

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
PAMU PARCELAS 15 Y 16  
S.U.R. GENETO 5 EL GRAMAL  
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**

PROMOTOR:  
**TEPROAR. S.L.**

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS COLEGIADO 18934:  
**JOSÉ MIGUEL ARAMBARRI PÉREZ**

**ARAMBARRI  
PEREZ JOSE  
MIGUEL -**

**JULIO 2025**

Firmado digitalmente por  
ARAMBARRI PEREZ JOSE  
MIGUEL - Fecha:  
2025.07.28  
14:44:19 +02'00'

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>AGENTES, DEFINICIÓN Y ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
1.1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO .....	3
1.2.	ÁMBITO DE ESTUDIO .....	3
1.3.	PROMOTORES .....	4
<b>2.</b>	<b>OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS VIABLES</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA AFECTADA .....</b>	<b>8</b>
5.1.	CLIMATOLOGÍA .....	8
5.2.	CALIDAD DEL AIRE .....	8
5.3.	RUIDO.....	8
5.4.	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA .....	9
5.5.	FAUNA.....	9
5.6.	BIODIVERSIDAD .....	10
5.7.	ESPACIOS PROTEGIDOS.....	10
5.8.	PAISAJE.....	12
5.9.	PATRIMONIO .....	12
5.10.	USOS DEL SUELO .....	12
5.11.	RIESGOS .....	13
<b>6.</b>	<b>EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES</b>	<b>21</b>
	<b>CONCURRENTES.....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE</b>	<b>21</b>
	<b>EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS</b>	<b>22</b>
	<b>CONTEMPLADAS .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE,</b>	<b>24</b>
	<b>CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>24</b>
	<b>DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL</b>	<b>24</b>
	<b>CAMBIO CLIMÁTICO.....</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL</b>	<b>26</b>
	<b>DEL PLAN .....</b>	<b>26</b>

## 1. AGENTES, DEFINICIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (en adelante PAMU) Parcelas 15 y 16, en S.U.R. Geneto 5 el Gramal (San Cristóbal de la Laguna), dando cumplimiento a la normativa ambiental aplicable, que será expuesta en un apartado posterior, y dé solicitud de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, teniendo por objeto que el órgano ambiental emita el preceptivo Informe Ambiental Estratégico.

### 1.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio se localiza en el sector S.U.R. Geneto 5, en San Cristóbal de la Laguna, mostrándose a continuación su delimitación.

- Parcela 15: 1379801CS7417N0001XE



**LOCALIZACIÓN:** Calle Corinto 3 (Suelo parcela 15), C.P. 38108 término municipal San Cristóbal de la Laguna, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

**USO PRINCIPAL:** Suelo sin edificar.

**SUPERFICIE CATASTRAL:** 633 m<sup>2</sup>.

- Parcela 16: 1478101CS7417N0001RE



**LOCALIZACIÓN:** Calle S.U.R. Geneto 5 (Suelo parcela 16), C.P. 38108 término municipal San Cristóbal de la Laguna, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

**USO PRINCIPAL:** Suelo sin edificar.

**SUPERFICIE CATASTRAL:** 856 m<sup>2</sup>.

### 1.3. PROMOTORES

Las parcelas son titularidad de la entidad Teproar S.L. identificado con el CIF B-38786455 y con domicilio social en la Calle Jose Murphy 5, 1-B, C.P. 38002, término municipal Santa Cruz de Tenerife.

## 2. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo es finalizar el desarrollo del sector S.U.R. GENETO 5, devolviendo a la ciudad un espacio en abandono y olvidado, que tiene difícil solución si no se modifica su destino, fomentando la reactivación económica y social del ámbito, y atendiendo a la demanda en constante crecimiento de la falta de viviendas en las Islas Canarias.

Como instrumento urbanístico para materializar estas acciones aparecen los Programas de actuaciones sobre el medio urbano (PAMU), para delimitar y ordenar estas modificaciones siempre que tengan como objetivo mejorar la insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones o del tejido urbano.

Es importante destacar, que las parcelas 15 y 16 actuales están sin uso y en una situación de deterioro, carente de toda rentabilidad, debido a lo cual, la iniciativa a desarrollar en estas dos parcelas fomentaría la reactivación económica y social del ámbito; así como atendería a la demanda en constante crecimiento de la falta de viviendas en las Islas Canarias.

De forma más concreta, se pretende alcanzar los siguientes objetivos específicos:

- Concentrar toda la edificabilidad en una única parcela (parcela 15), manteniendo así un núcleo jerarquizado y centralizado e identificador del sector en consonancia con lo planteado en el Plan Parcial.
- Dotar a esta nueva parcela 15 de una ordenanza adaptada a las circunstancias derivadas de concentrar los usos permitidos por el Plan Parcial en un único edificio y de incluir el uso residencial, como respuesta a la situación de emergencia habitacional. Esta nueva ordenanza establecerá unas condiciones de uso y volumen.
- En la parcela 16 se propone desarrollar las cesiones derivadas de la parcela 15, convirtiendo la manzana en una parcela totalmente pública ajardinada, conservando este suelo como un área de transición entre el Suelo Residencial y el sector S.U.R. GENETO 6.

Además, se proponen también los siguientes objetivos ambientales:

- Mejorar del paisaje urbano. La actuación conlleva la mejora del paisaje urbano, actualmente, degradado. La nueva edificación, así como la zona de ajardinamiento inciden de manera positiva sobre el paisaje urbano.
- Fomento de la Salud humana. La propuesta de espacio libre en la manzana 16, conlleva la mejora sobre la salud humana ya que incorpora un espacio estancial y de esparcimiento en el sector que favorece la dinamización social.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS VIABLES

#### a) Alcance y contenido del plan propuesto

El PAMU plantea una actuación de regeneración urbana sobre las parcelas 15 y 16. Se concentran todos los usos de equipamientos previstos por el Plan Parcial en una única parcela, además de aumentar la edificabilidad con el fin de contribuir a la solución del problema habitacional que viven las Islas Canarias y que ha obligado a la promulgación del Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Por lo tanto, el alcance de las actuaciones que se llevan a cabo en cada parcela son las siguientes:

1. **Actuación sobre la parcela 15.** Se materializa un único edificio con la capacidad de absorber las necesidades urbanísticas descritas en el plan parcial para las parcelas 15 y 16. Se aumenta la edificabilidad para viviendas libres. A partir de estos datos, se definen y concretan las determinaciones urbanísticas de aplicación a esta parcela.
2. **Actuación sobre la parcela 16.** Debido al aumento de edificabilidad que se ha producido en la parcela anterior, aunque se sigue cumpliendo con los parámetros del Reglamento, se decide dotar de mayor superficie de espacios verdes públicos, por lo que en esta parcela se genera un espacio libre ajardinado de dominio público.

#### b) Alcance y contenido de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

A continuación, se describen las dos alternativas planteadas, la alternativa 0 o de no actuación, y la alternativa 1, que es la que está desarrollada en el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano.

