo tiene mayor población en cada uno de los grupos de edad. Así en los primeros grupos de edad hasta los 19 años los grupos de hombres son mayores que las mujeres, aunque esta diferencia es poco significativa. Entre los 20 y los 39 predominan los grupos de mujeres, aunque las diferencias vuelven a ser poco significativas. Vuelve a alternar a partir de los 40 años, siendo los grupos de edad de hombres los más numerosos hasta los 69 años, siendo estos grupos, como ya se avanzó anteriormente, los que presentan mayor diferencia con respecto a los grupos de las mujeres. A partir de los 70 vuelve el predominio numérico de las mujeres.

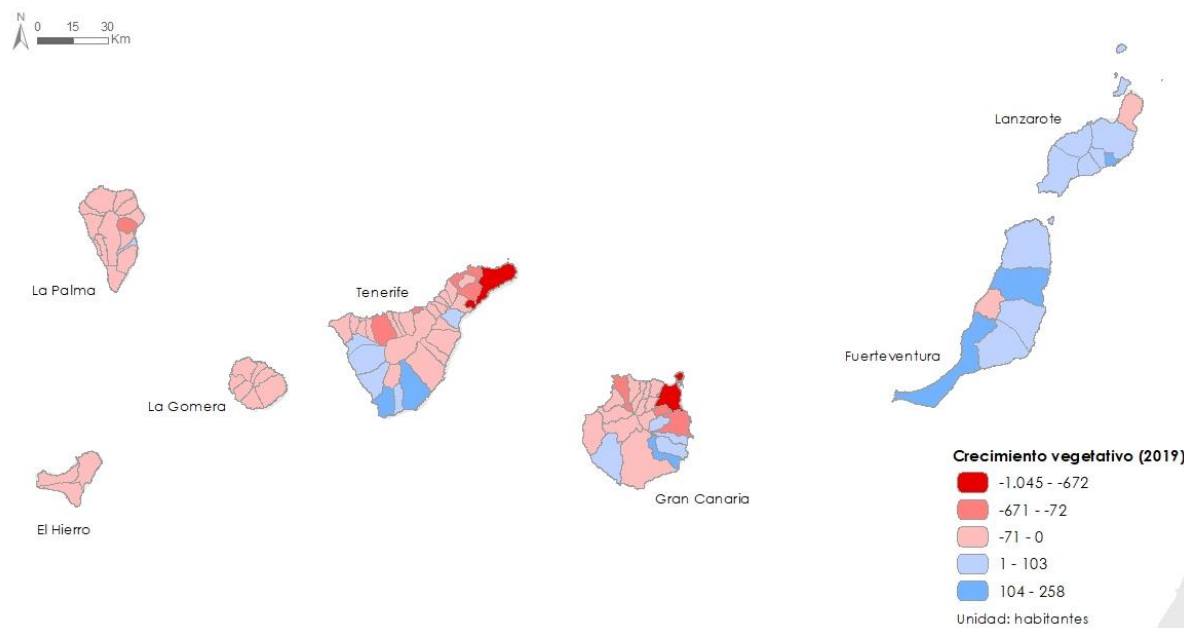
El descenso del crecimiento vegetativo (por una reducción de la fecundidad que afecta a la natalidad, frente a una mortalidad condicionada por una mayor esperanza de vida), se ve amortiguado por efecto de un saldo migratorio. No obstante, este último no es homogéneo en el territorio, diferenciando áreas en función de su mayor o menor intensidad.

**Gráfico 8.** Dinámica natural de la población en Canarias (1975-2020)



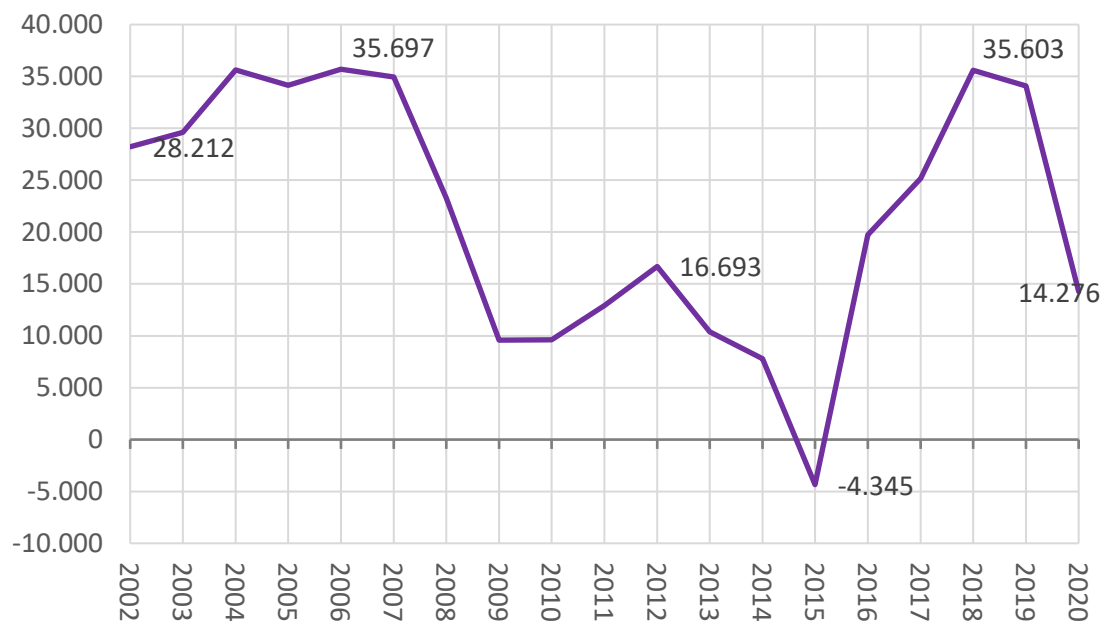
Fuente: Elaboración propia a partir de la estadística sobre fenómenos demográficos (INE).



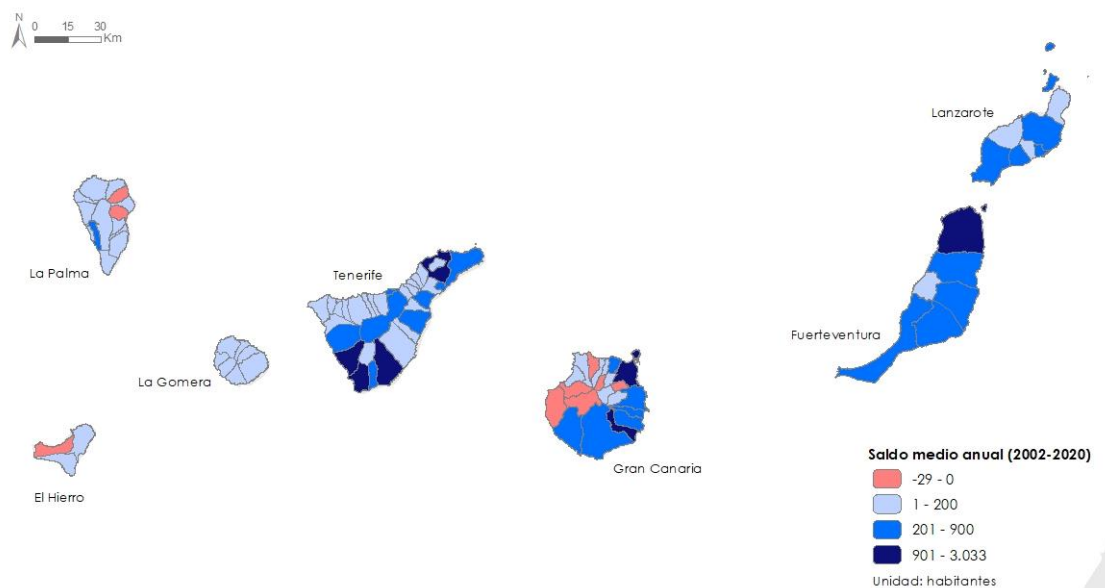
**Figura 49.** Distribución del crecimiento vegetativo por municipios (2019)

Fuentes: Límites administrativos (GRAFCAN). Dinámica natural (ISTAC).

Si observamos Adeje, se aprecia que su crecimiento vegetativo es de los mayores de Canarias

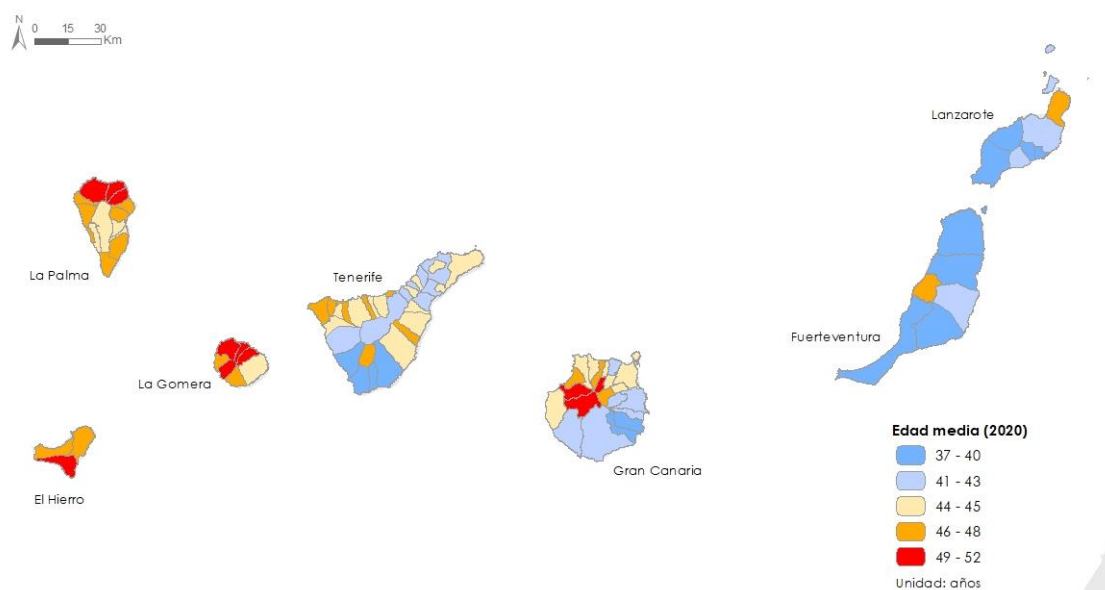
**Gráfico 9.** Evolución del saldo migratorio de Canarias (2002-2020)

Fuente: Elaboración propia a partir de la estadística sobre cambios de residencia (ISTAC).

**Figura 50.** Distribución del saldo migratorio por municipios (2019)

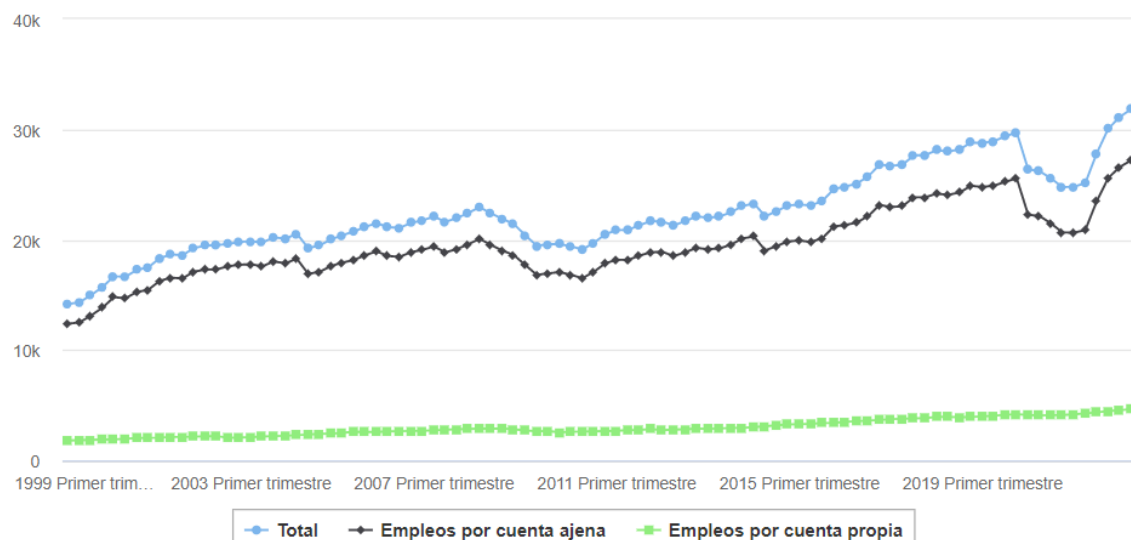
Fuentes: Límites administrativos (GRAFCAN). Estadísticas sobre cambios de residencia (ISTAC).

Como consecuencia, municipios con crecimientos vegetativos reducidos o negativos amortiguan el proceso de envejecimiento mostrando una edad media no tan acusada. No obstante, cabe matizar que este hecho no elimina la presencia de un importante número de habitantes en el grupo poblacional de mayor edad (mayor de 65 años), así como una tendencia a que este grupo aumente su tamaño en los próximos años.

**Figura 51.** Distribución de la edad media por municipios (2020)

Como consecuencia, Tenerife, al igual que el conjunto de Canarias, evidencia un progresivo envejecimiento de su población, una tendencia habitual en los países desarrollados.

En el caso de Adeje, la situación, tanto gracias al crecimiento vegetativo como saldo migratorio positivo presenta una población con una media de edad de las más jóvenes de Canarias.

**Gráfico 10.** Evolución del empleo municipal por años (1999- Segundo Trimestre 2022)

Fuente: Empleo registrado según situaciones en el empleo. Municipios de Canarias y trimestres. ISTAC (2022)

Adeje se consolida como uno de los municipios con mayor dinamismo laboral de Tenerife. Aunque los datos comparativos de “empleo registrado” por municipios se publican de manera trimestral en el ISTAC y requieren un análisis específico, lo que sí es evidente es la favorable evolución del desempleo en el municipio. En agosto de 2025 la tasa de paro en Adeje se situó en 7,36 %, con 1.906 personas desempleadas sobre una población de 50.929 habitantes. Solo unos meses antes, en junio, se había registrado una tasa del 7,49 % (1.923 personas), considerada la más baja de los últimos 20 años en Adeje.

A pesar de esta evolución positiva, debe recordarse que la estructura del mercado laboral en el sur de Tenerife continúa siendo poco diversificada, sustentada en gran medida por la construcción y, sobre todo, por el sector servicios directamente vinculado al turismo. Esto supone una fortaleza en términos de generación de empleo, pero también una vulnerabilidad frente a fluctuaciones externas.

En el conjunto de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, la tasa de paro alcanzó el 13,78 % en el tercer trimestre de 2024 según la Encuesta de Población Activa del INE, lo que pone en perspectiva el mejor comportamiento de Adeje frente al promedio provincial. No obstante, la situación es heterogénea: mientras Adeje presenta tasas por debajo del 8 %, en municipios como Santa Cruz de Tenerife el desempleo registrado en agosto de 2025 alcanzaba el 16,94 % (16.732 personas desempleadas para una población de 210.486). Estas diferencias reflejan la distinta capacidad de atracción y consolidación de empleo según la especialización económica de cada municipio.

Acercándonos a la zona objeto de estudio se aprecia que su entorno urbano inmediato presenta altas densidades de población, identificándose de forma clara como núcleos residenciales permanentes de la población municipal. Tanto en el caso de Fañabe con 2.122 habitantes, según la agregación de datos de los indicadores demográficos de la Malla 250 del ISTAC para el año 2021.

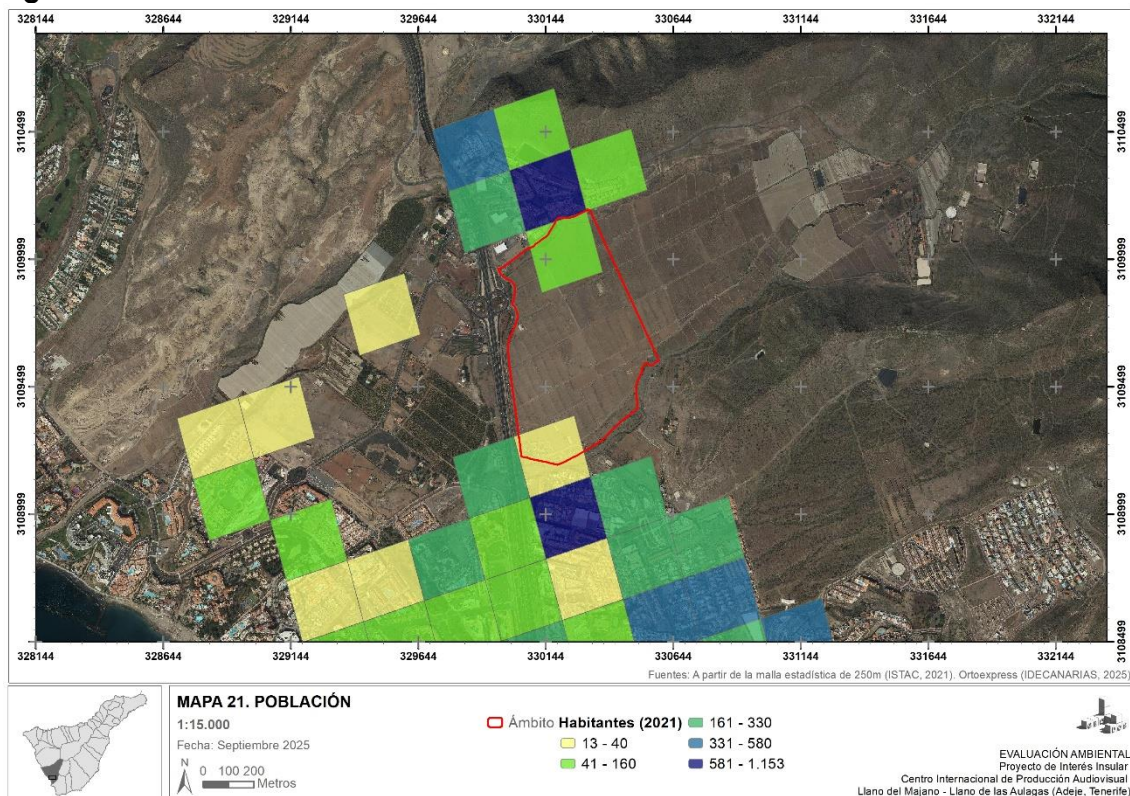
Si tenemos en cuenta el índice de feminidad<sup>10</sup>, en las cuadrículas del núcleo de Fañabe, se aprecia que en general es mayor el número de hombres que mujeres, situación que

<sup>10</sup> Población de mujeres dividida por la población de hombres

coincide con los datos municipales. En cambio, este dato ofrece resultados más variados en la urbanización La Era Nueva-Miraverde es más variada.

Si analizamos los índices de vejez<sup>11</sup> de cara a entender si son poblaciones con potenciales problemas de salud, quede reflejado que las cuadrículas de mayor población tienen índices bajos.

**Figura 52.** Población



Fuente: Indicadores demográficos para la malla estadística de 250 metros de lado (ISTAC, 2022).

Teniendo presente los datos presentados se debe hacer la siguiente valoración sociodemográfica:

- Nos encontramos en un municipio demográficamente joven y captador de población.
- La distribución de población por géneros es equitativa, destacando los hombres en los grupos de edad identificados como laborales.
- La densidad alta de población de los entornos de la zona estudiada llevan tener presentes las posibles afecciones por emisiones de ruido y polvo a la misma durante los correspondientes movimientos de obra

Por último, se deben incorporar algunos datos procedentes del informe de viabilidad económico del Proyecto de Interés Insular sobre lo que puede aportar el proyecto que nos permiten contextualizar el impacto de género.

- El Proyecto de Interés Insular tiene una estimación de crear 15.000 puestos de trabajo, tanto directos como indirectos.
- El sector audiovisual resulta muy equitativo en cuanto a nivel de contratación en atención a la presencia e inclusión de la mujer.

<sup>11</sup> Población de 65 o más años dividida por la población de 0 a 14 años



- El salario medio de una producción estándar se sitúa en 2.322€, un 34% mayor al salario medio en Canarias.

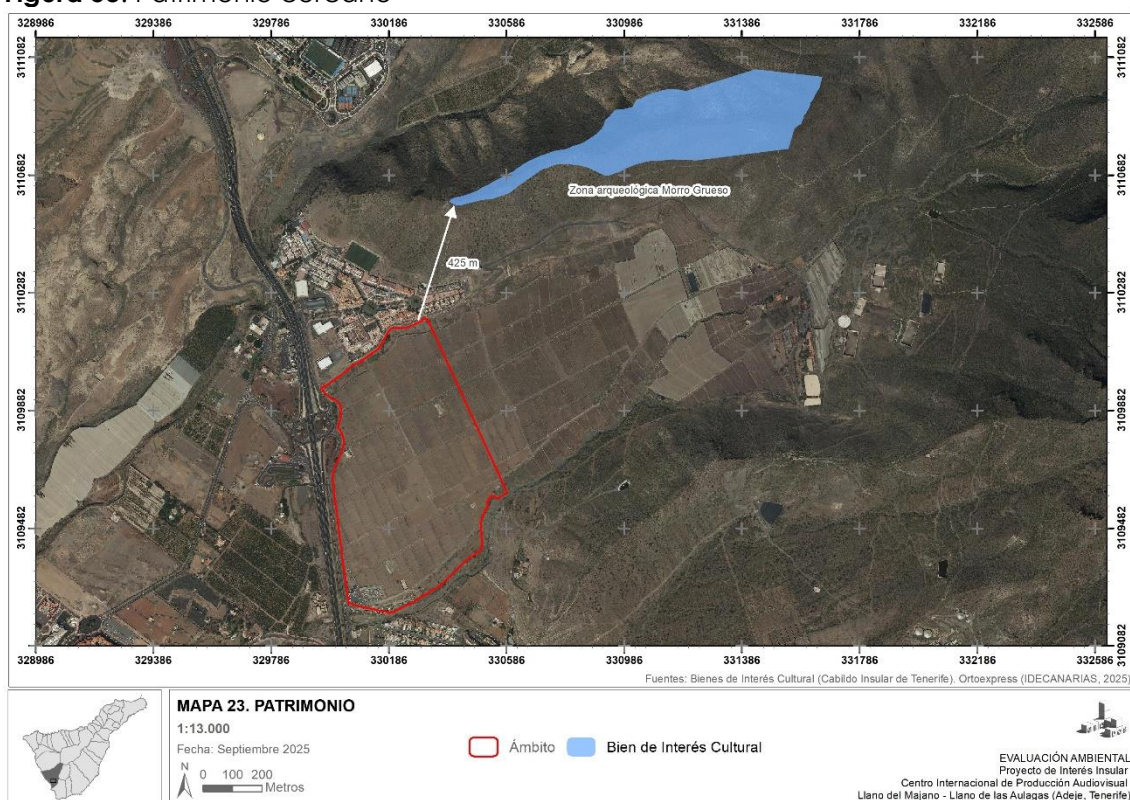
### 3.13 PATRIMONIO CULTURAL

Como última variable a considerar en el análisis, se presta especial atención a la identificación del conjunto de bienes y entornos catalogados, así como de aquellos no catalogados que merecieran ser conservados.

En este sentido, el art. 35 de la Ley 21/2013 señala la necesaria evaluación de los efectos previsibles del proyecto sobre los bienes materiales, incluyendo el patrimonio cultural.

Sobre este particular, se ha constatado que no existen elementos patrimoniales inventariados dentro de la zona de estudio. El elemento más próximo del que se tiene constancia (Bien de Interés Cultural) se sitúa a más de 425 m. de distancia al NE del área de estudio.

**Figura 53.** Patrimonio cercano



Fuente: Bienes de Interés Cultural (Cabildo Insular de Tenerife).

La Zona Arqueológica Morro Grueso fue delimitada a través del DECRETO 60/2002, de 6 de mayo (BOC Nº 065. Miércoles 22 de Mayo de 2002) y es una estación rupestre constituida por unos 18 paneles de grabados ejecutados mediante la técnica de incisión, con o sin abrasión. En el Anexo del Decreto se define la localización del mismo en los siguientes términos:

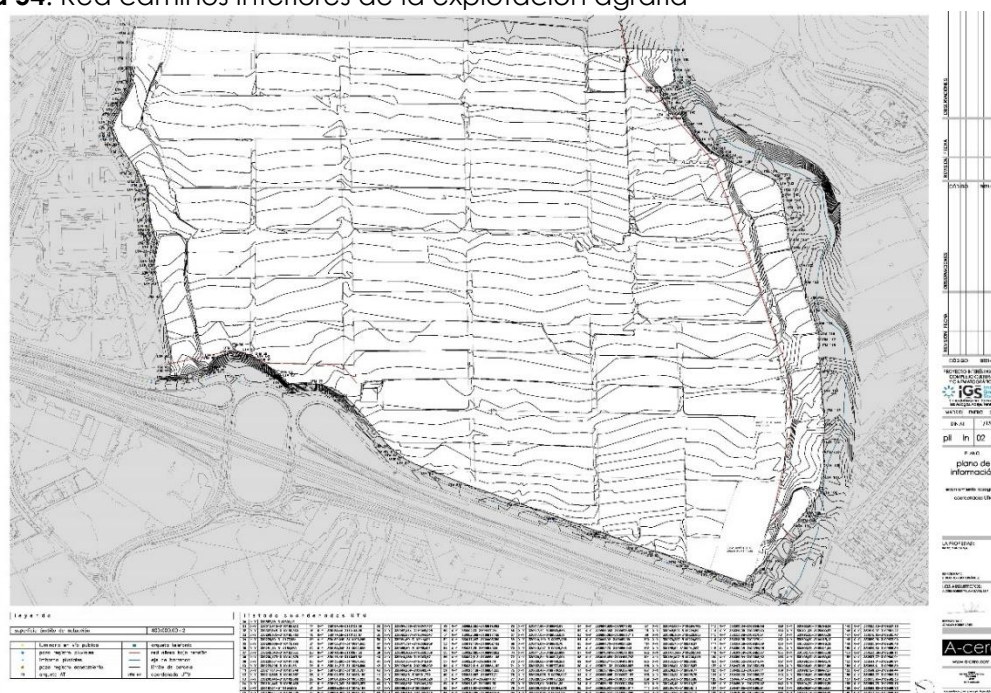
*“La Zona Arqueológica de Morro Grueso se localiza en el interfluvio comprendido entre los barrancos del Agua, como límite septentrional, y el de Fañabé, como límite meridional. Se trata de un apilamiento de coladas basálticas pertenecientes a la Serie I, que han sufrido un importante proceso de desmantelamiento, configurándose como una alargada arista, de fuerte pendiente, culminada por una alineación de roques basálticos columnares*

*donde se ubican los grabados. La vegetación de la zona se encuentra bastante degradada, correspondiendo al área potencial del tabaibal-cardonal, con especies propias de esta formación, que se alternan con especies de sustitución."*

Teniendo presente esta localización, a pesar de la relativa cercanía a la zona de estudio, se puede afirmar que no hay afección directa o indirecta posible sobre el Bien de Interés Cultural por el efecto de barrera física que ejerce el Lomo Las Crucitas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta en el momento de la redacción del Documento Ambiental, de forma que se asegure que en el momento del comienzo de los movimientos de tierra se encuentre a pie de obra un técnico especializado en patrimonio (arqueólogo) que asegure que si se encuentra algún indicio arqueológico se paralice la obra y se trate adecuadamente el mismo según lo previsto en la legislación de patrimonio de la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, en el ámbito se conservan algunas huellas materiales de la antigua explotación agrícola, como las trazas de caminos interiores dispuestos en retícula, muros de piedra seca, restos de atarjeas talladas en tosca y pequeños cerramientos de toba volcánica, elementos característicos de los aprovechamientos agrícolas desarrollados en el sur de Tenerife durante el siglo XX y que aportan un interés puntual como testimonio de los procesos de transformación del suelo insular.

**Figura 54.** Red caminos interiores de la explotación agraria







Fuente: Memoria de Ordenación.

Como complemento a esta estructura podemos encontrar interesantes elementos de uso común en este tipo de usos:

- Muros de piedra seca para la construcción de los bancales y mantenimiento de la tierra de aporte.
- Restos de la red de distribución de agua para el riego como son las atarjeas talladas en tosca (o Toba volcánica)<sup>12</sup>.
- Muros de cerramiento hechos de ladrillo tallados en tosca que sirven como cortaviento a la vez que permiten la ventilación de la parcela, totalmente necesaria en los momentos en que estuvo cubierta de plataneras, pero que en la actualidad se encuentran sin funcionalidad y con signos evidentes de abandono y deterioro.

**Figura 55.** Red caminos interiores de la explotación agraria



<sup>12</sup> Su formación nace de violentas erupciones volcánicas que producen esta formación rocosa considerada roca ígnea extrusiva y que se caracteriza por su consistencia porosa y liviana.



Fuente: Elaboración propia.

No obstante, el avanzado estado de deterioro y el cese prolongado de la actividad agrícola impiden considerar que estos vestigios configuren, en la actualidad, un paisaje agrario digno de protección. Conforme al Convenio Europeo del Paisaje, que entiende el paisaje como cualquier parte del territorio percibida por la población resultado de la interacción de factores naturales y humanos, la percepción vigente del ámbito es la de un espacio degradado en el que subsisten restos materiales residuales, cuya valoración procede circunscribir al interés documental e histórico, sin que ello implique la preservación de un paisaje cultural activo.

## 4. POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL MEDIO AMBIENTE

Considerando los contenidos ambientales tratados en el tercer punto del presente informe, a continuación, se presta especial atención sobre zonas que puedan verse afectadas de manera medioambientalmente significativa y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en su plazo de vigencia.

### 4.1 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, de cara a la consideración de la incidencia del Proyecto de Interés Insular sobre las características ambientales, se deben hacer las siguientes anotaciones iniciales:

- a. Es evidente el grado de antropización previa del área de estudio (usos agrarios) y su entorno (TF-1), dónde Proyecto de Interés Insular viene a proponer tanto la readscripción de la zona y la incorporación de la ordenación pormenorizada para el desarrollo de un posterior proyecto de urbanización para la implantación



de IMAGINE GREEN STUDIOS, un clúster especializado en Producción Audiovisual (platós, exteriores e interiores, incluido una acuático, espacios edificadas para servicios a los platós, espacios edificadas para formación, etc.). Este suelo ocupa una superficie total estimada de 40 ha.

- b. Este espacio se encuentra circundado por el continuo urbano de Playa Las Américas – Costa Adeje al sur, la TF-1 y sus vías de servicio (calle Budapest) al oeste, el núcleo de Fañabe al Norte, del que se separa por la calle Montaña Clara y un barranquillo que termina conectado con el Barranco Fañabe; y el resto de la explotación agraria, que presenta las mismas condiciones que las parcelas incluidas dentro del PII, al Este.
- c. Las parcelas actuales de la explotación agraria son espacios transformados a través de sorribas (aporte de suelo de otras zonas) para su puesta en cultivo, que actualmente está en abandono. Este suelo se debe entender como un recurso escaso y no renovable, no solo por el propio significado que el suelo fértil tiene en territorio finito como es una isla, sino por el esfuerzo económico que en su momento supuso la excavación en otro espacio geográfico (Norte) y su traslado y distribución en su localización actual, con la correspondiente huella paisajística en ambos puntos.

La aportación de suelo no se ha podido cuantificar toda vez que no se conoce la topografía del terreno original, por lo que teniendo en cuenta los aportes de suelo en otras explotaciones cercanas, se ha estimado un perfil de suelo de aporte de unos 50 cm de media<sup>13</sup>. Teniendo en cuenta la superficie estimada de este tipo de suelos, según el análisis del valor agrológico del suelo realizado anteriormente, se queda en un volumen de suelo de 172.782 m3.

- d. Las huellas de la transformación del terreno derivadas de una antigua explotación agrícola del sur de Tenerife —como la retícula de caminos, muros de piedra seca o restos de atarjeas— presentan un interés puntual que justifica su documentación como testimonio histórico, pero no configuran en la actualidad un paisaje agrario digno de protección, dado su estado de abandono y deterioro.
- e. El vigente PIOT reconoce la zona como Área de Regulación Homogénea de Protección Económica, con el objeto de proteger la superficie agraria. Además, en el Plan General de Ordenación de Adeje se corresponde con Suelo Rústico Común.
- f. Según se ha podido comprobar a través del análisis de las ortofotos históricas la parcela se encuentra en estado de abandono desde finales de la década de los años 90 del siglo XX.
- g. Parte de los terrenos incorporados al PII son un tramo de cauce del Barranco de Fañabe. Según la descripción de la memoria de ordenación este barranco no se pretende ocupar por la edificación ni la urbanización, ni canalizarlo.
- h. Este abandono no ha sido el suficiente para que la vegetación natural recupere dicho espacio, encontrándonos un espacio de lenta recuperación natural.
- i. La cercanía a núcleos de población, lo ha convertido en un espacio periurbano de uso habitual por los habitantes de la zona (paseo, paseo de perros, deporte, hípica, ciclismo, pista de aterrizaje de parapente, etc.).

