



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de mayo 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 Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago.

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

Con fecha 27 de enero 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, se recibe la solicitud de referencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA.

Los datos del instrumento a evaluar son los siguientes:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago.
PROMOTOR	Privado (Ecogeneto, S.L., Coprocahi, S.L.).
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	Walter Beltrán Espinosa, arquitecto, Walter Beltrán y Asociados S.L.P. (Borrador del Documento de Ordenación / Miguel Febles Ramírez, geógrafo, Geodos Planificación y Servicios S.L.U. (Documento Ambiental Estratégico).
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	El objeto de esta iniciativa urbanística es modificar el planeamiento vigente, reemplazando el uso residencial colectivo en edificación abierta previsto en el planeamiento en vigor por equipamientos docente (residencia de estudiantes) y sociosanitario (residencia geriátrica), con destino a grupos de población que requieren este tipo de oferta: estudiantes universitarios y mayores.
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 No Consolidado en su mayor parte / Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado / Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

El instrumento de ordenación analizado 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.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	Firmado	03/06/2025 10:24:51
Firmado Por	M ^a 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/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	
Normativa	Página	1/23
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

1.1 Caracterización territorial del ámbito.

Como señala el Documento Ambiental Estratégico (DAE), el ámbito objeto de la modificación del Plan General de Ordenación (PGO) se localiza en las medianías del municipio de San Cristóbal de La Laguna, en torno a los 542 m.s.n.m en su punto más elevado. Linda con la carretera TF-263 (Carretera de San Miguel de Geneto) y comprende una superficie aproximada de 94.561,72 m² (9,4 ha).

Se trata en su mayor parte de un espacio no edificado y sin un uso definido en la actualidad, conservando en algunas zonas la estructura de bancales heredada de la actividad agrícola de secano que se desarrolló décadas atrás. En su interior se identifican también dos viviendas, que conectan con la carretera a través de una pista de tierra y vía asfaltada respectivamente, y algunas construcciones aisladas como un almacén agrícola y una edificación abandonada.

El ámbito abraza un centro de atención a personas con diversidad funcional (Complejo Acamán de las Hermanas Hospitalarias), que cuenta con varias instalaciones en el lugar (colegio de educación especial, centro de atención diurna y centro especial de empleo).

La figura 1 muestra la delimitación del ámbito territorial analizado.



Figura 1. Ámbito territorial de la Modificación Menor.
Fuente: Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGO.

1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio corresponde al Plan General de Ordenación (PGO) aprobado definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004 (BOC nº67/2005, de 6 de abril).

El PGO contempla para el desarrollo del ámbito de Montaña del Drago la formulación de un Plan Especial, que fue aprobado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el 16 de marzo de 2006 (BOC nº 155/2006, de 9 de agosto de 2006).

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/23





Esta iniciativa urbanística de promoción privada se desarrolla principalmente para paliar el déficit de oferta residencial para las personas mayores y estudiantes universitarios en el municipio. En la memoria justificativa del Borrador del Plan se indica que en un horizonte temporal a 20 años se producirá un crecimiento de las necesidades a nivel municipal hasta las 2.300 plazas para residencias de mayores mientras que en el caso de las residencias de estudiantes la oferta actual es muy limitada, cubriendo solo el 7,59% de la demanda potencial.

La memoria justificativa señala, además, que la dotación de espacios libres en el ámbito de Geneto es claramente insuficiente debido, en gran parte, a que la mayoría de los suelos previstos por el planeamiento para albergar espacios libres no han sido obtenidos.

1.3 Propuesta urbanística contemplada en la Modificación Menor.

La propuesta de ordenación tiene como objetivos generales los siguientes:

- Aumentar la oferta de residencia para grupos particulares de población que requieren de soluciones residenciales (mayores, estudiantes) específicas.
- Aliviar los requerimientos de residencia a precios asequibles mediante un aumento de la oferta residencial destinado a los grupos mencionados.
- Mantener la superficie de espacio libre y darle una configuración que optimice su carácter de espacio libre para el uso recreativo y deportivo del núcleo de Geneto.
- Maximizar la superficie dedicada al equipamiento comunitario destinada tanto a los habitantes del ámbito como al resto del barrio y de la ciudad.
- Minimizar la superficie ocupada por edificaciones y viarios, y con ello el consumo de recursos naturales y, particularmente de suelo.
- Mejorar la gestión de los residuos, el agua y la energía y reducir de este modo el consumo de recursos naturales con respecto al modelo del planeamiento vigente.

Para la consecución de estos objetivos, la Modificación Menor del PGO se plantea una revisión completa de la ordenación establecida por el Plan Especial de 2006, que afecta tanto a la ordenación estructural como a la pormenorizada de la siguiente manera:

- a) Modificaciones de la ordenación estructural.
 - Se modifica la clasificación de suelo, que pasa de urbano no consolidado a suelo urbanizable sectorizado ordenado en la mayor parte del ámbito.
 - Se elimina la remisión de la ordenación pormenorizada a un plan especial.
 - Se introducen ligeros cambios en las categorías de suelo y en sus dimensiones, incorporando terrenos situados en los bordes del ámbito original, en concreto: 366,97 m² de suelo urbano consolidado de uso residencial, 782,78 m² del suelo urbanizable sectorizado no ordenado Geneto 2 y una superficie de 3.564 m² en la franja de protección de un sistema general (SGRV-16).
 - Se elimina la calificación de sistema general de espacio libre que preveía el planeamiento vigente como SGPU-9, pasando a ser sistema local de Parque Deportivo.
- b) Modificaciones de la ordenación pormenorizada.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/23





En cuanto a la ordenación pormenorizada, la alteración es completa según la memoria justificativa del Borrador del Plan, y afecta a los usos pormenorizados y compatibles; a la distribución de las parcelas y usos en el ámbito, a las tipologías edificatorias y a la estructura de accesibilidad.

En materia de usos, se plantea sustituir el uso residencial que recoge el planeamiento vigente por los de equipamiento docente y socio-sanitario en dos vertientes: residencia universitaria y residencia geriátrica. Se trata de un cambio que trata de dar respuesta a las grandes necesidades que con respecto a ambos tipos de equipamiento presenta el municipio y la isla. Desde este punto de vista el cambio se presenta como favorable al interés público, dado que viene a solventar unas necesidades mucho más acuciantes que las de vivienda colectiva.

Este cambio de uso, obliga a una completa reconsideración de la ordenación del ámbito o sector. Evidentemente las tipologías a utilizar son completamente diferentes a la edificación colectiva en pequeñas manzanas esbozadas en el planeamiento vigente. Si el plan vigente prevé 19 manzanas de vivienda colectiva, subdivisibles a su vez en un número indeterminado de parcelas, la nueva ordenación asigna tipologías abiertas en manzanas de gran dimensión a los suelos ordenados como equipamientos.

1.4 Alternativas propuestas

Se han considerado para el ámbito cuatro alternativas técnica y ambientalmente viables.

