



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

2. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna.

En relación el asunto de referencia que se eleva 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 informes citados, **se adopta acuerdo por la CEAT en los términos que se exponen a continuación:**

Con fecha 28 de noviembre de 2024, en virtud de Acuerdo del Pleno Insular de 28 de junio de 2024, relativo a la aceptación de la delegación de competencias efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en la evaluación ambiental que correspondería al órgano ambiental municipal, a favor de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife; se da traslado a la CEAT de la documentación pertinente a efectos de que proceda a elaborar el informe ambiental estratégico de la presente modificación menor.

Los datos de la evaluación ambiental a practicar son los siguientes:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna.
PROMOTOR	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	CF Cabrera Febles-Arquitectura, Paisaje y Urbanismo S.L.P. (Borrador del Documento de Ordenación) / CF Cabrera Febles-Arquitectura, Paisaje y Urbanismo S.L.P. con colaboradores externos (Documento Ambiental Estratégico)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Protección de los valores patrimoniales contenido en el conjunto de inmuebles que han sido seleccionados para su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No se encuentra dentro de Espacio Natural Protegido.
RED NATURA 2000	No se encuentra dentro de Red Natura 2000.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural.

El instrumento de ordenación se encuentra comprendido en el apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que procede formular su informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).



1. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

1.1 Caracterización territorial del ámbito.

El objeto de la presente alteración es la modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna (en adelante PEPCH), con aprobación definitiva y parcial de julio de 2005, con la finalidad de ampliar su Catálogo de edificaciones protegidas, incluyendo una serie de inmuebles de interés patrimonial (en total 72) que, por diversas circunstancias, no fueron incluidos en el momento de la tramitación del PEPCH.

Los inmuebles incluidos en esta propuesta de ampliación del catálogo se encuentran dispersos en el conjunto de manzanas del casco histórico, aunque en determinadas zonas su distribución presenta un mayor grado de concentración, formando fachadas continuas alineadas a las calles de la trama urbana del casco histórico como es el eje de Marqués de Celada.

Se sitúan mayoritariamente en terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, en correspondencia en el ámbito declarado Conjunto Histórico, y como Suelo Urbano Consolidado en su Área de Influencia (zona tampón UNESCO), precisamente en el entorno de la calle Marqués de Celada.

Se trata, por tanto, de un ámbito territorial de características marcadamente urbanas, urbanizado y edificado, sin indicio alguno de presencia de elementos naturales o seminaturales, más allá de las especies vegetales que perviven en los espacios libres existentes que, en forma de huertos y jardines, están vinculados a las construcciones existentes.

La figura 1 muestra la localización de los inmuebles analizados.

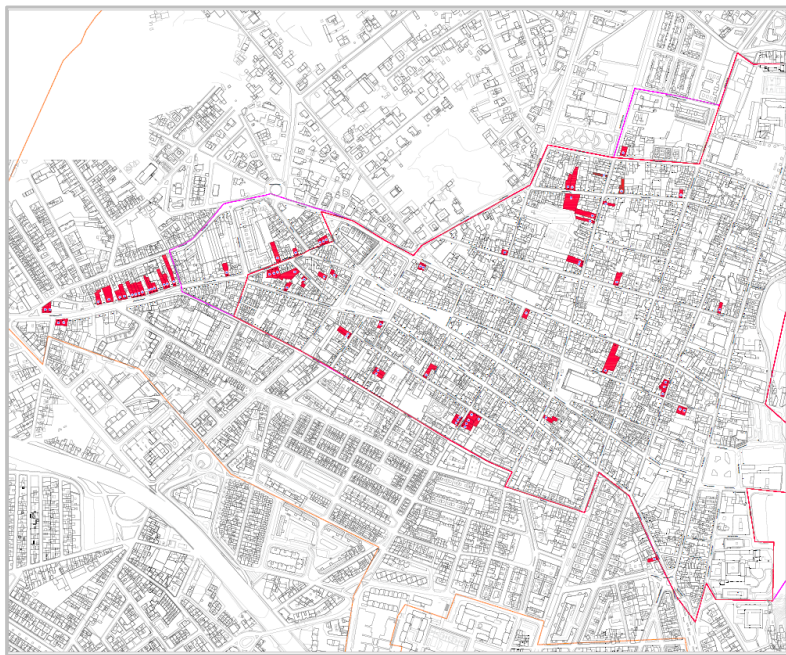


Figura 1. Localización de los inmuebles analizados en el Borrador de la Modificación Menor.
Fuente: Plano I-01 del Borrador de la Modificación Menor