---

<sup>13</sup> Esta estimación ha sido contrastada con los técnicos de COPLACA.

- j. No se ha detectado presencia de especies de interés para su protección y según los estudios específicos que se han realizado para confirmar la presencia de algunas especies identificadas por las fuentes oficiales, las condiciones del terreno, sobre todo en lo relativo a su uso por la población local, no lo hacen favorable.
- k. Lo que si se ha detectado algunos conjuntos puntuales de especies exóticas invasoras que aprovechando el proyecto de urbanización se propondrá su erradicación.
- l. Por sus condiciones topográficas actuales es un espacio que, a pesar de sus dimensiones (40 ha.) no es visible de gran parte del territorio que lo circunda, salvo las zonas urbanas de contacto inmediato (núcleo de Fañabe, urbanización de La Era Nueva).
- m. Esta escasa visibilidad del terreno refuerza la percepción del fondo escénico constituido por los Roques de El Conde, Imoque, Abinque y de Los Brezos, restos del Macizo del Roque del Conde, que representan uno de los conjuntos geomorfológicos de mayor interés de Tenerife.
- n. A pesar de que las propuestas no intervienen sobre el barranco de Fañabe este debe ser valorado como elemento fundamental de desagüe del territorio y por lo tanto se debe mantener funcional y no ocupar su cauce, además de por ser un espacio donde se preserva una escasa representación del HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

Teniendo presente lo anteriormente expresado, se entiende que se deben valorar las distintas características ambientales descritas en el apartado 3 del presente documento ambiental estratégico, aunque prestando especial atención a las siguientes:

- Protección y/o recuperación del suelo agrario de aporte (valor edafológico del suelo)
- Flora, con especial atención a las especies exóticas invasoras
- Paisaje, entendido principalmente desde la perspectiva visual del entorno próximo al ámbito de estudio, sin que este último sea en sí mismo objeto de valoración por tratarse de un espacio agrario en abandono con un marcado deterioro.
- Patrimonio agrario, limitado a la documentación de los vestigios materiales del uso agrícola anterior, sin constituir un paisaje cultural con valores vigentes.

Además, desde el punto de vista territorial es importante confirmar la no ocupación del barranco de Fañabe, tanto por su propia función hidrológica como por la presencia de Baleras (*Plocametum pendulae*), reconocidas como HIC (5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos).

## 4.2 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

### 4.2.1. Introducción

Una de las contribuciones más claras al cambio climático de los planes y proyectos son las emisiones de gases de efecto invernadero, generadas tanto en su fase de obras como durante su funcionamiento. En este sentido, la Ley 21/2013 obliga a tener en cuenta el cambio climático en el procedimiento de evaluación y señala la necesidad de “una evaluación adecuada de la huella de carbono” asociada al plan o proyecto.

Desde 2015 en que empezó a aplicarse la obligación legal contenida en la citada ley, los departamentos de cambio climático de diversas comunidades autónomas han concretado métodos y herramientas para evaluar la contribución de los planes y proyectos, han identificado las medidas de mitigación y adaptación más adecuadas y han desarrollado guías como las elaboradas con el apoyo de la fundación Biodiversidad. En Canarias no se han terminado de desarrollar estas herramientas y manuales.

Los proyectos y planes sometidos a evaluación ambiental representan una buena parte de las decisiones que conforman la actividad económica, suponiendo una parte significativa de las emisiones que corresponden a los llamados sectores difusos y una buena parte de los planes y proyectos que pasarán a incrementar la vulnerabilidad de la economía si no han integrado medidas de adaptación.

La Ley 21/2013 es uno de los caminos más adecuados para conseguir una integración temprana de la adaptación y la mitigación al cambio climático en los nuevos planes y proyectos, ya que cita la obligada atención de los efectos del plan o programa sobre el cambio climático. Para ello, insta a la consideración de su influencia en los factores climáticos, prestando especial atención a la huella de carbono asociada a su desarrollo, pero no establece su método de cálculo y referencia al respecto.

Este indicador ambiental se define como la totalidad de gases de efecto invernadero (GEIs) emitidos directa o indirectamente por un individuo, organización, evento o producto<sup>14</sup>, pudiendo estimarse mediante un inventario del conjunto de emisiones durante un periodo determinado o la consideración del ciclo de vida de un producto. De este modo, el tamaño de la huella vendrá determinada por la masa de CO<sub>2</sub> equivalente del conjunto de emisiones de GEIs estimadas en la evaluación.

Para hacer una estimación huella de carbono y la posterior valoración de la incidencia sobre el cambio climático de la propuesta de ordenación y de uso desarrollada en el Proyecto de Interés Insular se debería hacer una valoración en tres fases:

- 1.- Fase 1, asociada la pérdida de suelo natural, como recurso actual para la absorción de CO<sub>2</sub>
- 2.- Fase 2, Valoración de la posibilidad de cálculo de la huella de carbono del proyecto de urbanización
- 3.- Fase 3.- Estimación de la huella de carbono con los datos disponibles del Proyecto de Interés Insular en funcionamiento, así como los esfuerzos por mitigación de la misma.

#### **4.2.2. Respecto a la situación actual y la potencial pérdida de suelo como sumidero**

El suelo es reconocido como uno de los mayores sumideros de carbono del planeta junto con los océanos y la biomasa. El suelo tiene que estar vinculado a una actividad agrícola o pastoreo. En nuestro caso estamos frente a un suelo abandonado sin una cubierta vegetal homogénea y permanente. Al ser suelos de aporte (Sorribas) procedentes de zonas ricas de suelo lo podemos equiparar a un suelo tipo Andosol.

---

<sup>14</sup> Oficina Española de Cambio Climático (2013). Guía para el cálculo de la huella de carbono y para la elaboración de un plan de mejora de una organización. Ministerio para la Transición Ecológica.

En los años 80 del siglo XX se hicieron algunos estudios, fundamentalmente estadísticos, respecto a las existencias de carbono a escala mundial, hay tres referencias importantes. Sombroek et al., (1993), usaron el Mapa Mundial de Suelos FAO/UNESCO (a escala 1:5 000 000) y cerca de 400 perfiles de suelos, agrupados por unidades de suelo de la FAO, con el rango y los valores medios para el contenido de carbono orgánico y la densidad para cada unidad de suelo. Fue posible estimar las existencias de carbono orgánico según los grupos de suelos de la FAO y las existencias de carbono total en el mundo. Estos estudios se pueden resumir en la siguiente tabla que relaciona una estimación del contenido medio de carbono orgánico para algunas unidades de suelo según la World Reference Base for Soil Resources (WRB)<sup>15</sup>.

**Tabla 33.** Contenido medio de carbono orgánico para algunas unidades de suelos WRB

Unidad de suelo WRB	Contenido medio de carbono kg/m <sup>2</sup>		
	0 - 30 cm	0 - 100 cm	0 - 200 cm
Podzoles	13,6	24,2	59,1
Leptosoles	13,3	-	-
Leptosoles (Litosoles)	3,6	-	-
Chernozems	6	12,5	19,6
Nitrosiles	4,1	8,4	11,3
Calcisoles/Cambisoles	2	4,8	8,7
Calcisoles/Gypsisoles	1,3	3	6,6
Ferralsoles	5,7	10,7	16,9
Vertisoles	4,5	11,1	19,1
Andosoles	11,4	25,4	31

Fuente: FAO/UNESCO (1974) y unidades de suelos WRB (de Batjes, 1996).

Dado que el suelo no ha tenido las condiciones ecológicas que cabría esperar y que se ha encontrado en estado de abandono los último 30 años, sin labores agrarias continuadas se debe considerar que el contenido en Kg de carbono por m<sup>2</sup> debe ser inferior a lo estimado en la tabla 28.

Parece más apropiado utilizar una valoración que traté el suelo más adaptado a la zona en la que se encuentra, teniendo presente el tiempo que ha pasado sin el uso agrario, para el que fue trasladado. Y para eso es muy importante tener en cuenta las características climáticas de la zona. En el apartado 3.5 concluíamos que la zona de estudio está sometida a unas condiciones características de un clima BWh (desierto cálido), según la clasificación climática de Köppen.

Seguendo a Batjes (1999)<sup>16</sup>, que realizó una discusión sobre la distribución del total de las existencias de carbono del suelo según las principales zonas ecológicas, estableciendo unas medias por zonas agroecológicas. Estas medias se resumen en la siguiente tabla:

<sup>15</sup> <https://www.fao.org/3/a0510s/a0510s00.htm>

<sup>16</sup> Batjes, N.H. (1999). Management options for reducing CO<sub>2</sub>- concentrations in the atmosphere by increasing carbon sequestration in the soil. ISRIC. Wageningen, The Netherlands. 114 pp.



**Tabla 34.** Contenido medio de COS<sup>17</sup> suelo en las principales Zonas Agroecológicas

Zona Agroecológica	Densidad media del COS (kg/m <sup>2</sup> )	
	hasta 0,3 m profundidad	hasta 1 m profundidad
Trópico, cálido húmedo	5,2-5,4	10,0-10,4
Trópico, cálido, estacionalmente seco	3,6-3,8	7,0-7,3
Trópico, fresco	4,4-4,7	8,4-8,9
Árida	2,0-2,2	3,7-4,1
Subtrópicos con lluvias de verano	4,5-4,7	8,6-9,1
Subtrópicos con lluvias de invierno	3,6-3,9	7,2-8,0
Oceánico templado	5,8-6,4	11,7-12,9
Continental templado	5,6-5,9	10,8-11,3
Boreal	9,8-10,2	23,1-24,0
Polar y alpino (excl. hielos terrestres)	7,0-7,8	20,6-23,8

Fuente: Batjes, 1999)

La Sorriba media practica en la zona tiene una profundidad de suelo aportado de 50 centímetros de suelo de media, aunque puntualmente pueden existir zonas con mayor profundidad. Por lo tanto, para evitar quedarnos cortos se asume el cálculo medio para los perfiles de hasta un metro de profundidad de las zonas agroecológicas áridas (entre 3,7 y 4,1 Kg por m<sup>2</sup>). De cara a realizar una estimación se cogerá el valor medio 3,9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Partiendo de la base que se considera la totalidad de la finca sorribada para hacer una estimación, que la superficie potencialmente transformable es de 400.037,58 m<sup>2</sup>. La capacidad aproximada de absorción estimada es de 1.560.000,00 KgCO<sub>2</sub>.

Teniendo presente, según los datos de la tabla 34, que el sellado de suelo será del 81,66% de la superficie total del área de estudio.

**Tabla 35.** Suelo sellado

Superficie sellada		Superficie no sellada	
Uso	m <sup>2</sup>	Uso	m <sup>2</sup>
Edificación	280.863,33	Zonas verdes	70.157,91
Viario	45.774,66	Cauce	3.204,10
Total Sellado	<b>326.675,57</b>	Total No Sellado	<b>73.362,01</b>
	<b>81,66%</b>		<b>18,34%</b>
<b>Total IGS</b>	<b>400.037,58</b>		

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de Ordenación.

Teniendo presente el suelo realmente sellado la pérdida de capacidad de absorción después de la urbanización y construcción es de 1.273.888,16 KgCO<sub>2</sub>, quedando una superficie de 73.362,01 m<sup>2</sup> con una capacidad de absorción de 286.111,84 KgCo<sub>2</sub> en las condiciones actuales.

#### 4.2.3. Problemas del cálculo de huella de carbono del proyecto de urbanización

En el caso de obras de urbanización las emisiones son, por un lado, las derivadas del consumo de combustibles fósiles utilizados para maquinaria y vehículos de excavación, relleno, transporte de materiales y residuos y transporte de mezclas bituminosas, hormigones y otros materiales, así como los consumos de agua. Por otro lado, se deben

<sup>17</sup> COS = Carbono Orgánico del Suelo.

tener en cuenta las derivadas de la destrucción de sumideros de carbono (vegetación y suelo) ocupados directamente por la obra.

En el caso concreto que nos afecta ya se ha hecho una estimación del sumidero de CO<sub>2</sub> en el apartado anterior. Respecto a los datos para el cálculo de las emisiones en la fase de construcción, el proyecto se encuentra en un estado inicial y no nos permite hacer una estimación de los consumos de combustibles fósiles para el cálculo aproximado de los GEI.

Se han intentado buscar datos de referencia que permitieran modelizar los consumos, pero no se han encontrado. Se ha recurrido a la 10ª Edición de la Base de Precios de Obras Viales en Canarias editada por la Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción de Canarias (CIEC)<sup>18</sup>, pero las únicas referencias que se han podido obtener es el precio de hora por tipo de máquina, sin llegar a un desglose de este precio, donde se pudiera identificar el consumo de combustible.

#### **4.2.4. Estimación de la huella de carbono del Centro Imagine Green Studios en funcionamiento**

Los estándares habituales para la medición de la Huella de carbono distinguen entre los destinados a organizaciones (GHG Protocol e ISO 14064-1) y los especializados en productos o servicios (PAS 2050:2011, ISO/TS 14067:2013), no existiendo hasta el momento protocolos de estandarización internacional para el caso de planes, programas o proyectos de carácter urbanístico.

En su defecto, desde el punto de vista académico, destacan los trabajos de Zubelzu y Hernández (2014)<sup>19</sup> y Zubelzu y Álvarez (2015)<sup>20</sup> sobre el cálculo de la huella de carbono en el planeamiento urbanístico. En su propuesta, se plantea la identificación de un conjunto de posibles fuentes de emisión derivadas del proceso de ocupación del suelo (mediante nuevos usos y actividades), cuantificando su CO<sub>2</sub> equivalente.

Sobre este planteamiento, los usos y aprovechamientos globales se consideran dentro de los posibles generadores de emisiones, distinguiendo en función del tipo de uso (residencial, industrial, terciario), equipamiento (sanitario, docente, etc.) o redes como las de servicio y comunicaciones o infraestructura, que no se consideran en el cálculo, al atribuir sus posibles emisiones al consumidor final, evitando así una doble contabilización. Por el contrario, los espacios libres se consideran neutrales, mientras que las zonas verdes pueden contribuir a la absorción de CO<sub>2</sub>.

A partir de lo anteriormente expuesto, se consideran como posibles fuentes de emisión las vinculadas a las distintas redes de servicio, siendo: agua potable, tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, suministro de gas, sistema viario (tránsito de vehículos) y otros servicios (gestión de residuos, etc.), dimensionando el total de emisiones. Así, a partir de cada tipo de consumo y generación (agua, electricidad, residuos, etc.), se aplican los correspondientes factores de emisión que permiten transformarlos en CO<sub>2</sub> equivalente.

Tomando en cuenta las particularidades de esta metodología, la eficiencia de sus resultados va a depender de tres aspectos fundamentales.

---

<sup>18</sup> [https://www.fundacionciec.es/index.php?option=com\\_content&view=article&id=123&Itemid=57](https://www.fundacionciec.es/index.php?option=com_content&view=article&id=123&Itemid=57)

<sup>19</sup> Zubelzu Mínguez, S.; Hernández Colomina, A. (2014). Aplicación para el cálculo de la huella de carbono del uso residencial integrado en los instrumentos de planeamiento urbanístico, en Actas del 18th International Congress on Project Management and Engineering. Alcañiz, 16-18 de julio de 2014.

<sup>20</sup> Zubalzu, S.; Álvarez, R. (2015). Urban planning and industry in Spain: A novel methodology for calculating industrial carbon footprints. Energy Policy. Núm. 83. Pp. 57-68.

El primero se refiere a su aplicación sobre un escenario futuro. Al tratarse de crecimientos urbanos, el dimensionamiento de los consumos parte de estimaciones sobre el tipo de uso, el perfil de la demanda, entre otras variables que condicionarán su acierto.

El segundo se refiere a la dependencia de diferentes fuentes, con distinto grado de desagregación y actualización sobre cada tipo de consumo, lo que puede facilitar o dificultar el dimensionamiento del consumo de agua, electricidad, generación de residuos, aguas residuales, tránsito de vehículos, entre otros. Estos datos son clave para establecer los consumos del área urbana a ejecutar, no pudiendo olvidar que el ejercicio a realizar se centra en suponer un escenario aún no concretado de forma definitiva.

El tercero, en relación con el dimensionamiento de los consumos, depende de la existencia de factores de emisión actualizados y acordes con los usos medidos que permitan concretar una equivalencia de CO<sub>2</sub> adecuada.

De este modo, el grado de acierto o error en el cálculo de la huella de carbono de planes o programas destinados a nuevos desarrollos urbanos se verá condicionada por estos tres aspectos.

Siguiendo este planteamiento, el dimensionamiento de cada consumo, y su transformación en CO<sub>2</sub> equivalente, responde al siguiente procedimiento de recopilación de datos:

**Tabla 36.** Cálculo de la huella de carbono de planes o programas urbanísticos

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE				
<i>Variables</i>	<b>Consumo de agua potable</b> (m <sup>3</sup> )	<b>Conste energético de su suministro</b> (kWh/m <sup>3</sup> )	<b>Factor de emisión</b> (tCO <sub>2</sub> eq/kWh)	<b>Huella de carbono</b> (tCO <sub>2</sub> eq/kWh)
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto	Estimación realizada por Hardy y Garrido (2010) <sup>21</sup>	Gobierno de España. Informes periódicos sobre Factores de emisión en España.	

SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES				
<i>Variables</i>	<b>Aguas reutilizadas</b> (m <sup>3</sup> )	<b>Conste energético de su tratamiento</b> (kWh/m <sup>3</sup> )	<b>Factor de emisión</b> (tCO <sub>2</sub> eq/kWh)	<b>Huella de carbono</b> (tCO <sub>2</sub> eq/kWh)
	<b>Aguas residuales</b> (m <sup>3</sup> )			
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto	Estimación realizada por Hardy y Garrido (2010) <sup>22</sup>	Gobierno de España. Informes periódicos sobre Factores de emisión en España.	

<sup>21</sup> Hardy, L.; Garrido, A. (2010). Análisis y evaluación de las relaciones entre el agua y la energía en España. Papales de agua virtual. Núm. 6. Madrid: Fundación Botín.

<sup>22</sup> Hardy, L.; Garrido, A. (2010). Análisis y evaluación de las relaciones entre el agua y la energía en España. Papales de agua virtual. Núm. 6. Madrid: Fundación Botín.

ENERGÍA ELÉCTRICA			
<i>Variables</i>	<b>Consumo de energía procedentes de fuentes no renovables (kWh)</b>	<b>Factor de transformación (tCO<sub>2</sub>eq/kWh)</b>	<b>Huella de carbono (tCO<sub>2</sub>eq/kWh)</b>
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto*	Gobierno de España. Informes periódicos sobre Factores de emisión en España.	

\* A esta estimación hay que restarle la estimación de producción de energía renovable. En el momento de redacción del presente documento solo se puede realizar una estimación. El proyecto estima una potencial generales a través de las superficies (de cubierta y espacios exteriores de 4649 KWp. Se estima que la producción teórica anual de energía de 1 KWp es de 1,000 kWh. Sin embargo, este valor es teórico y representa la producción bajo condiciones ideales. Considerar las condiciones específicas de instalación es esencial para obtener estimaciones más precisas.

TRATAMIENTO DE RESIDUOS			
<i>Variables</i>	<b>Generación de residuos (t)</b>	<b>Coste energético tratamiento (tCO<sub>2</sub>eq/t)</b>	<b>Huella de carbono (tCO<sub>2</sub>eq/kWh)</b>
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto.	Gobierno de España. Inventario de emisiones de GEI.	

TRÁFICO RODADO			
<i>Variables</i>	<b>Consumo combustible</b> <i>(Litro/Km)</i>	<b>Factor de emisión</b> <i>(KgCO<sub>2</sub>/litro)</i>	<b>Huella de carbono</b> <i>(tCO<sub>2</sub>eq/litro)</i>
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto	Gobierno de España. Informes periódicos sobre Factores de emisión en España.	
El consumo debe dividirse por tipo de combustible y su correspondiente factor de emisión.			

FACTOR DE ABSORCIÓN (Zonas verdes)			
<i>Variables</i>	<b>Zonas verdes (Ha)</b>	<b>Capacidad de absorción (tCO<sub>2</sub>/ha)</b>	<b>Absorción de CO<sub>2</sub> (tCO<sub>2</sub>eq/ha)</b>
<i>Fuentes del dato</i>	Estimaciones realizadas por el proyecto	La derivada de los datos disponibles por tipo de vegetación (tCO <sub>2</sub> eq/árbol) y número de pies a plantar por hectárea.	

Fuente: Adaptado de Zubelzu y Hernández (2014) y Zubelzu y Álvarez (2015).

De este modo, mediante la cuantificación de cada uno de estos consumos y la aplicación del factor de emisión vigente para cada uno de ellos, se obtiene una



estimación de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente. Esto nos permite obtener una referencia de toneladas de CO<sub>2</sub> al año.

Del mismo modo, asignando una determinada capacidad de absorción a las zonas verdes, se toma en cuenta las hectáreas indicadas en el instrumento de ordenación como base para su estimación.

En el caso que nos compete no hay disponibles datos sobre el tratamiento de residuos, así como el tráfico rodado, por lo que la estimación de emisiones se ha realizado sobre las otras tres variables.

Por otro lado, la estimación de superficie de absorción se ha realizado sobre la superficie de zona verde prevista en el proyecto (se ha optado, de forma inicial, por utilizar la superficie de zona verde de la alternativa que el borrador del plan establece como la más idónea, aunque se deberá esperar al momento de la redacción del DAE para conocer la alternativa real y la superficie verde final) y una estimación a partir de una especie que funcionaría bien en el piso bioclimático en el que nos encontramos: *Phoenix canariensis* (palmera canaria).

Junto a esta superficie se prevé el mantenimiento de la zona de barranco (3.204,10 m<sup>2</sup>) ocupados en parte por una superficie de Balos (*Plocama pendula*) y se estudiará la posibilidad de revegetación de una parte de la superficie de las cubiertas con vegetación herbácea y arbustos pequeños adaptados a las condiciones climáticas de la zona. No se ha calculado su aportación a la absorción por no haber encontrado datos que nos definan la capacidad de absorción para la *Plocama pendula* o especies herbáceas del piso bioclimático de estudio.

**Tabla 37.** Huella de carbono estimada

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE			
1 Consumo de agua potable (m3) > 2 Coste energético (kWh/m3) > 3 Factor de emisión (tCO <sub>2</sub> eq/kWh) > 4 Huella de carbono			
DATOS DE PARTIDA	Valor	Unidad	Fuente de referencia
(A) Consumo de agua potable (m <sup>3</sup> )	2.429	m3/hab/día	Datos proyecto
(B) Coste energético de su suministro (kWh/m <sup>3</sup> )	1,02	kWh/m <sup>3</sup>	Hardy y Garrido (2010)
(C) Factor de emisión (KCO <sub>2</sub> eq/kWh)	0,776	KgCO <sub>2</sub> eq/kWh	MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO (2014): Factores de emisión de CO <sub>2</sub>
CALCULO HUELLA DE CARBONO	Valor	Unidad	
(D) Consumo de agua potable (m3) [A* 365 días]	886.585,00	m <sup>3</sup> /año	
(E) Coste energético total anual [D*B]	904.316,70	kWh/año	
(F) Aplicación del factor de emisión [E*F]	701.749,76	kgCO <sub>2</sub> eq/kWh	
<b>HUELLA DE CARBONO SUMINISTRO DE AGUA [F/1000]</b>	<b>701,75</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq/kWh</b>	

SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES			
1. Reutilización / generación (m3) > 2. Coste energético (kWh/m3) > 3. Factor de emisión (tCO <sub>2</sub> eq/kWh) > 4. Huella de carbono			
DATOS DE PARTIDA	Valor	Unidad	Fuente de referencia
(A) Volumen de agua residual (m <sup>3</sup> )	1.297	m3/día	Datos del proyecto
(A1) Aguas tratadas (m <sup>3</sup> )	1.297	m3/día	Datos del proyecto
(A2) Aguas reutilizadas (m <sup>3</sup> )	0,00	m3/día	Datos del proyecto
(B1) Coste energético tratamiento (kWh/m <sup>3</sup> )	0,58	kWh/m3	Hardy y Garrido (2010)
(B2) Coste energético reutilización (kWh/m <sup>3</sup> )	0,57	kWh/m3	Hardy y Garrido (2010)
(C) Factor de emisión (Canarias) (KgCO <sub>2</sub> eq/kWh)	0,776	KgCO <sub>2</sub> eq/kWh	MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO (2014): Factores de emisión de CO <sub>2</sub>
CALCULO HUELLA DE CARBONO	Valor	Unidad	
(E) Generación de agua tratadas por año [A1*365 días]	473.405,00	m <sup>3</sup> /año	
(E) Generación de agua reutilizadas por año [A2*365 días]	0,00	m <sup>3</sup> /año	
(F) Coste energético total anual [B1*A1] + [B2*A2]	274.574,90	kWh/año	
(G) Aplicación del factor de emisión [F * C]	213.070,12	kgCO <sub>2</sub> eq	
<b>HUELLA DE CARBONO AGUAS RESIDUALES [G/1000]</b>	<b>213,07</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq</b>	

ENERGÍA ELÉCTRICA			
1. Consumo de energía eléctrica procedente de fuentes no renovables (kWh) > 2. Factor de transformación (tCO <sub>2</sub> eq/kWh) > 3. Huella de carbono			
DATOS DE PARTIDA	Valor	Unidad	Fuente de referencia
(A) Consumo anual de energía (kWh)	8.866.244,00	kWh/año	Datos del proyecto
(B) Energía generada mediante fuentes renovables	4.649.000,00	KWh/año	Datos del proyecto
(C) Energía procedente de fuentes no renovables	4.217.244,00	KWh/año	Datos del proyecto
(D) Factor de emisión (Canarias) (kgCO <sub>2</sub> eq/kWh)	0,776	kgCO <sub>2</sub> eq/kWh	MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO (2014): Factores de emisión de CO <sub>2</sub>
(E) Huella de carbono (KgCO <sub>2</sub> eq/kWh) [A*B]	3.272.581,34	kgCO <sub>2</sub> eq/kWh	
<b>HUELLA DE CARBONO ENERGÍA ELÉCTRICA [E/1000]</b>	<b>3.272,581</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq</b>	
<b>CARBONO NO EMITIDO POR EL USO DE ENERGÍAS RENOVABLES</b>	<b>3607,62</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq</b>	

FACTOR DE ABSORCIÓN			
1. Zonas verdes (Ha) > 2. Capacidad de absorción (tCO <sub>2</sub> /Ha) > 4. Huella de carbono (tCO <sub>2</sub> eq/Ha)			
DATOS DE PARTIDA	Valor	Unidad	Fuente de referencia
(A) Zonas verdes (Ha)	73.362,01	m <sup>2</sup>	Datos proyecto
(B) Capacidad de absorción (tCO <sub>2</sub> eq/árbol)	0,31	tCO <sub>2</sub> eq/árbol (Palmera)	MTECO (2019). Guía para la estimación de absorciones de CO <sub>2</sub>
(C) Árboles por hectárea	160	Estimación	
(D) Capacidad total de absorción por hectárea	49,6	tCO <sub>2</sub> eq/ha	
<b>ABSORCIÓN CO<sub>2</sub> [A * B]</b>	<b>363,88</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq</b>	

Fuente: Elaboración propia

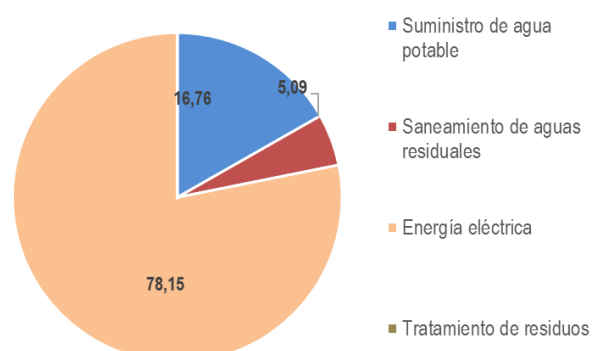
Teniendo presente los distintos datos expresados en las tablas anteriores, se presenta el siguiente cuadro síntesis:

**Tabla 38.** Síntesis Huella de carbono

SÍNTESIS FINAL		
Fuente de emisión	Valor	
	tCO <sub>2</sub> eq/año	
Suministro de agua potable	701,750	
Saneamiento de aguas residuales	213,070	
Energía eléctrica	3.272,581	
Tratamiento de residuos	0,000	
Tráfico rodado	0,000	
Urbanización y edificación	0,000	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.187,40</b>	
<b>Sumidero de CO<sub>2</sub> (Zonas verdes)</b>	<b>363,876</b>	
<b>HUELLA DE CARBONO</b>	<b>3.823,53</b>	<b>tCO<sub>2</sub>eq/año</b>
	%	
Suministro de agua potable	16,76	
Saneamiento de aguas residuales	5,09	
Energía eléctrica	78,15	

Fuente: Elaboración propia

**Gráfico 11.** Distribución de fuentes de la huella de carbono



Fuente: Elaboración propia

#### 4.2.5. Reflexiones finales

Partimos de la transformación de un terreno agraria en abandono desde finales de la década de los 90 del siglo pasado y que, por lo tanto, cumple escasamente su función de sumidero de carbono. En esta transformación está previsto el sellado de 81,66% del suelo y la revegetación como zonas verdes del 17,54% de la superficie de la parcela.

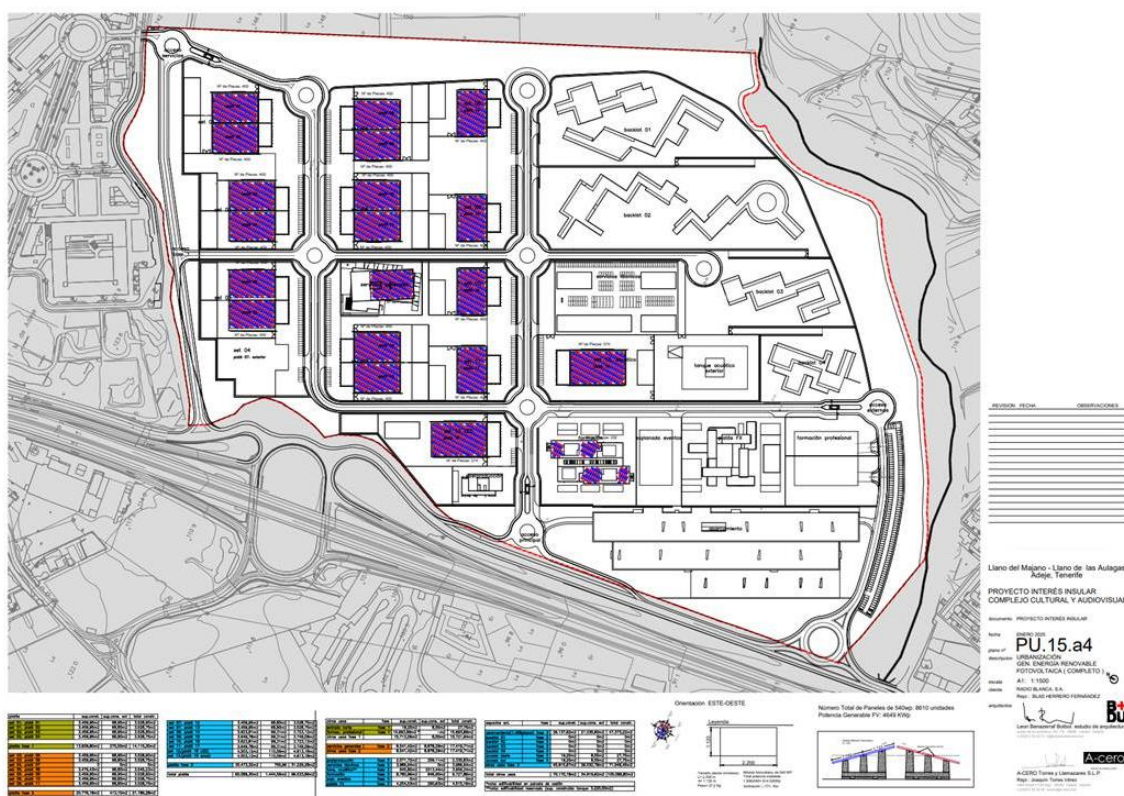
Teniendo presente estos datos la huella de carbono inicial estimada es de 3.823,53 tCO<sub>2</sub>eq/año.

iniciii

Ya desde el propio Proyecto de Interés Insular se asumen un conjunto de medidas ambientales en clave de reducir las emisiones.