- **Alternativa 0**, o de no actuación. Esta alternativa contempla la ordenación establecida por el Plan Especial de Ordenación aprobado en 2006.
- **Alternativa 1**, que prevé tanto el desarrollo de uso residencial en vivienda colectiva, para satisfacer la demanda de vivienda de la población con bajos ingresos económicos, como de equipamiento privado para la ejecución de residencias para personas mayores. La amplia superficie destinada a espacios libres se concibe a modo de ciudad verde compatible con el concepto de ecobarrio.
- **Alternativa 2**, con un planteamiento similar al de la alternativa anterior, con la salvedad de prever el uso de residencia universitaria (al norte del ámbito) en lugar del equipamiento de uso socio-sanitario. El uso residencial en vivienda colectiva se materializa al sur. Contempla, además, la ejecución de un viario interior que conecta ambos extremos.
- **Alternativa 3**, que recoge la propuesta de ordenación seleccionada, teniendo como elementos más destacados un gran espacio de uso público (parque deportivo local de 3,6 ha), con recorridos peatonales en su interior, que se dispone entre los dos viarios que limitan el ámbito por el Este y Oeste; dos grandes parcelas de equipamiento privado para el uso de residencia universitaria y centro socio-sanitario (en edificación abierta con 5 plantas de altura); y una parcela dotacional localizada dentro del parque deportivo destinada a complejo multifuncional que combina usos deportivos, socioculturales y asistenciales.

Esta propuesta según el documento de ordenación supone un incremento de la edificabilidad de las parcelas hasta alcanzar los 1'6 m²c/m²s, pasando de 45.277 m² del planeamiento vigente a 71.705,79 m²

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/23



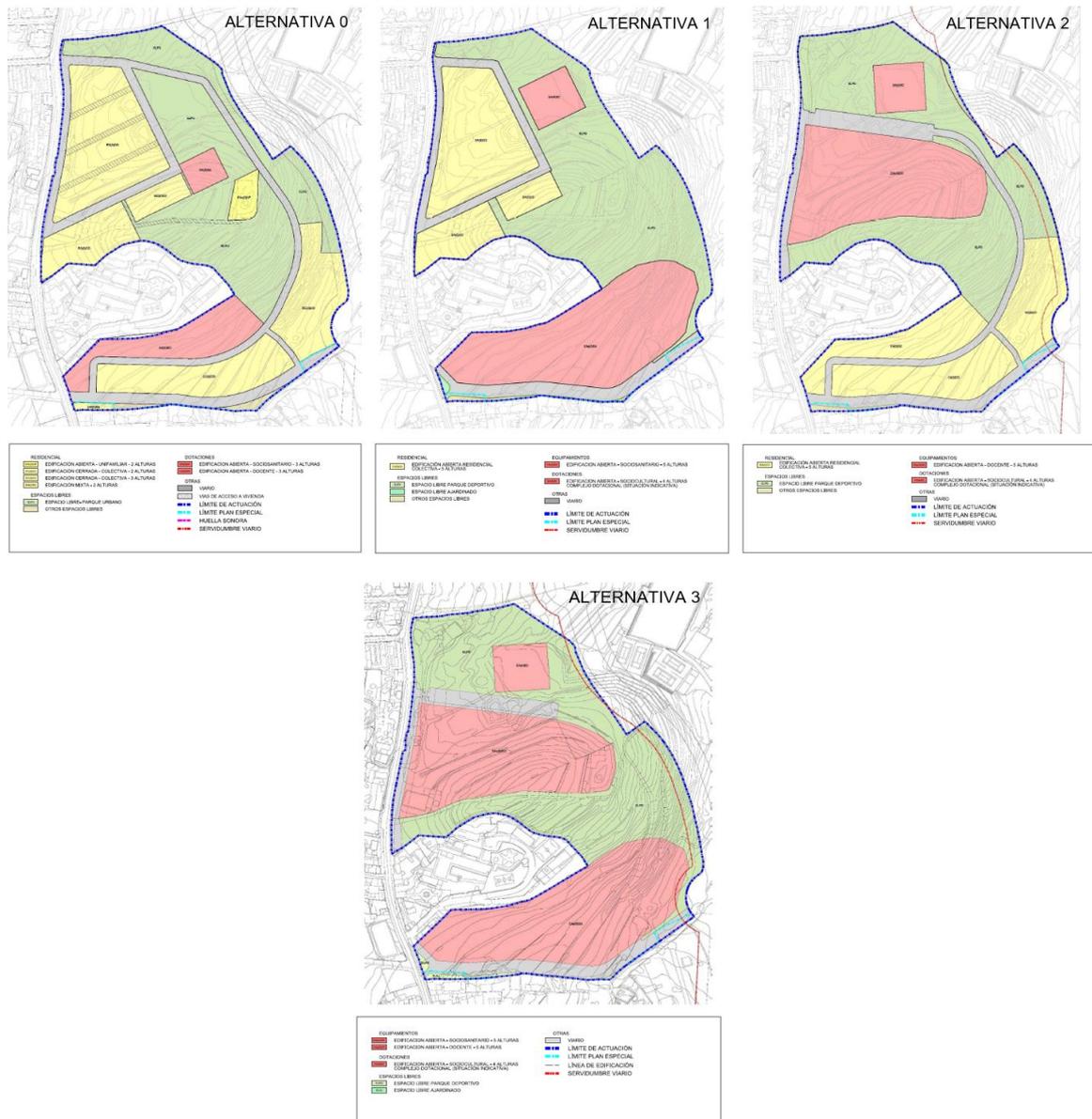


Figura 2. Alternativas de ordenación.

El DAE contempla un análisis comparativo de las alternativas, teniendo en cuenta variables de carácter netamente ambiental como la ocupación de suelo; la gestión de residuos, el ciclo del agua y energía o la disposición y tratamiento de los espacios libres y otras que tienen una naturaleza mixta, donde estando presente la componente ambiental, priman otros tipos de factores relacionados con la ordenación o con aspectos socioeconómicos como la satisfacción de las necesidades de residencia; la equidad inter e intrageneracional; la generación de tráfico o la generación de empleo y actividad económica.

Como resultado del análisis realizado, según el DAE la **alternativa 3 es la mejor valorada**, ya que en todas las variables consideradas obtiene una valoración cualitativa igual o superior al resto de opciones de ordenación contempladas en el Borrador del Plan.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/23	



2. TRÁMITE DE CONSULTAS Y 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
Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad	
Dirección General de Transición Ecológica y Lucha contra el Cambio Climático	
Servicio Administrativo de Turismo	SI
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Movilidad	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	SI
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Administrativo de Carreteras	
Servicio Administrativo de Agricultura, Ganadería y Pesca	SI
Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual	SI
Dirección General de Salud Pública. Gobierno de Canarias	SI
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Aviación Civil	SI
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes	SI
Balsas de Tenerife, Balten	
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife	
ATAN	
Ben Magec	
Red Eléctrica España	SI
Centro Social "Casa Venezuela"	
Centro Privado de Educación Especial Colegio Acaman	
Teidagua	
TITSA	
AASS Vecinales	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 17 de febrero de 2025.

Como resultado del trámite de consulta del borrador de la Modificación Menor y del Documento Ambiental Estratégico llevado a cabo en aplicación del art. 19 de la Ley 21/2013, se reciben informes de varias administraciones públicas y de personas interesadas. El contenido más significativo de las respuestas recibidas se expone a continuación:

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/23	



- **Informe de la Dirección General de Aviación Civil**, indicando que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación estratégica, aunque señala que ese centro directivo emitirá el informe correspondiente durante la tramitación urbanística.
- **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.
- **Ministerio de Defensa**, señalando que en tanto no se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento de impacto medioambiental recibido en el dominio público militar, los efectos del silencio serán desfavorables.