1.2 Objeto de la Modificación Menor del PEPCH.

El objetivo principal de esta ampliación del catálogo del PEPCH es la protección de los valores patrimoniales que acreditan los inmuebles seleccionados. Esta designación se fundamenta en la consideración de tres criterios para la inclusión de nuevos inmuebles en el catálogo:

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	2/11





- Aquellos inmuebles que, respondiendo a la tipología de casa terrera tradicional, pero con mayor altura, significativa disposición de huecos en fachada y modos constructivos más esmerados que, estando en el ámbito del Conjunto Histórico, no fueron expresamente catalogados pese a presentar valores patrimoniales de suficiente interés.
- Aquellos inmuebles que se encuentran en la calle Marqués de Celada como una de las vías de entrada tradicional de la ciudad histórica, dentro del tramo situado en la llamada zona tampón, que responden a igualmente a la tipología de casas terreras y conforman un conjunto urbano que, sin la adecuada protección, vería comprometido el mantenimiento de un entorno de indudable valor patrimonial.
- Aquellos inmuebles identificados en su día en el documento remitido a la UNESCO para la inclusión de la ciudad histórica en la lista de Patrimonio Mundial y que, no siendo finalmente protegidos por el PEPCH, aún existen y conservan valores patrimoniales de interés.

El número total de inmuebles que se reconoce inicialmente en esta propuesta de modificación menor y que pudieran ostentar las características suficientes que justificaran su protección patrimonial es de 72. Se trata, en su mayor parte, de casas terreras y de casas sobradas o casas granero.

Como dispone el Borrador de la Modificación Menor, su alcance se ciñe a las parcelas incluidas en la ampliación del Catálogo del Plan Especial, disponiendo las determinaciones pormenorizadas que protegen los valores patrimoniales tanto de las edificaciones como de los espacios libres de interés asociados, además de regular la nueva edificación permitida en las parcelas en relación a los elementos protegidos y a la volumetría edificatoria del entorno próximo.

1.3 Alternativas de ordenación propuestas.

La Modificación Menor del PEPCH analizado plantea tres alternativas en cuanto al modelo general de la ordenación propuesta, cuyas características principales son las siguientes:

- La **alternativa 0**, contempla la continuación de la situación actual, lo que en la práctica supone la desprotección de los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo del PEPCH y su probable desaparición
- La **alternativa 1** propone la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo, con protección de los elementos de interés patrimonial y tipológico, concretándose de forma individualizada los tipos de intervención permitidos en cada edificación catalogada, que se circunscribirían en la mayoría de los casos en la primera crujía de la edificación y en algunos casos en la segunda crujía y/o en los espacios libres interiores.

Se permite la obra de nueva planta en los espacios no protegidos, manteniendo la edificabilidad y alturas máximas establecidas en las normativas actuales de aplicación.

- La **alternativa 2**, la elegida y desarrollada en el borrador, contempla la incorporación de los 72 inmuebles analizados, con la adopción de los criterios de intervención pormenorizados que protejan los elementos de interés patrimonial, tipológicos y ambientales en los mismos.

Admite un aumento moderado de la edificabilidad respecto de la máxima permitida actualmente, permitiendo nueva edificación en las áreas no protegidas del inmueble y dentro de las llamadas áreas de movimiento de la edificación definidas en la ficha correspondiente de cada inmueble, pero fuera de los espacios protegidos del inmueble y de los espacios libres que sean de interés.

Partiendo de la consideración de varios criterios de evaluación, como el grado de protección de los elementos y espacios de interés patrimonial, tipológico y ambiental, la protección de los espacios libres interiores que son significativos o la adecuación de la nueva edificación permitida, el DAE considera **más adecuada la Alternativa 2**.

