



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2025, adoptó como punto sexto del Orden del Día, el siguiente

6. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de la Unidad de Actuación LC-18.

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 citados informes, se adopta acuerdo por la CEAT en los siguientes términos:

Con fecha 4 de junio de 2025, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA, se le da traslado a la CEAT del presente expediente, a efectos de que se proceda a elaborar el informe ambiental estratégico pertinente.

Los datos principales del instrumento de ordenación se resumen a continuación:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de la Unidad de Actuación LC-18.
PROMOTOR	Privado.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	Guzmán Abreu Acosta, abogado y Licenciado en Ciencias Ambientales, y José Juan Aguilar Campos, arquitecto (Borrador del Documento de Ordenación) / Guzmán Abreu Acosta, Licenciado en Ciencias Ambientales (Documento Ambiental Estratégico).
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Reajuste de los parámetros de la ordenación pormenorizada, con atención especial en su calificación (uso), para facilitar la ejecución de esta unidad de actuación.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna, en el núcleo de La Cuesta.
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 No Consolidado, en la Unidad de Actuación LC-18.

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.

Código Seguro De Verificación	Código Seguro De Verificación	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/13



El ámbito objeto de la Modificación Menor se ubica en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, en La Cuesta. Ocupa una superficie reducida, ligeramente superior a 1 ha (10.363 m²) y es colindante con la carretera de competencia insular TF-111 Valle Tabares.

Es un ámbito que responde a características que suelen ser comunes en los terrenos vacantes insertos en una trama urbana consolidada, con expectativas de urbanización. No presenta un uso definido, en su superficie se detecta la ejecución de movimientos de tierra para allanar el terreno y la cubierta vegetal es muy pobre, con ausencia de elementos de interés desde el punto de vista de su conservación. Como singularidad más destacada hay que mencionar la existencia de varias viviendas de autoconstrucción en su interior.

La figura 1 muestra la delimitación del ámbito territorial analizado.



Figura 1. Ámbito territorial de la Modificación Menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna. Unidad de Actuación LC-18.
Fuente: Documento Ambiental Estratégico.

1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

El planeamiento municipal vigente corresponde con el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al TRLOTENC, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004. La superficie incluida en el ámbito objeto de la propuesta de ordenación está clasificada como suelo urbano no consolidado.

La Modificación Menor analizada se concreta en la unidad de actuación (UA) LC-18, integrada en el Área Urbanística Homogénea AUH LC-V cuyo uso global es el residencial. La UA-18 se sitúa junto a otras unidades de actuación en la zona, con la particularidad de ser la única que permanece sin iniciativa de gestión, comprometiendo de esta manera la funcionalidad y el desarrollo de algunos elementos definidos en la unidad de actuación colindante (LC-19).

Además de esta problemática urbanística, el Borrador del Plan apunta tres aspectos más en relación con la UA LC-18:

- La presencia de un núcleo de viviendas de autoconstrucción en su interior, dificultando la gestión urbanística en tanto la ordenación vigente en el PGO conlleva su demolición.
- La existencia de un espacio vacante que genera una ruptura funcional y paisajística en el entorno urbano en que se inserta.
- El entorno de inseguridad que propicia esta situación, que afecta a la vida cotidiana de los residentes en la zona por la existencia de un descampado sin alumbrado público.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M ^a Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/13





Figura 2. Situación actual del ámbito objeto de ordenación (12/06/2025). Fuente: Elaboración propia.

1.3 Objeto de la Modificación Menor del PGO

Atendiendo a lo señalado en el Borrador de la Modificación Menor, su objeto es la reordenación de la UA LC-18 para mejorar las condiciones de viabilidad de su gestión y ejecución, centrado en minimizar el conflicto sobre el desalojo, expropiación y demolición de determinadas viviendas presentes en la unidad de actuación.