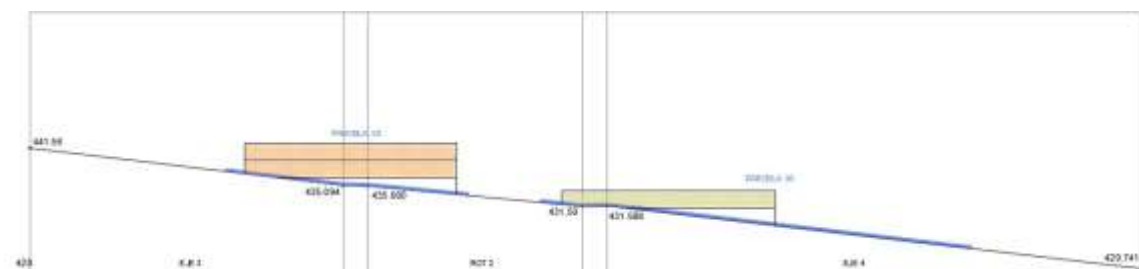
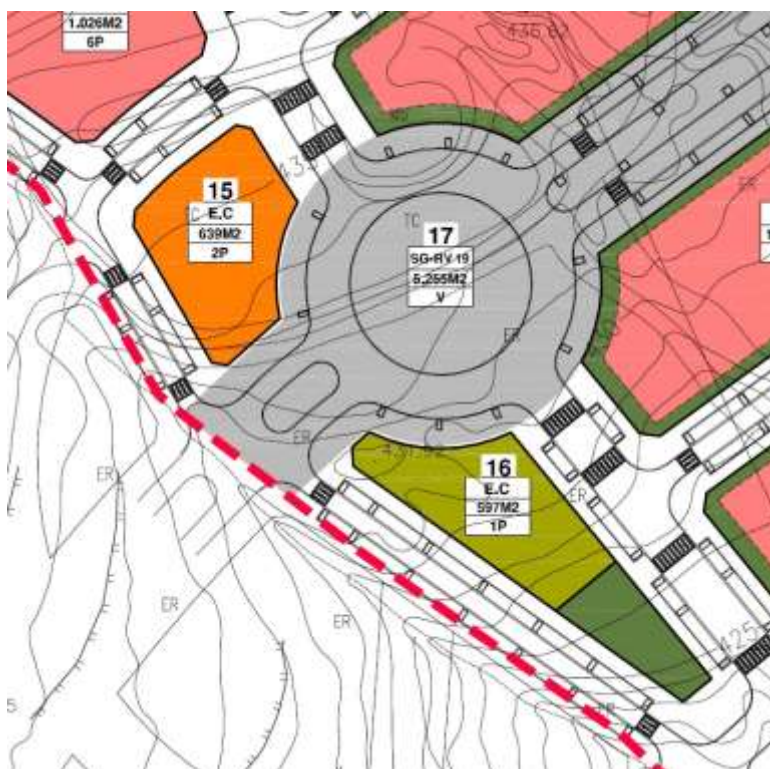
##### - Alternativa 0:

Sería la alternativa de no actuación. Supone no hacer cambios en el planeamiento y mantener las altura, edificabilidades y usos tal cual se recogen en el Plan Parcial S.U.R. Geneto 5. El problema es que con casi total seguridad implicaría mantener las parcelas sin desarrollar tal y como están ahora, dejando el sector sin terminar de desarrollar al completo por su escaso atractivo inmobiliario.

PARCELA 15 -VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Equipamiento Social-cultural ESC	Art. 51 Anexo 4	100%	2 m2c/m2s	2

PARCELA 16 - VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Equipamiento comercial categoría ECO	Art. 18 Anexo 4	597	1 m <sup>2c</sup> /m <sup>2s</sup>	1

A continuación, se ofrece una imagen del Plan Parcial con la alternativa 0, es decir, con las especificaciones actuales y una sección tipo.



- Alternativa 1:

Sería la alternativa presentada en el PAMU que viabiliza la ejecución de las dos parcelas para terminar de desarrollar el tejido urbano siguiendo una estrategia de modernización y adecuación a las nuevas necesidades del sector.

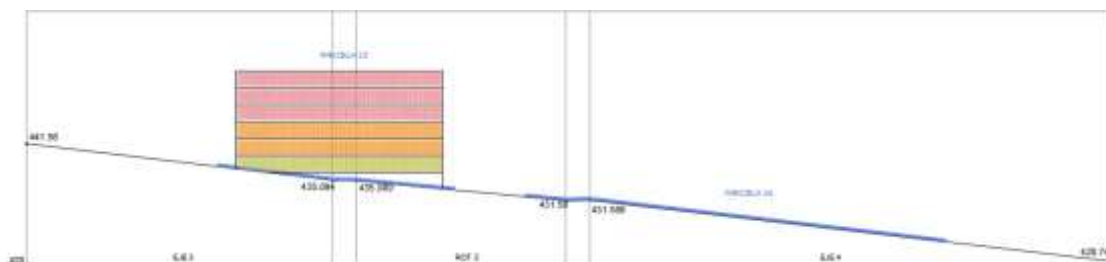
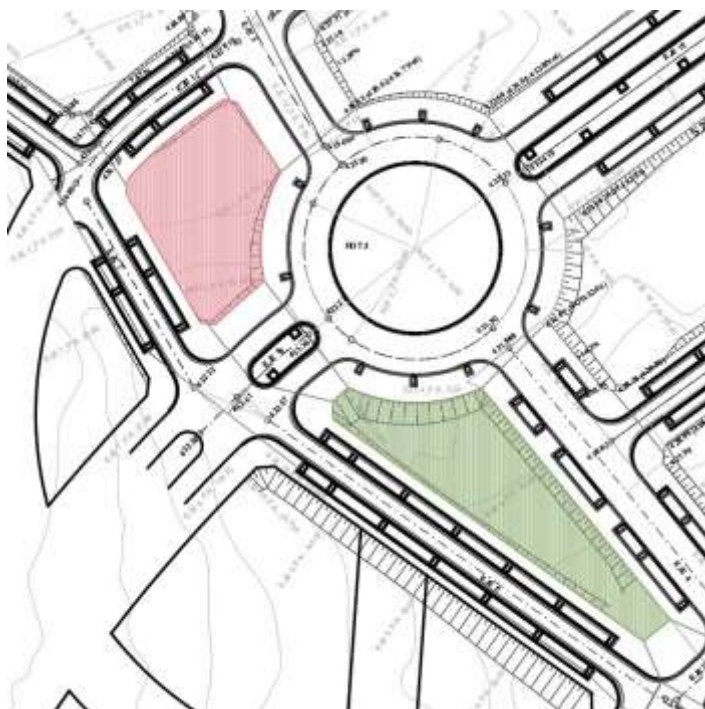
Se aumenta la edificabilidad para dar respuesta a la emergencia habitacional de la isla y se genera un gran espacio libre para mejorar la calidad de vida y paisajística del sector.