1. Uso de parte de las cubiertas de los edificios para la instalación de 8.610 unidades de paneles de 540 wps.

**Figura 56.** Distribución placas fotovoltaicas



Fuente: Elaboración propia

- Condicionar los ajardinados a especies arbóreas de forma que mejore las condiciones de sumidero de carbono.
  - a. Los espacios verdes cercanos al núcleo de Fañabe se diseñarán con un alto porcentaje de especies arbóreas de alto porte, prestando especial atención de evitar especies exóticas invasoras.
  - b. Los espacios verdes en el entorno del barranco de Fañabe, al este y oeste de la parcela se diseñarán teniendo como principal elemento de vegetación las formaciones de *Plocametum pendulae* (Baleras).

Además de estas medidas se deben tener los siguientes criterios establecidos por el propio proyecto de consideraciones ambientales y acreditación en estándares de sostenibilidad de reconocimiento internacional (Ver apartado 2.1 del presente documento).

### 4.3. VALORACIÓN INICIAL SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR

El Proyecto de Interés Insular es un instrumento de ordenación de iniciativa privada que tiene un fin concreto y no establece ningún marco para proyectos y otras actividades distintas para la que se ha expresado.

A su vez, tal y como se ha analizado en el apartado 5 del presente documento, no se considera que el Proyecto influya en el desarrollo general del PIOT, ni en el Plan General de Ordenación de Adeje.

El Proyecto de Interés Insular es un proyecto sectorial de carácter económico vinculado al sector audiovisual y que se implanta en un espacio geográfico específico estudiado y evaluado en el presente documento y que, por sus características, no es un documento urbanístico para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, salvo en su propia actividad y acotado a la superficie de su intervención.

El Proyecto de Interés Insular no pretende resolver ningún problema ambiental significativo ni se considera, como se ha confirmado a lo largo del presente documento, que genere problemas ambientales significativos.

El único factor ambiental que inicialmente parece verse comprometido es la ocupación de una superficie territorial cubierta en la actualidad por suelo de aporte (sorriba) inicialmente fértil. Sobre este particular se deben hacer las siguientes consideraciones:

1. Reconociendo que el efecto sobre este factor es crítico, dado el volumen de suelo afectado, no impide que se acometan acciones (medidas ambientales ya previstas en el presente documento) que aseguren la recuperación de este suelo, o por lo menos el que se encuentre en condiciones de uso para fines agrarios después de más 30 años sin actividad agraria identificada (según el análisis de ortofotos históricas disponibles).
2. El suelo afectado, en el momento actual comienza a sufrir procesos de erosión y pérdida de valor agrológico por sus propias condiciones de abandono.
3. Se debe partir de la premisa que el suelo no es original de la zona de intervención, llega allí trasladado desde el norte de la isla. Esta circunstancia nos hace valorar que el impacto ambiental es la pérdida de suelo como recurso finito y no renovable, y, por lo tanto, lo importante respecto a este factor ambiental es que el suelo no pierda su función agraria, aunque vuelva a trasladarse de sitio. Esta última propuesta es la que hace el presente documento de evaluación ambiental estratégica: recuperar el suelo agrario útil, después del correspondiente análisis de este, y su traslado a otro destino donde se le dé un uso de características similares al que tenía previsto cuando se trasladó al sur de la isla.

### 4.4. VALORACIÓN INICIAL SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS Y DEL ÁREA PROBABLEMENTE AFECTADA



Como se ha visto en el apartado 4.1. no existen elementos naturales significativos en el área afectada, salvo el aspecto ya tratado del suelo de aporte. Esta circunstancia hace que la probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos sobre estas características sean limitados. Aunque el valor que se le dé a estas variables haya sido alto (3) al no existir prácticamente superficie afectada el impacto final resultante es compatible. En este sentido, la magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas) son reducidos si no nulos.

No se ha considerado que ninguno de los efectos estudiados tenga carácter acumulativo con otros existentes en la zona.

No se ha detectado que de la ordenación propuesta existan riesgos para la salud humana o el medio ambiente. Los asociados al momento de la ejecución del proyecto de urbanización se estudiarán en el momento de estudio de impacto ambiental y tendrán sus medidas para amortiguarlos, si fuera necesario. En cualquier caso, es un tipo de efecto de carácter temporal.

Si tenemos en cuenta, el valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

**1.º** Las características naturales especiales. Dentro de este aspecto solo se ha confirmado la presencia dentro del espacios objeto de la ordenación de una pequeña superficie de HIC asociada al área de barranco de Fañabe. Dado que la totalidad de las alternativas estudiadas (Ver apartado 7.2.) respetan el espacio geográfico que ocupa el cauce del barranco y sus laderas, defendiéndolo como zona verde, no se debe considerar que hay afección a esta característica ambiental. Solo se deberán tener presente un conjunto de propuestas que se hacen en el apartado 8 de medidas ambientales para asegurar la mejora de la formación de balera existente.

**2.º** Los efectos en el patrimonio cultural son limitados. No se ha encontrado ningún elemento patrimonial con interés para ser conservado. Se ha valorado la presencia de elementos agrarios existentes en gran parte de las explotaciones del sur de la isla, con intención de documentar su organización y sus características, de cara a estudios posteriores. Su estado de deterioro generalizado no permite darle más valor que el planteado.

**3.º** La explotación intensiva del suelo. El Proyecto de Interés Insular no prevé la explotación de alguna de las características ambientales del suelo, solo prevé su ocupación. Aquí se debe insistir en la ocupación de un suelo agrario abandonado rodeada de un entorno con muchas características de urbano que, si tenemos en cuenta los números de la alternativa elegida, el suelo sellado (ocupado por la edificación o viarios) es el 81,66%, mientras que el suelo no sellado (dedicado a zonas verdes y protección del cauce del barranco) es el 18,34% restante (Ver tabla 35). El 20% de espacio no sellado distribuido de forma periférica al área de edificación nos permite hablar de una explotación no intensiva del suelo.

El otro factor que viene a colación cuando se hace un análisis sobre efectos que indiquen la explotación intensiva del suelo, es la potencial pérdida de suelo agrícola. Aquí solo queda remitirnos a las reflexiones realizadas en el apartado anterior (6.1) sobre este particular.

**4.º** Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional. La intervención no afecta de forma directa a paisajes funcionales o protegidos. En el apartado 3.9 se realiza un análisis que concluye

La afirmación anterior, y debe señalarse que el Proyecto de Interés Insular, en su proyecto de urbanización, definirá un conjunto de criterios de integración paisajística.

Ya se ha realizado un primer análisis de integración paisajística, como se aprecia en las imágenes siguientes donde se aprecia que la idea inicial y del proyecto de urbanización favorece la integración en el entorno, sin presentar elementos que distorsionen la imagen de conjunto, respetando el protagonismo de los elementos naturales existentes, en concreto, los elementos geomorfológicos y geológicos de la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno.

**Figura 57.** Infografías de integración del proyecto en el entorno geográfico











## 5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### 5.1. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (PIOT)

Mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), publicado en el B.O.C. nº 140, de 19/10/2002. En 2003 se aprueba la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que obliga a los planes insulares a su adaptación. El Cabildo Insular de Tenerife inicia el proceso de adaptación del PIOT a dicha ley, culminando en 2011 con la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PIOT (Decreto 56/2011, de 4 de marzo, publicado en el B.O.C. nº 58, de 21 de marzo de 2011), que deroga al aprobado por el Decreto 150/2002.

En 2018, el Cabildo Insular toma el Acuerdo de 27 de abril, sobre la modificación del Acuerdo Plenario Insular adoptado en sesión extraordinaria de 2 de marzo de 2018, interpretativo por el que dispone la pérdida de vigencia de determinadas disposiciones del PIOT, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (conforme a su disposición derogatoria única.3) –B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife núm. 62, de 23 de mayo de 2018–.

#### 5.1.1. El modelo de ordenación territorial del PIOT

Según el PIOT, el Modelo de Ordenación Territorial (MOT) constituye una síntesis de la propuesta del Plan Insular para Tenerife hacia la cual han de tender progresivamente los diferentes planes de ordenación (2.1.1.1. PIOT). La principal característica del MOT es “naturaleza esquemática”, conteniendo solo aquellas determinaciones “con efectos estructurantes” sobre el territorio a escala insular.

Los elementos de ordenación territorial son aquellos que el PIOT considera con capacidad estructurante: la distribución básica de usos, el sistema básico de núcleos urbanos principales, las redes básicas de infraestructuras y los equipamientos insulares. Las determinaciones del PIOT sobre estos elementos no se traducen en trazados fijos sobre el territorio sino en relaciones que deben mantener entre sí dichos elementos de la ordenación territorial “independientemente de su ubicación exacta”.

El PIOT considera el MOT “flexible, global y abierto”: es una referencia que marca directrices para ser aplicadas de forma diferencial ante distintas opciones concretas de desarrollo; la interpretación de su aplicación debe hacerse en relación con el conjunto de la ordenación insular y los objetivos generales del PIOT, y no respecto a ámbitos territoriales aislados; no establece una ordenación cerrada, dejando aspectos abiertos para ser completados sin distorsionar el esquema general de ordenación (2.1.1.2 PIOT).

El PIOT contiene dos niveles de descripción del MOT, el insular y el comarcal. El primero establece el esquema general de ordenación de la isla, y el nivel comarcal detalla dicha ordenación para ámbitos territoriales más limitados, con cierta homogeneidad interna.

El presente Proyecto de Interés Insular se localiza en la Comarca del Suroeste, cuyas líneas básicas de ordenación quedan definidas por el PIOT.

### **a) El Proyecto de Interés Insular en la estructura de la Comarca del Suroeste**

Según el PIOT, la Comarca del Suroeste es en el conjunto insular, el ámbito principal para el desarrollo turístico del futuro, tanto por la entidad de las instalaciones existentes como por las expectativas de desarrollo. Considera que es una de las comarcas de la isla con más posibilidades de crecimiento socioeconómico.

La estructura natural del territorio conlleva a una distribución de los usos principales en franjas horizontales, donde la banda litoral alterna las áreas urbanizadas, la mayor parte turísticas, con las agrícolas, la franja intermedia con un destino mayoritario agrícola intensivo, el eje medianías que soporta los asentamientos principales y la franja superior donde se intercalan zonas agrícolas tradicionales, con zonas naturales y núcleos rurales de interés patrimonial. El ámbito de actuación se encuentra en esa franja intermedia de agricultura intensiva que el PIOT incorpora en la Áreas de Protección Económica 1.

El ámbito concreto de actuación se sitúa en el margen superior del corredor insular (TF-1), entre las áreas urbanas principales de Adeje y Costa Adeje (entre las urbanizaciones Fañabé y Miraverde), ocupando un espacio vacío que estuvo cultivado y que desde la década de los 90 se encuentra sin actividad productiva. Por el lado suroeste, el ámbito de actuación se encuentra afectado por la línea indicativa del trazado de la variante del corredor insular al oeste de la actual autopista del sur, entre los enlaces de Los Cristianos y Fañabé.

### **b) La variante del corredor insular sur**

El corredor insular sur previsto en el PIOT, se extiende desde Santa Cruz hasta el previsto puerto de Fonsalía. Su trazado coincide con el de autopista TF-1 hasta Guaza, y partir de ahí, el PIOT prevé su desvío por el norte del espacio natural protegido La Caldera del Rey, rodeando las urbanizaciones turísticas existentes de Las Américas y Costa Adeje.

Esta variante aparece recogida en los planos del PIOT denominados "Modelo de Ordenación Territorial" y "Modelo de Estructura Urbana", clasificada como "Red de Nivel Básico". Discurre por Áreas de Regulación Homogénea clasificadas de "Protección Territorial" en el municipio de Arona y "Ambiental" en el municipio de Adeje, y en la parte que afecta al ámbito de actuación discurriría en un ARH de Protección Económica 1.

Esta variante del corredor insular "se desviará del actual trazado de la TF-1 aproximadamente a 1,5 kms del enlace de Guaza, asegurando la continuidad de los tráficos insulares y definiendo, a partir de ese punto, la entrada en la ciudad turística mediante la reconversión de la actual autopista en arteria urbana" (2.2.4.5. PIOT). La variante continuará atravesando en túnel las estribaciones finales del Macizo de Adeje por la parte superior de la Caldera del Rey para recuperar el actual trazado de la autopista pasada la urbanización de Miraverde y afectando al ámbito de actuación. La readscripción es una de las técnicas de ordenación previstas en el propio PIOT, tal y como se explica en la Memoria Justificativa, y por lo tanto no provoca ningún cambio sobre el resto de la propuesta de ordenación y de las determinaciones del documento de ordenación insular.

**Figura 58.** Trazado de la variante del corredor sur.

Fuente: Plano del Modelo de Ordenación Territorial del PIOT (febrero 2010)

En el 2020 se inició por parte de la consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, el "Estudio de Alternativas a la variante TF-1 Las Américas (Guaza-Fañabé)" que tenía por objeto el estudio de la viabilidad de alternativas a dicha variante, principalmente la consistente en el soterramiento de la traza de la TF-1 en el tramo entre el PK 72+000 y el PK 76+000 aproximadamente. En 2021 se aprobó definitivamente la Alternativa 2 propuesta de la obra "TF-1 Tramo Los Cristianos-Fañabé. Aumento de capacidad. Vías colectoras sobre Falso Túnel". En diciembre de 2021 se aprueba el anteproyecto de dicha alternativa. Este proyecto prevé la ampliación de la autopista en al menos un carril por sentido, cubrir la autopista con un falso túnel y creación y mejora de vías colectoras. Con esta iniciativa, se pretende aportar una solución alternativa a la variante de la Caldera del Rey establecida por el PIOT, que fuera del ámbito del proyecto **"discurre por suelo rústico de gran importancia ambiental"**.

La supresión de esta variante del corredor insular **requiere la modificación del PIOT**, sin perjuicio de que dicho proyecto de obra ya da respuesta a los objetivos del plan insular de resolver los problemas de fractura que genera la autopista actual a su paso por la ciudad turística consolidada<sup>23</sup>.

### c) El Complejo Cultural y Audiovisual como equipamiento insular

La presente actuación se constituye como un equipamiento cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de producción, postproducción, formación audiovisual y de realización continuada de exhibiciones, muestras y eventos culturales relacionados con las creaciones artísticas.

<sup>23</sup> Orden del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, de 21-12-2021, por la que se aprueba definitivamente el anteproyecto de las "Obras de la TF-1. Las Américas-Fañabé. Aumento de la capacidad en vías colectoras sobre falso túnel".

Según la disposición 1.4.1.3. (Clasificación de los usos) del PIOT, la clasificación de usos que éste adopta como referencia es la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE). La clasificación básica de los usos establecida por el PIOT es:

- Usos medioambientales, “aquellos que suponen el ejercicio sobre el territorio de actividades cuyo fin es la conservación y conocimiento de los recursos naturales”.
- Usos recreativos, “aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento”.
- Usos dotacionales, son “los propios de los espacios destinados a la prestación de servicios que han alcanzado un carácter básico en nuestra sociedad, tales como la educación, la formación cultural y física, la seguridad, etc”. Son los definidos en la legislación urbanística canaria como dotaciones, equipamientos y sistemas generales. El PIOT califica como “otros usos dotacionales”, los espacios que, cumpliendo los requisitos de equipamiento, no tienen cabida en ninguna de las categorías definidas expresamente, como pueden ser los **“centros de investigación y desarrollo”** y “centros de apoyo productivo”
- Usos de infraestructuras, son “los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimientos, etc, y necesarios para el desarrollo del resto de los usos”.
- Usos primarios, “aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, produciendo bienes que no requieren de procesos de transformación -salvo de importancia mínima- para su consumo, o para servir de insumos a actividades industriales”. Comprende los usos forestales, agrícolas, ganaderos, minero-extractivos, cinegéticos, pesqueros y acuícolas.
- Usos industriales y de almacenamiento, son “los propios de los espacios que se destinan al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos”. Se pormenorizan en las siguientes categorías: producción industrial (para llevar a cabo procesos de transformación de bienes para su uso final, o para la obtención de insumos intermedios, mediante procesos seriados); almacenes y comercio mayorista; artesanía y oficios artísticos; reparación y mantenimiento de objetos domésticos; talleres de reparación de vehículos. Entre las subcategorías de producción industrial distingue el PIOT a la **“industria singular”**, aquella cuyos procesos de producción tienen **“una especial complejidad, un alto valor estratégico en la economía insular o presentan especiales requerimientos de aislamiento y protección respecto al entorno”**.
- Usos terciarios, son los propios de “los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros,



inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes, mensajería, etc". Comprende las siguientes categorías: comercio minorista, hostelería y oficinas.

- Usos turísticos, "aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios".
- Usos residenciales, corresponde a los "espacios destinados al alojamiento permanente de personas"

En la clasificación de actividades de la CNAE, las que son objeto del presente Proyecto de Interés Insular, figuran comprendidas en el grupo J "Información y comunicaciones", donde distingue con diferentes códigos las actividades de producción y postproducción cinematográfica y audiovisual.

La clasificación de usos del PIOT no hace mención expresa al tipo de actividades que se realizarán en el Complejo que se proyecta, por lo que su encaje en alguna de las categorías distinguidas por el plan insular requiere una visión más global. Los productos resultantes están comprendidos entre las diferentes manifestaciones de la creatividad intelectual y artística humana, constituyendo lo que se considera como el sector cultural. Por lo que **el uso global se entiende el de industria singular** en el que se prestarán principalmente servicios destinados a la actividad audiovisual para rodaje y postproducción. Este uso principal se complementará con servicios de formación y recreativos también de carácter cultural. Además, por su carácter estratégico a nivel insular, ligado de forma importante a la investigación y al desarrollo y a la formación técnica y a la difusión cultural, se conforma como un **equipamiento estructurante**. A su vez, contiene aspectos de la "industria singular" definida por el PIOT, como son la especial complejidad del proceso productivo, el alto valor estratégico en la economía insular y que se requiere especiales condiciones de aislamiento y protección del entorno.

### 5.1.2. Las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), desde la perspectiva de los usos globales del suelo, divide la isla en ámbitos territoriales que se agrupan en categorías de igual régimen de ordenación, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH). El ámbito de actuación del presente Proyecto de Interés Insular se encuentra en su mayor parte en la categoría de Protección Económica 1, pero tiene una pequeña parte al sur que se encuentra en la categoría de Protección Económica 3.

Las ARH de Protección Económica 1, según el PIOT, son las áreas que, distribuidas preferentemente en las zonas bajas de la isla, reúnen las condiciones favorables para la actividad agrícola, admitiendo el desarrollo de cultivos intensivos.

Las ARH de Protección Económica 3 son áreas que ocupan terrenos en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado.

En el apartado 3.2.2. de la Memoria de Ordenación se argumenta y justifica la necesaria revisión de la zonificación del PIOT.

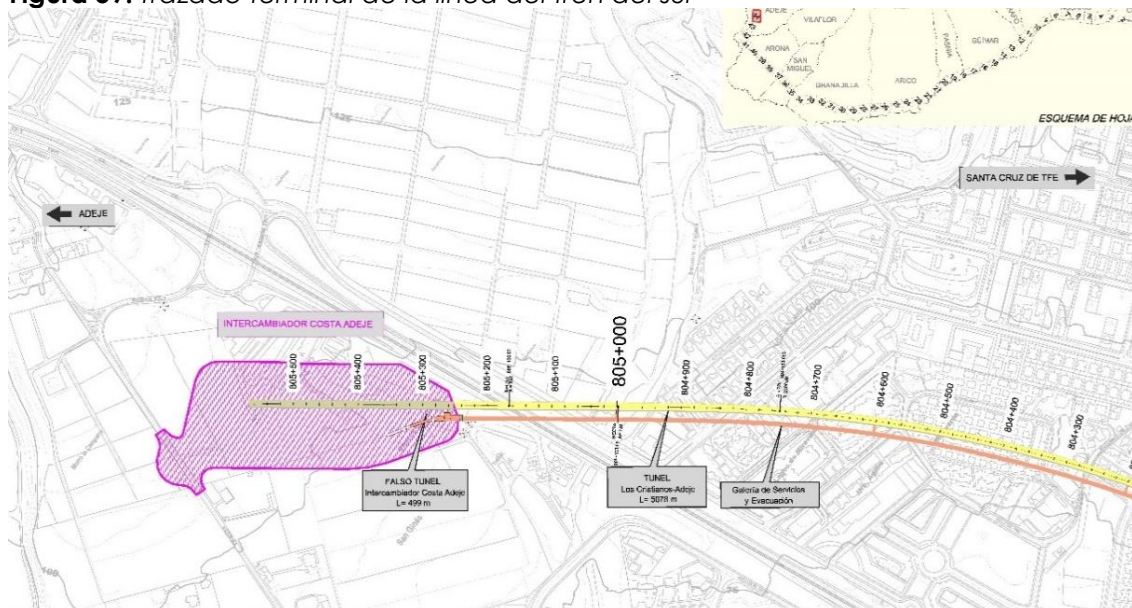
## 5.2. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SUR (PTOITS).

El Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife (PTEOITS) fue aprobado definitivamente por el Cabildo Insular de Tenerife en sesión celebrada el 31 julio de 2015 (BOC nº 178, 11 de septiembre de 2015). Tiene como objetivo principal la implantación de un modo de transporte ferroviario eficiente para la mejora del transporte de viajeros en el corredor sur de la isla, entre el área metropolitana de Santa Cruz y las zonas turísticas de Arona y Adeje. En lo que se refiere a la implantación de nuevas infraestructuras ferroviarias los objetivos esenciales a cubrir son:

- La implantación de un modo de transporte alternativo que ofrezca rapidez, comodidad y fiabilidad a sus usuarios, en aquellos ejes de comunicaciones que se caracterizan en la actualidad por elevados niveles de congestión.
- Incrementar la participación del transporte público en la movilidad en dichos corredores, atrayendo usuarios del transporte privado.
- Potenciar la movilidad entre los núcleos poblacionales más importantes y con mayor expansión de la isla.
- Proporcionar una mayor y mejor accesibilidad de la población a sus lugares de trabajo y a los servicios.
- Aumentar la seguridad en el transporte.

Esto se concreta en una alternativa que tiene una longitud total de 79.741 metros, discurriendo a través de los términos municipales de: Santa Cruz de Tenerife, El Rosario, Candelaria, Arafo; Güímar, Fasnia, Arico, Granadilla de Abona, San Miguel de Abona, Arona y Adeje. Este trazado presenta 7 intercambiadores, de los cuales uno se encuentra en Costa Adeje, en el tramo 8 (P.K. 850+500). Del trazado de la línea del tren, es el final del último tramo (el 8) el que incide en el extremo suroeste del ámbito de actuación. Este tramo 8 se desarrolla en túnel por el lado este de la autopista y en falso túnel tras cruzar la autopista y llegar al propuesto Intercambiador de Costa Adeje, situado frente a la parcela objeto del presente Proyecto de Interés Insular.

**Figura 59.** Trazado terminal de la línea del tren del sur



Fuente: Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Sur (PTOITS).

El trazado en túnel de la línea del tren discurre en túnel bajo una reducida zona del extremo suroeste de la parcela destinada a viales y espacio libre, por lo que dicho trazado no produce afecciones que impida la actuación propuesta.

El intercambiador estará dotado de cuatro vías y dos andenes. En esta primera fase será una estación terminal, aunque se diseñará de forma que sea compatible con la futura ampliación de la línea hasta Fonsalía. El intercambiador será soterrado y se dispondrá en superficie de una zona de aparcamientos de vehículos privados, con una capacidad aproximada de 500 plazas, contando, además, con 7 dársenas para guaguas y parada de taxi y de “kiss and ride”.

Desde la óptica ambiental y territorial se considera que el desarrollo del Proyecto de Interés Insular no invalida ni impide el desarrollo de las determinaciones especificadas en los párrafos anteriores; a su vez que el desarrollo de este último no inviabiliza el desarrollo del Proyecto de Interés Insular.

### 5.3. PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE LA DEMARCACIÓN HIDROLÓGICA DE TENERIFE, TERCER CICLO (2021-2027)

El DECRETO 372/2023, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Hidrológico Insular de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife, Tercer Ciclo (2021-2027). Publicado en el B.O.C. núm. 191 de 27 de septiembre de 2023, recoge el Plan Hidrológico Insular (PHI) vigente para la isla de Tenerife.

Como se ha expresado en el correspondiente apartado del presente informe (Ver apartado 3.3.1) el Barranco de Fañabé está identificado en el Inventario de Cauces de Tenerife a la altura del ámbito de estudio organizado en dos tramos denominados de este a oeste como Barranco del Lomo Chayejo y Barranco de las Rosas. Tal y como se ha demostrado en el *Estudio de delimitación del cauce del barranco* (estudio que acompaña la presente documentación) la implantación del proyecto no solo asegura

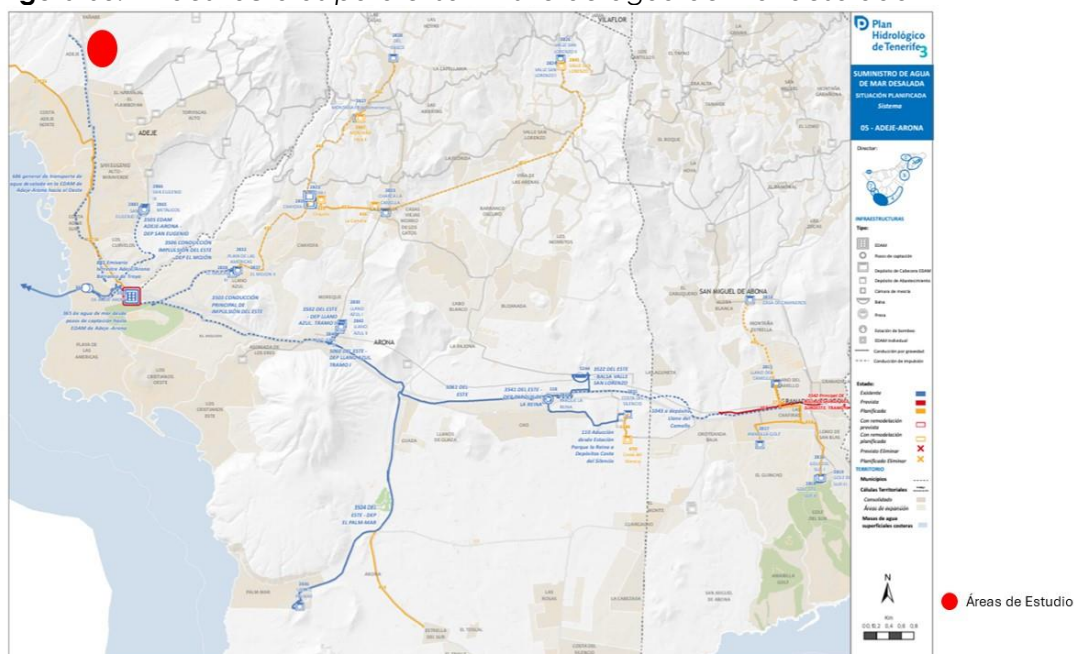
el actual funcionamiento del Barranco de Fañabe, sino que mejora su actual cauce al eliminar alguno de los usos actuales cercanos al mismo (depósito de vehículos municipal).

Analizado el Documento Normativo y los correspondientes Anexos del PHI se confirma que en el área de estudio no se ha previsto la instalación de ninguna infraestructura hidráulica. Con la intención de confirmar esta afirmación inicial se analizó en detalle cada uno de los Sistemas Territoriales de Infraestructuras Hidráulicas previstas:

### 5.3.1. Infraestructuras para el suministro de agua de mar desalada.

El área de estudio se encuentra dentro de la Zona 5 – Adeje-Arona. Dentro de esta zona en relación directa o indirecta con el área de estudio solo se encuentra la actuación existente 686 General de transporte de agua desalada de la EDAM de Adeje-Arona hacia el Oeste. Esta actuación pasa al Oeste del área de estudio, por debajo (lado mar) de la Autopista del Sur (TF-1).

**Figura 60.** Infraestructuras para el suministro de agua de mar desalada



Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027).

### 5.3.2. Infraestructura para el suministro de agua salobre desalinizada

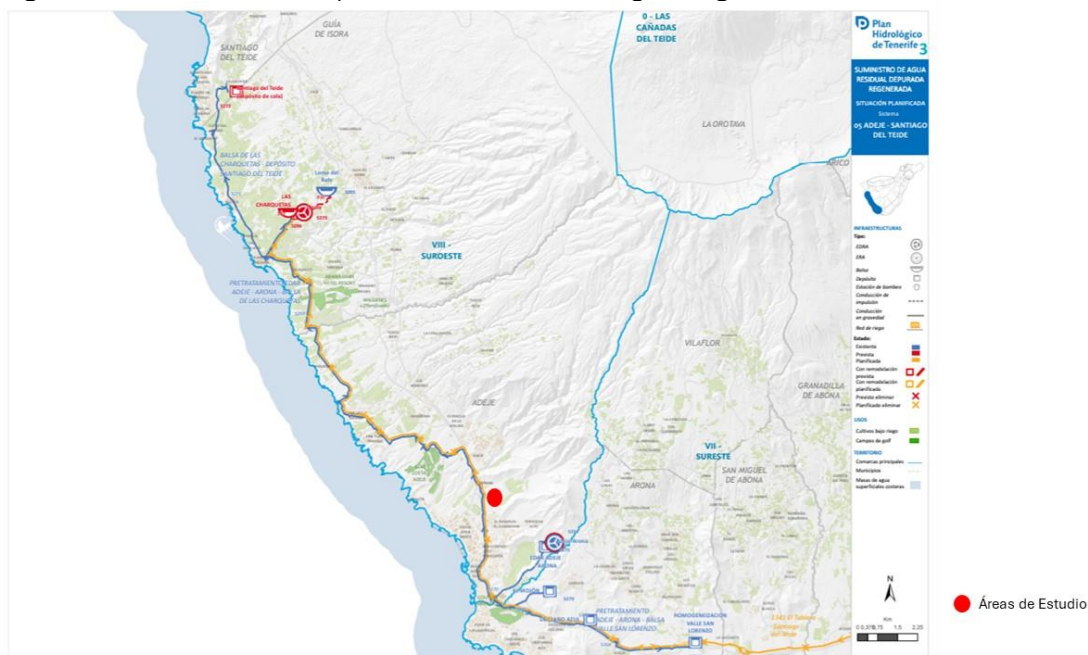
No hay ninguna infraestructura prevista para la zona de Adeje-Arona.

### 5.3.3. Infraestructura de suministro de agua regenerada

El área de estudio se encuentra dentro de la zona 5 – Adeje – Santiago del Teide.



**Figura 61.** Infraestructuras para el suministro de agua regenerada



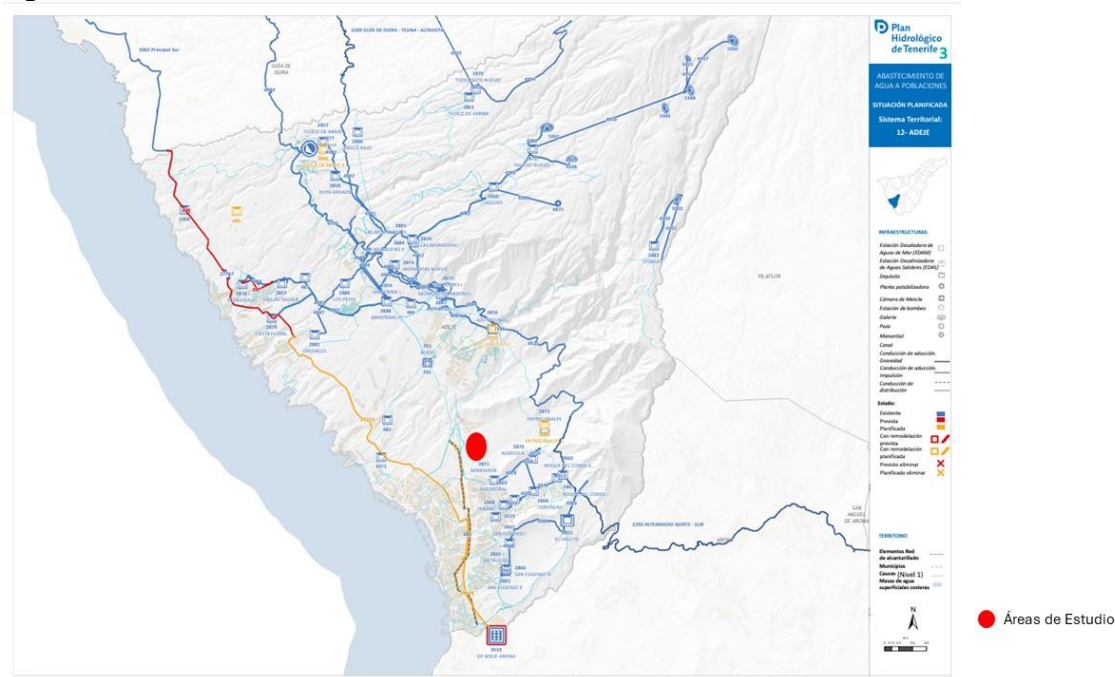
Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027).