1.4 Alternativas propuestas

La Modificación Menor analizada plantea tres alternativas (ver figura 3), cuyas características principales son las siguientes:

- **Alternativa 0**, esto es, el mantenimiento de la situación actual, lo que se traduce en la paralización de iniciativas de gestión y la posible afección a las viviendas existentes en el interior de la unidad de actuación si se quisiera implantar un centro educativo, al estar el suelo calificado como uso dotacional docente.
- **Alternativa 1**, que conserva la trama viaria del planeamiento general vigente, recalifica parte del suelo con destino dotacional en residencial para evitar la afección a las viviendas consolidadas, y procede a la redelimitación del ámbito mediante la exclusión de los terrenos que en la actualidad pueden ser clasificados como suelo urbano consolidado.
- **Alternativa 2**, que presenta una gran similitud con la alternativa 1, pero planteando algunos cambios en el viario local mediante la apertura de un pequeño tramo de calle y el reconocimiento de una vía peatonal contigua al espacio libre. Además, introduce parámetros urbanísticos en la pieza de edificaciones preexistentes para propiciar su renovación y adaptación urbanística al entorno.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/13





Figura 3. Alternativas contempladas en la Modificación Menor del PGO.
Fuente: Borrador de la Modificación Menor.

Según el DAE, desde el punto de vista funcional y atendiendo a los objetivos y criterios de ordenación específicos de la Modificación Menor, la **alternativa 2 es la más adecuada**. Desde el punto de vista ambiental, también es la opción idónea, si bien hay que reconocer que el DAE no identifica diferencias realmente significativas entre las tres alternativas propuestas, más allá de señalar la mejora ambiental sobre el paisaje urbano, la población, salud humana y cambio climático que propicia el desarrollo de la ordenación propuesta en esa alternativa, diagnosis compartida por la Oficina de Apoyo a la CEAT tras el análisis técnico del expediente.

Un dato a tener en cuenta desde la perspectiva ambiental es que no se plantea un cambio del uso global de la UA LC-18, que es el residencial, y apenas se produce variación en su capacidad residencial. La reducción de la superficie de suelo destinada al uso dotacional (centro docente) se realiza en favor de espacios libres como se refleja en la tabla 1.

Parámetro urbanístico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Superficie total UA (m ²)	10.363	10.023,67	10.023,67
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie edificable máxima (m ² c)	12.243	10.582,7	10.706,98
Sistema Local de Dotaciones (m ²)	4.644	2.140,45	2.159,44
Sistema Local de Espacios libres (m ²)	-	2.167,33	2.198,94
Sistema de ejecución	Privado	Privado	Privado

Tabla 1. Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos principales de las alternativas de ordenación.
Fuente: Borrador del Plan. Elaboración propia.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/13





2. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

La relación de Administraciones Públicas y personas interesadas consultadas en aplicación del Art. 30 de la Ley 21/2013, son las siguientes:

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	SI
Servicio Administrativo de Turismo	SI
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Movilidad	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	
Servicio Administrativo de Deportes	
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	SI
Servicio Administrativo de Carreteras	SI
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Aviación Civil	SI
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes	SI
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife	SI
Atan	
Ben Magec	
RODRÍGUEZ GONZALEZ ,M CARMEN	
MARTINS BERNAL ,ISABEL MARIA	
GONZALEZ TABARES ,MIGUEL CELSO	
GARCIA HERNANDEZ ,MARIA ARMENIA	
CABRERA CABRERA ,JOSE	
BERMUDEZ CEDRES ,DANIEL MANUEL	
BERMUDEZ BARRERA ,CARMEN DELIA COVADONGA	
BARRERA RODRÍGUEZ ,SIXTA	
BARRERA RODRIGUEZ ,MARIA DEL PILAR	
ALVAREZ GONZALEZ ,ANTONIO	
BOE	SI

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente. El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 7 de mayo de 2025. Asimismo, en el cómputo del plazo de las consultas efectuadas, es preciso tener en cuenta que el 26 de agosto de 2025 se publica en el BOE anuncio de consulta infructuosa a diversos interesados, otorgándoles nuevo plazo de 45 días hábiles (resultando agosto inhábil a efectos de notificaciones de acuerdo con el artículo 6.1a) de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