PARCELA 15 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Residencial	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social-cultural ESC P4-5-6: Residencial R	100%	6 m2c/m2s	6

PARCELA 16 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Espacio libre	ELAJ	-	-	-

A continuación, se ofrece una imagen del Plan Parcial con la modificación que se plantea en el PAMU.



#### **4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

Al tratarse de suelo urbano consolidado, el desarrollo previsible del PAMU es el de licencia directa de edificación tras la presentación de los preceptivos proyectos básico y de ejecución de los edificios.

No obstante, al modificarse las parcelas resultantes, será necesario la redacción de proyecto de reparcelación.

#### **5. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA AFECTADA**

Una vez seleccionada la alternativa 1 como idónea, corresponde identificar los aspectos relevantes del medio ambiente en la situación actual con la alternativa 0, así como en su caso, identificar los problemas ambientales en el ámbito de la modificación con la alternativa 1.

##### **a) Situación actual del medio ambiente**

##### **5.1. CLIMATOLOGÍA**

La zona de estudio está situada al Nordeste de la isla de Tenerife, en la Vertiente sur de la Cordillera Dorsal con una altitud, entorno a los 300 m, que otorga unas condiciones de humedad y lluvia particulares.

Se caracteriza por inviernos lluviosos y veranos muy secos, con precipitaciones casi nulas, con una temperatura media más o menos uniforme a lo largo del año y unos valores de humedad relativa de 65% anual.

El desarrollo de la propuesta del PAMU, no afecta, ni altera la climatología actual.

##### **5.2. CALIDAD DEL AIRE**

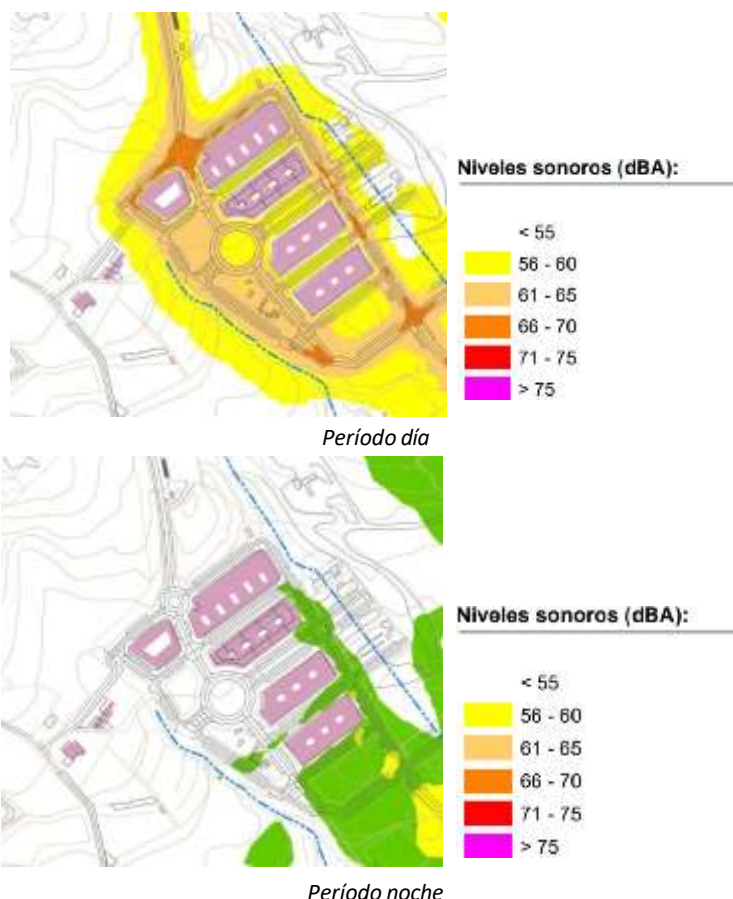
Las parcelas se sitúan en una superficie abierta, sin accidentes topográficos que dificulten la circulación del aire, y con un suave buzamiento hacia el mar por lo que el barrido del viento es continuo, de lo que se deduce que la calidad del aire en el ámbito es buena.

Por lo tanto, se concluye que la propuesta no supone alteración en la calidad del aire.

##### **5.3. RUIDO**

Para realizar este apartado sobre contaminación acústico se hace referencia al documento del ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna elaboró en 2015 “Mapa de nivel sonoro global  $L_{\text{día}}$ ” y “Mapa de nivel sonoro global  $L_{\text{noche}}$ ”, que se muestra en las siguientes imágenes.





Como se puede observar en las imágenes, la calidad acústica para la parcela 15 y 16 es buena.

Con lo previsto en el Plan Parcial, los niveles sonoros durante el día y la noche en la parcela 15 y 16 se mantendrán porque no suponen un aumento de tráfico rodado significativo. En el caso de lo propuesto por el PAMU, para la parcela 15 los niveles sonoros serán idénticos al Plan Parcial, incluso en la parcela 16 al no haber edificación no se alterar respecto a los del mapa de ruido actual, porque están sin construir.

Por lo tanto, la propuesta del PAMU, mantiene o mejora ligeramente la perspectiva de los niveles sonoros con respecto al Plan Parcial.

#### 5.4. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

El ámbito de estudio no se localiza dentro de ninguna cuenca hidrográfica, localizándose la más cercana, el barranco del Cuervo, al suroeste del ámbito. No se localizan obras de captación de aguas subterráneas dentro del ámbito de estudio.

Por lo tanto, se concluye que el PAMU no afecta a la hidrología superficial ni subterránea.

#### 5.5. FAUNA

El grado de antropización existente en las parcelas de estudio, así como la escasez de vegetación limita la presencia de fauna de interés, por lo que no existe afección a la fauna.

Al desarrollar la propuesta no se estaría alterando la fauna del ámbito.

## 5.6. BIODIVERSIDAD

Según el Banco de Datos de Biodiversidad, nuestra zona de estudio no se encuentra dentro del área donde se localizan especies protegidas, como se muestra en la siguiente imagen.



Por lo tanto, el desarrollo de la propuesta no afecta a la biodiversidad del área.

## 5.7. ESPACIOS PROTEGIDOS

### Espacios naturales protegidos



El área de estudio no se localiza en el interior ni próximo a ningún Espacio natural Protegido incluido en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. En la siguiente imagen se muestra el más cercano.

Esto implicaría que el área de que abarca nuestra propuesta se encuentra fuera del cualquier espacio protegido natural por lo que no afecta.