Colindante a la zona, aprovechando el trazado de la Autopista del Sur (TF-1) se encuentran conducciones en gravedad, tanto existentes como planificadas.

#### 5.3.4. Infraestructuras de abastecimiento

El área de estudio se encuentra en la hoja/zona identificada con el número 12 Adeje. En paralelo a la Autopista del Sur (TF-1) en la cartografía se han identificado actuaciones existentes que recoge el PHI, así como otras previstas. En ninguno de los casos circulan dentro del área de intervención prevista.

**Figura 62.** *Infraestructuras de abastecimiento*

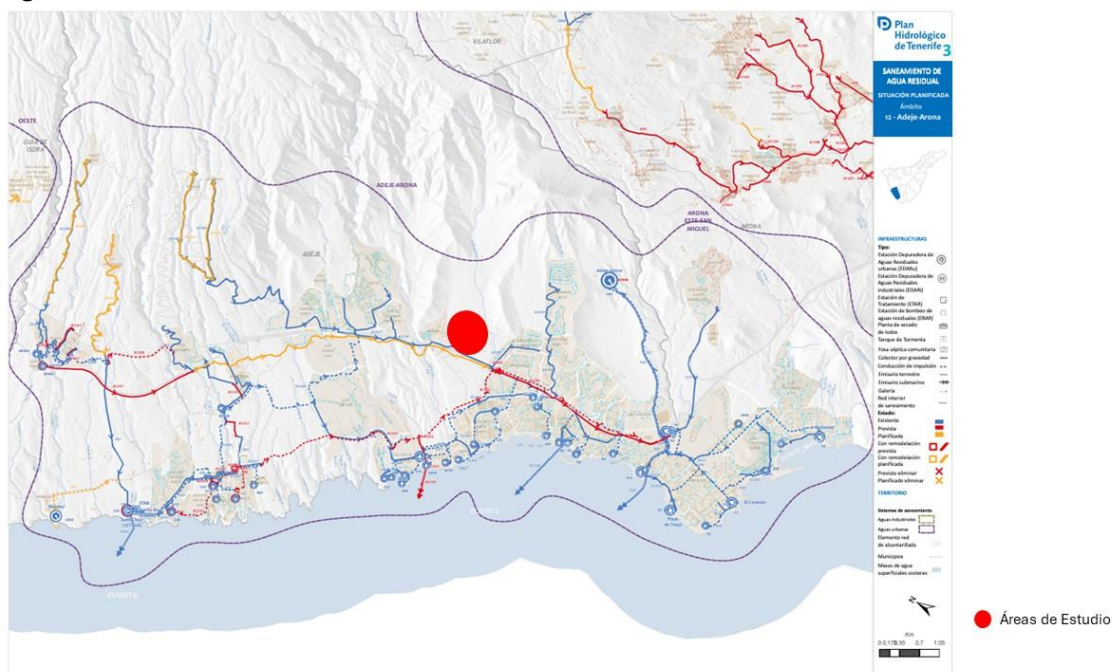


Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027).

### 5.3.5. Infraestructuras de saneamiento

El área de estudio se encuentra dentro de la zona identificada como 12 – Adeje – Arona. Las infraestructuras previstas, tanto existentes como planificadas, se encuentran en el entorno de la TF-1 sin que la implantación de las acciones previstas en el Proyecto de Interés Insular afecten a su mantenimiento o desarrollo, según el caso.

**Figura 63.** Infraestructuras de saneamiento

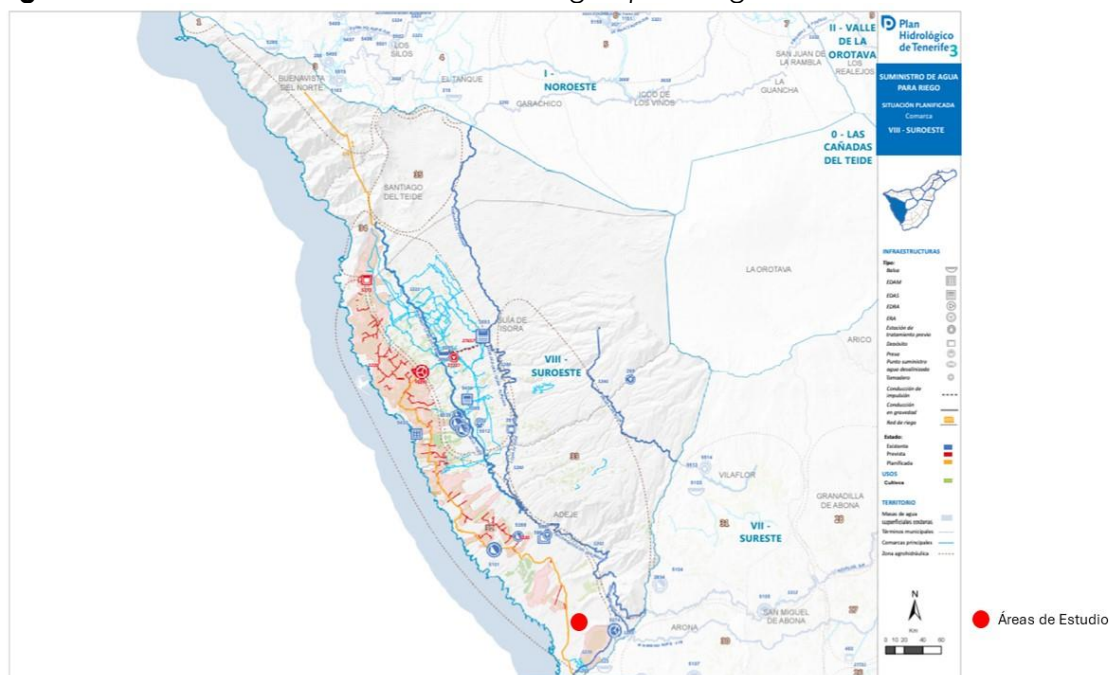


Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027).

### 5.3.6. Infraestructura de suministro de agua para riego

El área de estudio se encuentra dentro de la Zona VIII – SUROESTE y en el entorno de la misma existe únicamente una conducción planificada que, como en grupos anteriores, aprovecha la Autopista del Sur (TF-1) para definir su trazado.

**Figura 64.** *Infraestructuras de suministro de agua para riego*

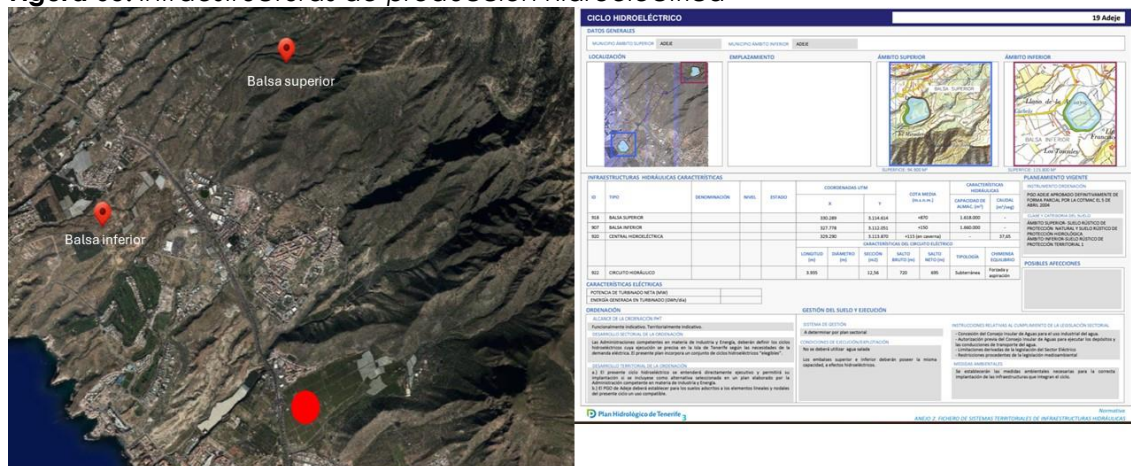


Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027).

### 5.3.7. Infraestructuras de producción hidroeléctrica

La infraestructura más cercana es la Central de Ciclo Hidroeléctrico planificada (19 – Adeje) que se cualquier de las dos balsas previstas se encuentran a una distancia superior a los 3 kilómetros de distancia lineal y por lo tanto no se debe considerar que hay afección a la misma.

**Figura 65.** Infraestructuras de producción hidroeléctrica



● Áreas de Estudio

Fuente: Plan Hidrológico de Tenerife (3er ciclo, 2021-2027) y Ortofoto Año 2023. GRAFCAN.



### 5.3.8. Zonas susceptibles de riesgo hidráulico

Analizado el documento y las fichas detalladas el Registro del Riesgos del Consejo Insular de Aguas ([www.aguastenerife.org](http://www.aguastenerife.org)) que se presenta como complemento al propio PHI no se ha identificado ninguna Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI). La más cercanas identificadas son:

- La N° 540, que identifica la sección de la obra de paso de la TF-1 a la altura de Fañabe (al norte del núcleo de población) como insuficiente dado que en ocasiones se han producido grandes arrastres de acarreos. La gravedad según el Plan Especial de Defensa frente a Avenidas de Tenerife (PDA) es moderada.
- La 541, que identifica la ocupación del cauce del Barranco del Agua aguas-abajo de la TF-1. El PDA identifica la gravedad como Escasa.

En cualquier caso, ninguno de los dos puntos identificados afectan de forma directa o indirecta al área de estudio.

De los puntos anteriores se puede concluir que no existen interferencias entre la planificación hidráulica de la isla y las previsiones del Proyecto de Interés Insular.

## 5.4. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el día 26 de julio de 2018, acordó aprobar definitivamente el documento íntegro del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife y, de conformidad con lo establecido en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuyo Anuncio fue publicado posteriormente en el BOC nº2, del jueves 3 de enero de 2019.

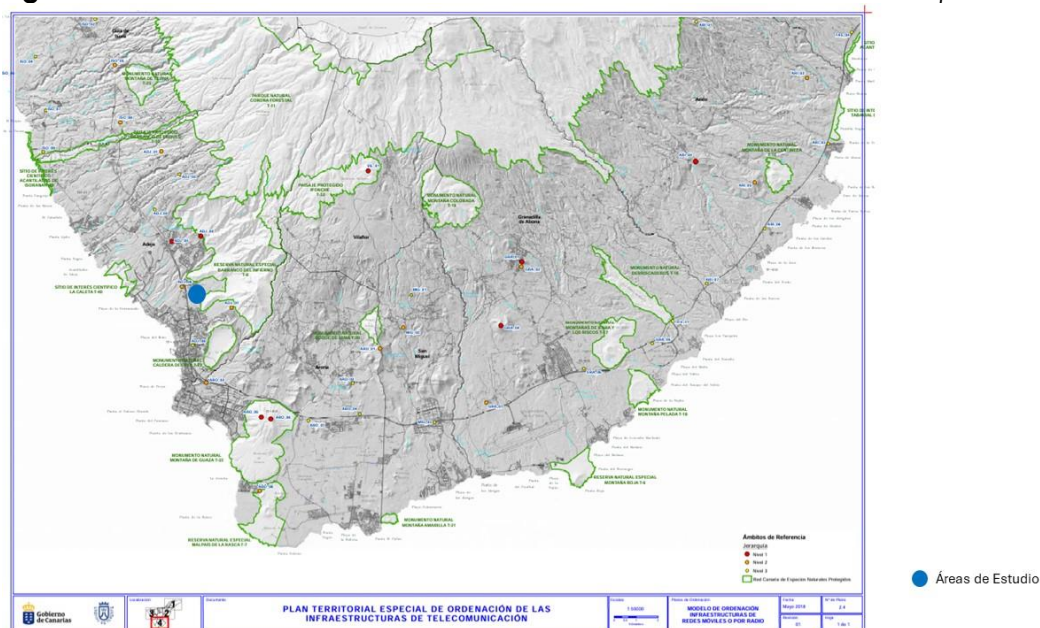
El objeto del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras de Telecomunicación de Tenerife (PTEOIT) es la ordenación, conforme al modelo insular establecido en el Plan Insular de Tenerife (PIOT) y en coherencia con los niveles objetivo de cobertura dispuestos en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (DOTC), de ámbitos de ubicación preferente de las redes de acceso y de transporte de los servicios de telecomunicaciones cuando éstos, por su ámbito de cobertura, superen el ámbito municipal o, sin superarlo, garanticen servicios estructurantes a nivel insular.

La ordenación se concreta con la identificación de los espacios aptos para la localización de las infraestructuras en los denominados Ámbitos de Referencia de Instalación de Infraestructuras de Telecomunicaciones (AR), y estableciendo las condiciones para su ejecución, de tal forma que se posibilite el despliegue, por parte de los diferentes operadores de infraestructuras de telecomunicaciones, de las redes vinculadas a la prestación de los servicios contemplados garantizando su adecuación territorial, ambiental y paisajística, así como su compatibilidad con los restantes usos del territorio.



En lo referente al Modelo de ordenación de infraestructuras de redes móviles o por radio, el modelo de planificación propuesto para la zona propone en el entorno del área de estudio dos antenas: ADJ-07 y ADJ-06; ambas existentes y que se encuentran fuera del área de estudio, como se aprecia en la imagen siguiente.

**Figura 66.** Modelo de ordenación de infraestructuras de redes móviles o por radio.



Fuente: Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicación.

Atendiendo al objeto del PTE y la distribución territorial de los elementos que forman parte del modelo de ordenación se interpreta que el Proyecto de Interés Insular no impide el desarrollo del mismo.

## 5.5. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE LA ISLA DE TENERIFE

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2012 aprobó definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife, publicándose en el BOC N°094 del 14 de mayo de 2012.

Los objetivos que se marca el PTE son los siguientes:

- Objetivo 1. Definir un marco general de referencia y aproximación al análisis y zonificación del riesgo a escala insular a partir de los mapas de susceptibilidad.
- Objetivo 2. Constituir la base de aproximación a la zonificación del riesgo en la isla como herramienta válida para que otros instrumentos de ordenación incorporen el análisis del riesgo a escala más detallada.
- Objetivo 3. Racionalizar la implantación de los usos sobre el territorio, de forma que se tenga en cuenta la exposición a determinados riesgos como un factor primordial en la labor de planificación y en la asignación de usos y de sus intensidades al suelo.

- d) Objetivo 4. Garantizar la compatibilidad de los usos y actividades con los riesgos detectados, en especial en cuanto a la implantación de los equipamientos que, en un momento dado, pueden desempeñar funciones propias de la protección civil.
- e) Objetivo 5. Promover la difusión, el conocimiento y la sensibilización en relación a los principales riesgos a los que está sometido el territorio insular.

Analizando las Zonas de regulación de la susceptibilidad (ZRS) a los distintos riesgos analizados en el PTE se extraen las siguientes conclusiones:

#### Frente al **riesgo volcánico**

- 1. La susceptibilidad frente al riesgo de coladas de lava, el PTE interpreta que el municipio de Adeje en su totalidad se encuentra dentro de un Área Topográficamente Protegida (Plano III.1.1).
- 2. La susceptibilidad frente a los piroclastos de caída es Insignificante (Plano III.1.2).

#### Frente al **riesgo de incendios**

- 3. El Mapa de ZRS establece que el área de estudio se considera Muy Baja (Planos III.2.1 y III.2.1.16).

#### Frente a la **dinámica de vertientes**

- 4. El Mapa de ZRS establece que el área de estudio se considera Muy Baja (Planos III.3.1 y III.3.1.16).

Teniendo en cuenta lo descrito hasta este momento y habiendo analizado la normativa no se encuentran elementos incompatibles dentro del Proyecto de Interés Insular con las determinaciones del Plan Territorial Especial de Prevención de Riesgos.

## 5.6. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE RESIDUOS DE LA ISLA DE TENERIFE (PTEOR)

El Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2011, acordó aprobar el Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife. Este acuerdo se publica en el BOC N° 199 de 7 de octubre de 2011.

Para alcanzar las metas que se propone el PTEOR, se marca los siguientes objetivos generales:

- Maximización de la prevención
- Maximización de la recogida selectiva
- Maximización del reciclaje y del compostaje
- Tratamiento previo de todos los residuos
- Maximización de la valorización material y energética
- Eliminación segura de los residuos no valorizados
- Ordenación insular de la gestión de residuos

- Modernización del manejo y control de la información sobre residuos

Estos objetivos generales se articulan en siete Ejes Estratégicos Transversales, en torno a los cuales se agrupan los objetivos específicos correspondientes y las actuaciones necesarias para su materialización:

Eje1.-Fomento de la prevención y de la minimización de la generación de residuos y de su peligrosidad.

Eje2.-Impulso a la máxima recogida selectiva de materiales y a su reciclaje.

Eje3.-Impulso a la máxima recogida selectiva de materia orgánica biodegradable, a su compostaje y a la promoción del compost de calidad agrícola.

Eje4.-Tratamiento previo de todos los residuos no recogidos selectivamente y valorización material y energética de los rechazos de algunas corrientes de residuos.

Eje 5.-Eliminación segura de los residuos secundarios generados y no aprovechados.


Eje6.-Creación de un organismo público para la gestión de residuos en la isla y de un órgano de participación ciudadana en dicha gestión.

Eje7.-Implantación de sistemas específicos de gestión de la información y control de los distintos flujos de residuos y de acciones para el desarrollo del PTEOR.

El Modelo Insular de Gestión de los Residuos prevé para el municipio de Adeje dos intervenciones:

- Una planta de compost con una producción estimada de 5.000 t/año. Esta instalación está prevista en el entorno de la Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) Adeje-Arona.
- Ámbito para la transferencia de vidrio, planta de transferencia y punto limpio en el entorno del enlace de la TF-1 con la TF-47 de Armeñime a Puerto de Santiago (Ámbito 7).



**Figura 67.** Ficha del Ámbito 7



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE TENERIFE

# ÁMBITO 7

## ADEJE

**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO:**

Plataforma de pendiente suave en un área de cultivos abandonados junto al enlace de la TF-1 con la carretera TF-47, en que se ubica actualmente un punto limpio.

**Acceso:**

Enlace TF-1 con TF-47 de Armeñe-Puerto de Santiago

**JUSTIFICACIÓN:**

El ámbito dado que es actualmente soporte de parte de los usos previstos ha sido objeto de importantes transformaciones e inversiones, se considera que constituye, por su emplazamiento, accesibilidad desde una vía de nivel de servicio insular y por la propia existencia de un punto limpio, una ubicación adecuada para la localización de la planta de transferencia comarcal.

La localización de esta junto al punto limpio permite aprovechar las sinergias que se crean entre ellos así como minimizar los costes de gestión y mantenimiento de ambas infraestructuras.

**DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN:**

Proyecto

**GESTIÓN TERRITORIAL:**

Unidad /Sector: ---

Sistema de ejecución: Pública

Observaciones:

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN /EJECUCIÓN**

**Consideraciones de carácter ambiental:**

La implantación se realiza en suelos ya degradados, clasificados como suelo urbanizable y en congruencia con las instalaciones previamente existentes, con lo que se minimiza el impacto de la implantación con respecto al que causarían instalaciones dispersas en el territorio.

Serán de aplicación las **medidas ambientales** referidas a la ordenación del ámbito y a las infraestructuras que se implanten en este establecidas en las fichas de evaluación ambiental correspondientes al **Ámbito 7 Aedeje** que figuran en el anexo de la **memoria de contenido ambiental** del PTELO de Residuos.

**MODELOS DE GESTIÓN DE RESIDUOS ASOCIADOS:**

Residuos urbanos, neumáticos fuera de uso, residuos de construcción y demolición (RCD) y restos de desmonte, voluminosos y RAEE, sanitarios, agrícolas y forestales.

<b>MUNICIPIO:</b>	Aedeje
<b>ÁREA/ SECTOR/ ZONA:</b>	---
<b>SUPERFICIES:</b>	Superficie del ámbito: 5.739 m <sup>2</sup>
	Superficie de la ampliación: 2.721 m <sup>2</sup>

CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE		
<b>PIOT</b>	Área de regulación homogénea (ARH):	Área de expansión urbana
	Clase/Categoría de suelo:	Suelo apto para urbanizar
<b>PGO</b>	Uso global característico:	Total
	Compatibilidad normativa:	
<b>PP/PE</b>	Otras determinaciones:	---

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES			
TIPO	TITULARIDAD	NIVEL	SUPERFICIE
Punto limpio (PL-12)	Pública	2ª	3.018 m <sup>2</sup>

INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS			
TIPO	TITULARIDAD	NIVEL	
Planta de transferencia (PT-7)	Pública	2ª	
Punto logístico de vidrio (PLV)			

**INSTRUCCIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS**

**Determinaciones de aplicación directa**

Los terrenos afectados quedan a todos los efectos sometidos al régimen que la legislación urbanística establece para los sistemas generales.

ANEXO 1: FICHERO DE ÁMBITOS DE INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Fuente: PTEOR.

En ambos casos, estas previsiones no se ven afectadas por la implantación del Proyecto de Interés Insular.

## 5.7. PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE (PTOTT)

En sesión celebrada el 6 de abril de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias toma, entre otros, el Acuerdo de aprobación definitiva y de forma parcial del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Este acuerdo fue publicado en el BOC N° 168 del 26 de agosto de 2005.

El PTOTT tiene una finalidad concreta establecida desde el mandato de su propia concepción, establecer desde la permanencia del modelo territorial definido en el Plan Insular las determinaciones que permitan poner en marcha las iniciativas pertinentes, mediante el levantamiento de las medidas suspensivas establecidas por la Ley y, en particular, permitiendo la adaptación del planeamiento general de los municipios turísticos.

En concreto el PTOTT contiene las siguientes determinaciones específicas:

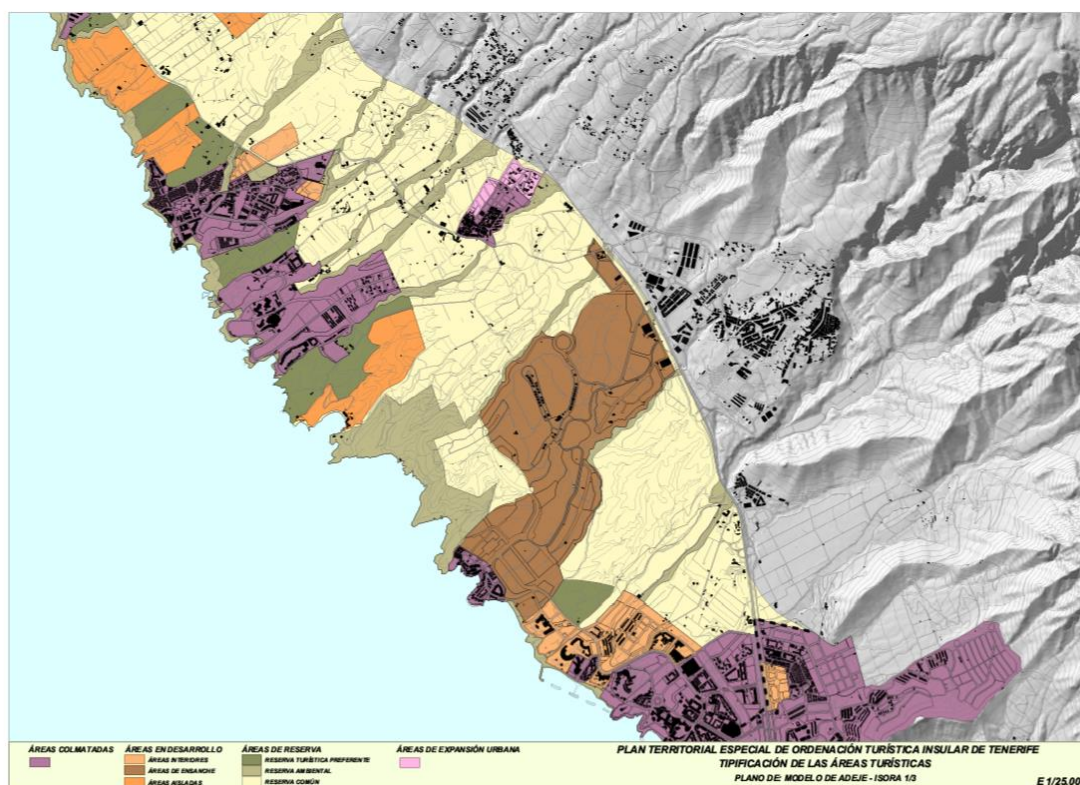
- La segmentación de zonas y productos turísticos a fin de desarrollar una especialización y diferenciación de la oferta turística en la Isla.
- La identificación de las condiciones territoriales del espacio turístico y su adecuación a las exigencias de los diferentes modelos turísticos que puedan caracterizar dichas zonas.



- c) La utilización del territorio de las zonas reservadas para el uso turístico y las condiciones de su estructura básica de comunicaciones.
- d) Los criterios de intervención en el espacio público en las Zonas Turísticas, las recomendaciones al planeamiento urbanístico y a los programas de actuación públicos y privados.
- e) Los criterios de intervención en el espacio privado en las Zonas Turísticas, las recomendaciones al planeamiento urbanístico y a los programas de actuación públicos y privados.
- f) Las condiciones de compatibilidad de los usos admisibles en las Zonas Turísticas y la potenciación de la oferta turística complementaria.

El área objeto de estudio no está contemplada dentro del Modelo Adeje-Isora previsto por el PTOTT, encontrándose colindante a un Área de Reserva Común.

**Figura 68.** Modelo de Adeje-Isora. Distribución de Áreas



Fuente: PTOTT.

Las Áreas de Reserva, son la parte de la zona turística que no se encuentra de lo que se considera por el PTOTT Área colmatada. Estas Áreas de reserva se identifican como Áreas de Reserva Turística preferente, espacios que reúnen las mayores aptitudes para soportar desarrollos turísticos futuros, Áreas de Reserva Ambiental, espacios a preservar, y Áreas de Reserva Turística Común, que son los terrenos que no se encuentran en ninguna de las otras dos clasificaciones. Dada la definición de las mismas, la implantación del Proyecto de Interés Insular no tiene ninguna incidencia directa sobre el PTOTT ni éste último establece condicionantes concretos sobre la bolsa de suelo sobre la que se desarrolla aquel.

## 5.8. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE

El Plan General de Ordenación del Municipio de Adeje (aprobación definitiva publicada el 2/09/2008 en el BOP 173/08) clasifica y categoriza los suelos que componen el ámbito de actuación como Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT1). De acuerdo a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Suelo Rústico de Protección Territorial previsto en el TRLOTCEC (D.L.1/2000) se corresponde con la categoría de Suelo Rústico Común, la cual corresponde a aquellos terrenos que el planeamiento no incluye en ninguna otra categoría de suelo rústico.

Conviene señalar que este suelo permite acoger la ejecución del Proyecto de Interés Insular, en tanto el artículo 123.4 de la LSENPC establece que éstos “.....pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo.....”.

El Plan General de Ordenación (PGO) de Adeje distingue los siguientes usos globales (art. 3.1.2. Calificación del suelo):

- a) De carácter dotacional público y de equipamientos privados:
  - Comunicaciones y transporte
  - Áreas libres y zonas verdes
  - Dotacional
  - Servicios e infraestructuras urbanas
- b) De carácter particular:
  - Residencial
  - Turístico
  - Industrial
  - Equipamiento

La regulación de los usos pormenorizados y de sus condiciones generales, el PGO lo remite a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. Estas ordenanzas definen para los espacios edificables los siguientes usos: residencial, turístico, industrial, servicios terciarios y dotacional; y para los espacios no edificables los siguientes: transporte y comunicaciones, espacios libres y zonas verdes, y las infraestructuras.

La caracterización de los usos por la normativa municipal, no hace mención expresa a la producción cinematográfica y audiovisual. Por su carácter global cultural (resultado de un proceso de creatividad intelectual y artística) y apuesta decidida por la formación y la difusión cultural, con la implantación de centros de acceso público necesarios para ello, estaría comprendido el objeto del Complejo proyectado en la categoría de equipamiento cultural, en este caso con una incidencia insular.

En el caso, del PGO la intervención es de carácter puntual (con una localización muy concreta y acotada) y no incide sobre el resto de las determinaciones generales del documento de ordenación urbanística.

Por tanto, no se considera que tenga efectos significativos previsibles sobre los instrumentos de ordenación que actúan sobre la zona objeto de la ordenación.

## 6. RESUMEN DE LAS ALTERNATIVAS

El análisis de alternativas se ha centrado en dos procesos diferentes. Primero, se han estudiado posibles alternativas de localización dentro de la isla de Tenerife de un proyecto de las características del Proyecto de Interés Insular IGS, para posteriormente estudiar varias alternativas de ordenación. A continuación, se realiza un resumen de ambos procesos y los resultados de estos.

### 6.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN EN TENERIFE

El presente estudio tiene como objetivo una aproximación a la identificación y delimitación de áreas óptimas para la localización de infraestructuras asociadas a un complejo cultural dotado de medios de producción y postproducción audiovisual de categoría internacional. En concreto, se trata de examinar posibles localizaciones en base a criterios de carácter territorial. Esto supone limitar los resultados a esta dimensión, siendo necesaria la aplicación de otros de carácter socioeconómicos y/o ambientales para obtener una decisión definitiva.

Este proyecto parte de unas necesidades concretas de ocupación de superficie, entre 40 y 45 ha. además de algunos otros aspectos relacionados con la logística del funcionamiento:

- Proximidad a la TF-1, como vía principal de comunicación y conexión entre el aeropuerto internacional de Tenerife Sur.
- Proximidad aeropuertos, con especial atención al aeropuerto internacional Tenerife Sur.
- Proximidad a zonas con alta oferta de alojamiento colectivos (Hoteles, apartahoteles, etc.).

El proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual busca ser una actuación integrada en la isla y busca la sostenibilidad en toda sus acciones e intervenciones. Es por esta razón, que la búsqueda de alternativas parte de dos criterios de partida:

- Interferir lo menos posible en el modelo de desarrollo territorial de la isla
- No afectar a los valores naturales y territoriales de la isla.

#### 6.1.1. Descarte inicial.

Dada la complejidad de la isla, respecto a sus características ambientales y con la intención de facilitar la búsqueda se estimó partir de un criterio inicial, **descartar los espacios naturales protegidos**. Cualquier unidad territorial que constituya un Espacio Natural Protegido de la Red Canaria, así como de la Red Natura 2000 se descarta.

**Figura 69.** Espacios Naturales Protegidos de Tenerife

Fuente: GRAFCAN

Dado que la finalidad de estos espacios naturales protegidos es la protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales del Archipiélago Canario y, en este caso concreto, de la isla de Tenerife, además de proteger los procesos ecológicos esenciales que en ellos tienen lugar, y mantener y restaurar el paisaje que sustentan, no parece oportuno buscar espacios para la localización de una actividad que demanda una significativa superficie de suelo como la prevista en el Proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

**Tabla 39.** Superficie y número de los espacios naturales protegidos de Tenerife

Parque Nacional	Superficie (ha.)	18990
	Número de ENP	1
Parque Natural	Superficie (ha.)	46612,9
	Número de ENP	1
Parque Rural	Superficie (ha.)	22482,3
	Número de ENP	2
Reserva Natural Integral	Superficie (ha.)	1411
	Número de ENP	4
Reserva Natural Especial	Superficie (ha.)	5641,3
	Número de ENP	6
Monumento Natural	Superficie (ha.)	6344,2
	Número de ENP	14
Paisaje Protegido	Superficie (ha.)	8293,5
	Número de ENP	9
Sitio de Interés Científico	Superficie (ha.)	386,6
	Número de ENP	6
<b>Total</b>	<b>Superficie (ha.)</b>	<b>99069,4</b>
	<b>Número de ENP</b>	<b>43</b>

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)



Estas 99.069,40 hectáreas<sup>24</sup> son 1.101,62 kilómetros cuadrados, que, teniendo en cuenta la superficie total insular (2.034,38 km<sup>2</sup>), supone la eliminación de la búsqueda del **54,1% del territorio insular**.