Código Seguro De Verificación	Código Seguro De Verificación	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/13



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 emite dos informes, el último de ellos de fecha 24 de octubre de 2025 que, tras la revisión de la documentación por sus órganos técnicos, se emite en sentido favorable al desprendérse que no tiene incidencia en el dominio público militar ni afecta a los intereses de la Defensa Nacional.
- **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 Aviación Civil**, indicando que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental sobre la Modificación Menor dado que solo emite informe en relación con los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, señalando que en vista de los objetivos planteados en la Modificación Menor y dada la naturaleza de las actuaciones previstas, se estima que la propuesta de ordenación no supondrá una exposición apreciable a contaminantes físicos, químicos o biológicos, y la generación de ruidos, material particulado o vibraciones será de escasa consideración. Sin embargo, recomienda a adopción de las medidas necesarias que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y suelo, emisión de ruidos y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios e impacto visual y paisajístico.
- **Informe de la Dirección General de Infraestructuras y Equipamientos de la Consejería de Educación (Gobierno de Canarias)**, poniendo de manifiesto que la Modificación Menor afecta a un suelo calificado como docente, con una superficie total de 6.926 m² distribuida en dos unidades de actuación (LC-18 y LC-19). En el caso de la unidad de actuación LC-18 objeto de este expediente, con la nueva ordenación la dotación disminuye su superficie de 4.644 m² a 2.159,44 m² y además pasa a calificarse como dotación local, lo que en la práctica supone que resulta imposible la ejecución de un centro de educación infantil y primaria.

No obstante, añade que en el Plan Estratégico de Infraestructuras Educativas de Canarias 2024/2035 no está prevista la construcción de ningún centro educativo en el lugar y en un informe técnico adjunto, que acompaña al informe emitido por ese órgano directivo, referido a las necesidades de escolarización en la zona, se indica que la mayoría de los centros educativos del entorno disponen de vacantes y espacios suficientes para absorber un eventual incremento de alumnado.

- **Respuesta del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que, una vez consultado el inventario del Cabildo Insular, se confirma que no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el mismo, sin perjuicio de la afección que se pueda registrar sobre las carreteras insulares que deben ser informadas por el servicio correspondiente.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife, S.A.**, que, en virtud de la delegación realizada por el Área de Movilidad y Seguridad del Cabildo de Tenerife a esta entidad para la realización de informes y autorizaciones relativos a actuaciones urbanísticas en relación con los planes territoriales de las infraestructuras ferroviarias y tranviarias de la isla, emite el correspondiente informe.

El informe se refiere por error a la Modificación Menor del PGO de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago y a la posible afección al trazado del Tren del Norte conforme al documento de aprobación inicial del PTEO de Infraestructuras correspondiente, por lo que sus conclusiones no son válidas en relación con el asunto objeto de este expediente.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Página	6/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





No obstante, una vez analizado el trazado previsto del Tren del Norte, así como las Líneas 1 y 2 del tranvía del área metropolitana, ya ejecutadas, no se advierte que la ordenación propuesta tenga incidencia alguna sobre estas infraestructuras.

- **Informe del Servicio Técnico de Turismo (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) no contiene disposiciones que puedan ser de aplicación en esta fase del procedimiento ambiental y que la ordenación propuesta en la alternativa elegida no es contraria a las determinaciones de ese plan territorial.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que se trata de un espacio muy transformado y antropizado y que no parece existir riesgo de presencia de elementos de naturaleza etnográfica, resultado del desarrollo de actividades agrarias tradicionales en el lugar, ni tampoco bienes de naturaleza arqueológica.

Por ello, considera que no resulta necesaria la realización de una prospección sistemática de carácter arqueológico y etnográfica por parte de especialista.