### Red Natura 2000

La Red Natura 2000 está conformada por las Zonas Especiales de Conservación (ZECs) y las Zonas de Especial Protección para las aves (ZEPAs)

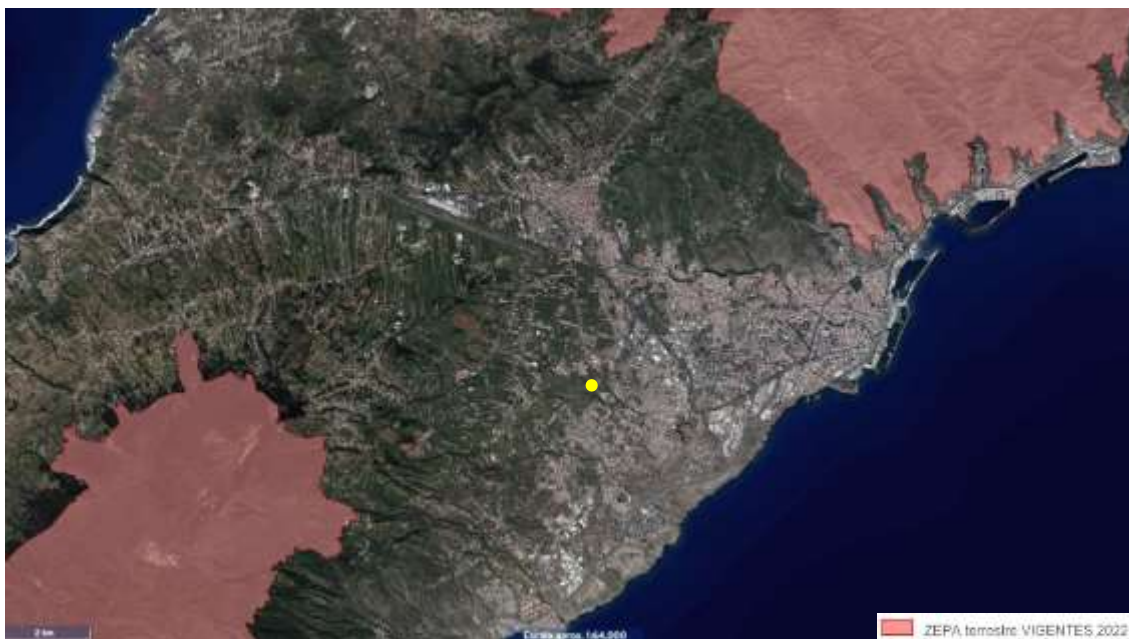
#### Zonas Especiales de Conservación



El ámbito de estudio no se encuentra dentro, ni próximo a ninguna Zona Especial de Conservación por lo que no afecta. En la siguiente imagen se muestra las más cercanas.

#### Zonas de Especial Protección para las Aves

En el ámbito de estudio no se encuentra dentro ni próximo a ninguna Zona de Especial Protección para las Aves. Por lo que al desarrollar la propuesta en el ámbito no se afectará a ninguna zona de protección para las aves.



#### 5.8. PAISAJE

El paisaje en el ámbito de estudio se caracteriza por su elevada antropización, sin valores naturales de especial interés. Por lo tanto, la propuesta del PAMU no empeora el paisaje.

#### 5.9. PATRIMONIO

Dentro del ámbito de estudio no se localizan Bienes de Interés Cultural (BICs), tampoco elementos patrimoniales ni yacimientos arqueológicos. Por lo tanto, la propuesta no se ve afectada por ningún elemento patrimonial.

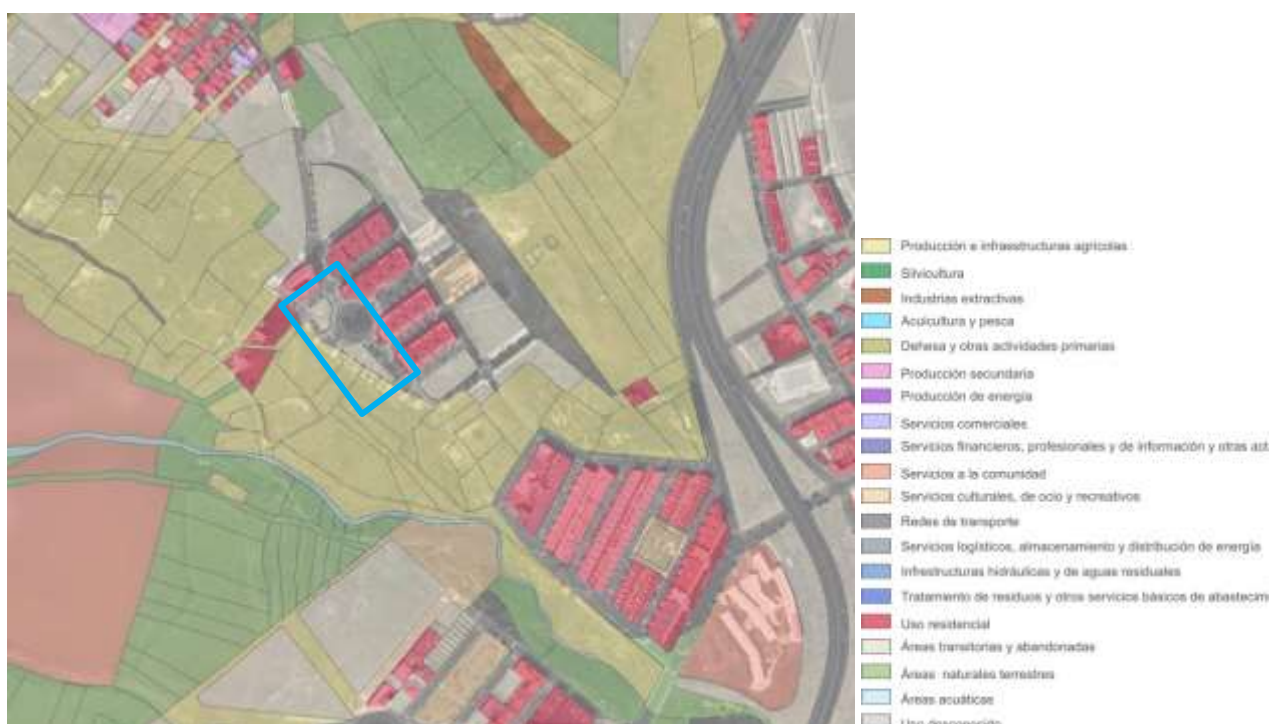
#### 5.10. USOS DEL SUELO

Para la caracterización de los usos del suelo se toma como referencia el Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo (SIOSE).

En la siguiente imagen se muestra el ámbito de estudio, donde se puede comprobar que el uso detallado que se le otorgan a las parcelas es de uso desconocido, es decir, en la actualidad es una parcela vacía.

Con la propuesta, ambas parcelas cambiarían de uso, a lo previsto en el PAMU de residencial para la parcela 15 y de zona libre ajardinada para la parcela 16.



