



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2025, adoptó como punto cuarto del Orden del Día, el siguiente:

4. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife sobre el “Proyecto de Urbanización de la UA-97, ámbito R6b, del Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM)” en el T.M. del Puerto de la Cruz en relación a la consulta efectuada por el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

En relación el asunto de referencia que se ha considerado elevar a la consideración de la CEAT, y teniendo en cuenta que según el artículo 9.4 del Reglamento por el que se regula la Comisión Ambiental de Tenerife, corresponde, entre otras cuestiones, a la Oficina de Apoyo Técnico y Jurídico a la CEAT, el análisis técnico y jurídico de los expedientes que se someterán a la Comisión y en especial, la preparación de los asuntos, mediante la elaboración de cuantos informes técnicos y jurídicos se consideren necesarios, que se acompañarán de los expedientes administrativos relativos a cada uno de ellos, es por lo que vistos los citados informes **se adopta acuerdo por la CEAT en los términos que se exponen a continuación:**

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2025, el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz formula consulta a la CEAT al objeto de obtener un pronunciamiento respecto al sometimiento o no del proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación (UA)-97, ámbito R6b, del Plan de Modernización, Mejora y Competitividad de Puerto de la Cruz al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Los principales elementos de la evaluación que, en su caso, habría de practicarse se resumen a continuación:

DATOS DEL PROYECTO	
PROMOTOR	Privado (entidad Anambra del Valle, S.L.).
ÓRGANO SUSTANTIVO	Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	El proyecto de urbanización se desarrolla conforme a los objetivos establecidos para la UA-97 en la ficha de ordenación correspondiente contenida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
LOCALIZACIÓN	Término municipal de Puerto de la Cruz.
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	Ninguno.
RED NATURA 2000	Ninguno.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano No Consolidado.

1.ANTECEDENTES

Es preciso apuntar que en la solicitud recibida desde el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz se explica que el Consorcio está tramitando la solicitud de la iniciativa de ejecución privada de la Unidad de Actuación referida al amparo del Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, en sesión celebrada el 28 de junio de 2021, relativo a la delegación de competencias intersubjetivas al Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz.

Código Seguro De Verificación	gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	05/05/2025 08:41:23	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	1/5	



El escrito señala, además, que el expediente, en su estado de tramitación actual, cuenta con sus respectivos informes sectoriales favorables, emitidos por las empresas concesionarias municipales, e informe técnico favorable emitido por el personal del Consorcio, estando pendiente únicamente de la emisión del correspondiente informe jurídico en forma de propuesta de resolución, como paso previo a su aprobación.

En este momento de la tramitación se plantea una duda interpretativa sobre si es preceptiva o no la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental al citado proyecto de urbanización, tomando como base legal de referencia lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA) una vez derogado -por la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias- el anexo contenido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias referido a la evaluación ambiental de proyectos.

2. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Señala el informe técnico obrante en el Expediente que en los anexos de la LEA se establecen dos supuestos de aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental (EIA) cuando se trate de proyectos de urbanización.

- a) Los proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 ha, siempre que la actuación se desarrolle en espacios protegidos de la Red Natura 2000, en espacios naturales protegidos y en otras figuras de protección análogas, entre ellas las zonas núcleo de Reservas de la Biosfera de la UNESCO (anexo I, Grupo 9, letra a), punto 13°).

En estos casos, el proyecto debería estar sometido a EIA ordinaria.

Este supuesto no es aplicable al caso que nos ocupa, básicamente porque el proyecto de urbanización objeto de este informe se sitúa fuera de las áreas protegidas señaladas y, en consecuencia, no estaría sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

- b) Los proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos (anexo II, Grupo 7, letra b).

En estos casos, el proyecto debería estar sometido a EIA simplificada.

Se considera que este supuesto sí es aplicable al proyecto de urbanización sobre el que se realiza la consulta, sencillamente por responder a un tipo de proyectos previsto en la LEA sobre el que es necesario determinar si puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, **estaría sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada**.