- **Informe de la Consejería de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, que analiza tanto la compatibilidad de la propuesta de ordenación con las determinaciones de los instrumentos de planeamiento insular vigentes como los efectos ambientales de la modificación menor. El informe incluye también la comprobación de la reserva legal de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiendo que en este caso se trata de consideraciones de carácter sustantivo cuya valoración escapa del ámbito de actuación del órgano ambiental.

Respecto a la incidencia del planeamiento territorial insular, el informe indica que el PIOT no contiene disposiciones que resulten de aplicación, al interpretarse derogado la delimitación y régimen de usos e intervenciones del ARH Urbana – Zona C/D de la zonificación ambiental en el que se localiza el ámbito de esta modificación. Señala, además, que la Modificación Menor no se encuentra afectada por las disposiciones de los instrumentos territoriales vigentes.

Considera desde el punto de vista ambiental que la alternativa 2 es la más acertada, con efectos positivos sobre el entorno urbano y la calidad de vida, mejorando la ordenación actual.

- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**, que señala que no se derivarán afecciones negativas significativas sobre los recursos naturales objeto de su competencia, entendiendo además que las medidas ambientales contenidas en el DAE son adecuadas.

En materia de protección civil y emergencias, el informe indica que el análisis de exposición a los riesgos contenido en el Documento Ambiental Estratégico, así como las conclusiones recogidas en el mismo, son apropiados y, lo que es más importante, no condicionan el uso que se pretende implantar.

- **Informe del Servicio Técnico de Carreteras (Cabildo Insular de Tenerife)**, que centra su análisis en la potencial incidencia que la Modificación Menor propuesta tiene en la carretera insular TF-111 (Santa Cruz-La Cuesta por Los Campitos) debido, principalmente, a las conexiones previstas entre la nueva red local prevista y esa carretera y al tratamiento de los accesos privados para posibilitar la entrada y salida a las parcelas edificables, que no podrán realizarse directamente a la vía de competencia insular.

En relación con el planteamiento de alternativas, considera que las alternativas 0 y 1 mantienen las condiciones actuales de funcionalidad y seguridad vial, debiendo garantizar en ambos casos que los accesos privados se resuelven desde el viario municipal, ubicándose en el punto más alejado posible de la TF-111. En cuanto a la alternativa 2 se estima que podría afectar negativamente a la capacidad, nivel de servicios y condiciones de seguridad de la circulación de la carretera citada, contraviniendo los criterios establecidos en el artículo 69 del Reglamento de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1995).

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/13





Señala, finalmente, que en la actualidad se encuentra en tramitación un expediente para la cesión de la titularidad del tramo de travesía de la TF-111 en la que se inserta el ámbito, por lo que una vez materializada la cesión prevalecerán las determinaciones que establezca el nuevo titular del tramo de vía cedida.

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 PGO

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

- El ámbito territorial de estudio ocupa una superficie de extensión moderada, en torno a 1 ha, ocupando un terreno relativamente llano caracterizado por la ausencia de elementos naturales significativos.
- Se trata de un suelo vacante inserto en el núcleo de La Cuesta, sin un uso definido, pero con una vocación urbana manifiesta. Se trata, por consiguiente, de una iniciativa de planificación que, analizada desde una perspectiva amplia, es preferible desde el punto de vista ambiental al propiciar la ocupación, urbanización y edificación de espacios intersticiales disponibles en la trama urbana en lugar de comprometer terrenos que pueden albergar usos ajenos a los propiamente urbanos o que puedan tener interés para la conservación.
- La propuesta de ordenación contenida en la Modificación Menor no altera de forma significativa la transformación urbanística a la que está abocada este recinto territorial de acuerdo al PGO vigente. Se plantea una disminución del suelo con destino dotacional docente, pero esta alteración propicia la creación de un espacio libre (parque deportivo) para el disfrute de la población del entorno. La capacidad residencial de la unidad de actuación apenas varía por más que uno de sus objetivos sea evitar la demolición de una pequeña agrupación de viviendas preexistentes.
- La Modificación Menor del PGO en la UA LC-18 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.