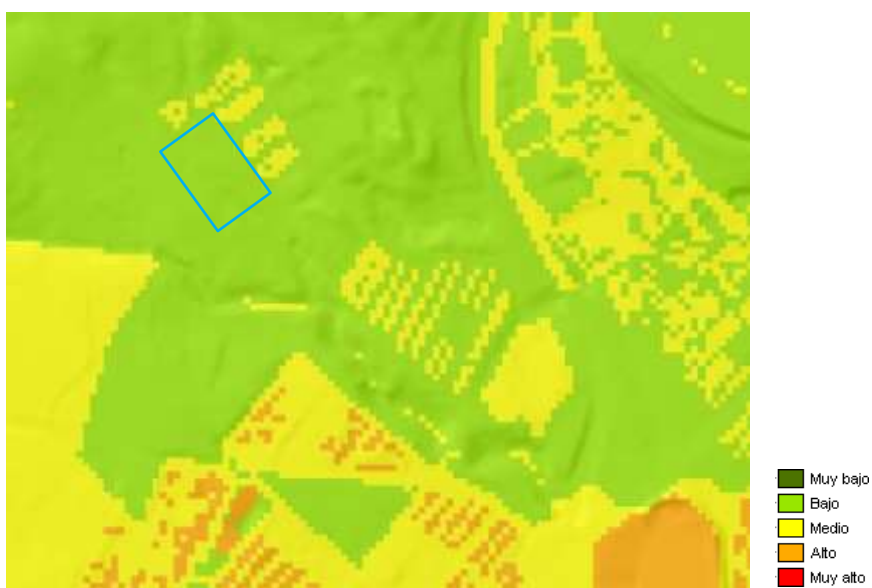


#### 5.11. RIESGOS

Para el análisis del riesgo se consulta el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la Isla de Tenerife (PTEOPR), que tiene como objetivo, identificar, analizar y zonificar los principales riesgos presentes en la isla, de cara a su toma de consideración por el planeamiento en los diferentes niveles.

##### Riesgo sísmico

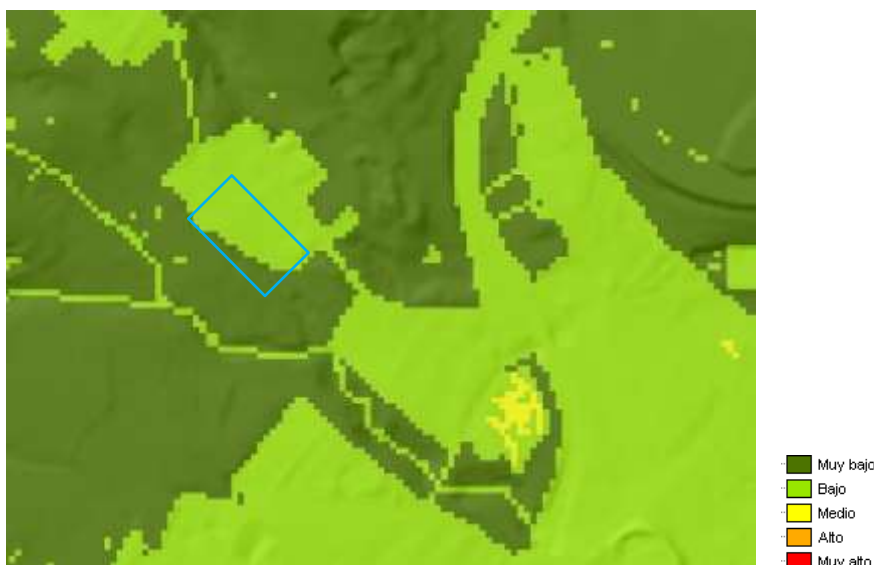
El PTEOPR incluye un mapa de intensidades máximas potenciales en diferentes puntos de la isla.



Según como se refleja en el mapa la zona del área de estudio tiene un nivel de susceptibilidad sísmica baja. Si no se desarrollara el PAMU ambas parcelas pasarían a nivel medio, porque las dos estarían edificadas y es lo que sucede en el resto de las parcelas edificadas colindantes. Con el desarrollo del PAMU se mantendrá el mismo nivel de susceptibilidad en la parcela 16 y en la parcela 15 posiblemente se pasará a un nivel medio, por lo que respecto a este punto el desarrollo del PAMU iguala o mejora al planeamiento actual.

#### Riesgo volcánico

El PTEOPR tiene un mapa de susceptibilidad de riesgo volcánico, donde la zona de estudio es de nivel bajo. Se prevé que con el desarrollo del PAMU, se mantendrá el mismo nivel.



#### b) Evaluación de la parcela objeto en caso de no aplicarse el PAMU.

Se valoran en este caso los problemas ambientales planteados en el ámbito de la parcela 15-16, considerando cuál sería su probable evolución en caso de no aplicarse la adecuación urbanística prevista en el PAMU.

En el caso de la propuesta del Plan Parcial se estaría utilizando más ocupación con edificación del suelo en planta baja ya que existe edificabilidad en ambas parcelas, mientras que en el caso del PAMU, estaríamos concentrando el uso del suelo para edificación exclusivamente en la parcela 15. En cuanto a la ocupación en altura en la parcela 15, no hay diferencia entre la construcción de un edificio de B+1 y B+5 en lo que al medio ambiente se refiere, sin embargo, en el caso de la parcela 16 sí que existe una diferencia ambiental entre construir un edificio de una planta o dejar toda la parcela libre de edificación y plantear un ajardinamiento del espacio. Por lo tanto, si no se realizase el PAMU, se tendría una mayor ocupación del suelo repercutiendo negativamente en el medio ambiente.

Por otro lado, es muy importante resaltar que con la configuración y ordenanzas actuales hasta el momento ha sido imposible desarrollar ambas parcelas por lo que se prevé que estos solares se mantendrán vacíos, aumentando las condiciones de degradación preexistentes e incrementado el número de residuos, repercutiendo negativamente sobre el medio ambiente.

A causa de lo que antes se ha dicho, si se lleva a cabo el PAMU se conseguirán mejoras en el paisaje urbano y en la utilización del suelo. Es decir, como más adelante se verá, el PAMU tiene tres impactos positivos, que no se conseguirían en el caso de no llevarse a cabo la propuesta.

c) Diagnóstico global de la afección en el ámbito.

Como diagnóstico global, tras el análisis de cada uno de los puntos estudiados, se concluye que el ámbito presenta variables medioambientales diferentes según la opción que se escoja.

Por un lado, si se desarrolla el PAMU o el Plan Parcial no se presentan tantas diferencias medioambientales entre ellas, ya que ambas propuestas plantean la construcción de edificaciones que varían en altura y ocupación del suelo según propuesta. Sin embargo, visto que lo planteado por el Plan Parcial no se ha conseguido desarrollar a lo largo de los años, es plausible prever que las dos parcelas se queden vacías, sin ejecutar y por lo tanto presenten problemas medioambientales destacables.

## **6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN**

a) Introducción y análisis preliminar de los impactos Previsibles

El PAMU actúa sobre el suelo urbano. En concreto, actúa sobre dos parcelas, concentrando la edificabilidad de las parcelas 15-16 en la parcela 15, igualando el número de plantas al resto de edificios colindantes (6 plantas) y recuperando la totalidad de la parcela 16 como espacio libre de ajardinamiento.

El PAMU no supone la ocupación de nuevo suelo no urbanizado, por lo que no se generan los impactos más importantes comúnmente asociados a los instrumentos de ordenación urbanística derivados del crecimiento urbano. La propuesta se ejerce sobre suelo urbano consolidado por lo que quedan descartados en este sentido las afecciones propias de entornos naturales en suelo no urbanizable, tales como la afección a hábitats, vegetación, fauna, afección sectorial agraria, etc., al no interactuar el PAMU con este tipo de elementos ambientales.