Además, el DAE desarrolla un análisis de opciones de ordenación por manzanas, tomando como referencia las alternativas antes descritas (mantenimiento de la situación actual; incorporación de

Código Seguro De Verificación	GjrHDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrHDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	3/11





inmuebles al Catálogo del PEPCH sin incremento de la edificabilidad; incorporación de inmuebles al Catálogo con aumento de la edificabilidad), resultando elegida en todos los casos la Alternativa 2.

2. TRÁMITE DE CONSULTAS Y CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 30.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y como trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, se somete a consulta a las administraciones afectadas y persona interesadas el documento ambiental estratégico y el borrador del plan. Y todo ello teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 40 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 5.1g) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	SI
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Turismo	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Movilidad	
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Deportes	
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	SI
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad	
Dirección General de Patrimonio del Estado	
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Cultural	
Delegación de Defensa en Canarias	SI
Dirección General de Aviación Civil	
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP)	
Consejo Insular de Aguas	
Famegonza SL	
Esculturas Bronzo SAL	
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Atan	
Ben Magec Ecologistas en Acción	

Además de las administraciones, asociaciones ecologistas y empresas que constan en el listado anterior, se consulta a los titulares de los inmuebles afectados por la ampliación del catálogo. También se procede a publicar en el BOP el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente, estableciéndose un plazo total de consultas de 45 días hábiles a partir de la publicación, el 18 de diciembre de 2024. Asimismo, la documentación se incorpora al tablón de edictos del Ayuntamiento de La Laguna, estando disponible desde el 19 de diciembre de 2024 hasta el 26 de febrero de 2025.

Como resultado del trámite de consulta del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico llevado a cabo en aplicación del art. 30 de la Ley 21/2013, se reciben informes de varias administraciones públicas. El contenido más significativo de las respuestas recibidas se expone a continuación:

- **Informe del Ministerio de Defensa**, que advierte que en tanto no se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento de impacto medio ambiental recibido en el dominio público militar, los efectos del silencio serán desfavorables.

Código Seguro De Verificación	GjrHDB64oR9vRGXEATN1bA	Estado	Firmado	Fecha y hora	05/05/2025 10:01:43
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife				
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrHDB64oR9vRGXEATN1bA				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/11		





No obstante, dado que la evaluación ambiental se sustancia en un procedimiento incidental inserto en el procedimiento sustantivo de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y, por tanto, no otorga derechos de ningún tipo de cara a llevar a cabo actuaciones sobre el territorio que puedan interferir en los intereses de la Defensa Nacional, se estima que esta consideración del Ministerio de Defensa habrá de ser tenida en cuenta durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor del Plan Especial.

- **Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, que no emite informe en sentido estricto a la vista de las características de la documentación analizada, por tratarse de trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remite una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, indica que, atendiendo a la naturaleza del plan analizado, se estima que éste no supone un aumento apreciable en la exposición a contaminantes físicos, químicos o biológicos de la población. No obstante, teniendo en cuenta que para dar respuesta a los objetivos planteados de conservación del patrimonio cultural se llevarán a cabo determinadas actuaciones que repercutan en la calidad del aire, contaminación de agua y suelo, emisión de ruido y vibraciones, generación de residuos y en el tráfico y acceso a bienes y servicios, considera que el promotor deberá establecer las medidas oportunas para minimizar la potencial afección sobre la salud y el bienestar de las personas.
- **Informe del Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, que una vez vista la documentación técnica aportada y realizado el análisis correspondiente teniendo en cuenta el Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife (PTEOR), aprobado definitivamente en julio de 2011, concluye que no se registra afección alguna sobre los ámbitos de actuación descritos en ese plan territorial.
- **Informe del Área de Gestión del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que no emite informe en tanto ninguna de las competencias que tiene atribuidas guarda relación con el instrumento de ordenación objeto de evaluación ambiental.
- **Informe del Servicio Técnico de Turismo (Cabildo Insular de Tenerife)**; apunta que las edificaciones objeto de la presente modificación no se encuentran insertas en ninguna de las delimitaciones definidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT). Señala, además,

Respecto al uso turístico y al régimen de admisibilidad de usos en los Ámbitos de Zonificación Urbanística definidos por el PEPCH, que establece como compatible el uso “*Terciario Hoteles*”, el informe incluye algunas consideraciones de carácter sectorial en relación con este uso que deberían ser tenidas en cuenta durante la tramitación sustantiva de la presente modificación menor.