### 6.1.2. El Plan Insular de ordenación, el documento de partida para la selección

Entendiendo que la finalidad fundamental del planeamiento territorial es regular el uso al que debe destinarse cada parte del espacio ordenado, estableciendo las condiciones de admisibilidad de estos en cada ámbito territorial de la isla, y partiendo de la premisa que aunque el Proyecto de Interés Insular debe buscar soluciones de ubicación territorial que permitan el correcto desarrollo de la actividad prevista, también debe integrarse en una estructura territorial de forma coherente y no provocar problemas en otros usos previstos y necesarios para el territorio; es por lo que se ha considerado que el instrumento adecuado para analizar las posibilidades de ubicación es el propio **Plan Insular de Ordenación** (en adelante PIOT), en su doble vertiente de instrumento básico de la planificación territorial y de los recursos naturales de Tenerife.

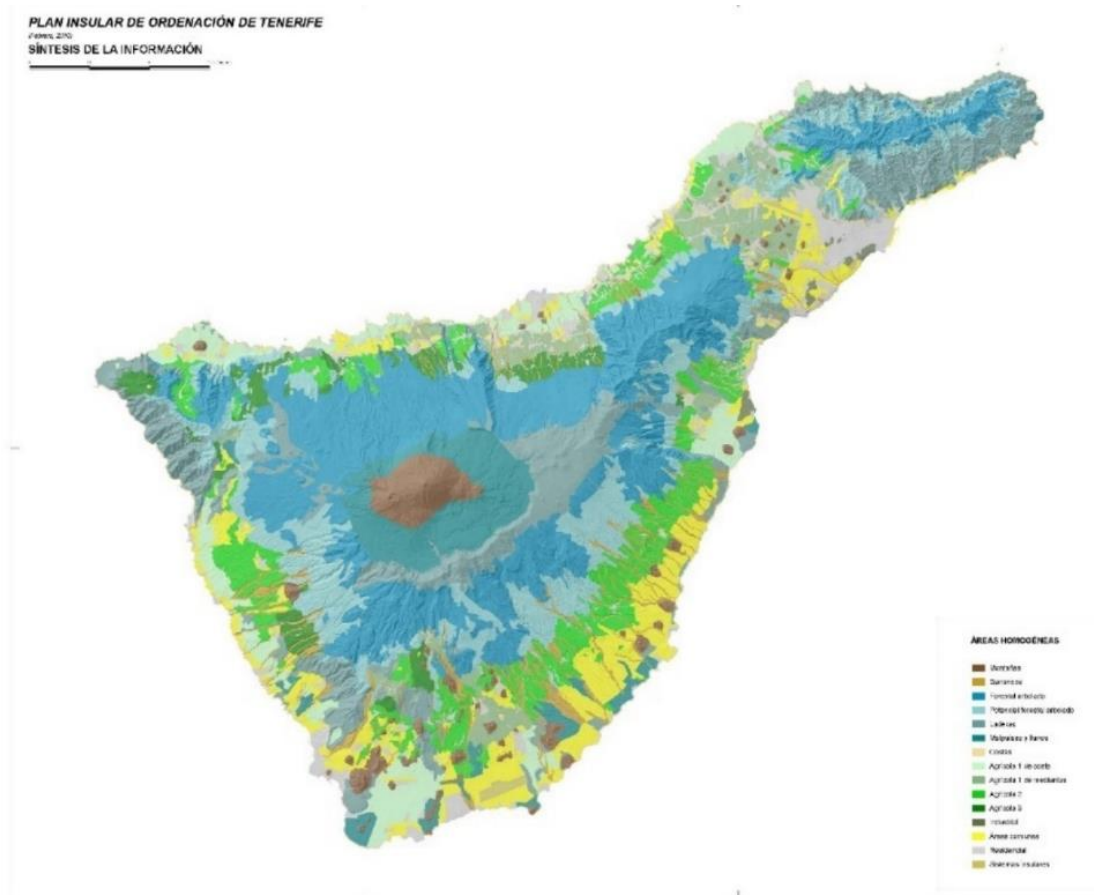
El PIOT define el Modelo de Ordenación Territorial de la isla, y para su elaboración se utilizaron dos líneas metodológicas complementarias: reconocimiento y racionalización de las pautas que rigen los procesos de transformación territorial y la regulación del uso de los recursos en los límites que garantizan su conservación y aprovechamiento sostenido.

Para lo segundo, el PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar.

Estas Áreas, denominadas como **Áreas de Regulación Homogénea**, parece que por sus características nos permiten realizar el primer análisis y selección de grandes ámbitos donde buscar los terrenos necesarios para la implantación de los usos y actividades propuestas en el Proyecto.

---

<sup>24</sup> Dentro de esta superficie podemos entender que se encuentra contemplada la superficie de Red Natura 2000, ya que la mayor parte coincide con Espacio Natural Protegido de la Red Canaria. Y la superficie de Red Natura que no está dentro de Red Canaria es menor que la superficie de la Red Canaria que no está dentro de la Red Natura.

**Figura 70.** Áreas de Regulación Homogénea del PIOT

Fuente: PIOT

Las ARH se clasifican en los siguientes tipos:

#### Áreas de protección ambiental

- Protección ambiental 1: Montañas, Barrancos, Laderas y Malpaíses y Llanos
- Protección ambiental 2: Bosques consolidados y Bosques potenciales.
- Protección ambiental 3: Espacios costeros y zonas marinas.

#### Áreas de protección económica (1, 2 y 3)

#### Áreas de protección territorial

#### Áreas de interés estratégico

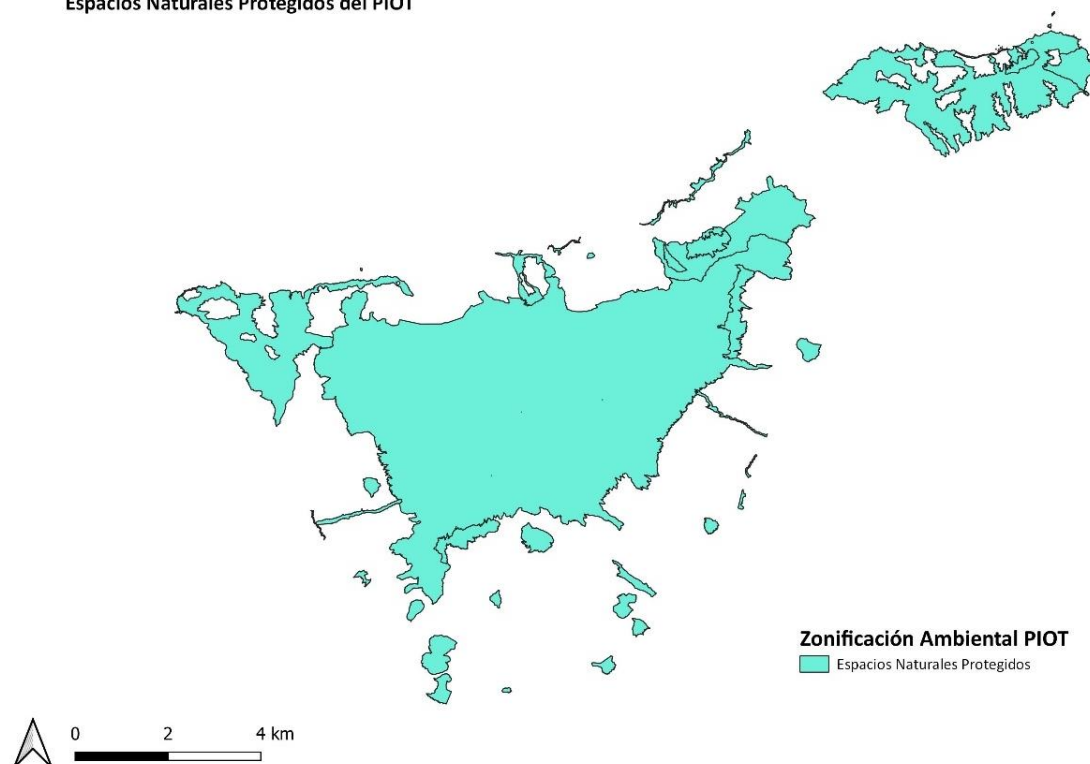
#### Áreas urbanas

#### Áreas de expansión urbana

Ya en el PIOT se recogen los Espacios Naturales Protegidos definidos como descarte inicial de partida en algunas de las ARH de carácter ambiental. Estos se recogen en la Figura 3.

**Figura 71.** Áreas de Regulación Homogénea del PIOT

Espacios Naturales Protegidos del PIOT



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

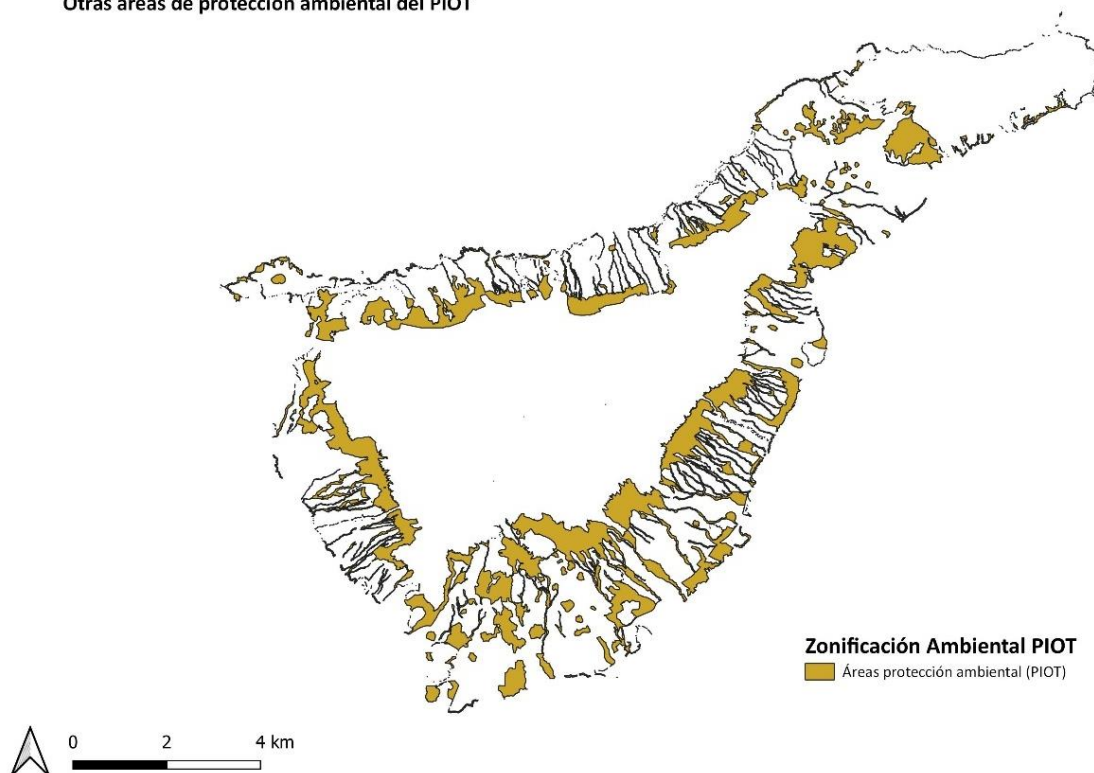
Como hemos visto, además, el PIOT define otros espacios como Áreas de interés para su protección ambiental. Estas ARH son las clasificadas como ARH de Protección Ambiental. Algunas de estos ámbitos territoriales se descartan por sí mismo, ya que por sus características son inviables para la instalación del Centro Internacional de Producción Audiovisual, como el caso de las marinas o las costeras.

Estas áreas coincidentes con el resto de las Áreas de Protección Ambiental (ARH), son espacios que por sus características de elementos de marcada incidencia paisajística se han dejado fuera, como el caso de la ARH Montañas, o por su importancia en los procesos ecológicos y ambientales, como son los casos de las ARH Barrancos, Bosques consolidados y Bosques potenciales, también se ha optado por sacarlas desde el primer minuto del análisis territorial.

Dado que cumplen con funciones ambientales importantes y no parece razonable su disminución, se ha optado por sacarlas del análisis territorial de búsqueda de alternativas de localización. Con esta selección se eliminó el 62,1% de la superficie de la isla (126.411,98 ha.).

**Figura 72.** ARH ambientales PIOT

Otras áreas de protección ambiental del PIOT



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

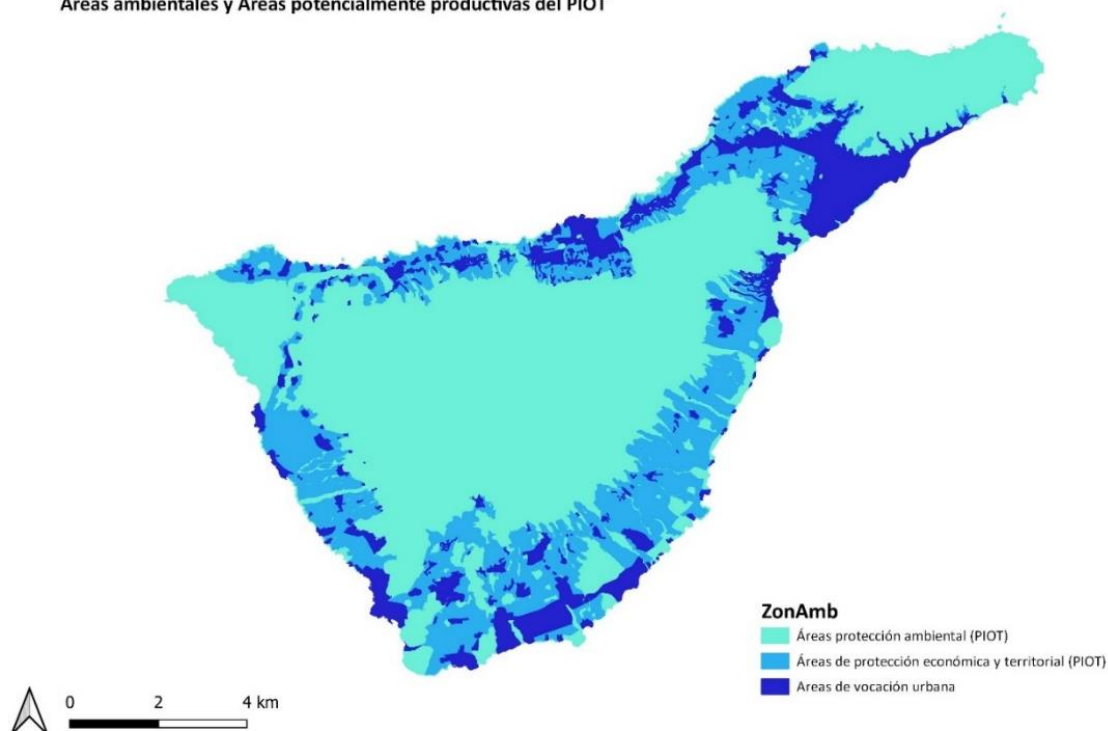
### 6.1.3. Análisis de las Áreas de Regulación Homogénea

Teniendo presente lo dicho hasta ahora y simplificando el resultado del PIOT nos podemos encontrar con áreas con un marcado interés para su protección ambiental y otras áreas que, en líneas generales, sin profundizar en sus características internas, pueden ofrecer condiciones adecuadas para la implantación de la actividad estudiada.



**Figura 73.** ARH ambientales vs ARH potencialmente productivas

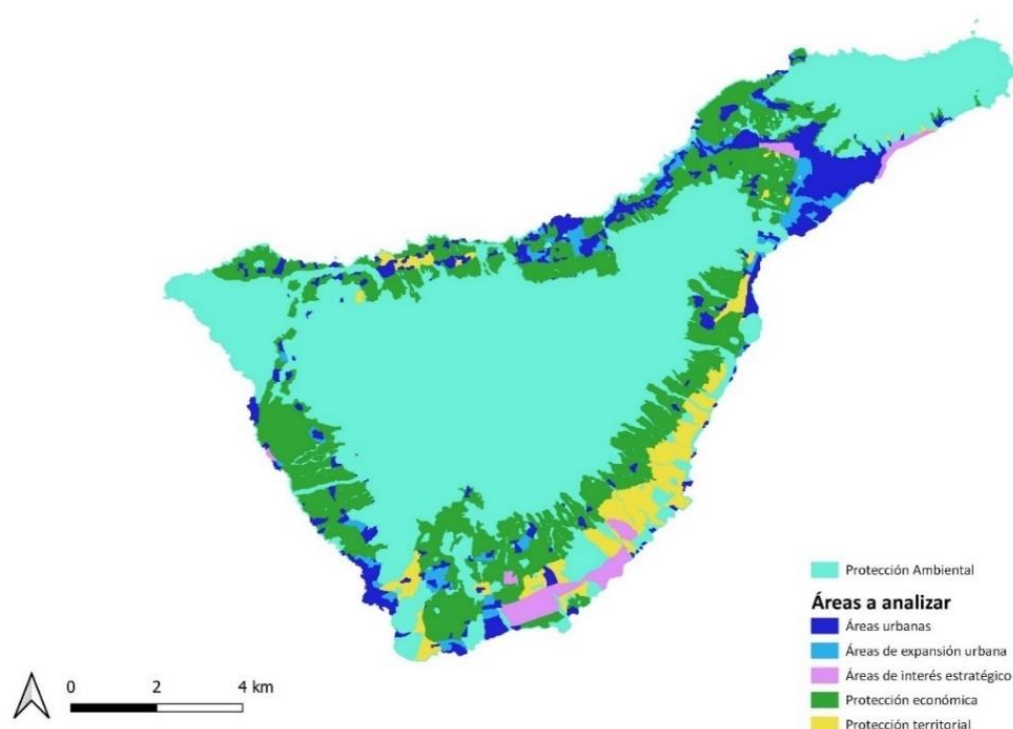
Áreas ambientales y Áreas potencialmente productivas del PIOT



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

Las ARH ambientales, como se ha explicado en el apartado anterior, se han descartado del análisis para la búsqueda de ámbitos de interés para la ubicación del Centro Internacional de Producción Audiovisual por sus propias características ambientales, ya que preservan valores que consideramos incompatibles con la ocupación de suelo.

Por lo tanto, se ha hecho una primera selección de áreas en las que centrar los esfuerzos de búsqueda de bolsas de suelo adecuado para la implantación del proyecto. Estas áreas coinciden con las ARH que el PIOT prevé para la protección económica, tanto para la protección de la agricultura como las de protección para el desarrollo del modelo territorial y, por otro lado, los espacios previstos para la consolidación y el desarrollo urbano.

**Figura 74.** ARH ambientales vs ARH potencialmente productivas (por tipos)

Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

En concreto, se han seleccionado inicialmente los siguientes grupos de ARH las que analizaremos de forma pormenorizada:

- Áreas Urbanas
- Áreas de Expansión Urbana
- Áreas de Interés Estratégico
- Áreas de Protección Económica
- Áreas de Protección Territorial

#### a) Áreas de Interés Estratégico

El PIOT define estas ARH como ámbitos que, ostentan un papel estratégico en el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, por estar destinados a albergar equipamientos o infraestructuras de nivel de servicio insular (ver artículo 2.3.8.1 del PIOT). El desarrollo de la ordenación de estas ARH está definido para aquellas que coinciden con Operaciones Singulares Estructurantes (OSE). Para las restantes ARH, no afectadas por una OSE, corresponde a los planes competentes, concretar su desarrollo.

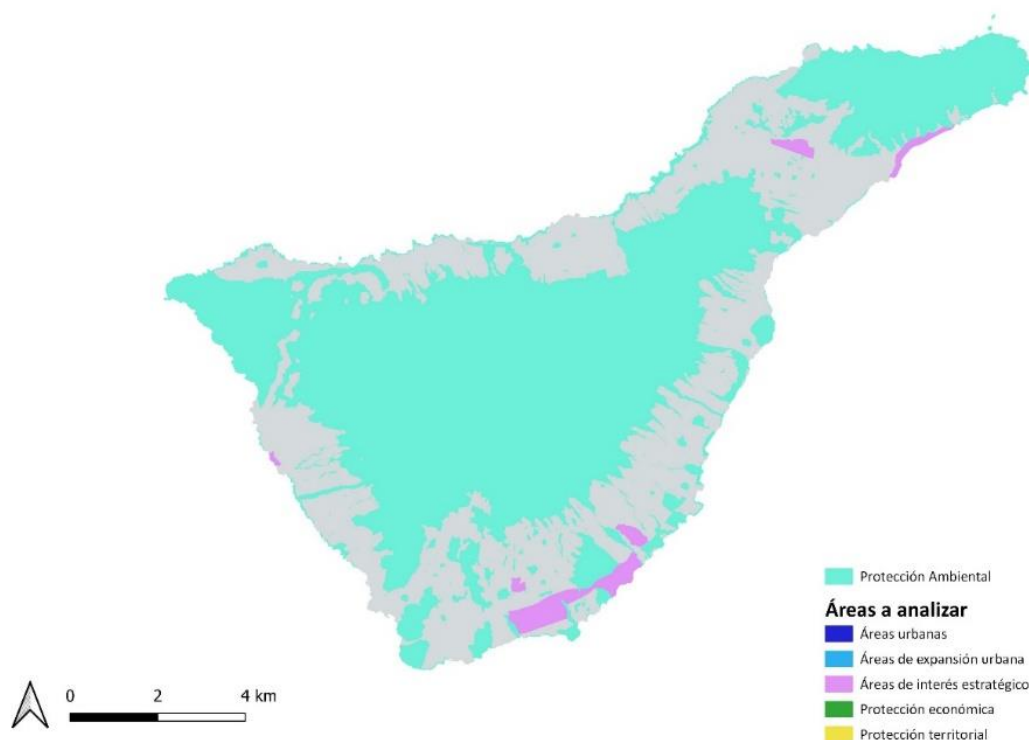
En este sentido, el artículo 2.3.8.2 determina que los terrenos incluidos en el ARH de interés estratégico por el PIOT serán adscritos por el planeamiento a ámbitos de ordenación destinados al desarrollo e implantación de las infraestructuras o equipamientos previstos.

En la determinación de la localización idónea para la implantación del Centro Internacional de Producción Audiovisual, pueden establecerse criterios generales negativos, en el sentido de excluir terrenos que ya resultan destinados o reservadas a otras finalidades estratégicas ya previstas según la normativa o los instrumentos de ordenación territorial. Es el caso de los terrenos integrados en las "Operaciones Singulares Estructurantes" (OSE) delimitadas por el Plan Insular de Ordenación de

Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre, cuyo artículo 2.4.1.3.1-E dispone:

“Se entenderá por ámbito territorial de una Operación Singular Estructurante la totalidad de los terrenos sobre los que es necesario actuar para que aquella pueda ejecutarse con el alcance y contenido con que es definida por el PIOT”.

**Figura 75.** ARH de Interés Estratégico



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

Estas Operaciones Singulares Estructurantes (OSE) están perfectamente definidas en el PIOT, como se aprecia en el Capítulo 4 del Título II del PIOT. Estas operaciones son:

1. Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario
2. Plataforma logística del sur de Tenerife
3. Puerto y centro de servicios de Fonsalía
4. Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
5. Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco
6. Complejo de equipamientos de salud del Valle de La Orotava
7. Complejo ambiental de residuos de Arico
8. Complejo de servicios del Macizo Central
9. Complejo de equipamientos de Rasca
10. Rehabilitación urbana de Los Cristianos
11. Rehabilitación urbana del Puerto de La Cruz

Se han analizado los 11 OSE previstas, examinando, respecto a cada uno de ellos, las potencialidades e inconvenientes de cara a formar parte del pull de ámbitos territoriales a analizar de forma pormenorizada.

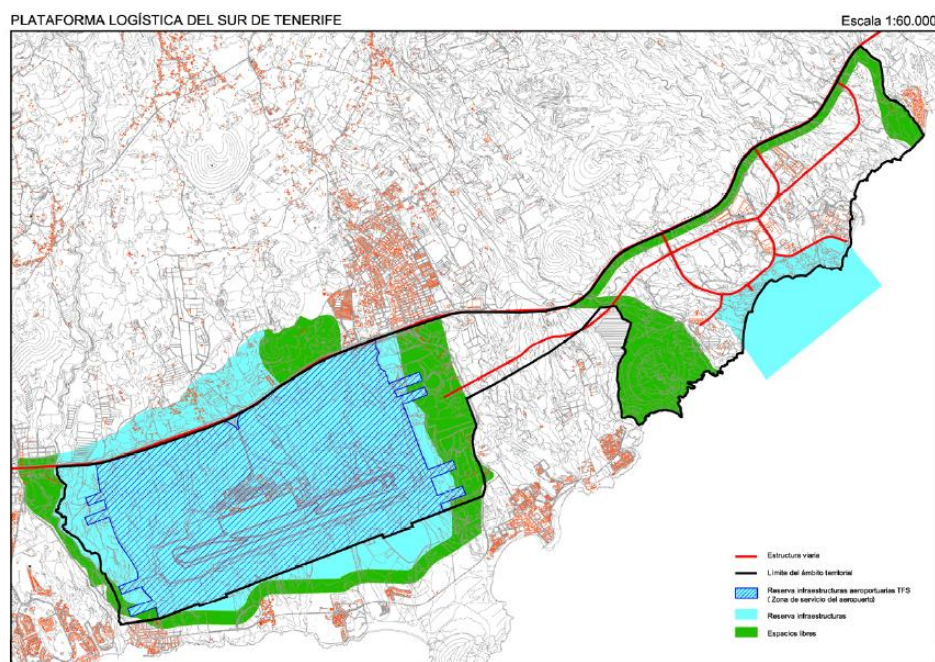
### 1. Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario

El frente marítimo coincide con el ámbito que conforma las actuales instalaciones portuarias, haciendo poco viable la instalación de la actividad prevista por cuestiones competenciales.

## 2. Plataforma logística del sur de Tenerife

La Plataforma logística del sur, tiene como objetivo principal constituir un gran área logística que abarque las dos principales infraestructuras de transporte de la isla y sus entornos inmediatos.

**Figura 76.** Plataforma logística del Sur de Tenerife



Fuente: PIOT.

En este área se localizan las principales instalaciones insulares de conexión de la isla con el exterior y una amplia reserva de terrenos, tanto para la implantación y/o ampliación de dichas infraestructuras, como para la localización de actividades logísticas ligadas al abastecimiento, almacenamiento y distribución de mercancías, servicios básicos de infraestructura, y aquellos usos industriales que, por sus específicas características, deben ubicarse en estrecha conexión con las infraestructuras presentes en el área.

Tiene una extensión suficiente (2.510 ha.) para buscar una localización adecuada.

Aspectos no favorables para su selección: dadas las características de las actividades principales a desarrollar en la OSE previstas por el PIOT se debe valorar las **emisiones de ruido y situación de movimiento permanente vinculado a las grandes infraestructuras ya existentes** como un condicionante negativo para la implantación de las actividades propuestas en el Proyecto de Interés Insular.

## 3. Puerto y centro de servicios de Fonsalía

La extensión de esta área (41 ha.) la hace inviable ya que se tendría que utilizar en su totalidad para el desarrollo del Centro Internacional de Producción Audiovisual y no permitiría el mantenimiento de las actividades estratégicas para las que está prevista esta zona, rompiendo de esta forma el modelo territorial previsto en el PIOT.

Además como se ha comentado anteriormente se ha tomado como criterio general no ocupar la costa, dada la alta ocupación de la misma en la isla.



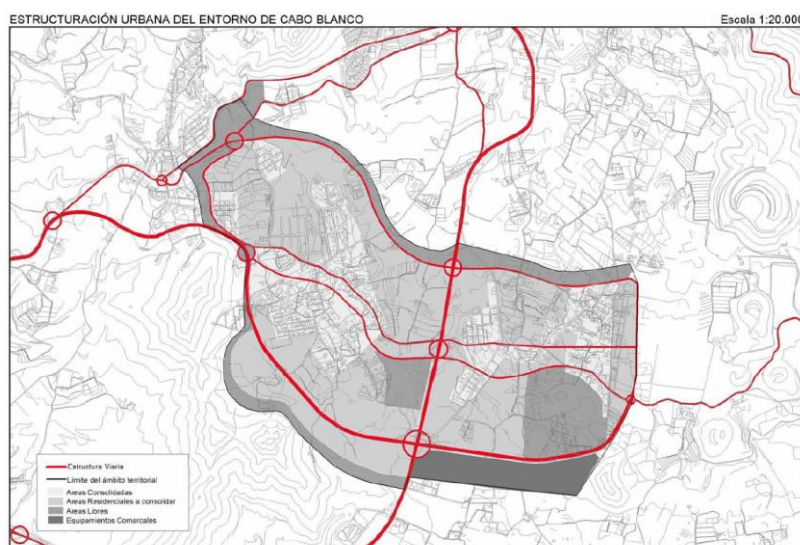
#### 4. Aeropuerto de Los Rodeos y entorno

El aeropuerto de Los Rodeos (Actual Tenerife Norte – Ciudad de La Laguna) se encuentra en una situación similar a la plataforma logística del sur de Tenerife. Las actividades se consideran incompatibles y, en este caso, la oferta de suelo para esta actividad es mucho menor (340 ha. De las que gran parte ya están ocupadas por la propia actividad portuaria).

#### 5. Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco

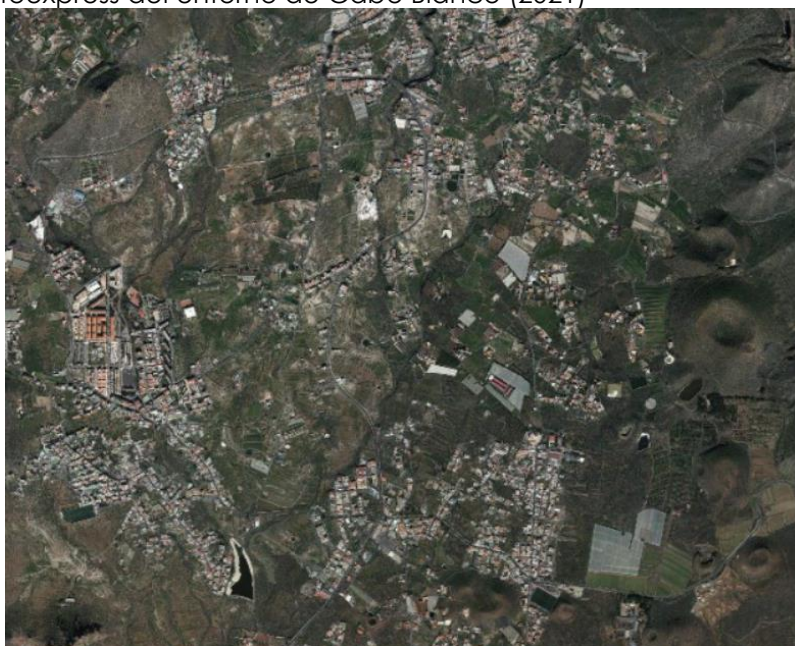
El ámbito previsto en el entorno de Cabo Blanco (400 ha.), aunque está previsto para acoger “las intensas necesidades de crecimiento residencial” del sur de Tenerife, ofrece inicialmente algunas bolsas de suelo entre núcleos que se podrían estudiar.

**Figura 77.** Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco



Fuente: PIOT.

**Figura 78.** Ortoexpress del entorno de Cabo Blanco (2021)



Fuente: GRAFCAN.

Aunque si analizamos la última ortofoto disponible en el visor de GRAFCAN (Febrero del 2021) se aprecia que no son espacios vacíos, sino que en su interior encontramos un número significativo de viviendas, vías de acceso, etc. que nos dan una pista sobre la **fragmentación de la propiedad** y, por lo tanto, sobre la gran dificultad de gestión para la implantación territorial del Centro Internacional de Producción Audiovisual que parte de la **necesidad de la urgencia de la actuación**.