Se enumeran a continuación los principales impactos previsibles por la ejecución de las obras que serán comentados más adelante si existe diferencia por el hecho de llevar a cabo el PAMU.

1. Ocupación y usos del suelo.
2. Movimiento de tierras por excavaciones.
3. Emisiones a la atmósfera
4. Impacto acústico.
5. Generación de residuos.
6. Vertidos accidentales.
7. Paisaje urbano.

b) Metodología

**Identificación de Impactos**

La identificación de Impactos ambientales se realiza mediante el cruce de las informaciones elaboradas en puntos anteriores con relación a la modificación (y sus acciones) y al medio sobre el que se produce.

Para cada una de las variables estudiadas, la identificación de impactos supone:

- Describir justificadamente el impacto eventualmente producido por las acciones de la modificación puntual sobre el elemento considerado.
- Diferenciar el signo global del impacto producido (Positivo o Negativo)

**Valoración de impactos**

Seguidamente, se realiza una caracterización de los impactos generados de acuerdo con los atributos o conceptos técnicos definidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El proceso concluye con la valoración de los impactos detectados y su clasificación de acuerdo con lo dispuesto en dicha Ley.

Para la caracterización de los impactos, se han seguido los siguientes criterios:

**Intensidad:**

- Notable: Aquel que se manifiesta como modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos, se excluyen por tanto los efectos mínimos.
- Mínimo: Aquel que puede demostrarse que no es notable.

**Carácter:**

- Positivo: Cuando la alteración producida respecto al estado inicial resulta beneficiosa
- Negativo: Cuando la alteración producida respecto al estado inicial resulta perjudicial.

**Tipo:**

- Directo: Cuando algún elemento o proceso del medio es directamente afectado por la alteración.
- Indirecto: Cuando los efectos producidos por una actuación se manifiestan como resultado de una serie de procesos.

**Efecto:**

- Simple: Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado.



- **Acumulativo:** aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.
- **Sinérgico:** aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente. Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.

**Persistencia:**

- **Temporal:** Cuando el tiempo desde que se produce la alteración hasta que cesa, puede ser medido.
- **Permanente:** Cuando la alteración es continua en el tiempo.

**Reversibilidad:**

- **Reversible:** Cuando es posible un retorno a la situación inicial.
- **Irreversible:** Cuando la alteración es tal, que sin la intervención humana es imposible la vuelta a la situación inicial.

**Recuperabilidad:**

- **Recuperable:** Cuando tras producirse una alteración es posible la vuelta a la situación inicial, bien de forma natural o por aplicación de medidas correctoras.
- **Irrecuperable:** No es posible la vuelta a la situación inicial ni siquiera con la aplicación de medidas correctoras.

**Momento (periodo en el que se manifiesta la alteración):**

- **Irregular:** Cuando el momento en que se producirá el impacto, no es previsible.
- **Periódico:** aquel que se manifiesta con un modo de acción intermitente y continua en el tiempo.
- **Continuo:** Cuando los efectos se presentan de forma invariable
- **Discontinuo:** Cuando los efectos no se manifiestan de forma constante.

**Extensión:**

- **Localizado:** Cuando el área susceptible de ser afectada se puede delimitar
- **Extensivo:** Cuando el área de influencia no puede ser delimitado, ya sea por las condiciones del terreno o por la naturaleza del elemento impactado.

**Valoración de impactos:**

- **IMPACTO AMBIENTAL COMPATIBLE:** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **IMPACTO AMBIENTAL MODERADO:** Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **IMPACTO AMBIENTAL SEVERO:** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de prácticas protectoras o correctoras y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

- **IMPACTO AMBIENTAL CRÍTICO:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

c) Efectos Ambientales de las actuaciones del PAMU. Valoración

A continuación, se exponen siete posibles efectos ambientales por el desarrollo del PAMU. La mayor parte de ellos no son provocados por la propuesta en sí misma, sino por la ejecución de las obras de edificación.

**1. Ocupación y usos del suelo**

La ejecución del PAMU no supondrá un aumento de la ocupación del suelo según lo planteado ya por el Plan Parcial, de hecho, se reduce la superficie de suelo ocupado por la edificación debido a que la parcela 16 se destina por completo a espacio libre ajardinado. Con la propuesta no se consumen más suelo del que ya está contemplado por el Plan parcial, lo cual es adecuado ya que se trata de un recurso limitado y no renovable que representa el soporte de muchos de los recursos naturales de un territorio.

De esta forma el impacto esperable por las obras de construcción de la parcela 15 y por el ajardinamiento de la parcela 16 se consideran como un impacto, mínimo, positivo, directo, simple, permanente, irreversible, irrecuperable, continuo, localizado. El impacto se considera COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas. El impacto de la alternativa 1 es menor al de la alternativa 0.

**2. Movimiento de tierras por excavaciones**

La excavación del solar 15 para la construcción de sótano, conlleva movimiento de tierra, siendo el mismo volumen tanto si se realiza lo dispuesto en el Plan Parcial como si se ejecuta el PAMU por lo que en esta parcela no se provoca impacto ambiental añadido. Sin embargo, en el caso de la parcela 16 sí que se elimina con la propuesta del PAMU el impacto ambiental por excavación.

Por lo tanto, el impacto producido por el PAMU durante el movimiento de tierras se considera mínimo, positivo, directo, simple, permanente, reversible, recuperable, continuo y localizado. Se valora como un impacto COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas. El impacto de la alternativa 1 es menor al de la alternativa 0.

Por otro lado, una mala gestión en el movimiento y acopio de la capa de tierra fértil puede generar impactos asociados a una mala previsión de ejecución y temporalidad, produciendo vertidos a los drenajes que redundarán en la alteración de la calidad de las aguas de escorrentía superficial produciendo turbidez de agua y aumento de partículas en suspensión, por lo que se recomienda su rápida reutilización. En este caso como medida de reutilización, la capa superficial de la parcela 15 posiblemente se pueda reutilizar en los trabajos de ajardinamiento de la parcela 16.

### **3. Emisiones a la atmósfera**

El desarrollo del PAMU por sí mismo no produce emisiones a la atmósfera diferentes de si no se realizara la propuesta, por lo que este impacto estaría asociado a la fase de ejecución de las obras y sería producido por la maquinaria empleada en los trabajos de construcción que emite componentes como CO<sub>2</sub>, CO o NO<sub>x</sub> y produce un aumento de partículas en suspensión, (principalmente polvo y partículas derivadas del movimiento de tierras y tráfico de camiones) pero se insiste en que sería el mismo si no se realizara el PAMU.

Se considera un impacto mínimo, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y extensivo. Este impacto se considera COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas. El impacto de la alternativa 1 es similar al de la alternativa 0.