- **Informe del Área de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, cuyas conclusiones principales son:
 - Respecto a la zonificación ambiental y a la distribución básica de usos del PIOT, señala que los 72 inmuebles analizados se corresponden con una zona C/D del plano de zonificación ambiental del Plan Insular, que a su vez tiene correspondencia con la zona C en aplicación de la Ley del Suelo de Canarias. Están adscritos, además, a un Área de Regulación Homogénea (ARH) urbana, resultando que en base a los Acuerdos Interpretativos del Plan Insular no resultan de aplicación sus determinaciones en este tipo de ARH, lo que implica, por tanto, que la ordenación propuesta no se considera incompatible con el PIOT.

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	5/11





- Respecto a las disposiciones sectoriales del Título III del PIOT indica que la Modificación Menor del PEPCH es compatible con los objetivos del Plan Insular respecto a la protección del patrimonio cultural.
- **Informe del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando mediante mensaje de correo electrónico, que, una vez consultado el inventario de la Corporación, se comprueba que no se registra afección sobre los bienes y derechos del mismo.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico**, que considera adecuada tanto la justificación de los 72 inmuebles a catalogar, por presentar características constructivas y tipológicas que responden al esquema de casa terrera tradicional, como la exclusión de tres inmuebles que han perdido su interés patrimonial.

No obstante, considera insuficiente la propuesta de corrección del Catálogo del PEPCH al no incluir un número considerable de edificaciones que poseen valores patrimoniales y que permanecen sin protección de ningún tipo. Según este informe, el Catálogo ya quedó incompleto tras la aprobación del Plan Especial de Protección en 2005, lo que ha provocado, con el transcurso de los años, una pérdida de inmuebles de interés patrimonial. y también quedará incompleto si se aprueba en los términos que contempla la documentación técnica analizada. Se considera que la actual propuesta de catalogación debe tener en cuenta aspectos como:

- a) La inclusión de todos los inmuebles poseedores de valor patrimonial, ya sea de formato tradicional con varias alturas o ropaje academicista en la fachada o aquellos que responden integralmente a otros lenguajes, particularmente Neocanario, Eclecticismo y Racionalismo.
- b) La inclusión de todas las tapias y huertos o espacios libres interiores que aún funcionan como testigos del parcelario catastral.
- c) Hacerse extensiva a todo el territorio bajo los límites estrictos del Conjunto Histórico y a la denominada “Zona Centro Histórico”, igualmente sujeta a regulación por el Plan Especial de Protección.
- d) Respecto a la denominada “Zona de Respeto”, el informe plantea la problemática que presenta desde el punto de vista de la gestión patrimonial.

Como resultado de ello, en el informe se contemplan 60 nuevos inmuebles de interés patrimonial que se añaden a los recogidos en la ampliación del Catálogo del PEPCH.

El informe concluye favorablemente, proponiendo estudiar la catalogación de los inmuebles señalados en el mismo, así como las consideraciones realizadas respecto a los aspectos expuestos.

A la vista del contenido del Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico, que en esencia incide en la necesidad de ampliar el número de inmuebles recogidos en el Catálogo, se considera que la propuesta efectuada desde ese órgano directivo debe ser tratada en el procedimiento sustantivo, máxime cuando en el fondo se está sometiendo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada la ampliación de un Catálogo de Protección, instrumento que en aplicación de la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre) está excluido de evaluación ambiental.

- **Escrito de particular (D. Jesús Ángel Maury-Verdugo García)**, solicitando la no inclusión en el Catálogo del PEPCH de un inmueble por entender que se está produciendo una duplicación ya que la edificación referida forma parte de otro inmueble que se propone catalogar. Se trata de una cuestión que por su naturaleza no corresponde resolver al órgano ambiental, debiendo ser resuelta durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor del PEPCH.