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 objeto de este informe.

- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, el informe indica que es previsible un aumento de los niveles de emisión de material particulado, gases y ruido durante el desarrollo de las actuaciones que se llevarán a cabo derivadas de la puesta en marcha del plan. Considera que el control de estos contaminantes es de gran relevancia para proteger la salud y preservar la calidad de vida de los residentes y trabajadores de las zonas circundantes.

Además, señala que se adoptarán las medidas pertinentes para evitar el potencial impacto negativo en la salud de aquellas intervenciones que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y del suelo, emisión de ruido y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios e impacto visual y paisajístico. Apunta también una serie de principios que deberán ser considerados para que el desarrollo y uso del suelo urbano sea acorde con la salud de los ciudadanos

Se trata de principios y medidas genéricas, con una orientación variada, que presentan el hándicap de no tratar la problemática ambiental específica del ámbito objeto de estudio. En cualquier caso, se tendrán en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental al que está sometido el instrumento de ordenación objeto del presente informe.

- **Informe de la Consejería de Educación (Gobierno de Canarias)**, indicando que no realiza observación alguna.
- **Informe del Servicio Técnico de Estructuras Agrarias (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que la iniciativa urbanística analizada se localiza en uno de los espacios de mayor potencial agrario y edáfico de la isla y si bien los terrenos no están cultivados en la actualidad, su potencial permanece intacto. Añade, una vez analizado el DAE, que este documento reconoce ese valor y plantea la reutilización de este recurso natural como sustrato a incorporar en las zonas verdes definidas en la modificación menor, estimando que debería redefinirse esa finalidad, facilitando su empleo en otras explotaciones agrarias de la isla.
- **Informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca (Cabildo Insular de Tenerife)**, que constata que no se producirá afección alguna sobre explotaciones ganaderas en el ámbito objeto de ordenación y que la Modificación Menor no compromete ninguna zona con potencial ganadero actual o futuro.
- **Informe del Servicio Técnico de Turismo (Cabildo Insular de Tenerife)**, cuya conclusión principal es que el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) no contiene disposiciones que puedan ser aplicables en la tramitación ambiental de la Modificación

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/23





Menor y que la ordenación propuesta en la alternativa elegida no es contraria a lo previsto en ese plan territorial.

- **Informe del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando a través de mensaje mediante correo electrónico que una vez consultado el inventario del Cabildo Insular de Tenerife no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el mismo.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife, S.A.**, que se emite en sentido favorable porque la ordenación contenida en la Modificación Menor no presenta incompatibilidades con lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Norte de Tenerife. Tampoco afecta al trazado de la Línea 1 del tranvía.
- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que no se registra ninguna afección sobre los ámbitos definidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la isla de Tenerife para la implantación de infraestructuras de tratamiento y gestión de residuos.
- **Informe del Área del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando, en primer lugar, que el ámbito de ordenación comprende principalmente antiguos terrenos de cultivo, con abandono de las prácticas agrícolas, que están siendo colonizados por herbazales y formaciones de matorral de bajo valor a efectos de su conservación. También hay plantaciones de especies de porte arbóreo como *Pinus spp.* o *Eucalyptus spp.*

Apunta también la presencia de algunas especies de avifauna protegidas como *Accipiter nisus granti* (gavilán) o *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo común), valorando como medida favorable la previsión en la ordenación de un Parque Deportivo de 3,5 ha con espacios arbolados y matorral conformado con especies propias del bosque termófilo.

Considera también que recomendación efectuada en el DAE acerca de la elaboración de un proyecto específico de gestión de la flora exótica invasora presente en el ámbito, se integre como una condición a cumplir vinculada al proyecto de urbanización del sector.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico**, en realidad son dos. El primero, de fecha 14 de marzo de 2025, cuya conclusión, tras constatar que el DAE no incorpora un estudio patrimonial, es no emitir informe hasta que se proceda a la subsanación de esta carencia documental.

Con posterioridad, teniendo en cuenta el contenido de las alegaciones recibidas en el trámite de consulta, formuladas por distintos colectivos y asociaciones vecinales, la Oficina de Apoyo a la CEAT solicita un segundo informe a Patrimonio Histórico para que se pronuncie sobre el potencial valor patrimonial de dos elementos específicos: la denominada Finca El Drago, incluyendo las edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas, y el lado norte de la Montaña del Drago, que alberga una estructura tradicional de banales y una arboleda. Por este motivo el citado órgano directivo emite un segundo informe, de fecha 28 de abril de 2025, en el que reitera la necesidad de contar con un estudio patrimonial del ámbito objeto de ordenación.

- **Informe de Red Eléctrica**, señalando que no presenta oposición a la propuesta de ordenación al no existir afecciones a instalaciones de su titularidad.
- **Alegaciones presentadas por diversos colectivos ciudadanos y asociaciones culturales** (“Unión Cultural de San Miguel de Geneto”, “Unión de Mayores de San Miguel de Geneto”, “Unión de Mujeres de Geneto”, “Federación de Asociaciones Los Menceyes” y “Asociación de Medio Ambiente Geneto Verde”), que comparten el mismo planteamiento y contenido. Solicitan que no se ejecute esta iniciativa urbanística para no perder un entorno geográfico y natural que es patrimonio del pueblo de San Miguel de Geneto; en caso contrario proponen:

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/23





- la conservación de la Finca El Drago, incluyendo todo el entorno que la envuelve, así como las edificaciones auxiliares y la era, como espacio sociocultural para uso del pueblo de San Miguel de Geneto, tal como estaba previsto en el Plan Especial.
 - la integración de la vertiente norte de la Montaña El Drago, con su estructura de bancales y arboleda, en el parque previsto por el Plan Especial y que éste quede unido al espacio sociocultural.
 - que una vez aprobada la Modificación Menor del PGO, recogiendo la propuesta contenida en estas alegaciones, se abra un proceso de participación ciudadana, para determinar su destino y establecer un reglamento de uso y gestión del espacio sociocultural.
 - que la casa de El Drago o alguna de sus edificaciones auxiliares sea el espacio público municipal que albergue el Centro de Interpretación “San Miguelito de Viñas”, conforme al Dictamen de la Comisión Plenaria de Presidencia, Hacienda, Diversidad, Administración y Servicio Público, Planificación Territorial y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 23 de febrero de 2024.
- **Alegaciones presentadas por asociaciones de vecinos y de carácter cultural (“Asociación de Vecinos afectados por planes urbanísticos Orillas de las Pedreras” y “Asociación Cultural Grupo de Estudio e Investigación Achbinico”)**, cuyo contenido es común. Entre otras cuestiones plantean:
 - la propuesta urbanística analizada promueve la destrucción de un paraje que forma parte del patrimonio cultural, geográfico, natural, histórico y cultural del pueblo de San Miguel de Geneto.
 - consideran que el espacio sujeto a ordenación debería estar incluido por el PIOT en un ARH de Protección Económica 2 y, en coherencia con este planteamiento, el PGO tendría que asignar la categoría de suelo rústico de protección agraria a este ámbito, procediendo a su inclusión en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Paisajística de la Vega de La Laguna.
 - estiman que no se justifica la urbanización del ámbito para la construcción de vivienda.
 - resalta la existencia de dos elementos de interés patrimonial en el ámbito territorial objeto de ordenación:
 - a) la casa de la Finca El Drago, incluida en el Catálogo de Protección Municipal, que resultó afectada por las obras de ensanche de la carretera TF-263, pero que aún conserva parte la estructura original de la casa, así como edificaciones auxiliares que tienen interés etnográfico y constituyen muestras de la arquitectura tradicional canaria.
 - b) la arboleda y estructura de bancales con muros de piedra dispuestos en el lado norte de la Montaña del Drago.