Como se apunta en el escrito, en el momento de presentación de esta iniciativa privada estaba vigente el anexo de la Ley 4/2017 en el que se preceptuaba legalmente, si nos atenemos a la literalidad del texto según indica el escrito, que los proyectos de urbanización de menos de una hectárea no debían someterse a evaluación de impacto ambiental, por lo que el proyecto de urbanización analizado no estaría sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada.

No obstante, conviene aclarar que la derogación de este anexo por la Ley 5/2021 supone que los únicos anexos aplicables, a los efectos de la evaluación de impacto ambiental, son los previstos en la LEA. En estas circunstancias, no es hasta la modificación de los anexos de la LEA, operada mediante Real Decreto 445/2023, de 13 de junio por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, cuando se establece la obligatoriedad de someter a EIA simplificada los proyectos de urbanización sin distinción, ya que hasta ese momento era necesario la aplicación de este procedimiento de evaluación ambiental a *“los proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha.”*.

Por todo lo expuesto, desde el punto de vista técnico y en base a la documentación recibida, se estima que el proyecto de urbanización de la UA-97, ámbito R6b, del Plan de Modernización, Mejora y Competitividad del Puerto de la Cruz (PMM) estaría sometido **al procedimiento de evaluación de**

Código Seguro De Verificación	gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	05/05/2025 08:41:23
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/5





impacto ambiental simplificada al responder al supuesto previsto en el anexo II, Grupo 7, letra b) de la LEA.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

-La primera de las cuestiones a dirimir, por si pudiera generarse alguna duda, es si la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife se configura como órgano ambiental del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz. En este punto hay que señalar que, conforme a la modificación de los estatutos aprobada por la Junta Rectora en sesión de 23 de diciembre de 2014, el Consorcio se adscribe a la Administración Pública Insular. Asimismo, tal y como se referenció en los antecedentes de esta propuesta, en el texto de la consulta recibida se apunta que «este Consorcio actúa en relación con dicho expediente al amparo del Acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, en sesión celebrada el veintiocho de junio de dos mil veintiuno, relativo a la delegación de competencias intersubjetivas al Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, en cuya virtud se produjo la delegación a esta entidad de competencias intersubjetivas de las competencias contenidas en el artículo 4 de sus Estatutos, y, de modo particular, las relacionadas en el antecedente octavo del referenciado acuerdo, sobre actuaciones en los ámbitos públicos y privados contenidas en el vigente PMM, y mediante el que se entendió que la delegación municipal incluía también las actuaciones en los ámbitos públicos y privados previstas en el PMM 2, en trámite de aprobación actualmente, reservándose el Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, la competencia contenida en el artículo 4.4.C).g) de los mismos, es decir, la relativa al otorgamiento de licencias urbanísticas de obras y actividades en el ámbito objeto de actuación del Consorcio (B.O.C. nº 195, de 22 de septiembre de 2021)».

-El segundo punto a determinar, asunto de la consulta recibida en estas Dependencias, es si la actuación ya descrita ha de someterse a evaluación ambiental. En este sentido resulta que, atendiendo a la legislación vigente y tal y como expone el informe técnico obrante en el Expediente, el proyecto de urbanización que nos ocupa estaría sometido, a priori, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada al responder al supuesto previsto en el anexo II, Grupo 7, letra b) de la LEA.

Se plantea, a pesar de que la solicitud ya recoge esta posibilidad, la duda interpretativa de si -desde la óptica del derecho transitorio aplicable al presente expediente- pudiera ser sostenible la consideración de que, dado que en el momento de la presentación de esta iniciativa privada, estaba vigente el anexo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y, por tanto, en ese momento se preceptuaba legalmente que los proyectos de urbanización de menos de una hectárea no debían someterse a evaluación de impacto ambiental, pudiera tenerse en cuenta dicha circunstancia para sostener que no fuese necesaria en la actualidad someter el proyecto a evaluación ambiental.