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	6/11	



3. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El Documento Ambiental Estratégico que acompaña al Borrador de la Modificación Menor **cumple formalmente** los requisitos a nivel documental exigidos en el art. 29 de la Ley 21/2013 en relación con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, adecuando el mismo a la naturaleza, alcance y finalidad del instrumento de ordenación evaluado.

4. ANÁLISIS SEGÚN LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN EL ANEXO V DE LA LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, considerando además el resultado del trámite de consulta y las respuestas recibidas, se realiza el **análisis preciso para determinar la necesidad o no de someter el instrumento de ordenación objeto de este informe al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria**, apoyándose para ello en los criterios recogidos en el anexo V de la Ley 21/2013.

4.1 Con respecto a las características de la Modificación Menor del PEPCH.

Las características de la Modificación Menor más relevantes a los efectos de evaluar su incidencia ambiental son:

- El ámbito territorial de estudio es limitado si se tiene en cuenta la totalidad el ámbito de ordenación del PEPCH. EL DAE señala que de las 64,54 ha que abarca el ámbito de ordenación de este Plan Especial, 1,34 ha configuran la superficie del conjunto de inmuebles propuestos para su catalogación, lo que viene a significar el 2,07% del ámbito de protección del Conjunto Histórico de la ciudad.
- El ámbito presenta características plenamente urbanas, con ausencia de elementos naturales o seminaturales que sean representativos o significativos.
- La propuesta de ordenación contenida en la Modificación Menor se enfoca en la protección y adecuada conservación del patrimonio arquitectónico, por tanto, de forma intrínseca contribuye a una mejora ambiental de las condiciones del lugar donde se materializa.
- Las intervenciones en edificación que se podrían autorizar al permitir un incremento moderado de la edificabilidad generan unos efectos sobre el medio ambiente poco significativos, que no son distintos a los que puede ocasionar la mera construcción de un nuevo inmueble en el medio urbano.

A la vista de la información aportada se considera que la modificación propuesta no establece un marco para proyectos u otras actividades potencialmente impactantes y no requiere la mediación de otro plan para legitimar las actuaciones previstas.

Tampoco se registran problemas ambientales significativos relacionados con el objeto de la modificación ni se trata de una iniciativa de planificación que sea pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, aunque es preciso insistir en su vocación proteccionista que está alineada con la finalidad y mecanismos recogidos en la normativa en materia de conservación del patrimonio cultural

En resumen, la repercusión ambiental de la modificación menor es mínima y en ningún caso trasciende la escala local, como se pone de manifiesto en el siguiente apartado de este informe.

En conclusión, se considera que las características de la presente Modificación Menor **no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa.**

4.2 Con respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	7/11





Atendiendo a los objetivos del instrumento de ordenación objeto de evaluación y a las características territoriales y ambientales del ámbito analizado, propias del medio urbano, el DAE apunta –en coherencia con lo dictado en el Anexo de Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica del Reglamento de Planeamiento de Canarias- que el análisis de los aspectos ambientales debe ser concreto y práctico, evitando aquellos contenidos que no guarden relación con el ámbito de análisis y que no aporten datos de interés para la evaluación.

Conforme a este planeamiento, resulta evidente que la ordenación propuesta no tiene ninguna incidencia sobre muchas de las variables ambientales que comúnmente se tiene cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica como es el caso de:

- **Geología/geomorfología:** la total antropización del ámbito de estudio justifica que no se localicen hitos geomorfológicos de interés.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** no existe ningún espacio protegido perteneciente a Red Natura 2000 ni a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos en el interior del ámbito territorial objeto de estudio y el más cercano (Parque Rural de Anaga), que también está declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), se sitúa a varios kms de distancia, por lo que teniendo en cuenta el propósito de la modificación menor se infiere que no se producirá ninguna afección negativa, directa o indirecta, sobre estos espacio protegidos.
- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** El ámbito está completamente urbanizado y edificado y por tanto se constata la ausencia de terrenos con suelo fértil o potencial valor agrológico.
- **Hidrología superficial:** los inmuebles objeto de catalogación no tiene ninguna incidencia sobre cauces públicos ni hay ninguna posibilidad de afección sobre ellos.
- **Hábitats de interés comunitario:** no se localizan hábitats de interés comunitario.
- **Fauna:** en cuanto a la fauna, lo más destacable es que el Banco de Datos de Biodiversidad identifica numerosas especies protegidas de avifauna en las cuadrículas (500x500m) 916-1112 y 95-1113, donde se sitúa el ámbito de estudio, destacando por su relevancia *Corvus corax canariensis* (cuervo canario), incluida en la categoría “En Peligro de Extinción” en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Aunque el DAE no apunta nada al respecto, resulta improbable que el ámbito, dadas sus características marcadamente urbanas, sirva como hábitat, refugio o lugar de cobijo de estas especies en las fases más importantes de su ciclo vital y que las actuaciones que contempla la propuesta de ordenación, dirigidas a la conservación de bienes inmuebles, puedan ocasionar molestias o perjuicios sobre ellas.

El DAE, en su ejercicio de caracterización ambiental, toma como referencia el diagnóstico realizado en el PEPCH aprobado en 2005, y en consecuencia, centra su análisis en las variables ambientales que concurren en la estructura e imagen urbana del Conjunto Histórico. De forma resumida, las principales características ambientales del ámbito son las siguientes:

- **Flora y vegetación:** según el DAE, de los 72 inmuebles analizados, 22 cuentan con huertos y jardines con vegetación, siendo en su mayor parte frutales y especies ornamentales.

En lo que se refiere a especies protegidas, se ha identificado la presencia de varias palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), de un ejemplar de culantrillo negro de monte (*Asplenium onopteris*) incluido en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de la flora vascular si, de varios ejemplares de siempreviva (*Limonium sp.*), bejeque (*Aeonium sp.*) y esparraguera (*Asparagus sp.*), reconociendo que debido a la gran diversidad de especies de estos géneros existentes en Canarias y su gran similitud, resulta difícil determinar con certeza la especie de la que se trata sin conocer su procedencia, señalando que algunas de esas especies cuentan con algún tipo de protección en Canarias.

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA	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 10:01:43	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/11	



Por lo demás, el DAE destaca la necesidad de proteger estos huertos y jardines vinculados a las casas terreras, entre otros motivos por los efectos beneficiosos que proporcionan sobre el medio ambiente urbano, incrementando la calidad ambiental de la ciudad. La alternativa 2 elegida es consecuente con esta apreciación al excluir de las actuaciones que incrementen la edificabilidad los espacios libres que sean de interés, por lo que se estima que resulta innecesario prever más medidas ambientales de las previstas en el Borrador de la Modificación Menor y en el DAE en relación con la protección de estos potenciales ejemplares de flora protegida.

- **Patrimonio:** al margen de valor patrimonial de las edificaciones existentes en el ámbito de estudio y cuya protección es el objetivo principal de esta modificación menor, el DAE apunta a la potencialidad arqueológica de los inmuebles analizados, señalando que en la mayor parte de ellos es inexistente al tratarse de un suelo ocupado por las cimentaciones de la edificación.

No obstante, considera que 16 de ellos merecen una calificación Baja, al contar con huertos y jardines, en los que no se puede descartar la presencia de vestigios de interés por lo que en el supuesto de intervenciones que conlleven a remoción del subsuelo, estima procedente realizar un control o seguimiento arqueológico que valore su verdadero potencial.

- **Paisaje urbano:** el DAE contiene un diagnóstico ambiental de las manzanas donde se sitúan los inmuebles propuestos para la ampliación del catálogo, incluyendo una valoración de la conservación de la imagen urbana y una valoración ambiental.

Para la valoración del impacto de la catalogación propuesta, el DAE considera las tres variables descritas y el grado de protección propuesto por la Modificación Menor, que puede ser "Protección Ambiental" (66 de los 72 inmuebles analizados) o "Protección Parcial" (solo 3 edificaciones). Se propone la no catalogación del resto. Teniendo en cuenta estos factores, el Documento Ambiental concluye que **la valoración del impacto para el conjunto de inmuebles catalogados es Compatible**.