En resumen, la repercusión ambiental de la Modificación Menor no 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, aunque se estima a mejor criterio que, una vez aprobada la Modificación Menor, será necesario desarrollar

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Página	8/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





un **proyecto de urbanización**. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificado por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

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

De forma resumida, las principales características ambientales del ámbito son las siguientes:

- **Geología/geomorfología:** el DAE constata la ausencia de elementos geológicos y/o geomorfológicos de interés para la conservación por el elevado grado de transformación antrópica del lugar.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** el ámbito de estudio se encuentra a gran distancia de espacios naturales protegidos incluidos en la Red Canaria de ENP y en Red Natura 2000 por lo que resulta imposible que la Modificación Menor tenga repercusión ambiental alguna sobre estos sistemas de áreas protegidas.
- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** según el DAE los suelos presentes en el ámbito presentan limitaciones importantes para el desarrollo de actividades agrícolas.
- **Hidrología superficial:** como indica el DAE no hay afección a la red de drenaje superficial.
- **Hidrología subterránea:** No se identifican obras de captación (galerías y pozos) en el entorno cercano. El DAE indica que el ámbito de estudio se asienta sobre la masa de agua subterránea "ES70TF001 –Masa Compleja de Medianías y Costa N-NE" según la información recogida en el Plan Hidrológico Insular. Tiene un mal estado cuantitativo y buen estado químico sin que esta información tenga mayor trascendencia para la ordenación ni ésta suponga un riesgo potencial para la calidad de las aguas subterráneas.
- **Flora y vegetación:** sin manifestaciones de vegetación potencial. según el DAE. Solo cabe mencionar la presencia de algún ejemplar de drago (*Dracaena draco*) y palmera con carácter ornamental, así como ejemplares de tunera común (*Opuntia máxima Mill.*). El Banco de Datos de Biodiversidad no indica la potencial presencia de especies protegidas en el lugar.
- **Hábitats de interés comunitario:** según el DAE y la cartografía oficial elaborada por el Gobierno de Canarias en el interior del ámbito de estudio no se identifican hábitats de interés comunitario.
- **Fauna:** en cuanto a la fauna, lo más destacable es que el Banco de Datos de Biodiversidad (BIOTA) no identifica especies protegidas en el ámbito de estudio. El trabajo de campo realizado para la elaboración del DAE corrobora esta situación, con la salvedad de señalar referencia la posible presencia en vuelo de especies protegidas de avifauna como *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo vulgar) y *Anthus berthelotti* (Bisbita caminero), aunque en el lugar no se han localizado puntos de nidificación. El DAE también cita la presencia de *Gallotia galloti galloti* y *Tarentola delalandii*, reptiles muy comunes en el ámbito insular y con una amplia distribución territorial.
- **Patrimonio:** el DAE señala que no se localizan Bienes de Interés Cultural ni yacimientos arqueológicos en el interior del ámbito. Tampoco se identifican elementos etnográficos de interés. El informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico confirma la ausencia de elementos de interés patrimonial y no ve necesaria la realización de una prospección superficial por técnico especialista.
- **Paisaje:** en cuanto al paisaje no hay ningún aspecto a destacar ya que el ámbito presenta una calidad paisajística baja o muy baja en cualquiera de las dos unidades de paisaje (terrenos vacantes y viviendas de autoconstrucción) que el DAE identifica en el ámbito de intervención.
- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el DAE analiza la incidencia de determinados fenómenos sobre el ámbito, tomando como referencia especialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife (PTEOPRE). No se identifican riesgos o amenazas que condicionen o limiten la ordenación propuesta.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/13





Además de las variables mencionadas, el DAE incluye el análisis de otras variables como la calidad del aire, la calidad acústica y el cambio climático. En el caso de la calidad del aire, cabe esperar la emisión de polvo a la atmósfera, así como de gases y partículas, cuando se desarrollen las obras, impacto que tendrá un carácter temporal y local. La generación de ruido durante esta fase también tendrá un efecto limitado en el tiempo. En cuanto al cambio climático, el DAE señala que no se espera que genere cambios sustanciales en el comportamiento de las variables ambientales del ámbito de estudio.