### **4. Impacto acústico**

El PAMU que nos ocupa es posible que genere algún tipo de impacto acústico, ya que se incluye en el edificio de la parcela 15 el uso residencial aparte de los ya previstos. Este nuevo uso producirá ruidos derivados de las viviendas terminadas, aunque los edificios de alrededor ya son residenciales por lo que nos encontramos enmarcados dentro de un área acústica residencial, debido a lo cual el impacto de la modificación se prevé leve.

Por otro lado, también hay que tener en cuenta el impacto acústico derivado de las obras de edificación. Los efectos por incremento de la presión sonora en fase de obras son puntuales y temporales, limitados en el tiempo. El cumplimiento de estrictos horarios de trabajo y seguimiento ambiental de las obras, garantizan minimizar molestias en el entorno de las actuaciones. En el caso del impacto acústico derivado de las actividades de la obra sería el mismo si no se realizara el PAMU.

Por lo tanto, identificamos dos tipos de impactos acústicos:

- Impacto acústico derivado del uso residencial es mínimo, negativo, directo, simple, permanente, reversible, recuperable, periódico y localizado. Este impacto se considera COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas.
- Impacto acústico en fase de obra es mínimo, negativo, directo, simple, temporal, reversible, recuperable, irregular y localizado. Considerando las características de las obras, el impacto ambiental generado se considera COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas.

El impacto de la alternativa 1 es similar al de la alternativa 0.

## **5. Generación de residuos**

Cuando las obras estén terminadas, los residuos que se generen serán residuos urbanos, tanto si se lleva a cabo el PAMU como si se desarrolla lo planteado por el Plan Parcial. Sin embargo, serán más numerosos en el caso del PAMU, al aumentar la edificabilidad e incluir el uso residencial.

No obstante, en ambos casos durante la ejecución de las obras se producirán residuos por el propio desarrollo de las obras y la utilización del material de construcción, siendo el medio físico receptor de las afecciones.

Se trata del impacto generado por la producción tanto de residuos inertes y asimilables a los residuos sólidos urbanos, como residuos peligrosos procedentes del mantenimiento de la maquinaria y los generados en la obra.

Para su correcta gestión, se llevará a cabo un plan que refleje cómo se realizará la gestión de residuos, constituyendo parte integrante del proyecto de ejecución de la obra. Este plan, tendrá especial consideración con la generación de residuos en la fase de excavación y movimiento de tierras.

Se tomarán medidas preventivas, así como de vigilancia y seguimiento, para controlar la generación de residuos y documentar su correcta gestión. Todas estas tareas se llevan a cabo con carácter ordinario en todas las obras en aplicación de la legislación vigente, por lo que no es necesario aplicar medidas adicionales.

Por tanto, se identifica dos impactos:

- Los residuos generados por aplicación del PAMU constituyen un impacto mínimo, negativo, directo, acumulativo, permanente, reversible, recuperable, periódico, localizado y se valora como un impacto COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas adicionales.
- Los residuos generados durante la fase de obras constituyen un impacto mínimo, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular, localizado y se valora como un impacto COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas adicionales a las especificadas en la legislación vigente sobre gestión de residuos.

El impacto de la alternativa 1 es similar al de la alternativa 0.

## **6. Vertidos accidentales**

En este caso el PAMU no implica cambios en lo relativo a vertidos accidentales, los cuales solo podrían generarse por la ejecución de las obras.

Durante las obras no existen cursos de agua en las cercanías del ámbito a los que se puedan realizar vertidos, aunque sí podrían hacerse directamente al suelo durante la fase de excavación. Para evitarlos es conveniente una correcta puesta a punto de la

maquinaria y en el caso de que se produjeran, retirar inmediatamente el terreno contaminado.

Los vertidos accidentales durante la fase de cimentación constituyen un impacto mínimo, negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, irregular y localizado, que precisa de medidas preventivas. Teniendo en cuenta el tipo de obras a realizar, su tamaño y medidas de emergencia planteadas, se valora como un impacto COMPATIBLE. No es necesario tomar medidas adicionales. Se han propuesto recomendaciones como la correcta puesta a punto de la maquinaria, que ya de por sí debe ser contemplada como básica en todas las obras.

El impacto de la alternativa 1 es similar al de la alternativa 0.

## **7. Paisaje urbano**

Al caracterizarse el ámbito de actuación por un alto grado de antropización y debido a que, por las razones expuestas en el documento, no se consigue su desarrollo, presentan las dos parcelas un estado de degradación, con presencia de algunos residuos, por lo que los valores naturales y del paisaje urbano son prácticamente nulos. Con el desarrollo del PAMU, estas dos parcelas vacías se desarrollarán y cambiarán de forma favorable el paisaje urbano de esta zona del sector.

Por lo tanto, el impacto sobre el paisaje urbano será un impacto notable, positivo, directo, simple, permanente, reversible, recuperable, continuo y localizado. Se valora como un impacto COMPATIBLE. No se tomarán medidas al ser positivo. El impacto de la alternativa 1, positivo, es mayor al de la alternativa 0.

## **7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

Debido a la reducida extensión del ámbito afectado por el PAMU así como el objetivo del mismo, evidencia que su desarrollo no afectará a los Planes regionales de Ámbito Sectorial que sean de aplicación en el ámbito territorial, ya sean Planes Forestales, Planes de carreteras, etc.

## **8. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 plantea dos tipos de procedimiento para la evaluación ambiental de los planes y programas: Ordinaria y Simplificada.

El procedimiento ordinario de la evaluación ambiental estratégica finaliza con la “declaración ambiental estratégica”, pronunciada por el órgano ambiental y el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica concluye con un “informe ambiental estratégico” que puede

determinar bien que el plan o programa tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria o bien, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y por tanto puede aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

Como se ha expuesto anteriormente el presente PAMU se considera una modificación menor y se plantea el procedimiento simplificado para la evaluación ambiental estratégica. El artículo 5.f) de la Ley 21/2013 define como “modificaciones menores” los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobado que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

## 9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el apartado 3. de este documento, se han explicado ya las dos alternativas contempladas por lo que a continuación se ofrece un resumen. Se han propuesto dos alternativas viables, la alternativa 0 o de no actuación, y la alternativa 1 que es la que se desarrolla en el PAMU.

Hoy en día, no existen otras alternativas viables. No tendría sentido plantear una edificación con más alturas de los edificios colindantes de B+5, ya que desvirtuaría la imagen del sector.

- La alternativa 0 sería la alternativa de no actuación. No es seleccionada.

Supone no hacer cambios en el planeamiento y mantener las alturas, edificabilidades y usos tal cual se recogen en el Plan Parcial S.U.R. Geneto 5. El problema es que con casi total seguridad implicaría mantener las parcelas sin desarrollar tal y como están ahora, dejando el sector sin terminar de ejecutar al completo por su escaso atractivo inmobiliario.

PARCELA 15 -VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Equipamiento Social-cultural ESC	Art. 51 Anexo 4	100%	2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2

PARCELA 16 - VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Equipamiento comercial categoría ECO	Art. 18 Anexo 4	597	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1

Motivos de no selección:

Esta alternativa es desechada por los siguientes motivos:

- No se ha conseguido desarrollar a lo largo de los años.