Teniendo en cuenta estos argumentos, solicitan que no se ejecute esta actuación urbanística. En caso negativo, plantean las propuestas recogidas en el otro conjunto de alegaciones, esto es, la conservación de los dos elementos descritos, su integración en la ordenación como espacio sociocultural y parque respectivamente, guardando una vinculación espacial entre ellos, y el fomento de la participación pública para determinar su uso y gestión.

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.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UGTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UGTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/23





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, así como de la visita de campo realizada, se efectúa 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

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

- Se trata de una iniciativa planificadora que introduce cambios ligeros en la ordenación estructural y de mayor entidad en la ordenación pormenorizada del ámbito, siendo el cambio más significativo la sustitución del uso residencial previsto por el planeamiento vigente por el uso de equipamiento docente y socio-sanitario.
- No incrementa de forma sustancial los efectos sobre el medio ambiente respecto a los que puede generar el desarrollo de la ordenación en vigor, en tanto el Plan Especial de 2006 ya planteaba la urbanización de la superficie objeto de ordenación para la implantación de un uso residencial.
- Una vez aprobada la Modificación Menor, no es necesaria la mediación ningún otro plan para legitimar las actuaciones previstas en ella.
- Tampoco puede considerarse que el instrumento de ordenación evaluado sea pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Aun considerando estos argumentos, en base a la documentación técnica presentada, al contenido de los informes recabados durante el trámite de consulta y al análisis técnico del expediente, se identifican una serie de probables valores ambientales en presencia y de potenciales impactos derivados de la ordenación que no pueden ser ignorados, **sobre los cuales es necesario concluir con precisión si tienen o pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente**. La valoración correspondiente se realiza en el apartado 4.2 del presente informe.

Además, un aspecto a tener en cuenta es que, una vez aprobada la Modificación Menor será necesario desarrollar un **proyecto de urbanización** para materializar físicamente la actuación prevista, que tiene cierta entidad territorial. 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.

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

El ámbito analizado se caracteriza por la existencia de ciertos valores ambientales en presencia ya que las parcelas objeto de la propuesta de ordenación conservan características seminaturales o, al menos, donde el grado de intervención antrópica se ha limitado al desarrollo de actividades agrícolas en el pasado.

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

- **Geología/geomorfología:** según indica el Documento Ambiental Estratégico no se reconocen elementos de especial interés geológico y geomorfológico. En la mayor parte del sector la pendiente, suavizada por la presencia de bancales, se sitúa entre el 5 y el 15% y no constituye un obstáculo para la ejecución de trabajos de urbanización, si bien al este y sureste este valor se incrementa.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** el ámbito no se sitúa en el interior de un área protegida perteneciente a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos o a Red Natura 2000. El más próximo según el DAE es el Parque Rural de Anaga a una distancia

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/23





considerable, hasta el punto que no cabe esperar ningún tipo de afección directa ni indirecta derivada de la nueva ordenación sobre este espacio protegido.

Tampoco se afecta a otros espacios que, sin formar parte de una red de áreas protegidas, tienen interés para la conservación desde el punto de vista científico (como las Áreas de Importancia para las Aves – IBAs) o por aplicación de normativa sectorial específica, como es el caso de las Áreas Prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de avifauna de Canarias.

- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** el DAE señala la presencia de suelos encuadrados en el orden Alfisoles, suborden Ustalfs, que se caracterizan por tratarse de suelos evolucionados, estructura bien desarrollada y con una distribución regular de la arcilla en profundidad. Desde el punto de vista de su capacidad agrológica, el Documento Ambiental concluye que corresponden con la clase III (susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva) y, de manera puntual, con la clase IV (suelos de utilización agrícola ocasional), señalando que reúne características adecuadas para su recuperación y reutilización, conclusión compartida por el Servicio Técnico de Estructuras Agrarias del Cabildo de Tenerife en su informe, si bien justificando un destino para esos suelos distinto al previsto en el DAE.

Aunque el DAE no indica ni estima la cantidad total del suelo con interés agrológico, este recurso natural sí aparece cartografiado en el plano 10-IA, observando que los suelos de la clase III ocupan aproximadamente el 80% de la superficie del ámbito territorial analizado. Luego, se trata de un aspecto a tener en cuenta a los efectos de evaluar el impacto ambiental de la ordenación propuesta.

- **Hidrología superficial:** el ámbito objeto de estudio está incluido en la cuenca hidrográfica del Barranco de Santos y no está atravesado por ningún elemento de la red de drenaje natural, aunque por su límite meridional discurre un tramo del Barranquillo El Charcón. Según el DAE este barranquillo está bien encauzado en el tramo descrito.
- **Hidrogeología (aguas subterráneas):** atendiendo a la delimitación de las masas de agua subterránea contenida en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (3er. ciclo de planificación), el ámbito objeto de la Modificación Menor está asociado a la masa de agua subterránea ES70TF001_Masa compleja de medianías y costa N-NE. El DAE señala que no parece que la Modificación Menor propuesta suponga una afección distinta de la vinculada a la ordenación aprobada.

No existe en el interior de las parcelas obras de captación de aguas subterráneas ni manantiales. Tampoco se observa la existencia de otras infraestructuras hidráulicas de interés.

- **Flora y vegetación:** el DAE señala que el área objeto de ordenación se caracteriza por la combinación de especies de matorral de sustitución con otras foráneas oportunistas, sin muestras de vegetación potencial. Destaca una formación de matorral de *Spartium junceum* (*retama amarilla*), especie introducida invasora, una zona de plantación de *Prunus dulcis* (almendro) y otra de carácter mixto con presencia de pinos, cipreses, eucaliptos y palmeras.

Del conjunto de especies identificadas en el lugar, el documento ambiental destaca la existencia de tres ejemplares de *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y cuatro ejemplares de *Dracaena draco* (drago), que se localizan en su mayoría en las zonas verdes previstas en la propuesta de ordenación, proponiendo para el ejemplar de palmera no incluido en esas zonas la no afección por las obras de edificación o su trasplante.

- **Hábitats de interés comunitario:** Según el Documento Ambiental Estratégico no se constata la existencia de hábitats de interés comunitario en el interior del área objeto de ordenación y los más cercanos se sitúan a una distancia considerable. En consecuencia, no cabe esperar ninguna afección ambiental sobre este elemento.
- **Fauna:** en relación con esta variable, el Banco de Datos de Biodiversidad (BIOTA) advierte la potencial presencia en el lugar de diferentes especies protegidas (avifauna y reptiles) como

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/23





Accipiter nisus granti (gavilán), *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo común), *Parus teneriffae teneriffae* (herrerillo de corbata), *Phylloscopus canariensis canariensis* (mosquitero canario), *Sylvia atricapilla heineken* (capirote), *Anthus berthelotti berthelotti* (bisbita caminero), *Chalcides viridanus* (lisa negra) y *Tarentola delalandii* (perenquén común), todas incluidas según el DAE en la categoría “Régimen de protección especial” del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas”. A su vez, algunas de ellas están incluidas en el Catálogo Canario de Especies Protegidas y en otras disposiciones como los anexos tanto de la Directiva de aves silvestres (2009) y de la Directiva Hábitats (1992).