Al respecto de esta consideración, resulta necesario poner de manifiesto las siguientes cuestiones:

Primero: Estamos ante un expediente en curso, abierto hace años, **en el que aún no se ha emitido resolución de aprobación**. Cabe recordar que cuando hablamos de la evaluación ambiental de un proyecto, no hablamos de un informe cualquiera: nos encontramos ante un informe preceptivo y determinante y tal y como señala el preámbulo de la LEA, “la obligación principal que establece la ley es la de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa a las que se refiere el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La consecuencia jurídica derivada del incumplimiento de esta obligación, expresamente señalada en la propia ley, es que **carecerán de validez** los actos de adopción, aprobación, autorización de los planes, programas y proyectos, o en su caso, cuando proceda la declaración responsable o la comunicación previa relativa a un proyecto que, estando incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley **no se hayan sometido a evaluación ambiental**, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan corresponder”.

Segundo: Si bien hace cinco años se resuelve por el órgano sustantivo que no hace falta llevar a cabo la evaluación ambiental del presente proyecto, no parece posible atender a tal pronunciamiento para entenderlo válido tanto tiempo después, sin haberse aprobado aún la actuación. Y ello, fundamentalmente, además de por la necesaria aplicación de la normativa vigente en este momento procedimental, por el conocido “carácter dinámico de lo ambiental” conjugado con los reiterados principios de cautela, prevención o precaución que informan el derecho medioambiental.

Código Seguro De Verificación	gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	05/05/2025 08:41:23
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/gHg89ydg-0EhwJHC9DSvTw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	3/5





En cualquier caso, y con respecto al régimen transitorio aplicable a este supuesto, éste habría de encontrarse en el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, y se establece la obligatoriedad de someter a EIA simplificada los proyectos de urbanización **sin distinción en cuanto a su magnitud**. En este sentido, resulta que, en su disposición transitoria única, el Real Decreto aludido determina que «los proyectos para los cuales la solicitud de evaluación de impacto ambiental, o la solicitud previa potestativa a la que se refieren los artículos 33.2 y 34 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se haya presentado por el promotor ante el órgano sustantivo antes de la entrada en vigor del presente real decreto, se regirán por la normativa anterior». Considerando que no es este el supuesto que nos ocupa, por cuanto que entendemos que el precepto habría de hacer referencia a los procedimientos de evaluación en curso: supuestos en los que sí es necesario llevar a cabo una evaluación y la evaluación ya se habría iniciado o es preciso llevarla a cabo en una modalidad que pudiera ser distinta a la que con el cambio legislativo se dispusiese, se considera, como ya se ha expuesto, que **es de aplicación a este procedimiento autorizatorio aún sin resolver, la normativa actualmente vigente**. Por tanto, se hace preciso proceder a solicitar la evaluación ambiental simplificada del proyecto de urbanización. Llevar a cabo otra interpretación de la norma nos conduciría a situaciones alejadas del sentido común en las que, si se plantease este mismo supuesto dentro de diez, quince o cincuenta años seguiríamos aplicando una normativa derogada sin atender a la necesaria observancia de los preceptos ambientales vigentes. En cualquier caso, se desconoce por el órgano ambiental si existen causas o plazos incumplidos que pudieran implicar la caducidad del procedimiento autorizatorio o el desistimiento de la solicitud.

Por otro lado, y si se nos preguntara por una posible aplicación de la disposición adicional duodécima de la LEA, que señala que “en todo lo no previsto en esta ley se aplicará, **cuando proceda**, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común” y que supone un reenvío a la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, entendemos que **no procede en este caso**. Y ello porque sí que hay un régimen transitorio para los procedimientos de evaluación ambiental (se entiende que iniciados porque si no, no estaríamos ante un procedimiento de evaluación ambiental), un régimen que habría de ser coherente, en todo caso, con la necesaria y garantista protección medioambiental: el régimen previsto en el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio del que se extrae que en resto de los supuestos (no iniciado el procedimiento ambiental, aunque sí quizá el autorizatorio) atenderemos a la normativa ambiental vigente en cada momento. Recordemos en este punto que el procedimiento de evaluación ambiental es un procedimiento garantista con su propia normativa y sustancia, un procedimiento incidental dentro del autorizatorio.