- No da respuesta a la emergencia habitacional actual que vive la isla.
  - El impacto ambiental es prácticamente el mismo o mayor que el caso de la alternativa 1, por lo tanto, no mejora.
- La alternativa 1: Aumento de las alturas a B+5 con reducción de la ocupación del suelo. Es la seleccionada.

Se propone una modificación del volumen establecido en la parcela 15, pasando a un edificio de B+5, igualando a la altura fijada para los edificios colindantes. Se hace un reajuste de la edificabilidad, concentrándolo todo en la parcela 15 y aumentándolo para introducir el uso residencial. Se deja la parcela 16 como parcela de espacio libre ajardinado público.

PARCELA 15 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Residencial	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social-cultural ESC P4-5-6: Residencial R	100%	6 m2c/m2s	6

PARCELA 16 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Espacio libre	ELAJ	-	-	-

Motivos de selección:

Esta alternativa es elegida por los siguientes motivos:

- Eliminación de espacios en abandono y sin uso del sector.
- Reducción de la ocupación del suelo edificado.
- Aumento de la edificabilidad para dar respuesta a la necesidad residencial del municipio.
- Creación de área ajardinada de transición entre el suelo residencial y el sector S.U.R Geneto 6.
- Impactos ambientales similares o menores que los de la alternativa 0, por lo tanto, no la empeora en ese aspecto.

## **10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

En el análisis de los impactos realizados en el apartado 6 se ha comprobado que tres impactos se deben al PAMU, siendo compatibles y positivos, y los otros analizados no se deben al PAMU, aunque podrían aparecer en la fase de obras de edificación, siendo en cualquier caso compatibles.

En ninguno de los casos era necesario tomar medidas, aunque si se pueden tomar en cuenta recomendaciones y buenas prácticas que hagan que el nivel de los impactos sea todavía menor.

### **a) Medidas generales para la fase de desarrollo de las obras**

Se enumeran a continuación una serie de medidas de carácter general, aplicables durante la ejecución de las obras.

Las actuaciones propuestas deben ser ambiciosas y posibilitar acciones que, respondiendo a los objetivos ambientales señalados en el proyecto, contribuyan a alcanzar una elevada protección del entorno.

Durante la fase de ejecución de las obras será necesario habilitar un punto limpio para el correcto almacenamiento de residuos generados y estará habilitado sobre un sistema que garantice la seguridad frente a vertidos o escapes accidentales.

Se delimitará previo inicio a las obras, la zona destinada a acoger los elementos auxiliares a la obra: punto limpio, zona de acopios temporales, señalizaciones, vallado, etc.

El proyecto se ajustará a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se deberá contar con un Plan de Obra en el que se detallen las fases y la sincronización entre las distintas actuaciones. Se elaborará de manera que transcurra el menor tiempo posible entre las excavaciones y la restauración de la zona afectada.

Se deberá implantar un Manual de Buenas Prácticas en Obra para su utilización, instruyendo al personal de la obra con relación a la misma. Dicho manual prestará especial atención a aspectos tales como los movimientos de maquinaria y de tierras, producción de polvo y ruido y su evitación y corrección, vertidos accidentales y gestión de residuos.

Se mantendrán condiciones óptimas de limpieza en las zonas de obras y una vez finalizadas, se llevará a cabo una campaña exhaustiva de limpieza con retirada de restos de obra y desmantelado de todas instalaciones temporales. Los materiales resultantes serán retirados y gestionados conforme a su naturaleza.

### **b) Medidas sobre el movimiento de tierras**

Con carácter previo al inicio de las obras, se realizará una delimitación precisa en cartografía de detalle de los espacios ocupados por la obra. Dichas zonas deberán ser acondicionadas



por el contratista con objeto de minimizar los impactos ambientales derivados de las distintas actividades que se pretenden desarrollar. Tanto a delimitación como las características de estas áreas de instalación del contratista deberán ser aprobadas por la Dirección de Obra.

Los accesos de obra, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de acopios de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán, en su conjunto, sobre la base de criterios de mínima afección ambiental.

c) Medidas para las emisiones atmosféricas

Con carácter general las medidas correctoras a efectos de minimizar los efectos de las posibles obras sobre la calidad del aire tendrán como objetivo la prevención y corrección de las emisiones atmosféricas durante las obras.

Se procederá al riego de la obra en aquellas áreas transitadas por vehículos de obra y maquinaria pesada. Se regarán durante los periodos secos o siempre que se considere necesario por las condiciones de trabajo.

Los vehículos de transportes de sobrantes, en su caso, irán cubiertos con lona, y su carga será previamente regada superficialmente.

Se establecerá un proceso de limpieza periódica de los camiones y maquinaria móvil que evite el arrastre de partículas por las vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.

Se limitará el número de vehículos trabajando en un entorno reducido, para que la carga contaminante no presente valores significativos, estableciéndose los oportunos controles para que la maquinaria cumpla la normativa vigente sobre emisiones gaseosas y esté en una perfecta puesta a punto antes del inicio de las obras.

Además, se efectuará revisión periódica y ajustada a la reglamentación técnica de inspección de vehículos de cuantos vehículos y maquinaria está presente en obra, con el fin de evitar emisiones contaminantes derivadas de deficiencias en dichos vehículos.

d) Medidas para el impacto acústico

La utilización de maquinaria especializada en obras produciría un aumento temporal de la presión sonora en el entorno, aunque de forma muy limitada.

A cada una de las unidades componentes del parque de maquinaria se le exigirá el cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002.

Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.

e) Medidas para la gestión de residuos

De manera general, en atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, prevalecerá el siguiente orden de prioridad para su gestión:

1. Prevención
2. Preparación para la reutilización
3. Reciclado
4. Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética
5. Eliminación

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Todos los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo con su tipología.

**Residuos de construcción y demolición (RCD's)**

La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

El proyecto técnico necesario para la ejecución de las obras de accesibilidad deberá contener un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que tendrá el contenido mínimo señalado en el Real Decreto.

**Gestión de otro tipo de residuos**

Deberá darse prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o el reciclaje y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.

## **11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN**

El plan de vigilancia ambiental tiene por objeto asegurar que la aprobación de la propuesta de actuación de la modificación no da lugar a impactos significativos distintos de los previstos y asumidos.

Debido a la naturaleza de los impactos compatibles en todos los casos siguiendo lo estipulado en la propuesta, únicamente se deberá comprobar que el proyecto cumple con lo estipulado en el PAMU:

- Se cumple con la edificabilidad y número de plantas estipuladas para cada parcela
- Se cumple con los usos permitidos.

Asimismo, se seguirán las recomendaciones de buena ejecución de obras expuestas a lo largo de este documento con el fin de que el resto de los impactos, aunque no vinculados directamente con el PAMU, siga siendo compatible.

En San Cristóbal de la Laguna, julio de 2025  
Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado 18934:

JOSÉ MIGUEL ARAMBARRI PÉREZ