En cuanto a las medidas ambientales propuestas, atendiendo a los objetivos de la Modificación Menor buena parte de ellas derivan del conjunto de determinaciones derivadas de la catalogación propuesta en el marco de las Ordenanzas de Protección del PEPCH vigente, recordando sin entrar en más detalles que la atribución del grado de protección ambiental "protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores".

Además, el DAE contempla medidas dirigidas a los proyectos de intervención en los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección, por ejemplo:

- Medidas para el control de los movimientos de tierra.
- Medidas para la conservación de la tierra vegetal.
- Medidas de conservación y mejora de la vegetación existentes.
- Medidas de protección del patrimonio arqueológico.
- Medidas para evitar la contaminación del suelo y el agua.
- Medidas para el control de la calidad del aire y de la contaminación acústica.
- Medidas para el control de generación de residuos.

Se considera que la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, **tienen un tratamiento adecuado en el Documento Ambiental Estratégico presentado**, debiendo señalar además que el DAE incluye en su apartado 10 un Programa de Vigilancia Ambiental.

5. CONCLUSIÓN TÉCNICA

Por todo ello, a la vista de los informes sectoriales recibidos, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente considerando especialmente los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, se considera que la presente Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**,

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	9/11





siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico que sean de aplicación y el Programa de Vigilancia Ambiental.

6. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

De acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en concordancia con el artículo 66 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares, el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife acuerda, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2017, la creación del órgano ambiental insular, denominado "Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife", como órgano complementario y especializado, dentro de la estructura orgánica de la Corporación Insular. Posteriormente, el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2019, acordó aprobar inicialmente el Reglamento que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), de naturaleza orgánica, y que entró en vigor el día 21 de agosto de 2019.

En este sentido y según el artículo 3 del citado Reglamento, "el ámbito material de actuación de la CEAT está determinado por la evaluación ambiental estratégica de planes, programas y por la evaluación de impacto ambiental de proyectos, de iniciativa pública o privada, que la precisen, conforme a la legislación medioambiental, y cuya aprobación, modificación, adaptación o autorización corresponda al Cabildo Insular de Tenerife, o a los Ayuntamientos, previo convenio de colaboración". En este supuesto recordamos el ya aludido acuerdo plenario de aceptación de delegación de competencias del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna que origina la presente evaluación. Incidimos, asimismo, en que se trata de un instrumento de ordenación que se encuentra comprendido en el apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ("En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada b) las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación). Por otra parte, el artículo 165 indica que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica. Finalmente, también el Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias determina en su artículo 106 que "las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica".

Por lo que respecta al aspecto procedimental de la propuesta que nos ocupa, tal y como ya se ha insistido, nos encontramos ante una evaluación ambiental estratégica simplificada regulada en los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, habiéndose seguido hasta la fecha todos los trámites previstos en la misma.

Así pues, por todos los ítems procedimentales relatados, y visto el tenor del informe técnico de esta Oficina, se manifiesta conformidad a la necesaria adopción por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del pertinente acuerdo en el que se formule informe ambiental estratégico al respecto de la presente modificación menor con la valoración técnica pertinente.

Téngase en cuenta que el informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor, que en este caso coincide con el órgano sustantivo y titular de la competencia ambiental delegada (Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna) a los efectos pertinentes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre.

Además de lo anterior, se hace notar que, de acuerdo con el artículo 31.5 de la LEA, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía contenciosa-administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación definitiva del correspondiente plan.

Finalmente, es preciso apuntar que de conformidad con el artículo 31.4 de la LEA, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia si, transcurridos cuatro años desde su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación menor sometida a evaluación ambiental

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA	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 10:01:43	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/11	



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

1.EMITIR INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO en el sentido de considerar que la presente Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico que sean de aplicación y el Programa de Vigilancia Ambiental.

2.Publicar el acuerdo que se adopte en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica, al tiempo que se notifica al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

[Documento firmado electrónicamente]

La Secretaria de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife,

M. Noemí Martín González

Código Seguro De Verificación	GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA		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 10:01:43
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/GjrhDB64oR9vRGXEATN1bA			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	11/11