Tercero: A mayor abundamiento de lo ya indicado, considerar aplicable al supuesto que nos ocupa la normativa vigente en el instante en el que se indica al promotor que no es precisa evaluación ambiental, supone admitir que en un procedimiento que, como este, se extiende en el tiempo durante años, habrían de ignorarse cambios normativos de carácter fundamental. Esta posibilidad sería contraria a la cláusula *rebus sic stantibus* que se utiliza en derecho para afirmar que las condiciones en las que se emite una resolución han de revisarse cuando cambian las circunstancias en las que se formula. En este sentido y en materia de evaluación ambiental es preciso tener en cuenta que la protección del medio ambiente está ineludiblemente vinculada a la observancia de los principios de *cautela* y *acción preventiva*, como expresamente positiva el artículo 191 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Asimismo, y de acuerdo con estos principios, habría de traerse a colación el artículo 3.1 del Código Civil cuando señala que “*Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas*”. Se considera al respecto que el espíritu y la finalidad de LEA debe ser la de atender a la más actual normativa vigente en materia de protección ambiental y no la de mantener pronunciamientos sobre cuestiones ambientales “ad eternum”. También que frente a una expectativa individual ha de prevalecer la función pública de protección del medioambiente.

En este sentido y si el informe de impacto ambiental solo tiene una vigencia de cuatro años, de manera que si no se aprueba en este tiempo el proyecto evaluado, debe iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental (artículo 47.4 de la LEA), un pronunciamiento del órgano sustantivo antes de la aprobación del proyecto de urbanización no podría avalarse transcurridos cinco años y con un cambio normativo que lo que pretende es incrementar la protección del medio ambiente para configurarse como lo que es: un instrumento realmente preventivo y efectivo.

Código Seguro De Verificación	gHg89ydg - 0EhwJHC9DSvTw		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	05/05/2025 08:41:23
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/gHg89ydg - 0EhwJHC9DSvTw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	4/5





CONCLUSIÓN

1. Tal y como se ha expuesto, se considera necesario aplicar al proyecto que nos ocupa el anexo II, grupo 7, letra b de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y por tanto solicitar la evaluación ambiental simplificada al tratarse de una actuación encuadrada dentro de la categoría: proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos (anexo II, Grupo 7, letra b).

2. El único régimen transitorio que podría de aplicarse, sería en cualquier caso el del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, y que no recoge como excepción a su inmediata aplicación los procedimientos autorizatorios iniciados antes de su entrada en vigor.

3. La interpretación de las normas ambientales, por ser éstas las encargadas de proteger los recursos naturales, debe pivotar en torno a los principios de cautela, prevención o precaución frente a cualquier tipo de expectativa individual. Así, en la tarea de la aplicación del derecho, estos principios han de ser utilizados como elementos hermenéuticos de las normas; también emplearse como elementos integradores de las lagunas normativas, dando respuesta a las cuestiones que requieran de una respuesta jurídica acorde al espíritu de la LEA.

Así pues, por todo lo expuesto, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife acuerda por unanimidad de todos sus miembros:

1. Considerar que el proyecto de urbanización de la UA-97, ámbito R6b, del Plan de Modernización, Mejora y Competitividad del Puerto de la Cruz (PMM) estaría sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada al responder al supuesto previsto en el anexo II, Grupo 7, letra b) de la LEA.

2. Notificar el resultado de la consulta al Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

[Documento firmado electrónicamente]

La Secretaria de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife,

M. Noemí Martín González

Código Seguro De Verificación	gHg89ydg-0EhwJHc9DSvTw		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	05/05/2025 08:41:23
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/gHg89ydg-0EhwJHc9DSvTw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	5/5