El DAE señala que se trata de especies que conviven bien en territorios agrarios y periurbanos, apunta la proliferación en las inmediaciones de espacios con características similares a los incluidos en el ámbito ordenado por la Modificación Menor y concluye señalando que los efectos ambientales no serán distintos a los previstos en el Plan Especial.

No obstante, a la vista del amplio listado de especies protegidas de avifauna identificadas por el BIOTA, y considerando además que no se puede descartar por completo su presencia en el ámbito atendiendo a la valoración contenida en el DAE, se estima que se trata de una variable con cierta relevancia a los efectos de determinar con precisión la incidencia ambiental de la ordenación recogida en la Modificación Menor sobre la misma.

- **Patrimonio:** El DAE señala que no existen elementos patrimoniales registrados en la documentación oficial consultada y no se identifica ningún elemento de interés patrimonial. Fuera del ámbito de ordenación menciona la existencia de una vivienda rural, recogida en el Catálogo de Protección del PGO de San Cristóbal de La Laguna en la ficha número 161, y de una era abandonada localizada al noreste del área sujeta a ordenación.

Sin embargo, el informe remitido por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo pone de manifiesto la necesidad de contar con un estudio patrimonial completo del ámbito territorial. Además, diversas alegaciones recibidas de asociaciones vecinales y colectivos advierten la existencia de dos elementos con potencial interés patrimonial: la denominada Finca del Drago, incluyendo todas las edificaciones e instalaciones que comprende, y una estructura de bancales agrícolas en buen estado de conservación localizada en el flanco norte de la Montaña del Drago.

Por tanto, en este caso concreto se trata de un aspecto crucial en términos de evaluación ambiental.

- **Paisaje:** esta variable ambiental se analiza en el DAE desde dos enfoques: el análisis de panorámicas y la visibilidad del paisaje, advirtiendo que en conjunto la visibilidad es alta, destacando los terrenos orientados al noroeste-este, que coinciden en su mayor parte con las zonas del parque urbano definido en la ordenación propuesta.
- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el DAE analiza la incidencia de determinados fenómenos sobre el ámbito, tomando como referencia las fuentes documentales oficiales disponibles, especialmente el contenido de los planes de protección civil y los planes en materia de gestión y prevención del riesgo hidrológico promovidos por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Como resultado de este análisis, se concluye que el área objeto de estudio no presenta una problemática especial al respecto.

No obstante, hay que hacer mención del registro de riesgo hidráulico nº 253 identificado por el Plan de Defensa Frente a Avenidas (PDA) en la urbanización Parque de Guajara, que es atravesada por el Barranco de Macario (también denominado Barranquillo de El Charcón en el presente informe) mediante un encauzamiento del que no se pueden apreciar sus dimensiones. Aunque este problema realmente se registra fuera del área objeto de estudio, por su colindancia y ubicación aguas arriba respecto a este registro de riesgo, es un aspecto a tener en cuenta por la ordenación mediante la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier afección al Barranquillo de El Charcón y su encauzamiento.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/23





- **Efectos sobre el cambio climático:** el DAE contiene una estimación de la huella de carbono con los siguientes resultados:

VARIABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL		AJUSTADO AL TIPO DE USO PREVISTO
	PLAN ESPECIAL VIGENTE	PROPUESTA DE ORDENACIÓN (MM PGO)	PROPUESTA DE ORDENACIÓN (MM PGO)
Huella de carbono total (año)	4.428,31 tCO ₂ eq/año	5.430,74 tCO ₂ eq/año	2.394,09 tCO ₂ eq/año
Huella de carbono por habitante	3,00 tCO ₂ eq/hab/año	2,97 tCO ₂ eq/hab/año	1,31 tCO ₂ eq/hab/año

A modo de resumen, el dato más favorable de la ordenación propuesta se basa, principalmente, según el DAE en que, en centros colectivos como equipamientos socio-sanitarios y residencias estudiantiles como los que contempla la Modificación Menor del PGO, es posible la implantación de sistemas que permiten un aprovechamiento más eficiente de la energía, y en consecuencia en el consumo de combustibles fósiles, en comparación con otros usos como el residencial, uso principal reconocido por el Plan Especial.

- **Contaminación acústica:** para el análisis de esta variable, el DAE se apoya en el Mapa de Ruido del municipio de San Cristóbal de La Laguna promovido por el propio Ayuntamiento, en el que se distinguen diez áreas acústicas con sus objetivos de calidad acústica correspondientes, tomando como referencia tanto las principales fuentes de generación de ruidos como los usos globales del suelo establecidos en el PGO.

En la actualidad, el ámbito objeto de ordenación se encuentra en un área acústica tipo A – sectores del territorio con predominio del suelo de uso residencial donde los objetivos de calidad acústica son 65 dBA (día y tarde) y 55 dBA (noche). Con el cambio de usos propuesto en la Modificación Menor, el área acústica se debe modificar al Tipo E – sectores del territorio con predominio del uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica cuyos objetivos de calidad acústica son 60 dBA (día y tarde) y 50 dBA (noche).

El DAE, una vez analizados los mapas de modelización de ruido, se aprecia que en los distintos tramos del día se superan ligeramente los umbrales marcados como objetivos acústicos, pero con la intervención en las edificaciones (con la aplicación del Código Técnico de la Edificación) y con el cinturón de espacios verdes se ve amortiguado este ruido. Por consiguiente, concluye que la propuesta de ordenación cumple con los objetivos de calidad acústica definidos en el Mapa Estratégico de Ruidos municipal y con la normativa sectorial de aplicación.

EL DAE contiene el análisis de los potenciales impactos ocasionados por el desarrollo del modelo de ordenación, cuya distribución es la siguiente:

- cinco (5) impactos positivos.
- dos (2) impactos nulos (entre los que se incluye la afección sobre el patrimonio cultural).
- seis (6) impactos negativos compatibles (incluyendo la posible afección sobre la fauna) y
- un (1) impacto negativo moderado (sobre la calidad del aire).

concluyendo que el impacto global de la propuesta de ordenación recogida en la Modificación Menor es **COMPATIBLE**. Una vez evaluado el grado de afección ambiental, el documento ambiental contempla en el apartado 11 las medidas protectoras y correctoras para eliminar o, al menos, reducir el impacto sobre cada una de las variables ambientales estudiadas, y en su apartado 12 las medidas previstas para el seguimiento ambiental.

Pese a ello, como resultado del análisis técnico del expediente y de las consultas realizadas, se considera que **la Modificación Menor analizada puede incidir de forma significativa sobre los siguientes criterios señalados en el apartado 2 del Anexo V de la Ley 21/2013:**

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/23





2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando su apartado f) el valor y vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1º Las características naturales especiales, debiendo significar el número elevado de especies protegidas de avifauna identificadas en el lugar por el Banco de Datos de Biodiversidad. Pese a que en el entorno del área ordenada hay numerosos recintos territoriales que presentan características similares tal como indica el DAE, se considera pertinente contar con un estudio ornitológico específico, realizado por técnico especialista, del espacio a ordenar, en tanto una superficie considerable del mismo (en torno a 70.000 m² según cálculo aproximado) está conformado por superficies agrícolas actualmente abandonadas, sin mayor grado de intervención, donde no se puede descartar por completo la presencia de avifauna protegida en fases de su ciclo vital ajenas al simple vuelo sobre el lugar.