#### 6. Complejo de equipamientos de salud del Valle de La Orotava

No es un territorio específicamente delimitado por el PIOT. Este prevé que sea el Plan Territorial Parcial Comarcal el que defina el ámbito. Este Plan actualmente no está en redacción y por lo tanto se desconoce el alcance territorial y superficial del mismo. Su vocación como polo de desarrollo de equipamientos de salud nos obliga a descartarlo.

#### 7. Complejo ambiental de residuos de Arico

El complejo ambiental ya tiene Plan Territorial Parcial (Complejo Ambiental de Tenerife y Ámbito Extractivo de Guama-El Grillo) aprobado definitivamente (BOC nº22, 31/01/2018) lo que dificulta notablemente la gestión de carácter urgente. Además, se ha considerado que los **usos de gestión de residuos y extractivos no son compatibles** con la actividad prevista, tanto por olores, como por emisión de polvo y ruido en la gestión cotidiana de las actividades. Estas características hacen incompatible este entorno con las actividades y usos previstos en el Proyecto de Interés Insular.

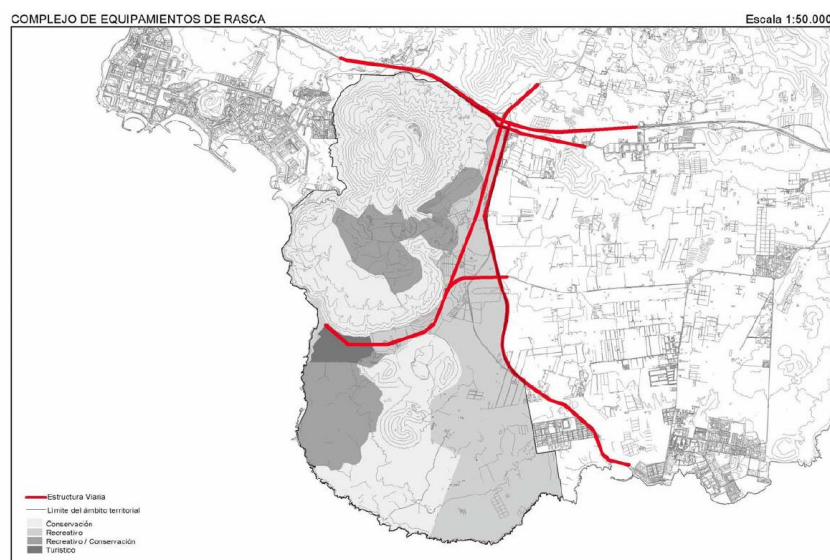
#### 8. Complejo de servicios del Macizo Central

Es una OSE de escasa entidad superficial. Son exclusivamente los terrenos en los que se asienta el caserío del Portillo de La Villa, y además se encuentra dentro del Parque Natural de la Corona Forestal. Se descarta desde el criterio inicial de no intervenir sobre Espacios Naturales Protegidos.

#### 9. Complejo de equipamientos de Rasca

El complejo de equipamiento de Rasca está previsto para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística.

**Figura 79.** Complejo de equipamientos de Rasca



Fuente: PIOT.

Dentro de esta OSE se descartaría el área ocupada por los Espacios Naturales del Monumento Natural de Montaña Guaza (T-22) y la Reserva Natural Especial de Malpaís de Rasca (T-07). Si eliminamos la superficie costera de esta OSE, queda exclusivamente una franja costera limitada en superficie que no permitiría el correcto desarrollo de los usos y actividades previstas. Además, en este caso concretos, la cercanía a dos espacios naturales protegidos, con valores de fauna y vegetación de calidad, dificultaría la gestión, ya que serían los usos previstos por el Proyecto de Interés Insular los que generarían problemas por ruido y movimiento constante a las zonas protegidas.

#### 10. Rehabilitación urbana de Los Cristianos

Es una actuación prevista en un núcleo consolidado sin espacio suficiente para la ubicación de un proyecto de las características definidas.

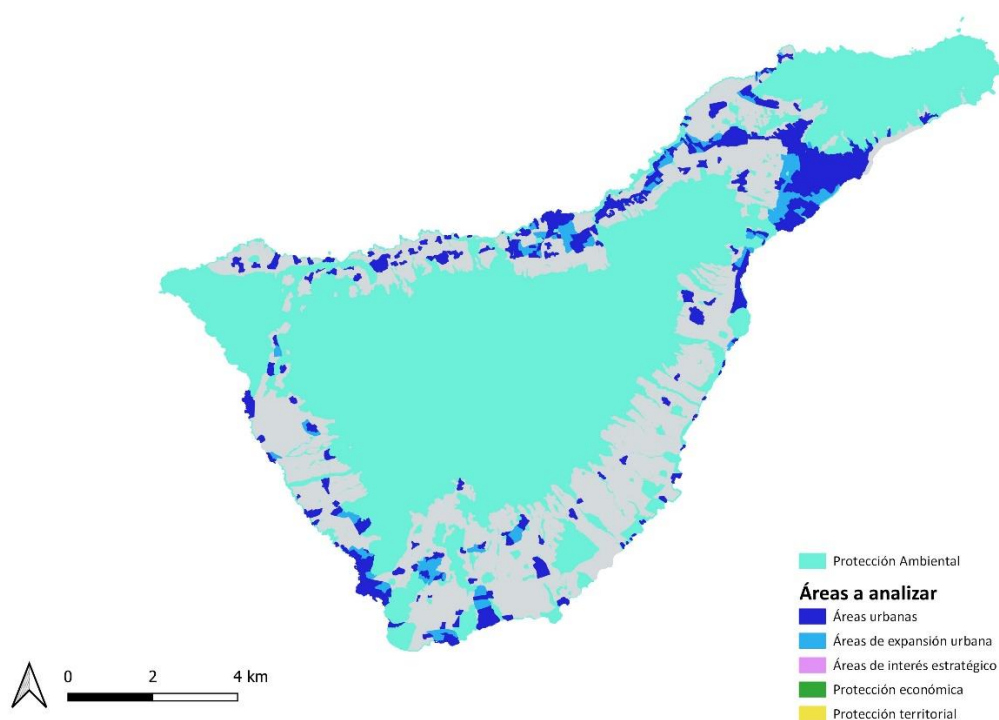
#### 11. Rehabilitación urbana del Puerto de La Cruz

Igual que el anterior, es una actuación prevista en un núcleo consolidado sin espacio suficiente para la ubicación de un proyecto de las características definidas.

Del análisis de todos estos espacios se deduce que solo dos de ellos podrían ofrecer mínimas condiciones para buscar parcelas adecuadas para la ubicación de una actividad como la prevista: Plataforma logística del sur de Tenerife y Complejo de equipamientos de Rasca. Pero incluso estos espacios presentan claros inconvenientes para albergar las instalaciones previstas. Se ha optado, pues, por descartarlos por estos motivos y también por no interferir en el modelo territorial de la isla, definido en el PIOT.

#### b) Áreas Urbanas y de Expansión Urbana

**Figura 80.** ARH Urbanas y de Expansión Urbana



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

Las **Áreas Urbanas** el PIOT las define como terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales de la isla, siendo delimitados a partir de los núcleos urbanos existentes o áreas urbanas consolidadas, situación que invalida la mayor parte de esta ARH, al ser ya espacios urbanos consolidados.

A pesar de esto, también define áreas de expansión urbana preferente que pueden ser de carácter interior o de ensanche. Estudiada la distribución de la superficie urbana no se encuentran de superficies libres de edificación lo suficientemente amplias para poder cubrir las necesidades del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

Se pueden encontrar espacios por debajo de las 40 ha. y en cuyo interior albergan distintas vías asfaltadas de carácter municipal y viviendas u otras edificaciones que hacen poco viable la tramitación con carácter de urgencia del proyecto.

Solo destaca los suelos ocupados por la Refinería de Santa Cruz de Tenerife, que ocupan 500.000 m<sup>2</sup> y que van a ser desmantelados próximamente. Dado que se desconoce el tiempo real de desmantelamiento y para la descontaminación de los suelos que ocupan se han descartado por considerarse que afectan al carácter de urgencia del Proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

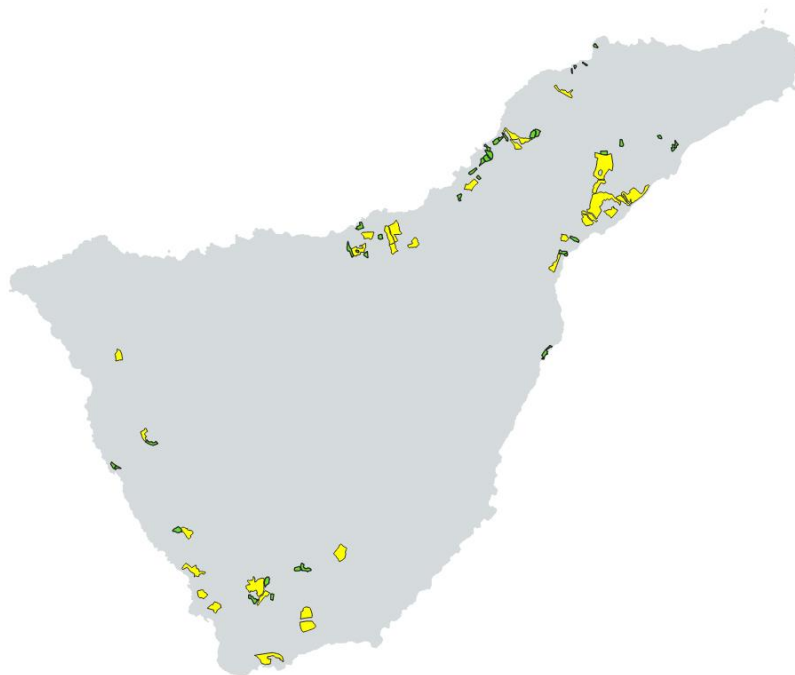
Respecto a las **Áreas de Expansión Urbana** se deben hacer las siguientes observaciones: En general, son suelos previstos para su clasificación como suelos urbanizables, generando unas expectativas económicas de los propietarios que pueden generar graves dificultades para asumir en términos de viabilidad económica y en un tiempo que responda a la urgencia de tramitación que precisa el proyecto.

Aun así, se ha optado por hacer un análisis previo para valorar la viabilidad de incorporar estos ámbitos territoriales en un posterior análisis multicriterio detallado.

De los 69 Ámbitos previstos en PIOT como ARH de Expansión Urbana, 31 ofrecen las condiciones de extensión superficial necesaria para poder valorarlos (40 ha. o superior). Estos se encuentran marcados en la imagen con el color amarillo.



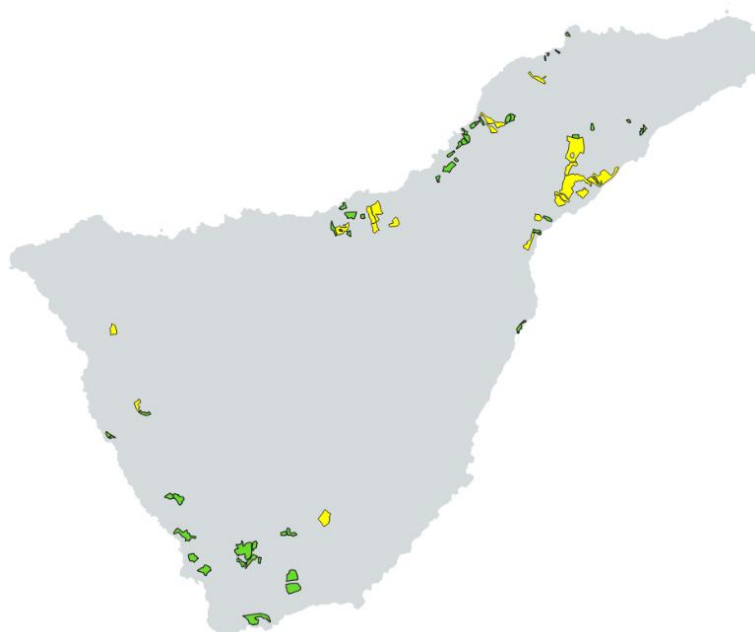
**Figura 81.** ARH de Expansión Urbana (amarillo) con extensión adecuada para la implantación del IGS



*Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT*

De un recorrido a través de la fotointerpretación se han detectado que algunas de estas bolsas de suelo en el 2022 ya se encuentran ocupadas por la urbanización y/o por la edificación (11).

**Figura 82.** ARH de Expansión Urbana (amarillo) no ocupadas por la urbanización y la edificación

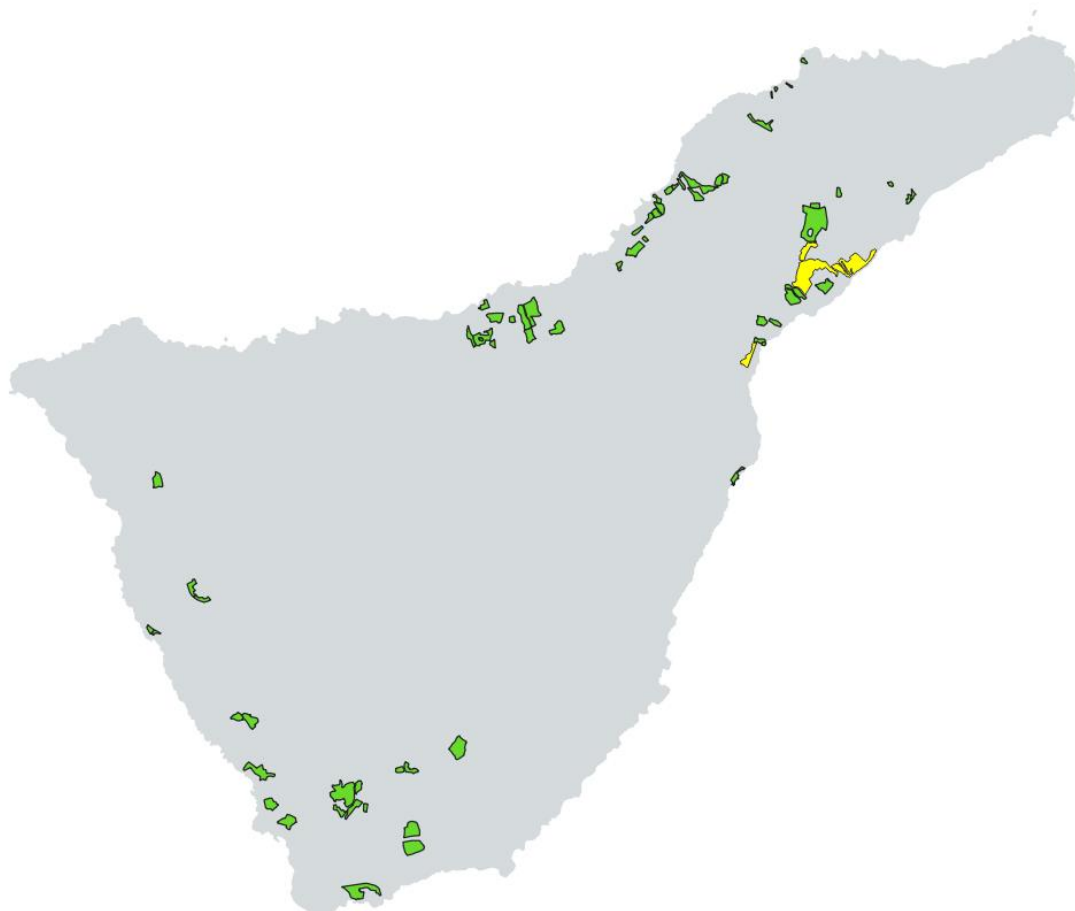


*Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT*

También se han descartado aquellas que la edificación y elementos de urbanización existentes y localizados de forma dispersa dificultarían la gestión y no permiten conseguir

superficies continuas de más de 40 ha. sin afectar a viviendas y/o vías urbanas o interurbanas. Estos descartes corresponden a 15 de las áreas de expansión urbana.




**Figura 83.** ARH de Expansión Urbana (amarillo) con suelo libre de edificaciones





*Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT*

De los 5 restantes, 1 se encuentra ubicado en Candelaria y otros 4 en el Área Metropolitana.

**Tabla 40.** Valoración de las localizaciones finales dentro de ARH Expansión urbana

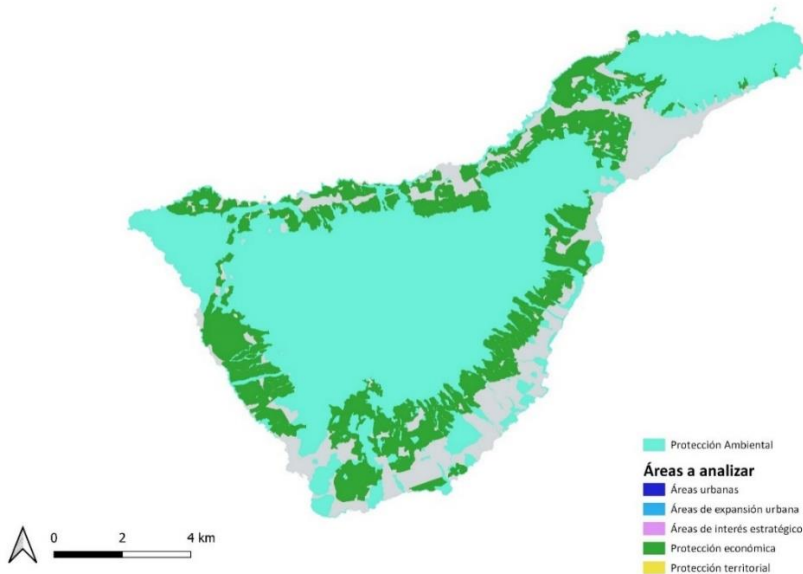
Localización	Descripción	Valoración
	Se encuentra a la altura de Punta Larga, municipio de Candelaria. Ámbito geográfico por encima de la autopista TF-1. Hay un pequeño conjunto de viviendas que, si no se quiere intervenir sobre ellas, dividen el área a la mitad, quedando ambas partes con una extensión inferior a las 40 ha.	El conjunto de viviendas en el centro del área dificulta la gestión, comprometiendo el carácter de urgencia de la intervención.  No hay una gran oferta hotelera en su entorno.  <b>Valoración: se descarta</b>
	Es el área de mayor extensión de las analizadas. A pesar de tener urbanizaciones, viviendas aisladas y carreteras locales en su interior es posible obtener parcelas con superficies adecuadas.  No tiene comunicación directa con vías rápidas	El no disponer de vías rápidas de acceso dificulta el traslado rápido de personal y el acceso a la zona de camiones.  <b>Valoración: se descarta</b>
	En esta bolsa de suelo conseguir la superficie necesaria se complica. Además, no tiene acceso a vías rápidas.	El no disponer de vías rápidas de acceso dificulta el traslado rápido de personal y el acceso a la zona de camiones.  <b>Valoración: se descarta</b>

	<p>En medio del ámbito territorial se encuentran actualmente unas instalaciones del ejercito de tierra (Cuartel de Hoya Fría)</p>	<p>Este uso no se considera incompatible pero hace poco viable el desarrollo de un proyecto de urgencia ya que la ocupación superficial de este uso en el ámbito es alta.</p> <p><b>Valoración: se descarta</b></p>
	<p>Es un ámbito atravesado por la TF-1 y la Vía de Enlace Santa María del Mar – TF-5. Estas vías hacen que no se pueda asegurar la continuidad territorial buscada por el proyecto</p>	<p>La imposibilidad de obtener 40 ha. continuas espacialmente sin obstáculos significativos hacen poco viable este ámbito territorial.</p> <p><b>Valoración: se descarta</b></p>

Fuente: Elaboración Propia. OrtoExpress de GRAFCAN (año 2021)

c) Áreas de Protección Económica

Figura 84. ARH de Protección Económica



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT



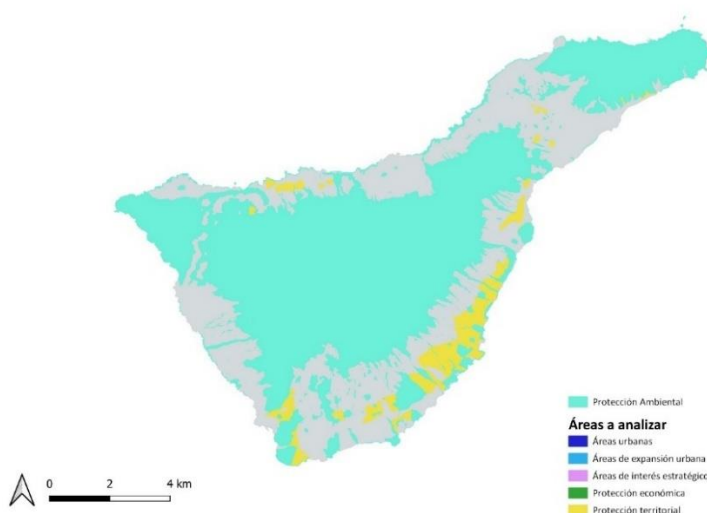
Dentro de las áreas de protección económica hay significativas bolsas de suelo de interés para el análisis. Aunque su vocación es la potenciación de la actividad agraria hay importantes bolsas de suelo que se encuentran en abandono, incluso espacios en los que se han desarrollado otros usos. Hay tres categorías de protección económica:

- Protección económica 1: son las de mayor aptitud productiva, que admiten el desarrollo de cultivos intensivos (normalmente de plantaciones tropicales y subtropicales); se distribuyen preferentemente en las zonas bajas de la isla, variando su altitud máxima entre las vertientes norte y sur, según las características climáticas.
- Protección económica 2: comprende terrenos que, pese a su menor potencial productivo, sustentan la actividad agropecuaria tradicional, de gran interés como creadora y mantenedora de gran parte de los paisajes más característicos de la isla.
- Protección económica 3: Se incluyen en esta categoría los terrenos en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado.

Teniendo presente las descripciones de las distintas ARH de protección económica se ha optado por utilizar para el análisis multivariante las Protección Económica 1 y 3, no utilizando la 2 al considerar que los valores paisajísticos protegidos deben ser considerados valores ambientales. La Protección Económica 1, se incorpora por presentar importantes bolsas de suelo en estado de abandono y que se encuentran cerca de algunas de las infraestructuras estratégicas para el tipo de proyecto que pretende implantarse.

#### d) Áreas de Protección Territorial

**Figura 85.** ARH de Protección Territorial



Fuente: Elaboración propia a partir de las ARH del PIOT

Por sus características: “ámbitos cuya función en el modelo de ordenación no se encuadra en las definiciones y objetivos de ninguna de las otras categorías de ARH del PIOT; resultan idóneas para la implantación de usos e intervenciones que, por su naturaleza y dinámica, encuentran difícil encaje en la estructura de ordenación insular” (artículo 2.3.7.2 del PIOT); parecen los espacio idóneos para los ámbitos territoriales adecuadas para buscar potenciales ubicaciones para el Centro Internacional de Producción Audiovisual.

El análisis realizado concreta que la búsqueda pormenorizada se realizará en las ARH de protección económica 1 y 3, así como en las ARH de Protección Territorial.

#### **6.1.4. Suelos considerados para la implantación del proyecto. Alternativas de localización.**

##### **a) Metodología y fuentes**

Ésta se basa en un proceso de reducción mediante la aplicación de diversos criterios restrictivos. De este modo, mediante la concreción de cada uno y su dimensión territorial (representación cartográfica), se permite la identificación de una superficie de partida y su progresiva reducción hasta alcanzar un conjunto de localizaciones con características adecuadas. Esta base posteriormente debe ser perfilada por la aplicación de otros criterios de carácter socioeconómico y/o ambiental para obtener una decisión definitiva.

Para ello, el proceso se sustenta en la implementación de un Sistema de Información Geográfica, haciendo uso de diferentes fuentes cartográficas oficiales para la construcción y aplicación de cada criterio territorial.

En concreto, los criterios y fuentes son los siguientes:

**Tabla 41.** Relación de criterios y fuentes utilizadas para su construcción

1. Área de partida	Áreas de regulación homogénea. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Protección económica 1 y 3, protección territorial)
2. Superficie urbanizada	Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo de España (áreas identificadas como urbano y viales)
3. Limitaciones ambientales	Mapa de Vegetación de Canarias (Vegetación actual coincidente con la potencial), Hábitats de interés comunitario, Mapa de Cultivos de Tenerife (superficie cultivada).
4. Proximidad a la TF-1	Inventario carreteras competencia del Cabildo Insular (eje de la TF-1. Cálculo del área a 2Km del eje)
5. Proximidad aeropuertos	Localización aeropuertos (Cálculo del área a 20Km de cada infraestructura aeroportuaria)
6. Proximidad alojamiento colectivos	Alojatur (localización alojamientos colectivos. Cálculo del área a 2Km entorno a la localización de cada establecimiento).

Fuente: Elaboración propia.

Como último paso, tras la aplicación de los criterios anteriormente citados, se ha procedido a un último filtrado mediante la valoración de la regularidad geométrica. Así, se han considerado más adecuada aquellas localizaciones con características compactas y regulares, en tanto que facilitan la implantación de las infraestructuras, frente a formas irregulares que pudieran impedir su continuidad u ubicación adecuada.

## b) Proceso de elección

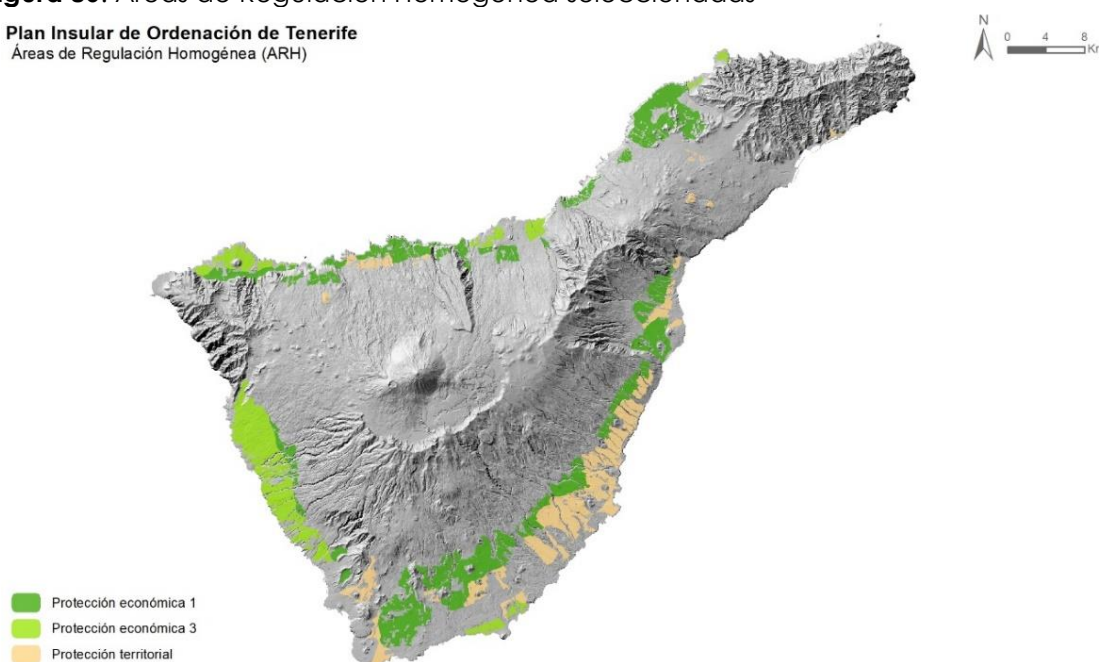
Siguiendo la metodología anteriormente citada, el primer paso exige la concreción de una superficie de base, a partir de la cual aplicar el proceso de progresiva reducción.

Posicionándonos en la escala insular, se ha tomado como referencia su ordenación territorial, en concreto, la división de la isla en Áreas de Regulación Homogénea (ARH) por parte del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Tomando en cuenta las características de conjunto de ARH, el área de partida se ha centrado en un determinado conjunto de piezas, siendo las referentes a ARH de Protección Económica 1 y 3, así como las vinculadas a Protección Territorial. Esta elección descarta de forma intencionada las ARH de carácter ambiental (Protección Ambiental 1, 2 y 3), así como las de protección económica tipo 2, por entenderlas inadecuadas para las infraestructuras previstas por el centro de producción audiovisual.

**Figura 86.** Áreas de Regulación Homogénea seleccionadas

Plan Insular de Ordenación de Tenerife  
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)



Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011).

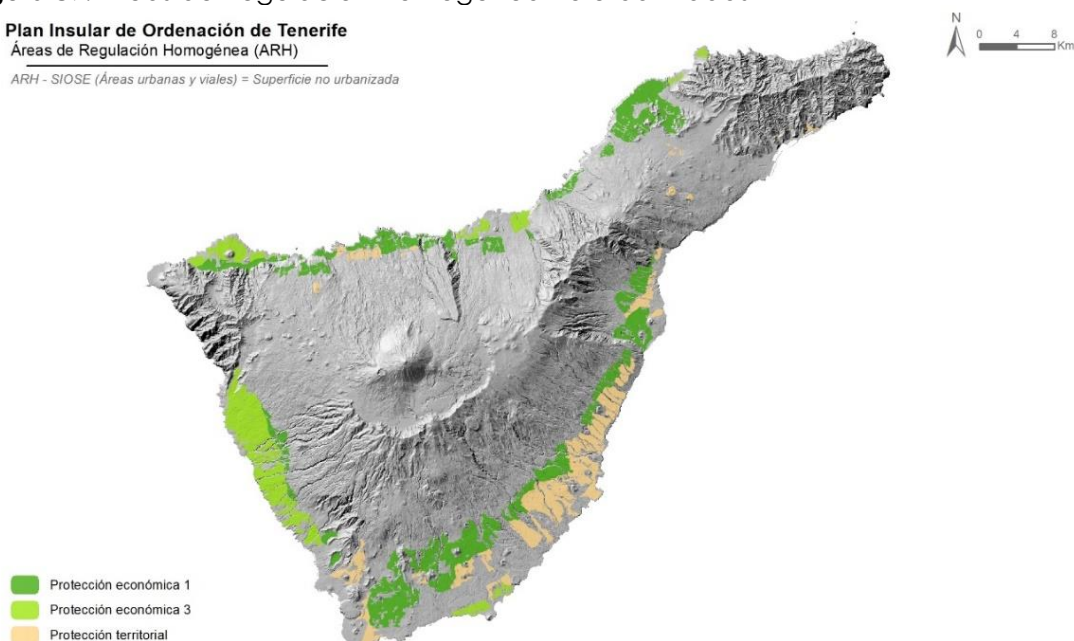
A partir de este conjunto de piezas se ha procedido a aplicar el proceso de progresiva reducción.

Como primer filtro, planteando como la no afección a superficies urbanizadas se ha procedido a descartar aquellas superficies identificadas como urbano y viales en la cartografía SIOSE de 2014.

**Figura 87.** Áreas de Regulación Homogénea no urbanizadas

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
**Áreas de Regulación Homogénea (ARH)**

ARH - SIOSE (Áreas urbanas y viales) = Superficie no urbanizada



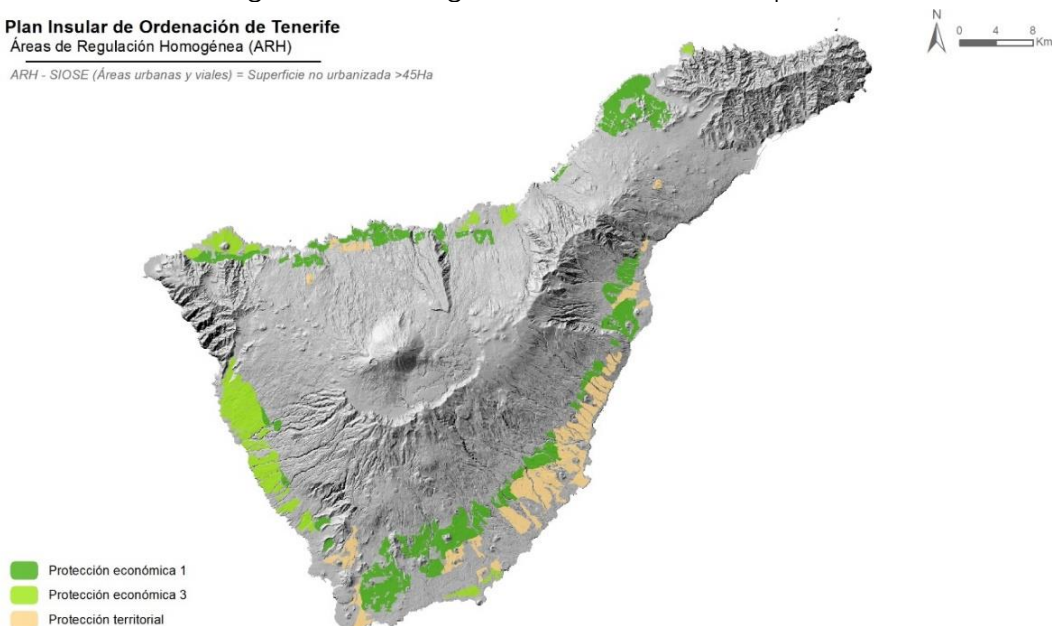
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (Centro Nacional de Información Geográfica, 2014).