A modo de conclusión, el DAE señala que, sin contemplar la aplicación de medidas protectoras o correctoras, la propuesta de ordenación seleccionada, que corresponde con la alternativa 2, muestra la siguiente caracterización de impactos sobre los aspectos ambientales considerados durante la fase de obras:

Variable ambiental	Fase de obras
Clima	NULO
Calidad del aire	NEGATIVO MODERADO
Geología y geomorfología	NEGATIVO MODERADO
Hidrología superficial y subterránea	NEGATIVO MODERADO
Edafología	NULO
Vegetación y flora	NEGATIVO MODERADO
Fauna	NEGATIVO COMPATIBLE
Biodiversidad	NEGATIVO COMPATIBLE
Espacios Protegidos	NULO
Hábitats de interés comunitario	NULO
Paisaje	NEGATIVO MODERADO
Patrimonio	NULO
Población	POSITIVO MODERADO
Salud humana	POSITIVO MODERADO
Cambio climático	NEGATIVO MODERADO
Riesgos	NULO

Tabla II. Valoración de los impactos potenciales de la Modificación Menor del PGO durante la fase de obras.

Fuente: Documento Ambiental Estratégico.

El impacto global sobre el medio ambiente se valora como **NEGATIVO MODERADO**.

Una vez analizados los potenciales impactos previstos por el Documento Ambiental, se expone de forma sucinta las medidas preventivas, protectoras y correctoras para eliminar o, al menos, reducir los potenciales impactos identificados, siendo escasas tanto en número como en su complejidad y aplicación como evidencia de la modesta afección ambiental derivada de la materialización de las determinaciones urbanísticas recogidas en la Modificación Menor. Las medidas ambientales se definen en el apartado 8 del DAE. Se tratan cuestiones como:

- Medidas para controlar la calidad del aire (reducir la emisión de partículas de polvo y de gases y la generación de ruido) durante la ejecución de las obras, que en todo caso tendrán escasa entidad.
- Medidas en relación con la geología y geomorfología durante el desarrollo de las obras.
- Medidas para evitar vertidos contaminantes.
- Medidas en relación con la vegetación y la flora, evitando el empleo de especies exóticas invasoras.
- Medidas paisajísticas para la mejor integración de los elementos urbanos.

Tras la aplicación de las medidas, el impacto global sobre el medio ambiente se califica como **COMPATIBLE**.

Se considera que tanto 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**

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/13



adecuado en el Documento Ambiental Estratégico presentado, debiendo señalarse además que el DAE incluye en su apartado 9 un Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) que se ajusta al resultado del análisis ambiental efectuado y a las variables ambientales que requieren un especial seguimiento.

No obstante, se estima necesario incluir algún tipo de medida ambiental en relación con la gestión de los recursos hídricos; con la movilidad, por la incidencia de la ordenación propuesta sobre una carretera de competencia insular; y con la adaptación al cambio climático y la elección de especies en las labores de revegetación.

5. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES.

1. En relación con la hidrología superficial y subterránea y en general con el recurso “agua”:

- Durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor y antes de su aprobación definitiva deberá recabarse informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife que, conforme al Plan Hidrológico Insular y a la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, deberá pronunciarse en relación con la existencia de recursos hídricos suficientes para el abasto urbano, la afección a infraestructuras hidráulicas, las redes de suministro para abasto urbano y riego, la reserva de almacenamiento y el tratamiento de las aguas residuales.

2. En relación con la movilidad:

- Durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor y antes de su aprobación definitiva, se deberá dar cumplimiento al informe emitido por el Servicio Técnico de Carreteras, Paisaje y Movilidad, salvo que culmine el expediente para la cesión de la titularidad del tramo de travesía de la TF-111 afectado por la propuesta de ordenación recogida en la Modificación Menor, en cuyo caso prevalecerán las condiciones fijadas por la nueva administración competente.