2º Los efectos en el patrimonio cultural, siendo este criterio aún más relevante que el anterior. La información recabada durante la tramitación del expediente y el análisis técnico pertinente, pone de manifiesto que es preciso conocer en detalle los elementos de interés presentes en el ámbito, siendo imprescindible para ello contar con el estudio patrimonial correspondiente, conforme a lo señalado en el informe de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife.

En consecuencia, teniendo en cuenta los argumentos señalados, se estima a criterio técnico **que la Modificación Menor objeto de evaluación ambiental puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.**

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 Modificación Menor del Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago **puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente**, considerando necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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 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

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/23





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.** En este caso el informe técnico concluye de conformidad con el artículo 31.2.a) de la LEA que la Modificación Menor del Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago **puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente**, considerando necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria

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.

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 que se concluye que 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 Modificación Menor del Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago **puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente**, estimando necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
2. Aprobar el documento de alcance que se incorpora como anexo al presente acuerdo.
3. Notificar al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna el presente acuerdo al que se acompañarán las respuestas a las consultas efectuadas y publicar el informe ambiental estratégico en el BOP, en sede electrónica y web de la CEAT.
4. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

[Documento firmado electrónicamente]

La Secretaria de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife,

M. Noemí Martín González

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/23





ANEXO:

DOCUMENTO DE ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA EN EL ÁMBITO DE MONTAÑA DEL DRAGO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2.a) de la Ley 21/2013, si en la formulación del informe ambiental estratégico el órgano ambiental determina que el plan de que se trate debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, este órgano elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30. En este supuesto no es preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

Siendo así, se realiza la siguiente propuesta de **documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) de la Modificación Menor del Planeamiento de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de Montaña del Drago**, describiendo todos y cada uno de los apartados que debe contemplar, sin desdeñar el trabajo realizado en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado por el promotor, en tanto se trata de un documento de buena factura técnica del que se puede extraer buena parte de su contenido para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico.

1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Este apartado tiene por objeto exponer de forma sintética qué se pretende con la formulación de la Modificación Menor. En concreto, se describirá el objeto, el ámbito territorial y la finalidad, alcance e interés del mismo.

El ámbito espacial de la ordenación ocupa una superficie aproximada de 94.561,72 m² (9,4 ha).

El estudio ambiental contendrá la definición de las variables ambientales a la escala de la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación Menor, siempre que la variable ambiental concreta permita el análisis a dicha escala y el mismo sea relevante.

En la definición y nivel de detalle del estudio ambiental se tendrá en cuenta la imbricación entre la evaluación ambiental estratégica de esta iniciativa urbanística, que motiva la formulación de la Modificación Menor del planeamiento, y la evaluación de impacto ambiental del presumible proyecto de urbanización que se desarrollará una vez aprobado este instrumento de ordenación, a los efectos de delimitar la escala de análisis del estudio ambiental estratégico a los contenidos que son propios de un plan.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Se enumerarán y describirán los objetivos de la Modificación Menor.

3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

Se determinará la relación de la Modificación Menor del Planeamiento con otros planes y programas conexos. En tanto se trata de un plan de ámbito local, que viene a modificar la ordenación establecida por el planeamiento municipal vigente, se tendrá en cuenta de forma especial la relación con el Plan General de Ordenación.

También se considerará su relación con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

Será objeto de estudio, además, la relación con otros planes vinculados a la ordenación de materias sectoriales, en especial el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (3er. ciclo de planificación 2021-2027), considerando especialmente la capacidad residencial prevista por la Modificación Menor en relación con el consumo de agua que puede generar y el adecuado tratamiento de las aguas residuales.

Se tendrá en cuenta, además, las posibles limitaciones derivadas de la localización del ámbito en la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Tenerife Norte, con especial atención en la huella sonora de esa infraestructura (mapa de zona de afección L_{den}) para determinar si el área objeto de ordenación está

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	16/23





incluida en esa zona, teniendo en cuenta los usos sensibles a la contaminación acústica que se prevé implantar con la formulación de la Modificación Menor.

4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

4.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del Plan

4.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual

La descripción de la situación actual del medio ambiente ha de comprender el análisis de las principales variables ambientales presentes en el ámbito, entendidas en una interpretación amplia no exclusivamente natural, de tal forma que se incluyan en el estudio variables de tipo social, económica o funcional. En particular se deberán tratar específicamente:

Variables ambientales

Se analizarán las variables que se detallan en este apartado, si bien modulando su contenido para evitar información ambiental poco relevante a efectos de ordenación.

Las variables a analizar son las siguientes:

- Relación espacial del ámbito de ordenación con las áreas protegidas próximas.

Pese a que *a priori* la incidencia ambiental de la ordenación prevista es nula sobre los espacios naturales protegidos declarados en la isla (Red Natura 2000, Red Canaria de ENP, etc.), se justificará la relación del ámbito con las áreas terrestres o marinas próximas que están sometidas a algún régimen de protección o que tengan interés desde el punto de vista científico, como es el caso de las Áreas de Importancia para las Aves (IBAs).

- El Clima.

Descripción sucinta de las principales características climáticas locales, con especial atención en el régimen térmico y de vientos, en la insolación y radiación solar y en la precipitación porque son los elementos climáticos más relevantes en este caso de cara a la ordenación.

En relación con el cambio climático y su incidencia en el ámbito objeto de ordenación, se recurrirá a las proyecciones regionalizadas de alta resolución más actualizadas disponibles para Canarias (<https://gobernanzaclimatica.sitcan.es>) o a otros estudios de referencia (<https://atlasclimatico.sitcan.es>) al tratarse de las fuentes oficiales que propone el órgano directivo del Gobierno de Canarias con competencias en materia de cambio climático.

Se estudiará la potencialidad del ámbito de cara a la utilización de fuentes de energía renovable en las futuras edificaciones. A tenor de los usos previstos (equipamientos de carácter socio-sanitario y docente) por la nueva ordenación, que permiten una gestión centralizada, se considera que las condiciones son muy propicias para la implantación de este tipo de soluciones.

- El Aire.

Análisis de la calidad del aire en el ámbito, así como la presencia de posibles fuentes de contaminación atmosférica que estarán vinculadas principalmente al tráfico rodado por la carretera TF-263 y, en menor medida, por la TF-5.

Este estudio está condicionado por la información recopilada en las redes de medición que proporcionan datos relativos a la calidad del aire, por lo que se hará referencia a los valores de partículas y gases contaminantes (SO₂, NO₂, CO, etc.) registrados en las estaciones más cercanas al ámbito de estudio.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	17/23





Se analizarán también las fuentes de contaminación lumínica y acústica, considerando en el segundo caso la documentación recogida en el Mapa Estratégico de Ruido a nivel municipal, del que hace mención el DAE, y el mapa de zona de afección L_{den} del aeropuerto Tenerife Norte (Mapa Estratégico de Ruido del Aeropuerto Tenerife Norte).