Al resultado obtenido se le ha aplicado un segundo filtro, descartando todas aquellas piezas que no alcanzan las 45 hectáreas de superficie, en tanto que su tamaño impediría el correcto desarrollo de las infraestructuras previstas.

**Figura 88.** Áreas de Regulación Homogénea no urbanizadas superiores a 45 hectáreas

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
**Áreas de Regulación Homogénea (ARH)**

ARH - SIOSE (Áreas urbanas y viales) = Superficie no urbanizada >45Ha



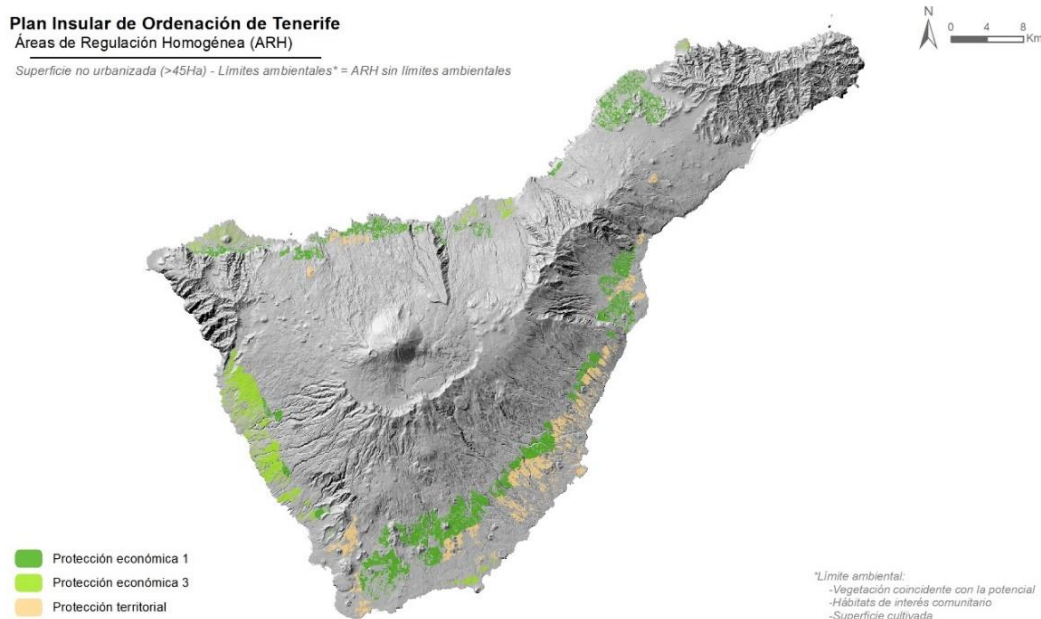
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (Centro Nacional de Información Geográfica, 2014).

A continuación, se han seleccionado una serie de criterios ambientales vinculados a la vegetación (inicialmente se descarta los relacionados con la fauna por ser más complejos en su delimitación territorial), así como de conservación del suelo agrícola,



concretando un conjunto de áreas identificadas como "límites ambientales". Estos se han traducido en la presencia de vegetación actual coincidente con la potencial, hábitats de interés comunitario (criterios ambientales) y/o suelo cultivado, tratándose como superficies a descartar.

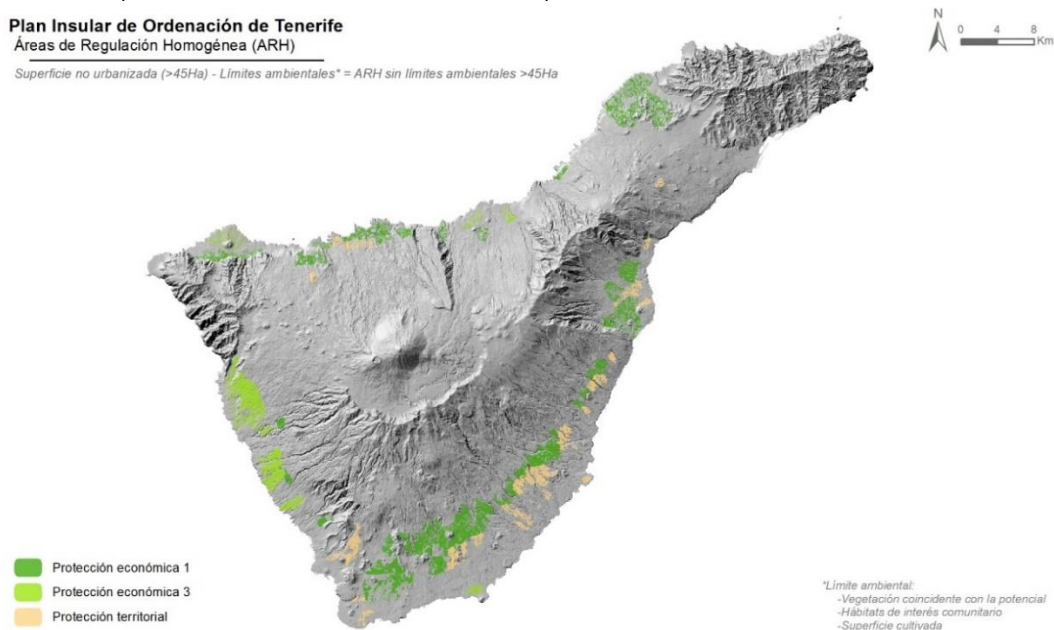
**Figura 89.** Superficie sin límites ambientales



Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Mapa de Vegetación de Canarias (GRAFCAN, 2017), Hábitats de Interés Comunitario (Gobierno de Canarias, 2016), Mapa de Cultivos de Tenerife (Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, 2021).

A este resultado se le ha aplicado igualmente un segundo filtro que descarta las piezas por debajo de las 45 hectáreas de superficie.

**Figura 90.** Superficie sin límites ambientales superiores a 45 hectáreas



Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Mapa de Vegetación de Canarias (GRAFCAN, 2017), Hábitats de Interés Comunitario (Gobierno de

Canarias, 2016), *Mapa de Cultivos de Tenerife* (Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, 2021).

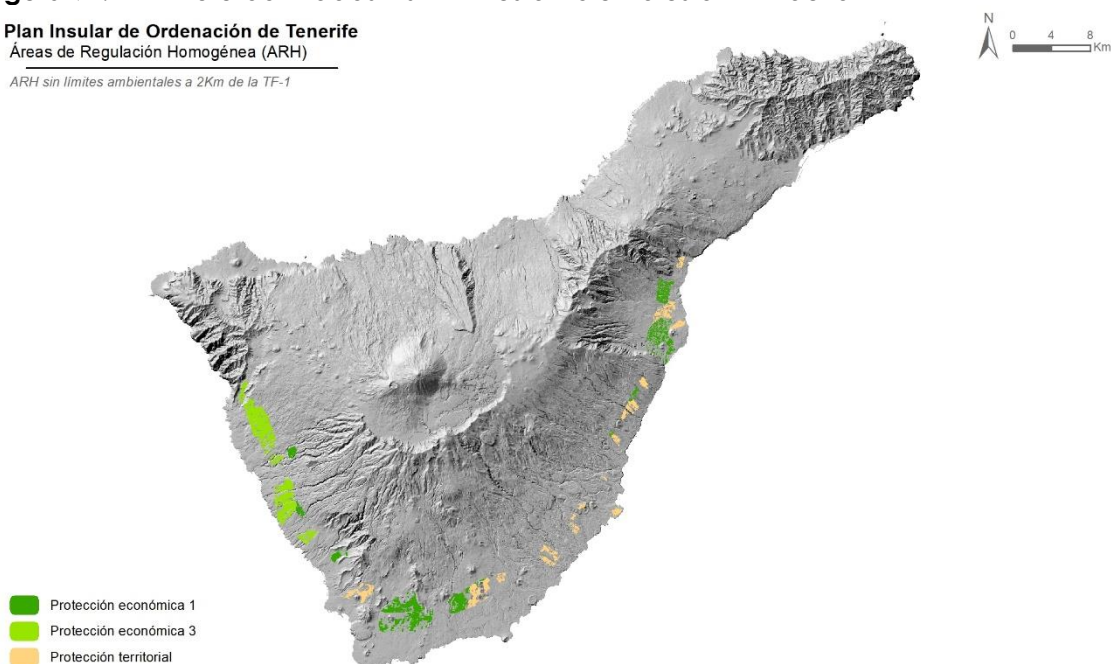
Delimitada una importante extensión de superficie, el proceso ha continuado considerando aspectos vinculados con la proximidad a infraestructuras de transporte clave, esto es, la TF-1<sup>25</sup> (como eje que articula los movimientos terrestres en el sur de la isla) y ambos aeropuertos (puntos de entrada y salida de la isla).

En primer lugar, se han descartado aquellas superficies situadas a más de 2Km del eje de la TF-1 o, lo que es lo mismo, limitar las áreas óptimas a aquellas se encuentren dentro de esta área de influencia.

**Figura 91.** ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)

ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1



Fuente: *Plan Insular de Ordenación de Tenerife* (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), *TenerifeData* (Cabildo Insular de Tenerife).

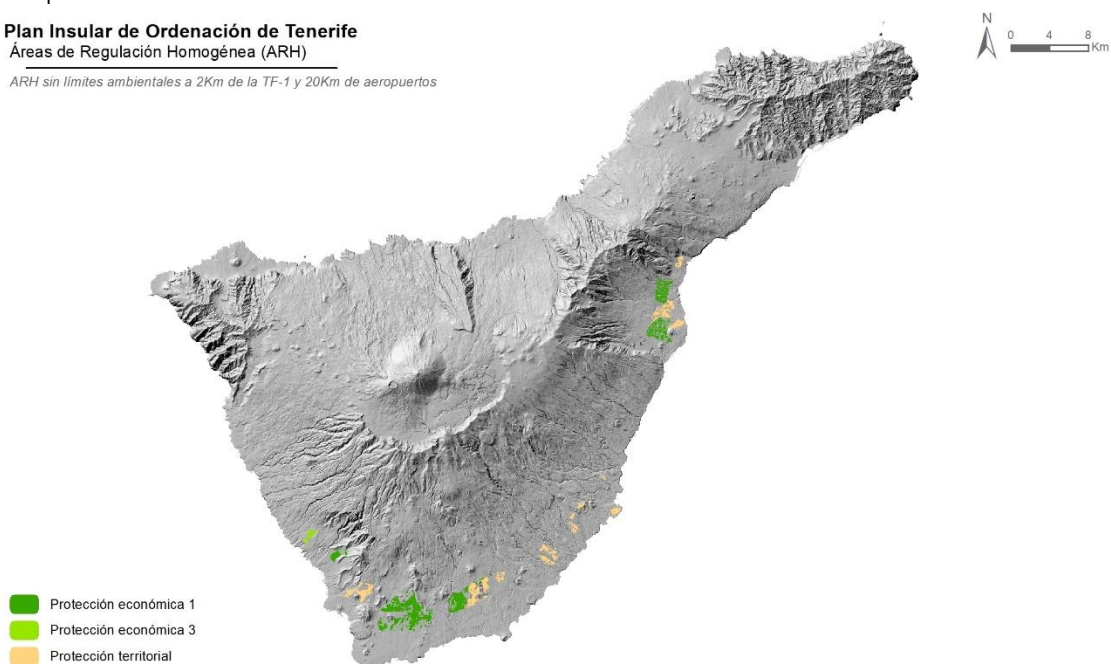
En segundo lugar, se ha aplicado un nuevo proceso de descarte considerando una distancia no superior a los 20Km desde cada aeropuerto, por lo que, en su combinación, sólo se consideran aptas aquellas superficies en las que concurren la localización dentro de los 2Km del eje de la TF-1 y menos de 20Km de cualquiera de los dos aeropuertos de la isla.

<sup>25</sup> Se descarta la TF-5 y las localizaciones situadas en el Norte de la isla al observarse que las piezas situadas en esta vertiente tienden a ser excesivamente irregulares en su forma.

**Figura 92.** ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de los aeropuertos

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
**Áreas de Regulación Homogénea (ARH)**

ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de aeropuertos



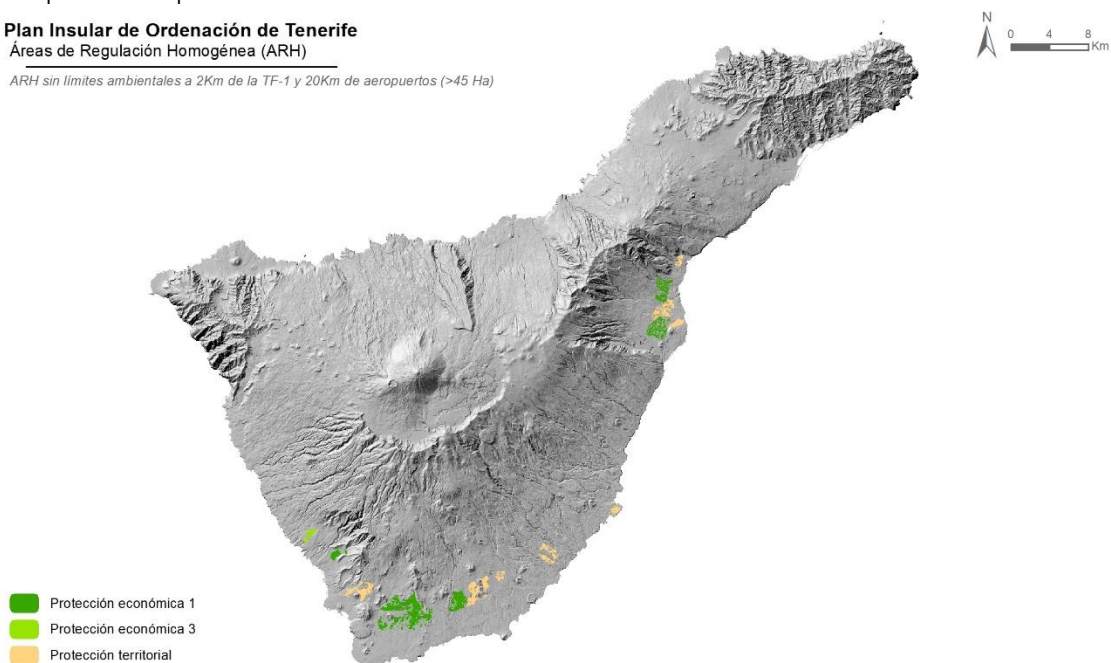
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), TenerifeData (Cabildo Insular de Tenerife).

Al resultado anterior se ha vuelto a aplicar un nuevo filtro destinado a descartar piezas con superficies inferiores a las 45 hectáreas.

**Figura 93.** ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de los aeropuertos superiores a 45 hectáreas

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
**Áreas de Regulación Homogénea (ARH)**

ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de aeropuertos (>45 Ha)



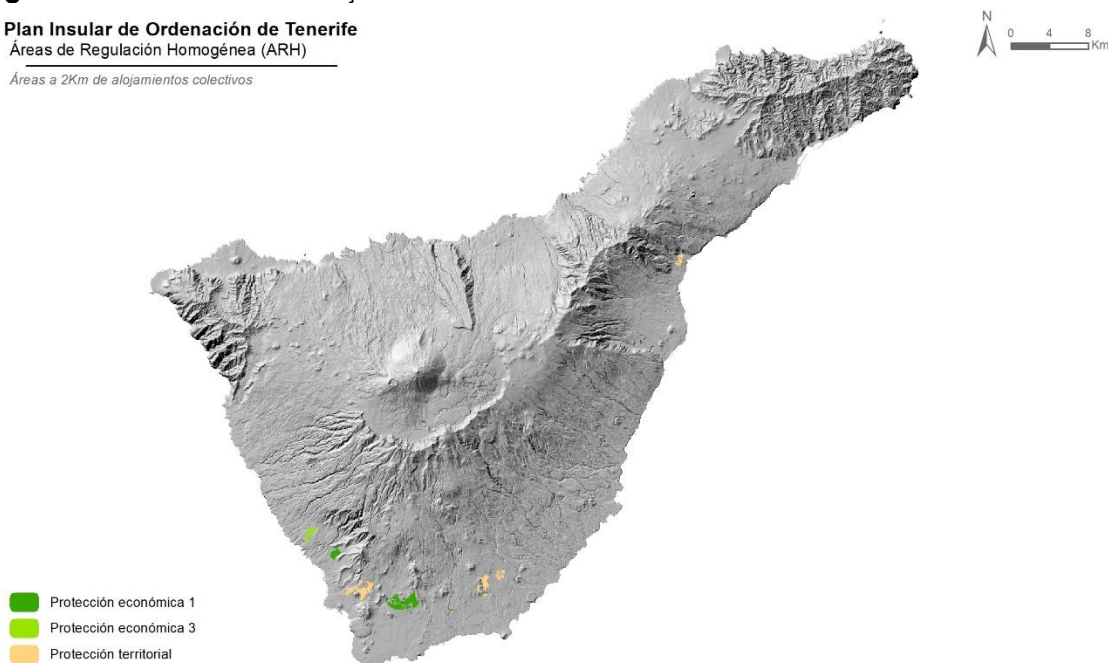
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), TenerifeData (Cabildo Insular de Tenerife).

A los criterios de proximidad aplicados sobre infraestructuras de transporte se ha añadido un tercer elemento. En este caso, tomando en cuenta las necesidades de alojamientos vinculadas al funcionamiento de la infraestructura evaluada, se ha considerado la proximidad a menos de 2Km de aquellos de carácter colectivo (alojamiento turístico).

**Figura 94.** ARH a 2Km de alojamientos colectivos

**Plan Insular de Ordenación de Tenerife**  
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)

Áreas a 2Km de alojamientos colectivos



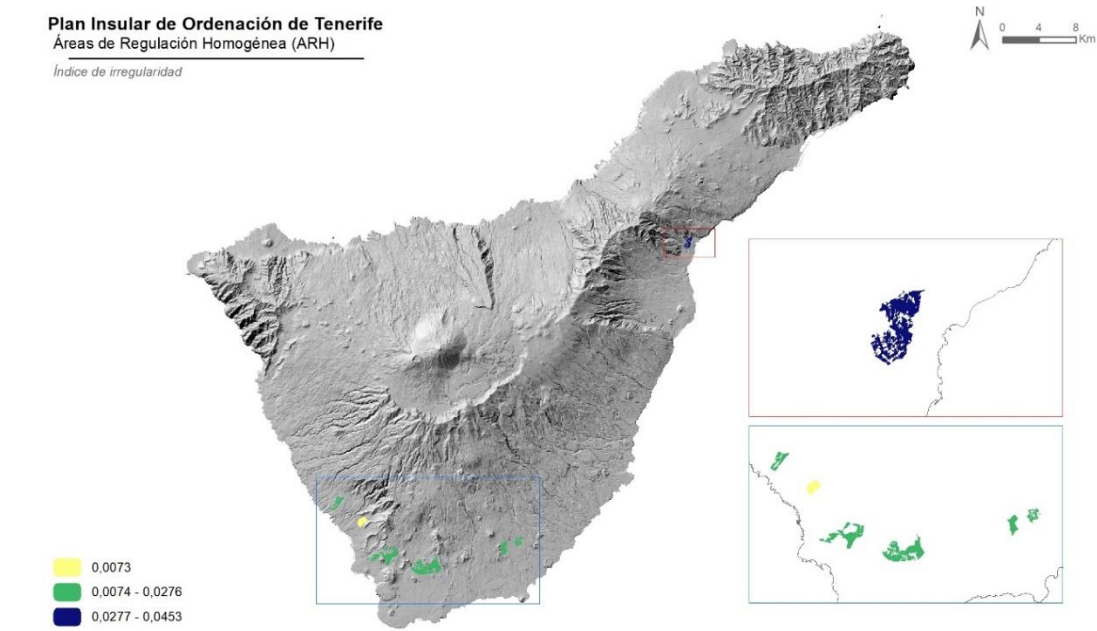
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Alojatur (Instituto Canario de Estadística, 2022).

Con todo ello, la superficie inicial se reduce a un subconjunto de 7 piezas localizadas en el entorno del sur de la isla con distintas formas y extensiones. Visto este último aspecto, se ha aplicado un nuevo criterio en base a la búsqueda de una regularidad geométrica que facilite la implantación de las infraestructuras.

De este modo, no sólo se considera la localización y extensión de cada pieza, sino que, además, se añade la valoración de su regularidad (continuidad, compacidad) como elemento que permita concretar con mayor acierto las alternativas de localización más adecuadas.



Figura 95. Índice de Irregularidad



Fuente: Elaboración propia.

6.1.5. Resultado

En conclusión, se identifica una localización en el entorno del Llano del Majano - Llano de las Aulagas, coincidente con ARH de Protección Económica 1 y 3, en las que los diferentes criterios de descarte no identifican reducciones sustanciales de superficie, así como la forma resultante de la aplicación de los criterios sostiene un nivel suficiente de regularidad, frente a localizaciones con extensiones comparativamente superiores en algunos casos, pero con carencias de continuidad en otros.

No obstante, cabe matizar que las localizaciones identificadas y delimitadas en último término responden a los criterios de carácter territorial enumerados anteriormente, lo que descarta otros de carácter socioeconómico y ambiental que podrían condicionar la decisión definitiva.

Tabla 42. Resumen de estudio de alternativas de localización

CÓDIGO	UN-019	UN-068	UN-106	UN-107*	UN-113	UN-119	UN-123
1. Área de regulación homogénea	Protección territorial	Protección económica 3	Protección económica 1	Protección territorial	Protección territorial	Protección territorial	Protección económica 1
2. Superficie no urbanizada (Ha)	48,1	69,2	69,4	68,6	49,9	192,8	279
3. Sin limitaciones ambientales (Vegetación potencial, hábitats de interés comunitario, superficie agrícola)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
4. Proximidad TF-1 (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
5. Proximidad Aeropuertos (<20Km)	Si (12 Km)	Si (20 Km)	Si (17 Km)	Si (4 Km)	Si (5 Km)	Si (12 Km)	Si (7 Km)
6. Proximidad Alojamientos colectivos (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
7.1 Regularidad geométrica (Índice de irregularidad próximo a cero)	0,0453	0,0168	0,0073	0,0074	0,0276	0,0098	0,0139
7.2 Regularidad (Fotointerpretación)	Excesivamente irregular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura	Compacto y regular	Compacto y regular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura		

\*Nota: UN-107 coincide con suelos urbanizables destinados a otros usos.

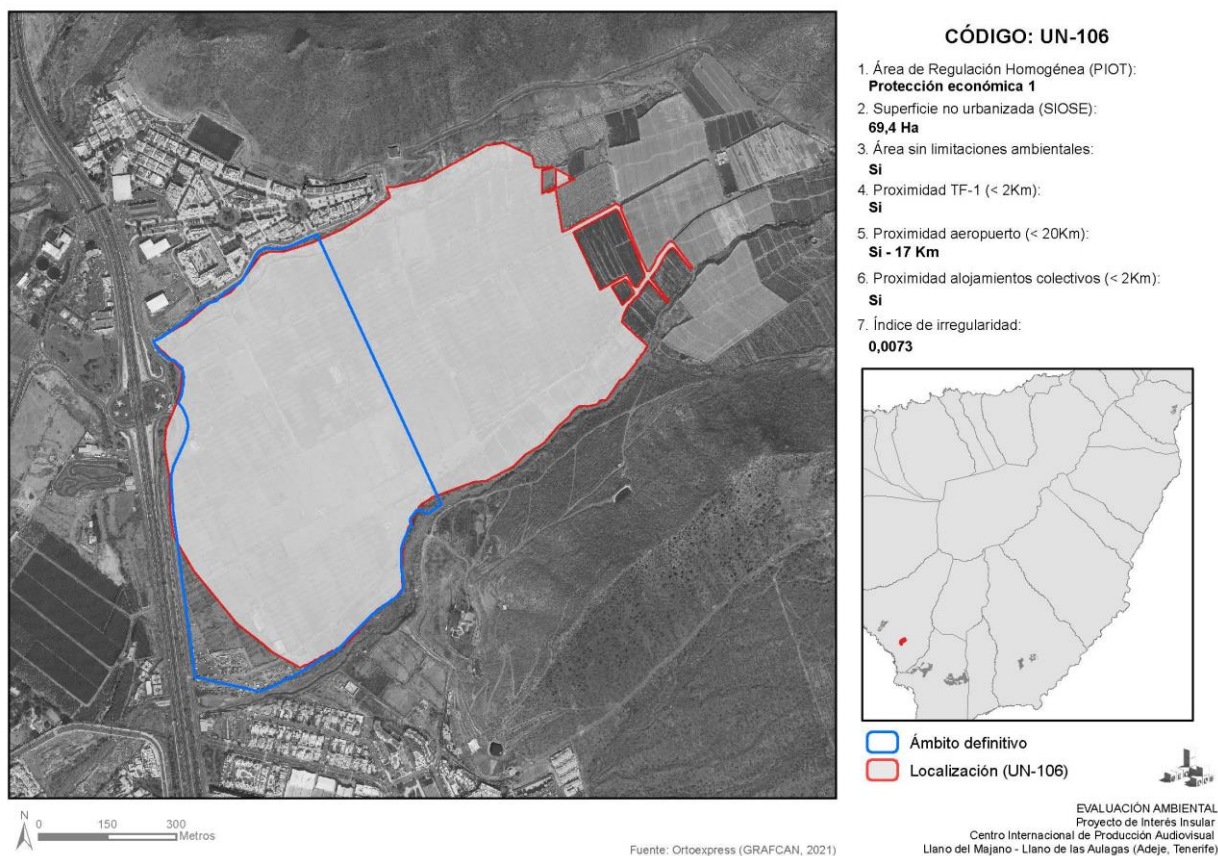
	Muy adecuado
	Adecuado
	Poco adecuado
	Inadecuado

Fuente: Elaboración propia

De estas alternativas las más adecuadas son la UN-106 y la UN-107, siendo criterios de oportunidad los que finalmente definieron la ubicación final: UN-106.

A partir de la alternativa seleccionada de localización, se definió el área de intervención prevista del proyecto, ajustándose a las necesidades finales previstas y a las oportunidades de adquisición de los terrenos.

**Figura 96.** Ficha alternativa elegida



## 6.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Las alternativas estudiadas y valoradas (descritas de forma detallada en el apartado 5 de la Memoria de Ordenación) fueron las siguientes:

### 6.2.1. Alternativa 0.

La alternativa 0 pasaría por no desarrollar desarrollo urbanístico alguno dentro del ámbito delimitado, lo que supondría lo siguiente:

- Se mantendría la bolsa de suelo actual sin desarrollo de actividad económica alguna, en tanto el estado actual de los suelos hace difícilmente probable que se recupere su anterior actividad.
- Se prescindiría de una actuación estructurante que daría continuidad a los dos núcleos urbanos que se encuentran a Norte (Fañabé) y Sur (Urbanización de Miraverde), así como los espacios libres (zonas verdes) que permitirían ordenar y controlar el encuentro entre ambos núcleos y el desarrollo previsto.

- No se desarrollaría un proyecto de evidente interés económico y social para la isla de Tenerife, con la pérdida de la implantación de una actividad de alto valor añadido y de la actividad cultural derivada de la misma.

### 6.2.2. Alternativa 1.

La alternativa 1 se caracteriza por basarse en los siguientes preceptos:

- Zonificación Norte-Sur, con la zona de usos comunes al ubicada al norte del ámbito y la zona productiva al sur.
- Tratamiento de bordes con los núcleos urbanos contiguos mediante la implantación de sendas zonas verdes.
- Ejes viarios principales en eje Oeste-Este de tal manera que permiten estructurar la distribución de los usos en el ámbito, tanto los usos comunes, que se ubican en las manzanas al norte (MZ.01.01, MZ.01.02, MZ.02 y MZ.03), como los productivos, concentrando los centros de producción en las manzanas centrales (MZ.04, MZ.05, MZ.06, MZ.07, MZ.12, MZ.13, MZ.14 y MZ.15) y los servicios auxiliares en las manzanas al sur (MZ.08, MZ.09, MZ.10 y MZ.11).
- Entronque de la red vial interior del ámbito directamente con la calle Budapest, con dos accesos independientes, vinculado uno a la parte productiva y otro a la parte de usos comunes.
- La zona destinada a backlot (escenarios exteriores), MZ.11, se ubica en el linde Suroeste del ámbito, de tal manera que se establezca una transición entre la zona productiva y el ámbito de la autopista TF-1.

**Figura 97.** Alternativa 1



Fuente: Memoria de Ordenación.

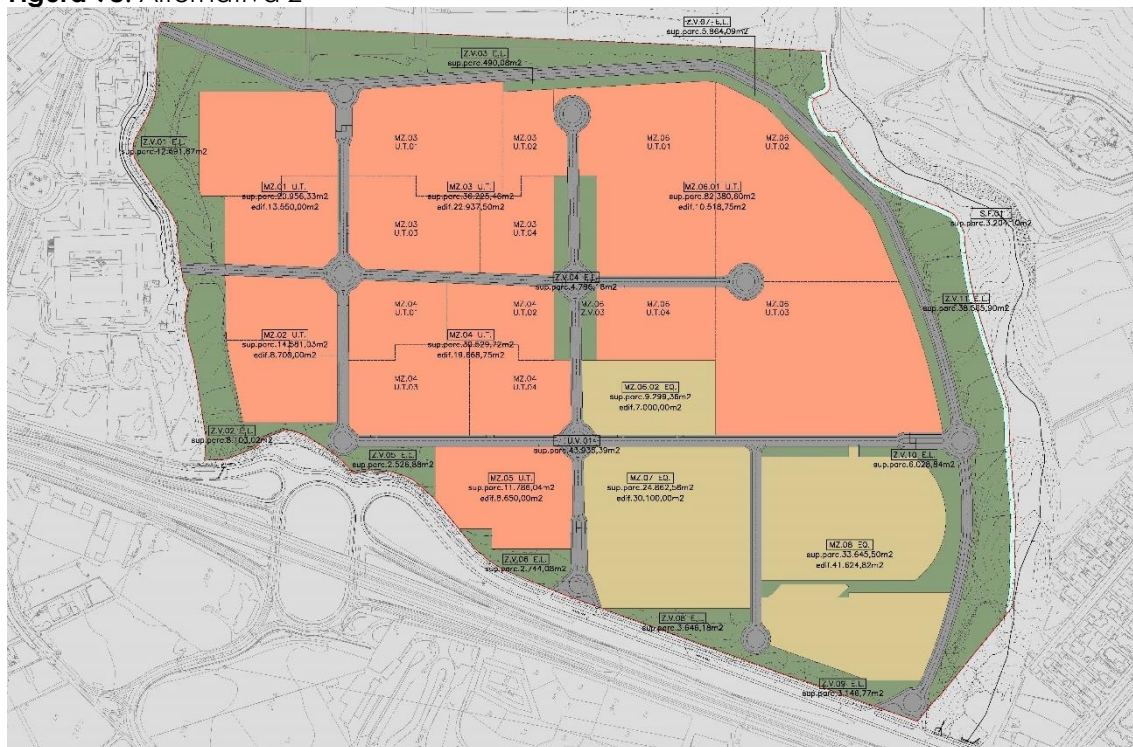


### 6.2.3. Alternativa 2.

La alternativa 2 se caracteriza por basarse en los siguientes preceptos:

- Zonificación de los usos concentrando los elementos de uso común en las proximidades de la TF-1, facilitando el acceso a las mismas, su papel como elemento de tránsito entre la autopista y la actividad productiva y estableciendo en dichas parcelas los futuros edificios de mayor representatividad, de tal manera que dicho frente constituya la imagen más característica del futuro complejo. Parte del programa de uso común se ubica en la subparcela interior MZ.06.02.
- Se plantean 4 conexiones entre los viales interiores y los existentes en el ámbito, tanto en la calle Budapest, como con la trama urbana del núcleo de Fañabé y con el vial perimetral que conectaría ambos elementos urbanos. Las distintas entradas facilitarían la organización del tráfico interior, así como permitir conexiones progresivas durante el proceso de ejecución de la actuación.
- Se plantean una trama viaria prácticamente ortogonal que permite escalonar las manzanas resultantes aprovechando la pendiente Este-Oeste de la parcela, minimizando los movimientos de tierra y facilitando una correcta integración paisajística del desarrollo con su entorno más inmediato.
- Se establece un sistema de espacios libres perimetrales que permiten establecer un límite entre el ámbito y las parcelas colindantes. Se complementa con una zona verde interior en la zona central del ámbito.