Entre las consideraciones formuladas por el Servicio Técnico de Carreteras está la necesidad de cumplir la normativa sectorial objeto de su competencia, lo cual se traduce en una discrepancia entre la alternativa de ordenación seleccionada por el promotor (alternativa 2) y las alternativas (0 y 1) también recogidas en la Modificación Menor analizada, cuya adecuación al marco normativo referido es mejor.

Con independencia de la alternativa que contemple el instrumento de ordenación en su versión para aprobación definitiva, el efecto ambiental derivado del desarrollo de cualquiera de ellas es similar, no detectando diferencias significativas, tal como se pone de manifiesto en el apartado 1.4 de este informe.

Por este motivo, no será necesario un nuevo pronunciamiento del órgano ambiental en este sentido, siempre y cuando la alternativa finalmente elegida corresponda con las alternativas analizadas y evaluadas en este informe ambiental estratégico.

3. En relación con la adaptación al cambio climático y la revegetación de espacios libres y áreas de ajardinamiento:

- Respecto a las labores de revegetación en las zonas indicadas, el DAE contempla el empleo de especies que corresponden básicamente con vegetación del piso basal, cuando en realidad el ámbito territorial analizado se localiza a una altitud en que la vegetación potencial dominante, según el Mapa de Vegetación de Canarias (SITCAN, Grafcán), es el Bosque termoesclerófilo, integrado por especies que, una vez alcancen su estado de madurez, tienen una capacidad mayor para proyectar sombra que las designadas en el Documento Ambiental Estratégico.

En consecuencia, se recomienda el empleo de especies como la sabina, el almácigo o el acebuche, especialmente en la parcela calificada como Espacio Libre Parque Deportivo (ELPD). Tampoco debe descartarse, como medida de adaptación al cambio climático, el uso de especies alóctonas de porte arbóreo para generar zonas de sombra, siempre que no tengan carácter invasor y requerimientos hídricos excesivos.

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Página	11/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





6. 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**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, el Programa de Vigilancia Ambiental y las medidas ambientales adicionales señaladas en el presente acuerdo.

7. 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 el supuesto que nos ocupa, 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 ambiental. 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.”).

En este punto, debemos traer también a colación las consideraciones vertidas en el informe técnico cuando 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, aunque se estima que, a mejor criterio, una vez aprobada la Modificación Menor, será necesario desarrollar un proyecto de urbanización. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos”.

En relación a lo reseñado, se recuerda que, aunque la modificación menor pueda implicar el desarrollo de un proyecto de urbanización (que conllevaría como se ha apuntado evaluación de impacto ambiental simplificada), ha de efectuarse *ab initio* una evaluación ambiental estratégica simplificada y no una estratégica ordinaria pues es preciso estar a lo previsto en el artículo 6 de la LEA cuando determina que “serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior”. En este mismo sentido, habrá de aplicarse lo dispuesto en el artículo 165.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuando determina que “las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente”. Y, finalmente, también estar al Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias cuando establece en su artículo 106 que “las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica”.

Por lo que respecta al aspecto procedural de la presente propuesta, tal y como ya se ha insistido, nos encontramos ante una evaluación ambiental estratégica simplificada regulada en los artículos 29 y

Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	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	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/13





siguentes 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**. En este caso el informe técnico concluye que la 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, el Programa de Vigilancia Ambiental y las medidas adicionales planteadas.

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 y el órgano sustantivo y titular de la competencia ambiental delegada (Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna) a los efectos de la elaboración de la modificación del plan, 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.

Por todo lo expuesto, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife acuerda por unanimidad de 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, el Programa de Vigilancia Ambiental y las medidas ambientales adicionales señaladas en el presente acuerdo.

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

[Documento firmado electrónicamente]

La Secretaría de la CEAT,

Noemí Martín González



Código Seguro De Verificación	CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M ^a Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	28/11/2025 13:12:30
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/CcSdr3YIUS5WaSzccx-kyw	Página	13/13
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		