- La Tierra.

Se describirá de manera sucinta las principales características geológicas y geomorfológicas del lugar, precisando si existen geoformas de interés de cara a su conservación. En caso de ausencia se justificará su omisión.

Se cartografiarán los suelos con alta capacidad agrológica en el sector (que corresponden con la unidad ambiental 4 según el DAE) a los efectos de determinar su gestión y destino posterior, con carácter preferente para su empleo como suelo fértil en otros ámbitos agrícolas de la isla, bien para su reutilización en los espacios ajardinados previstos en la ordenación.

- El Agua.

En cuanto a la hidrología superficial se tendrá en cuenta que el ámbito territorial analizado limita al sur con el Barranquillo de El Charcón (también denominado Barranco el Manco) y que, conforme a la zonificación hidrogeológica recogida en el Plan Hidrológico de Tenerife, se sitúa en la Masa de agua subterránea ES 70TF001_Masa compleja de medianías y costa N-NE.

Respecto a la existencia de recursos suficientes para hacer frente a la demanda de agua, debe analizarse este extremo realizando una prognosis para cuantificar y ajustar la demanda de agua en función de la ordenación propuesta y de la capacidad residencial prevista.

Se analizará la reserva de almacenamiento de agua que precisa el ámbito para, a partir de las conclusiones de este estudio, deducir la dotación necesaria.

- La biodiversidad.

Se describirá la flora y la fauna existente en el ámbito.

Se estudiará la presencia de recursos florísticos que hayan merecido su inclusión en la normativa aplicable en materia de protección y conservación, a nivel comunitario, nacional o autonómico, así como los recursos de fauna que puedan vincularse al ámbito. El estudio se extenderá también a la flora invasora, identificando las especies presentes y su localización.

De igual manera se analizarán los recursos de fauna presente. En este sentido, dado que el DAE, tomando como referencia la información contenida en el BIOTA, pone de manifiesto tanto el posible interés ornitológico del lugar como la probable presencia de especies protegidas de avifauna, es preciso realizar un estudio o trabajo de campo, elaborado por técnico especialista, que verifique si el ámbito constituye un área de especial interés para esas especies en las fases más relevantes de su ciclo vital, como la nidificación, cría, alimentación o refugio.

- El patrimonio cultural

El Estudio Ambiental Estratégico incluirá un estudio detallado de la totalidad del ámbito analizado para determinar si existen elementos de interés patrimonial (arqueológico, arquitectónico, etnográfico o de cualquier otra naturaleza), valorando específicamente el interés que tienen tanto las construcciones y elementos anejos vinculados con la Finca El Drago como el paisaje agrario tradicional (estructura de bancales) y arbolado asociado que se dispone en el flanco norte de la Montaña del Drago.

El estudio será realizado por técnico especialista que recabará las autorizaciones pertinentes para su realización conforme a lo previsto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	18/23





- El paisaje.

Con carácter general, se analizará el paisaje del ámbito del Plan en su doble vertiente objetiva y subjetiva (calidad y valoración social), así como desde el marco establecido en el Convenio Europeo del Paisaje.

El DAE incluye un análisis de panorámicas y de visibilidad de paisaje que es perfectamente aprovechable en la redacción del Estudio Ambiental.

- Los riesgos naturales y tecnológicos existentes en el ámbito.

Se realizará un estudio de los riesgos naturales y antrópicos que pueden registrarse en el sector, incidiendo especialmente en el riesgo hidrológico, por la cercanía del Barranquillo de El Charcón. Para ello se tomarán las fuentes documentales disponibles como la zonificación contenida en los planes de protección civil o los mapas de riesgo derivados del proyecto RIESGOMAP, disponibles en el Visor de GRAFCAN.

Variables socioeconómicas

- Población y salud humana.

Se analizarán de forma sucinta las principales variables demográficas y socioeconómicas del ámbito y de su entorno, considerando la capacidad residencial estimada por la Modificación Menor en la medida en que incrementa de forma notable el volumen de población previsto por el Plan Especial de Ordenación. Se tendrá en cuenta en el análisis las características especiales de los segmentos de población (mayores y estudiantes universitarios) al que van destinados los equipamientos contemplados en la nueva ordenación, considerando, entre otros aspectos, sus necesidades en cuanto a la disponibilidad de espacios libres y zonas verdes, así como los requerimientos de movilidad y de conectividad del ámbito territorial con el exterior.

Precisamente, atendiendo a la naturaleza de los equipamientos previstos, se identificará y analizará el desarrollo de usos y actividades con cierto grado de impacto (por emisión de olores, generación de elevados niveles de ruido, etc.) en las inmediaciones de Montaña del Drago, que puedan comprometer una adecuada calidad de vida, en términos de sosiego público y bienestar, de los futuros residentes.

- La ocupación del suelo.

Se describirán los usos actuales del suelo, estimando suficiente el contenido del DAE en relación con este aspecto al tratarse de un ámbito sin vocación definida.

- Los bienes materiales.

Se describirán los bienes materiales existentes en el ámbito (edificaciones y construcciones) y su colindancia con la carretera TF-263 y la cercanía a un centro de atención a personas con diversidad funcional y a las urbanizaciones de Guajara.

Deberá valorarse si la capacidad de las infraestructuras existentes ya sean viarias, hidráulicas, gestión y tratamiento de residuos, de transporte de energía, etc. es suficiente para atender la nueva demanda generada por la Modificación Menor, así como la posible incidencia que la nueva ordenación tenga sobre las infraestructuras previstas en otros planes tanto en el propio ámbito como en sus inmediaciones.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	19/23





4.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular la Modificación Menor

En este apartado se realizará una prognosis de la evolución del ámbito de ordenación en caso de que no se formule y ejecute la ordenación urbanística del ámbito, incluyendo la descripción de los efectos derivados de no contar con este instrumento de planificación.

5. OBJETIVOS AMBIENTALES

En primer término, se describirán los objetivos de protección medioambiental de la Modificación Menor y en qué medida guardan relación con los fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional relacionados con el objeto del mismo.

Por otra parte, se describirá de qué forma estos objetivos se han tenido en consideración en la elaboración de alternativas y la propuesta de ordenación.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y VALORACIÓN DE SUS EFECTOS

6.1 Descripción de las alternativas de ordenación

Se realizará una exposición de las distintas alternativas planteadas. Las alternativas, técnica y razonablemente viables, deben responder a los criterios y objetivos de la Modificación Menor del planeamiento municipal y, entre ellos, a los objetivos ambientales.

6.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas

Se realizará un análisis de las posibles repercusiones de las alternativas respecto de las variables ambientales y socioeconómicas estudiadas. Dicho análisis se planteará de tal forma que sea posible comparar entre ellas la mayor o menor idoneidad desde las variables citadas, pudiendo reutilizar el apartado correspondiente incluido en el DAE, aunque añadiendo los efectos diferenciales de cada alternativa propuesta sobre la generación de la huella de carbono.

En este apartado se justificará la metodología adoptada para realizar tal valoración, detallando los criterios utilizados.

6.3 Síntesis del resultado de la evaluación de alternativas

Este apartado contendrá un análisis comparativo del resultado de la valoración de los efectos ambientales de las alternativas.