**Figura 98.** Alternativa 2



Fuente: Memoria de Ordenación.

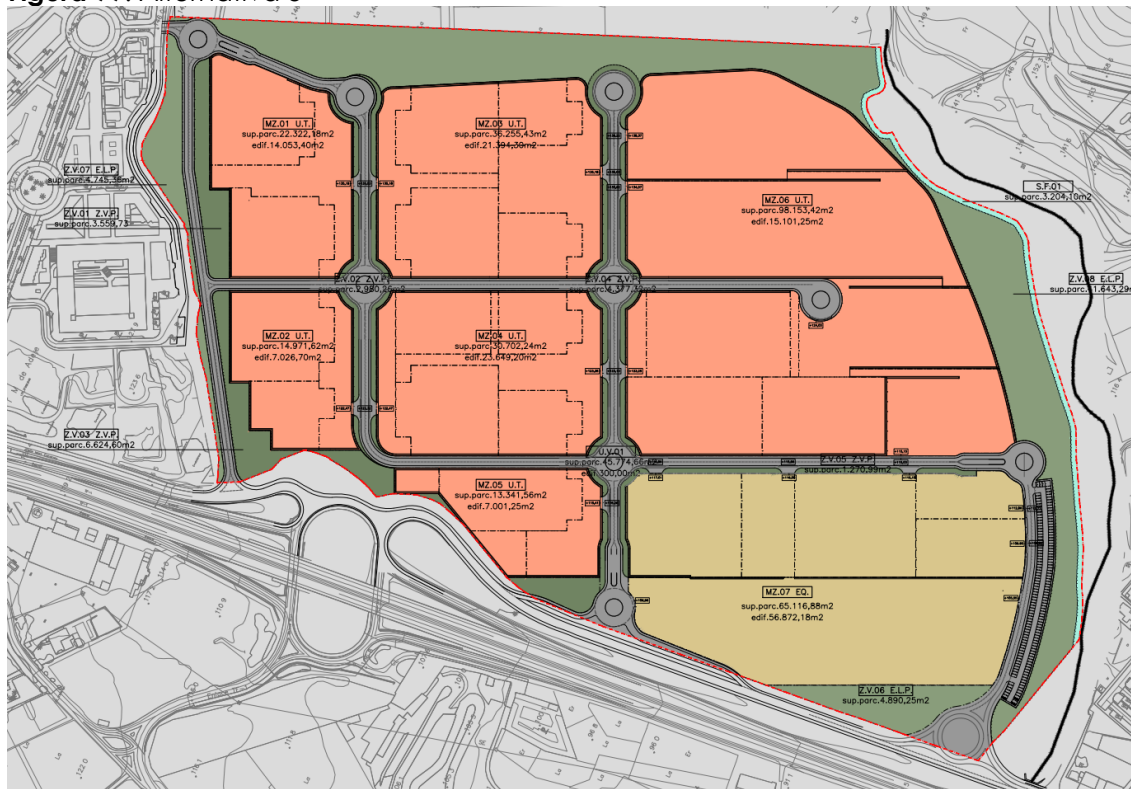


### 6.2.4. Alternativa 3.

La alternativa 3, si bien mantiene gran parte de los planteamientos desarrollados en la alternativa 2, presenta las siguientes variaciones:

- Se enfatiza el carácter representativo y de uso comunitario de la zona suroeste, contigua a la autopista TF-1, concentrándose todo el programa representativo de la actuación en la manzana MZ.07.
- Se elimina el vial perimetral previsto en la alternativa 2 entre los dos accesos previstos, de tal manera que se aumenta la superficie de espacios libres, generando una transición más gradual con el linde no urbanizado del Este y se consigue al mismo tiempo evitar las interferencias que sobre la actividad puede provocar dicho vial.
- Se plantea un vial paralelo al núcleo urbano de Fañabé, con conexión en el entorno de la TF-1 que dará servicio al complejo sin sobrecargar con tráfico adicional la trama viaria de dicho núcleo. También se ejecuta un nuevo nudo en el encuentro del ámbito en su linde sur con la calle Budapest, con una rotonda de gran capacidad que facilita los giros y permite absorber el aumento de tráfico que pueda producirse.
- Se ortogonalizan los viales interiores, eliminándose la glorieta que anteriormente se encontraba cercana a la manzana MZ.02.
- Se propone que los dos viales perpendiculares a la pendiente cuenten con zonas verdes anexas, de tal manera que se aumenta la sección de los mismos y se evita la continuidad de la masa construida, limitando el impacto que sobre el paisaje del entorno ésta pudiera producir.

**Figura 99.** Alternativa 3



Fuente: Memoria de Ordenación.

### 6.2.5. Valoración de Alternativas

#### a) Valoración de la alternativa cero (no aplicación del proyecto)

Teniendo presente las características descritas hasta este momento del estado actual se puede hacer la siguiente prognosis de la situación del territorio en caso de no aplicar el proyecto de interés insular.

1.- Parece razonable pensar que, hasta que otro instrumento de planeamiento revisara la situación de la parcela, lo más normal es que la parcela se mantenga en las mismas condiciones de uso que presenta en la actualidad: con la actividad agraria abandonada y siendo un espacio de características periurbanas para usos informales por parte de la población (parapente, montar a caballo, actividades deportivas, paseo de mascotas).

2.- Si persiste el estado de abandono, continuará el deterioro de los elementos que constituyen la antigua explotación agraria, aumentando los puntos de vertido incontrolado, así como la erosión de uno de los valores más significativos identificados en el inventario ambiental realizado: el suelo de sorriba.

3.- El suelo de sorriba, sin manipulación y tratamiento constante irá perdiendo con el tiempo parte de las características que lo hicieron tan interesante para trasladarlo desde el norte de la isla hasta el árido sur con intención de su uso agrario.

4.- En el ámbito objeto de estudio se han detectado especies reconocidas como exóticas invasoras, que podrían ir ganando superficie a costa de la colonización de especies naturales de la zona. Situación está última que se está realizando con cierta lentitud si la comparamos con otros espacios similares, donde la vegetación de sustitución ha recuperado más rápidamente estos espacios.

5.- El uso "intenso" por parte de la población del área dentro del espacio previsto para el Proyecto de Interés Insular (en un entorno amplio del camino llano de mayor ancho de la zona) no hace que sea un espacio de interés para las aves, identificadas en periodos temporales anteriores.

#### b) Discusión entre la afección de la transformación o la permanencia

Ya en el apartado 4.1 del presente documento se hizo una valoración detallada de la incidencia previsible de las características ambientales del área de intervención. Se valoraron la afección a la biodiversidad, a la población, sobre la salud humana, sobre la fauna, sobre la flora, sobre la tierra, sobre el agua, respecto al aire (y la potencial contaminación atmosférica), si condiciona los factores climáticos de la zona o estos condicionan la ubicación del proyecto, su incidencia en el cambio climático, sobre los bienes materiales y el patrimonio cultural, así como la potencial afección sobre el paisaje del entorno del ámbito de estudio (cabe recordar que el ámbito no constituye en sí un paisaje funcional en la actualidad, tratándose más bien de un espacio periurbano donde la actividad agraria se encuentra abandonada desde hace tiempo). Esa valoración concluye que dadas las características del espacio a intervenir la incidencia es compatible, salvo en el caso de la pérdida de suelo agrario de aporte, si no se interviene sobre el mismo.

Para la discusión entre cual es la mejor opción (alternativa) entre mantener el espacio sin ocupar o incorporar un proyecto de las características del previsto se debe hacer las siguientes reflexiones:

1. El Proyecto de Interés Insular es un proyecto de interés económico para la zona por su aporte en puestos de trabajo en un sector de potencial desarrollo y que permite diversificar la economía insular.
2. El Proyecto de interés insular ofrece unos equipamientos de interés para la población de Adeje e incluso de carácter insular: formación y cultura especializada.
3. La parcela cubre las demandas previstas para la instalación de un proyecto de estas características, como queda explicado en el apartado 7.1, en el que se resume la búsqueda de alternativas de localización. Esta parcela es una de las dos finalistas, teniendo la otra vocación de suelo urbanizable residencial, otra de las grandes demandas de la isla.
4. A pesar de ser un espacio relativamente amplio (40 ha.) no todas se ocupan por edificación y urbanización. El proyecto dedica en torno a 8 hectáreas a zonas verdes ajardinadas con arboleda (palmeras o similares), así como el respeto al espacio necesario para mantener el funcionamiento natural del barranco de Fañabe. Estas zonas verdes (además de algunos espacios de agua) pueden actuar como puntos de atracción para la avifauna de la zona.
5. La intervención permite acciones de erradicación de especies invasoras y potenciación del Hábitat de Interés Comunitario presente en parte de la zona (asociado al barranco).
6. El proyecto mantiene distancias razonables sobre elementos de interés en el territorio (Red Natura 2000, bienes de interés cultural, etc.) sin que sus determinaciones provoquen perjuicio sobre los valores culturales o naturales de estos espacios.

Teniendo presente la prognosis realizada en el punto a) y los seis puntos fuertes del proyecto de interés insular mencionadas en los párrafos anteriores se estima que la alternativa cero no es potencialmente la mejor, que la transformación del espacio tiene su valor y dadas las características naturales en presencia es compatible con el medio ambiente la transformación de esta parcela.

En cualquier caso, se le debe prestar especial atención a las cuestiones relacionadas con el suelo de sorriba (suelo no natural de la zona que no debería perderse, volviendo a trasladarlo a otro espacio donde cumpla funciones similares a las que inicialmente tenía previsto en el área de intervención) y la forma de intervenir sobre la integración paisajística de la intervención.

A partir de esta valoración, se discuten las tres alternativas estudiadas para ordenar el área de intervención. En general, son variantes de la misma propuesta de distribución, muy condicionadas por las necesidades y demandas de usos y espacios (superficies dedicadas) a cada uno de ellos.

#### c) Criterios y valoración de las alternativas de transformación

Aquí se expondrán los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de valorar ambientalmente las distintas alternativas propuestas. A parte de las características de sostenibilidad vinculadas al bienestar de la población se ha prestado especial atención a la variable paisajística, entendida sobre todo en relación con la percepción visual del entorno y el fondo escénico, incorporándose esta perspectiva en la forma de valorar los criterios.



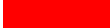
Ya se ha visto en el apartado 4.1. de este documento que la ocupación del suelo no implica impactos significativos respecto a los factores ambientales analizados y teniendo presentes las características de las parcelas objeto de la propuesta de ordenación, salvo el caso de la existencia de suelo fértil en el terreno procedente de

otra zona de la isla, al que se le buscará una nueva ubicación para que recupere la función para la que fue trasladado desde el norte de la isla.

Teniendo presente este aspecto inicial se han definido algunos criterios complementarios de adecuación ambiental de las distintas propuestas de cara a poder hacer una valoración de estas.

Para valorar de forma comparada los criterios se ha definido tres posibles estados:

**Tabla 43.** Estados de baremación

Color	Descriptor	Valor de baremación
	Muy adecuado (la mejor opción de las propuestas)	3
	Adecuada	2
	Menos adecuada	0

Fuente: Elaboración propia

Estos criterios son:

1. **Potenciación de las zonas verdes.** Tener espacios verdes bien distribuidos en el área de intervención permite entre otros aspectos tener una mejor interacción ecológica con el entorno (siempre y cuando se cuiden las especies utilizadas en los proyectos de jardinería siendo conscientes de la zona, sus condiciones climáticas su disponibilidad de agua, así como la vegetación potencial de la zona), mejores condiciones para la habitabilidad (mejorando los espacios de sombra, la humedad y las temperaturas medias).
  - Dentro de este criterio se tendrá en cuenta la dedicación de superficie de cada una de las alternativas a zonas verdes.
  - La distribución de estas zonas verdes será otros de los factores a tener en cuenta. Es importante, tener una distribución de estos espacios por toda el área de intervención, buscando repartir los beneficios de forma lo más uniforme posible.
  - Dado que el área de intervención se encuentra circundada, en gran parte de su perímetro, por espacios naturales o rurales (barrancos y/o espacio agrario del resto de la explotación agrícola primigenia) el tratamiento de los bordes de la actuación con estos espacios es de vital importancia tanto desde una perspectiva paisajística como desde la óptica de la preservación de estos espacios. En el caso de la relación de la TF-1 se valora el aislamiento a través de espacio verde de la misma, de forma que mejore las condiciones de confort en el interior del ámbito (ruidos, calidad del aire) de forma que facilite el desarrollo en mejores condiciones de las actividades y usos previstos.
  - Por último, se debe contemplar el criterio de búsqueda de corredores verdes, marcado como una consideración a tener en cuenta en el propio proyecto (Ver apartado 5.1 de la Memoria de Ordenación). Los corredores verdes en el espacio deben cumplir la función de conectar los diferentes tipos de áreas verdes o no antropizadas que se encuentran dentro de un área de intervención o en zonas rurales aledañas.



## Valoración

Analizando cada una de las alternativas sobre la potenciación de las zonas verdes, todas plantean soluciones interesantes para el potencial suelo disponible después de la distribución de las superficies edificadas y a cielo abierto que un tipo de instalación de estas características necesita.

Las tres propuestas dedican una **superficie** destacada a zonas verdes transitables:

- Alternativa 1: 135.799,76 m<sup>2</sup>
- Alternativa 2: 88.593,89 m<sup>2</sup>
- Alternativa 3: 73.362,01 m<sup>2</sup>

Respecto a la superficie de las zonas verdes se ha considerado como mejor la alternativa 1 (Muy Adecuada), por ser espacios verdes de mayor superficie, permitiendo un uso más intenso de los mismos por parte de los potenciales usuarios (empleados, visitantes). En este caso la alternativa 2 y 3 ofrecen superficies similares por lo que se les da la misma valoración (Adecuada).

Sobre la **distribución** se debe hacer las siguientes consideraciones: La alternativa 1 ofrece una distribución orgánica que acoge la distribución de las parcelas edificables ofreciendo una distribución que favorece la integración paisajística, así como mejorando las condiciones de calidad del aire y siendo un espacio adecuado para la potenciación de la biodiversidad de la zona.

Para entender las otras dos alternativas hay que partir de que distribuyen menor superficie verde. En ambos casos mantienen la idea de situar superficies verdes como "separadores" de los usos colindantes, siendo similar la distribución de las mismas. La alternativa 2, establece una superficie cuadrangular central de zona verde mientras que en el caso de la alternativa 3, elimina esta superficie central para aumentar la superficie verde en torno a los equipamientos. Esta última solución, a parte de mejorar los servicios que se ofrecen a la población local (estos equipamientos están previstos para su uso por la población general y no exclusivamente como parcelas dedicadas a los servicios audiovisuales privados), ofrecen garantías de mayor aislamiento acústico y ambiental respecto de la Autopista del Sur (TF-1). Es por estos últimos aspectos, por lo que se considera que la alternativa 3 ofrece una mejor solución en la distribución frente a la alternativa 2.

En el **tratamiento de borde** se debe partir de la idea que las soluciones que se aportan en todas las alternativas, desde la óptica del evaluador son óptimas y que los aspectos descritos a continuación cumplen el objetivo de valorar las ligeras deferencias entre las mismas. Se considera que la alternativa 1 es la peor valorada ya que no se remata el borde en relación con el espacio rústico contiguo, así como con respecto al contacto de las parcelas con la Autopista del Sur (TF-1), se dedica muy escaso espacio verde. Gran parte de las parcelas dedicadas a los servicios audiovisuales son colindantes de forma directa con el espacio rural o la infraestructura de comunicación, disminuyendo las condiciones de integración paisajística de esta solución frente a las otras dos alternativas. Las otras dos alternativas (2 y 3) sí contemplan este tratamiento de borde. En el caso de la alternativa 3, se favorece este tratamiento de borde, sobre todo en relación con al TF-1 aumentando la superficie verde en este espacio en detrimento de espacio verde en el interior de la urbanización.

El aspecto valorado sobre los **corredores verdes** es su capacidad como espacio de conectividad y que permita mejorar la percepción del paisaje circundante, prestando especial atención al escenario geológico marcado por los roques del Conde, Imoque, Abinque y de Los Brezos. Según estos criterios las alternativas 1 y 3 son las que mejor

resuelven estos aspectos, En el caso de la alternativa 1, a pesar de que el conjunto de parcelas edificables para los servicios audiovisuales es muy compacto y puede provocar cierto efecto pantalla sobre las perspectivas comentadas, esto se soluciona con un amplio corredor verde central que acompaña a los dos corredores verdes de remate de la urbanización, tanto al norte (en contacto con el núcleo de Fañabe) como al sur en contacto con el barranco de Fañabe. En el caso de la alternativa 3, manteniendo los corredores laterales, aunque con menor superficie, se definen dos amplias vías dirección Oeste-Este con vegetación en los bordes que permiten valorarlas como corredores verdes y favorecen la perspectiva visual del escenario geológico.

La alternativa 2 ofrece unas perspectivas más duras (menor vegetación) en dirección Oeste-Este y a través de vías más estrechas. Es esta razón por la que es la que obtiene la peor valoración.

Teniendo presentes los anteriores comentarios se ha realizado la siguiente valoración sobre las zonas verdes:

**Tabla 44.** Cuadro resumen de la valoración de Zonas Verdes

	Zonas Verdes				
	Superficie	Distribución	Tratamiento Borde	Corredores Verdes	
Alternativa 1	3	3	0	3	9
Alternativa 2	2	0	2	0	4
Alternativa 3	0	2	3	3	8

Fuente: Elaboración propia

Sobre la Potenciación de las zonas verdes la alternativa mejor valorada son las Alternativas 1 y 3.

2. **Aspectos vinculados a la movilidad.** Dentro de este espacio no se tiene en cuenta la movilidad peatonal, aunque se considera resuelta por las obligadas aceras en la calle Budapest. En cambio, se ha tenido en cuenta los efectos que el potencial tráfico puede tener sobre las vías de la zona (calle Budapest y rotonda de acceso al núcleo de Fañabe y a la TF-1). Dentro de este criterio se ha valorado:

- La facilidad de acceso, prestando especial atención a las zonas de uso por parte de la población.
- Se ha considerado importante que la conexión con los equipamientos no sea por las mismas vías que los accesos funcionales del IGS.
- Se ha valorado las soluciones que menos problemas de tráfico generan al núcleo de población de Fañabe.

### Valoración

Sobre los **accesos** de tráfico, la alternativa 3 es la mejor resuelta, evitando pasar la mayor parte del tráfico del área de intervención por la rotonda que da servicio al núcleo de Fañabe y sirve de salida a la TF-1, incorporando para esta función dos rotondas en la vía de servicio al sur del enlace: una con vocación de dar servicio a los equipamientos y la otra de acceso principal a las parcelas audiovisuales.

La alternativa 2, no conecta con el enlace, pero las soluciones de rotondas propuestas son de menor dimensión y con ramales de acceso a las mismas cortos, lo que puede provocar ralentización del tráfico rodado en momentos puntales vinculados a eventos.

Desde la óptica del evaluador, la alternativa 1 es la que peor resuelve la conexión al incluir el acceso a la zona de equipamientos muy cerca del enlace de Fañabe con un enganche directo. Esta solución creará problemas de tráfico en momentos puntuales dentro del área de intervención y, probablemente, en el propio enlace.

Se considera que la **conexión** con el área de equipamientos está mejor resulta en la alternativa 3, al aplicar una rotonda de mayores dimensiones que facilita la movilidad a un número mayor de vehículos. La solución de la alternativa 2 también ofrece una rotonda de conexión en el extremo sur del ámbito, pero de menor dimensiones que la prevista por la alternativa 3.

Igual que en el criterio anterior, se considera que la peor solución la alternativa 1, al no diferenciar de forma tan clara como las otras dos alternativas los distintos tipos de tráfico (laborales y acceso a equipamientos) y conectar prácticamente con el enlace de Fañabe, con lo posibles problemas de congestión que se han esbozado en el criterio anterior.

En el caso de evitar de problemas de tráfico al **núcleo de Fañabe**, la alternativa 1 no conecta el sector con el núcleo. Es necesario salir del área de intervención para poder acceder al núcleo, retomando el enlace de Fañabe. Por tanto, no favorece la conexión del núcleo de población con los equipamientos previstos. En definitiva, no permiten el acceso de tráfico desde el área de intervención al núcleo de población, por lo que no generan problemas de tráfico, pero, por otro lado, no facilita el acceso de la población del núcleo a

En los casos de las alternativas 2 y 3 ofrecen opciones de conexión con el núcleo de Fañabe. La alternativa 2 plantea dos calles de conexión directa desde las vías interiores del área de servicios audiovisuales al núcleo de población: una por la calle Morro Grueso para conectar con la rotonda Plaza Fañabe A, y la otra por la calle Isla de Tenerife para conectar con la rotonda Plaza de Fañabe B. Por el diseño de estas calles el uso habitual será la salida de tráfico desde el área audiovisual hacia el núcleo y no al revés, ya que lo normal es que esté restringido el acceso. Esta alternativa es la que más problemas de tráfico puede provocar en el núcleo de Fañabe.

Mientras que la alternativa 3 ofrece un único punto de conexión con el núcleo de población a través de una rotonda que a su vez tiene un ramal paralelo a la calle Montaña Clara. Esta alternativa, aunque conecta con el núcleo permite una salida complementaria al actual tráfico interior del propio núcleo de Fañabe.

Teniendo presente lo descrito hasta ahora se considera que la mejor solución es la alternativa 3, al ofrecer una alternativa a través de rotonda para la salida de tráfico del núcleo de Fañabe y sin permitir una conexión que favorezca la incorporación de tráfico al núcleo como parece que facilita la alternativa 2, ni aislar totalmente el núcleo del área de intervención como hace la alternativa 1.

**Tabla 45.** Cuadro resumen de la valoración de la Movilidad

	<b>Movilidad (Tráfico y accesos)</b>			
	Accesos viarios	Conexión Equipamientos	Evitar Problemas Fañabe	
Alternativa 1	0	0	2	2
Alternativa 2	2	2	0	4
Alternativa 3	3	3	3	9

Fuente: Elaboración propia

Sobre los aspectos vinculados a la movilidad la alternativa mejor valorada es la Alternativa 3.

3. **Aspectos de integración paisajística.** Dentro de este apartado se ha tenido en cuenta tres criterios específicos:

- Distribución de usos, para la mejor integración en su entorno territorial.
- Establecimiento de criterios que permitan que los usos se integren y aporten al entorno mejoras en las condiciones paisajísticas.
- Evitar el efecto fachada sobre todo en relación con las distintas perspectivas paisajísticas de interés (entornos de los núcleos de población circundantes y visión potencial del escenario geológico al Este del área de intervención).

### Valoración

En el caso de la **distribución** las tres opciones inicialmente se han considerado óptimas. Un segundo análisis algo más detallado ha impedido valorar la alternativa 1, respecto a este criterio. Se ha considerado no viable (NV) ya que la instalación de los Backlot (escenarios exteriores) tan cerca de la TF-1, se pueden ver afectados por el potencial ruido de la vía, quedando invalidada su función. Las alternativas 2 y 3 ofrecen soluciones idénticas que favorecen el acceso de la población a los equipamientos previstos, por lo que se las ha valorado como Muy Adecuadas.

Sobre el **efecto fachada** se ha estimado que, por la distribución de las edificaciones, así como el ancho de las vías que discurren de Oeste a Este facilitando la perspectiva, la mejor propuesta es la alternativa 3. En el caso de la alternativa 2, las vías ofrecen ese mismo efecto, aunque algo menor al presentar un menor ancho y sin vegetación que enmarque el conjunto. En el caso de la alternativa 1, el efecto fachada es marcado en el conjunto de parcelas previstas para la ubicación de los servicios audiovisuales y esto es lo que nos ha decantado por darle la peor valoración, aunque como se ha expresado anteriormente los corredores verdes de esta alternativa son óptimos.

En lo que respecta a la facilidad de integración en el **entorno** todas las alternativas se ha valorado igual de positivamente, ya que todas ofrecen los equipamientos para el servicio a la población, así como espacios verdes que mejoran las condiciones generales del ámbito.

**Tabla 46.** Cuadro resumen de la valoración de la Integración paisajística

	Integración paisajística			
	Distribución de Usos	Evitar Efecto Fachada	Facilita Integración Entorno	
Alternativa 1	NV	0	3	3
Alternativa 2	3	2	3	8
Alternativa 3	3	3	3	9

Fuente: Elaboración propia

Sobre la integración paisajística la alternativa mejor valorada es la Alternativa 3.

4. **Calidad de vida de la población.** Dentro de este apartado se valoran algunos condicionantes que favorecen o no que la implantación del proyecto favorezca la



calidad de vida de la población, con especial atención al núcleo de población de Fañabe, colindante con el área de intervención. Estos aspectos son:

- Emisiones de ruido. Aunque no es una actividad especialmente ruidosa, si puede tener momentos puntuales de emisiones de ruido por rodajes nocturnos, funcionamiento de talleres, etc.
- Acciones que favorezcan la calidad del aire
- Espacios verdes utilizables por parte de la población
- Superficie de equipamientos disponibles para la población

### Valoración

Dada la que superficie verde en la alternativa 1 se organiza en gran parte en las inmediaciones del núcleo de Fañabe, esta alternativa tiene las mejores valoraciones en emisiones de ruido (entendiendo la vegetación arbórea – la predominante – como barrera natural contra la emisión de ruidos), la mejora de la calidad del aire y como espacio verde utilizable.

Las otras alternativas no ofrecen malas opciones, pero algo peores que las que ofrece la alternativa 1, al ofrecer menor superficie verde vegetal con especies arbóreas que puedan minimizar los efectos comentados, así como su utilización como espacio verde.

En relación con los equipamientos se ha utilizado como criterio la superficie ofertada por cada una de las alternativas:

- Alternativa 1: 63.172,95 m2
- Alternativa 2: 78.724,82 m2
- Alternativa 3: 65.116,88 m2

Siendo la Alternativa 2 la que mayor superficie de equipamientos ofrece.

**Tabla 47.** Cuadro resumen de la valoración de la Calidad de vida (Fañabe)

	Calidad del vida de la población (Fañabe)				
	Emisiones de ruido	Mejora calidad del aire	Espacios verdes utilizables	Equipamientos	
Alternativa 1	3	3	3	2	11
Alternativa 2	2	2	2	3	9
Alternativa 3	2	2	2	2	8

Fuente: Elaboración propia

Sobre la incidencia sobre la calidad de vida de la población, prestando especial atención al núcleo de Fañabe, la alternativa mejor valorada es la Alternativa 1.

### 6.2.6. Valoración inicial

Se debe comenzar recordando la valoración que se realizó al comienzo del análisis de las alternativas, en el que se expresaba que todas las alternativas analizadas afectan por igual a las variables ambientales analizadas. Este análisis parte de una descripción detallada (apartado 3 del presente documento) para posteriormente realizar una valoración de los efectos de la intervención del Proyecto de Interés Insular sobre las mismas (apartado 4 del presente

documento). La conclusión final es que el proyecto es compatible con todas estas variables, ofreciendo un único aspecto de carácter crítico, relacionado con la pérdida de suelo fértil, el cual se debe reconocer como recurso estratégico. Todas las alternativas estudiadas afectan de forma similar a las variables ambientales. La única diferencia puede encontrarse en como se reutiliza parte del mencionado suelo en la preparación y creación de las zonas verdes planificadas, aunque el proyecto no ha llegado al nivel de detalle necesario para conocer los movimientos de tierra de cada una de las alternativas y así valorar cual es la que menor incidencia tiene sobre esta variable ambiental. Es por esta razón por la que se deberán establecer medidas ambientales generales para amortiguar este impacto ambiental.

Dado que todas las alternativas afectan de forma similar a las variables ambientales presentes en el territorio, para su comparación y análisis se ha recurrido a definir un conjunto de criterios complementarios, que, en su conjunto, buscan valorar la alternativa que se considera más sostenible en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica y dentro del marco que la propia ordenación nos marca. Se han seleccionado 4 criterios generales que pueden ser analizados con la ordenación propuesta. El primero ha sido la potenciación de las zonas verdes dentro de las propuestas de ordenación, buscando una adecuada integración ecológica y las mejores condiciones de habitabilidad para sus usuarios como para la población del entorno. También se ha valorado la integración visual de las propuestas en relación con su entorno inmediato, prestando especial atención a la percepción del escenario geológico de referencia en el que se sitúa la ordenación. Desde la perspectiva más socioeconómica y de calidad de vida de la población se han realizado un análisis de las propuestas de movilidad que realiza cada una de las alternativas, prestando toda la atención al movimiento de tráfico al ser un tipo de proyecto que está sujeto al movimiento constante de importantes cantidades de material, y los efectos que este puede tener sobre su entorno geográfico habitado. Por último, se ha prestado atención a criterios de calidad de vida, valorando las potenciales afecciones a la calidad del aire y las condiciones de habitabilidad (ruido), los espacios verdes utilizables y los equipamientos puestos a disposición de la población.

De este análisis detallado en los apartados anteriores se ha extraído una comparativa de las alternativas, partiendo de la base que todas las alternativas consideradas cumplen en líneas generales con unos criterios calidad suficientes para generar un modelo de intervención sostenible en el territorio, salvo algún elemento particular ya comentado.

Para poder compararlos y que nos ofreciera una valoración final que nos presentará una de las alternativas de ordenación como la óptima, más que forzar criterios de baremación haciendo ponderación de los criterios analizados, se ha optado por penalizar más a la alternativa que menor valoración recibiera. Igual que con los criterios seleccionados, las valoraciones no dejan de ser subjetivas realizadas por parte del evaluador según el mejor criterio que ha podido tener a través de los objetivos de desarrollo sostenible conocidos.

De la suma de las puntuaciones de cada una de las alternativas según los cuatro grupos de criterios se obtiene el siguiente cuadro resumen:

**Tabla 48.** Resumen análisis y valoración alternativas de ordenación

RESUMEN ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS					
	Zonas Verdes	Movilidad (Tráfico y accesos)	Integración Paisajística	Calidad de Vida	Valor
Alternativa 1	9	2	3	11	25
Alternativa 2	4	4	8	9	25
<b>Alternativa 3</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>34</b>

Fuente: Elaboración propia

De esta tabla sale que la alternativa de mayor puntuación es la alternativa 3, con un total de 34 puntos de los 42 posibles (12 de Zonas verdes, 9 de movilidad, 9 de integración visual y paisajística y 12 de calidad de vida). Esta alternativa ofrece sus puntos fuertes en las soluciones de movilidad y en los criterios de integración con el paisaje circundante, quedando en segundo puesto en los criterios relacionados con las zonas verdes (superficie, distribución, tratamiento de borde e implantación de corredores verdes). La alternativa 1 ofrece una mala valoración en relación con la movilidad y la integración visual con el entorno, viéndose especialmente afectada por el efecto pantalla generado por la organización de las parcelas de servicios audiovisuales.

Por último, la alternativa 2 ha destacado exclusivamente en el conjunto de criterios de calidad de vida, donde se ha situado segunda después de la alternativa 1.

De este resultado se debe concluir que **la alternativa más sostenible es la Alternativa 3**, con 34 puntos sobre 42 posibles. Esta alternativa coincide con la seleccionada desde el punto de vista técnico y sobre la que se ha desarrollado la ordenación pormenorizada y los proyectos básicos de edificación.

Documento Inicial Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del PROYECTO DE INTERÉS INSULAR IMAGINE GREEN STUDIOS, elaborado por GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U. firmando el documento en marzo de 2025 (revisado en noviembre 2025).



Miguel Francisco Febles Ramírez  
Geógrafo. Colegiado nº 0255  
GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U.



**Anexos**

- **Anexo 1.** Colección de Mapas Ambientales
- **Anexo 2.** Prospecciones para la detección del alcaraván común (*Burhinus oedicnemus distinctus*)
- **Anexo 3.** Estudio de detección de *Pimelia canariensis*
- **Anexo 4.** Fichas de Análisis de alternativas de localización