7. EFECTOS AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN

Este apartado del Estudio Ambiental Estratégico tendrá por objeto valorar los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la ordenación establecida por la Modificación Menor, comprendiendo los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

La valoración de estos efectos se realizará de acuerdo con grado de detalle que alcance la propuesta de ordenación.

7.1. Descripción de la propuesta de ordenación

Este apartado contendrá una descripción somera de la propuesta de ordenación de la Modificación Menor, exponiendo en qué medida y por qué razones ha sido la alternativa finalmente seleccionada.

7.2. Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados por la ordenación.

Este apartado tiene por objeto valorar la afección que generan las determinaciones de la Modificación Menor sobre cada una de las variables consideradas en el apartado 4 del presente documento. Para ello, en primer lugar, se identificarán las decisiones de ordenación que pudieran generar impactos y, en

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	20/23





segundo lugar, se determinarán y caracterizarán los impactos generados de acuerdo con la metodología de evaluación que se considere más adecuada.

A efectos de determinar y caracterizar los potenciales impactos se han de valorar los efectos relevantes que ocasionen las determinaciones del plan sobre cualquiera de las variables consideradas en el apartado 4 que se estimen oportunas, teniendo en consideración al menos las siguientes cuestiones:

- Incidencia sobre las especies protegidas de flora y fauna existentes. Deberá confirmarse si se produce algún tipo de afección sobre especies protegidas de avifauna.
- Afecciones sobre la gea, en concreto sobre los recursos edáficos con alto valor agrológico.
- Efectos ocasionados por los movimientos de tierra que se realicen para la ejecución de los elementos principales de la urbanización, con especial referencia a pérdida de calidad de aire y a la generación de ruidos en el entorno.

Se realizará una estimación aproximada de los volúmenes de desmonte y terraplén que se puedan generar de cara a determinar si se produce un excedente o déficit de material geológico como resultado del desarrollo de las obras de urbanización.

- Posibles afecciones de la ordenación sobre la red de drenaje territorial (barranquillo situado en el extremo sur del ámbito).
- Valoración sobre la existencia o carencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, identificando las fuentes de suministro.
- Incidencia sobre el paisaje. El análisis incluirá una aproximación al modo en que el desarrollo urbanístico derivado de la ordenación prevista por la Modificación Menor se inserta en el paisaje, teniendo en cuenta la visibilidad del sector desde puntos externos como las carreteras TF-263 y TF-5 y la urbanización Guajara y la altura máxima prevista (5 plantas) de las edificaciones.
- Posibles efectos sobre el cambio climático, particularmente se calculará la huella de carbono asociado al desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación Menor.
- Efectos de las determinaciones de la Modificación Menor sobre el patrimonio cultural, incluyendo la valoración sobre la Finca El Drago y la cara norte de Montaña del Drago en caso de confirmarse su interés patrimonial.
- Efectos sobre las infraestructuras existentes, valorando si la capacidad actual de las mismas es adecuada conforme a la capacidad residencial prevista.
- Efectos sobre la movilidad en el interior del ámbito y en su conexión con el viario municipal (carretera TF-263), tanto peatonal como sobre el tráfico rodado.

7.3. Medidas ambientales

Se incluirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente derivado de la aplicación de la Modificación Menor incluyendo, en su caso, aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Se recogerán las medidas ambientales propias de la escala de análisis del plan, entre otras las siguientes:

- Medidas para prevenir o corregir los efectos sobre especies protegidas de flora (ejemplares de *Phoenix canariensis* y *Dracaena draco* identificados) y avifauna, en caso de confirmar su existencia.
- Medidas y criterios para la retirada y adecuado tratamiento de las especies de flora invasora antes de la ejecución de las obras, incluyendo la elaboración de un proyecto específico de gestión de la

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	21/23





- flora exótica invasora presente en el ámbito como una condición a cumplir vinculada al proyecto de urbanización.
- Medidas para reducir laafección y pérdida de suelo de interés edáfico, previendo con carácter preferente su reutilización en otros espacios agrícolas de la isla.
 - En caso de que se produzca un excedente de material geológico a raíz de la ejecución de los movimientos de tierra, criterios para asegurar su reutilización *in situ* o fuera del ámbito objeto de ordenación, optando como última opción por su traslado a vertedero autorizado.
 - Medidas y criterios generales para reducir la pérdida de calidad del aire, por la generación de polvo y partículas en suspensión, y la contaminación acústica durante el desarrollo de las obras, con especial atención en los terrenos más cercanos al Complejo Acamán (centro privado de educación especial).
 - Medidas para el adecuado tratamiento de los elementos de interés patrimonial en caso de confirmar su existencia, planteando si fuera necesario su integración en la propuesta de ordenación mediante la habilitación de usos que sean compatibles con su conservación.
 - Medidas y criterios para la integración paisajística de las edificaciones, diseño urbano y sistemas auxiliares e infraestructuras teniendo en cuenta su localización, orientación, trazado, escala y adaptación al relieve, así como el tratamiento de borde con la carretera TF-263 y con los suelos urbanizables colindantes no desarrollados.
 - Medidas y criterios para la integración paisajística de los espacios libres privados y del parque deportivo mediante el establecimiento de un listado de especies aptas para el ajardinamiento del ámbito, que fomente el uso de especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes y evite el empleo de especies invasoras o inadecuadas por el consumo de agua que conlleva su empleo.
 - Medidas para la adecuada gestión de los recursos hídricos, en especial en relación con el tratamiento de las aguas residuales urbanas y con la configuración de una red de aguas pluviales y residuales separativa.
 - Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables tanto desde la perspectiva de empleo de este tipo de energía para el suministro eléctrico de los equipamientos previstos como del papel, a escala local, que puede desempeñar el arbolado previsto en el Parque deportivo como sumidero de CO₂.
 - En su caso, medidas para reducir la contaminación acústica de fondo, generada por fuentes externas, en las parcelas a las que se asigna un uso de equipamiento socio-sanitario y docente (residencia de estudiantes).
 - Medidas para mejorar la movilidad, implementando en su caso soluciones que fomenten la movilidad activa y otras alternativas de transporte diferentes al vehículo privado.

7.4. Valoración final de los impactos generados por la ordenación

Una vez establecidas las medidas protectoras o correctoras para corregir o atenuar los impactos generados por la ordenación que han sido identificados en los apartados anteriores se procederá a determinar la valoración final de los mismos, cuestión que constituye el resultado final de la evaluación ambiental de la Modificación Menor.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	22/23





7.5. Valoración del proceso de evaluación

Este apartado tiene como finalidad realizar una valoración final del proceso y resultado de la evaluación ambiental de la propuesta de ordenación, justificando la oportunidad de la metodología empleada, manifestando las dificultades encontradas (deficiencias técnicas, ausencia de estudios o de datos específicos, experiencias, etc.), exponiendo las carencias el proceso –si las hubiere- y los criterios o soluciones adoptadas para suplir los problemas detectados.

8. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

En el programa de vigilancia ambiental se describirán las medidas previstas para el seguimiento de las repercusiones y determinaciones de la Modificación Menor. Se deberán definir los indicadores adecuados de seguimiento, su periodicidad y el organismo responsable de su ejecución.

9. RESUMEN NO TÉCNICO

Se aportará un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Código Seguro De Verificación	KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow	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	03/06/2025 10:24:51	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/KD_ZB1UgTsQ11ZagBYo4ow			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	23/23	