



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 12 de febrero de 2026, adoptó como punto tercero del orden del día el siguiente:

3. Acuerdo de la CEAT en relación con el Proyecto de Interés Insular (PII) del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”. Paralización de la evaluación de impacto ambiental simplificada.

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 a la vista del Expediente, la CEAT adopta acuerdo en los términos que se exponen a continuación:**

Con fecha 19 de enero de 2026, se recibe vía geiser, Decreto de la Presidencia de 16 de enero de 2026. Resuelve el citado documento, entre otras consideraciones: “(...) PRIMERO: Remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), junto con la documentación correspondiente, la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del Proyecto de Interés Insular (PII) del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”, promovido por la entidad IMAGINE GREEN STUDIOS, S.L. de conformidad con lo previsto en el artículo 45.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, todo ello a los efectos de que por ese órgano ambiental se pueda continuar con la evaluación ambiental del PII, integrando y coordinando la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, ya iniciada, con la de impacto (...)”.

En relación con lo señalado, se apunta que el pasado 3 de diciembre de 2025, se recibe Decreto de la Presidenta de la misma fecha en el que se procede a “remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), junto con la documentación correspondiente, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Proyecto de Interés Insular (PII) del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”, promovido por la entidad IMAGINE GREEN STUDIOS, S.L. de conformidad con lo previsto en el artículo 18.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, todo ello a los efectos de que la CEAT pueda pronunciarse al respecto y emitir, en su caso, el documento de alcance, procediéndose por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos a requerir las subsanaciones que procedan a la entidad promotora respecto de la evaluación de impacto ambiental simplificada del PII”.

Con respecto a este último ítem, ha de informarse que se ha abierto el procedimiento de consultas a las administraciones y personas interesadas con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y que el plazo máximo de consulta será de treinta días hábiles

Recordamos, en cualquier caso, que los datos del instrumento de ordenación que nos ocupa son los que se exponen a continuación:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

NOMBRE	Proyecto de Interés Insular (PII) del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”
PROMOTOR	Privado (Blas Herrero Fernández, en representación de la entidad “Radio Blanca, S.A.)

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g	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	13/02/2026 07:57:27	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/6	



ÓRGANO SUSTANTIVO	Cabildo Insular de Tenerife.
REDACTORES	Borrador del Proyecto de Interés Insular (A-cero, Torres y Llamazares s.l.p.) / Documento Ambiental (Geodos Planificación y Servicios SL)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Establecimiento de la ordenación y ejecución de un proyecto para la implantación de un uso terciario en un ámbito con una superficie de 40 ha, para el rodaje de material audiovisual de todo tipo.
LOCALIZACIÓN	T.M. de Adeje.
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 Rústico Común

1.DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR

Tal y como se analizó en su momento, es preciso apuntar que el Proyecto de Interés Insular "Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios" plantea la implantación de las edificaciones e instalaciones que sirvan de soporte a la actividad cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de producción, postproducción y formación audiovisual.

El uso característico del nuevo ámbito es el uso terciario audiovisual, consistente en la creación de obras audiovisuales, fijadas en cualquier medio o soporte, en cuya elaboración quede definida la labor de creación, producción, montaje y posproducción y que estén destinadas a su explotación comercial en salas de cine o que lleguen público a través de otros medios de comunicación. El PII-IGS contempla instalaciones como:

- Más de 32.000 m² de superficie dedicada al rodaje.
- 13 platós de rodaje, con una altura de trabajo de 14 m.
- Backlot (escenarios exteriores) de casi 70.000 m².
- 4.500 m² de naves de construcción y almacenamiento de decorados.
- 9.300 m² destinados a oficinas, salas de reuniones y usos complementarios al servicio de los trabajadores, tales como restauración, cafetería, etc.
- Auditorio, con una capacidad para 1.200 personas.
- 2.400 m² de servicios auxiliares para postproducción de video, audio o fotografía.
- 5.400 m² de platos FX (efectos especiales) e I+D-I para nuevos desarrollos tecnológicos.
- 8.800 m² para la Formación audiovisual.

Además, el PII contiene la previsión de las conexiones necesarias con las infraestructuras preexistentes para el adecuado desarrollo del uso previsto. También contempla criterios para la dotación del arbolado en el espacio público y la optimización del ciclo del agua mediante el desarrollo de sistemas de reutilización de aguas depuradas; prevé el diseño de redes que permitan la adecuada gestión de las aguas pluviales y residuales; y establece parámetros urbanísticos de ordenación de los viales y de las zonas verdes.

Por tanto, a la vista de lo anterior se puede concluir que la ejecución del presente PII conlleva la conversión de un espacio con características no urbanas en un espacio urbano.

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g	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	13/02/2026 07:57:27	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/6	



2. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR

Recordamos en este punto que, a la vista de la documentación técnica presentada junto con la solicitud de inicio y del análisis técnico realizado se concluye que:

- El PII-IGS, en su condición de proyecto, contempla las actuaciones propias de un proyecto de urbanización, siendo sus efectos ambientales análogos y el resultado final el mismo: la generación de un nuevo espacio urbano.
- Siendo así, se considera que el PII-IGS debe estar sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada por su similitud con los proyectos de urbanización, tipo de actuación recogida en el Anexo II de la Ley 21/2013.
- En aplicación del art. 6.1 de la LEA, en la medida que este el PII-IGS, como instrumento de ordenación, establece el marco para la ejecución de un proyecto que debe ser evaluado ambientalmente, este Proyecto de Interés Insular está sujeto a evaluación ambiental estratégica, en la modalidad ordinaria.

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Si bien según se ha puesto de manifiesto, en estas Dependencias se han recibido sendas solicitudes de evaluación ambiental estratégica (en diciembre de 2025) y de evaluación de impacto ambiental de proyectos (en enero de 2026) para su tramitación paralela o integrada en su caso, lo cierto es que desde el punto de vista técnico se considera preciso efectuar algunas consideraciones al respecto.

Aun teniendo en cuenta la naturaleza singular del PII, como “plan” y como “proyecto”, dicha condición no debe quebrantar la secuencia lógica en cuanto al desarrollo de su evaluación ambiental, inspirada en los principios fundamentales que han guiado su aplicación desde la aprobación de las primeras directivas europeas en esta materia (Directiva 85/337/CEE y Directiva 2001/42/CE) hasta la actualidad. De impulsar de forma inmediata tanto el procedimiento de evaluación ambiental estratégica como el procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, atendiendo a las solicitudes de inicio presentadas, el resultado sería una conclusión temprana del segundo al ser de aplicación unos plazos de tramitación administrativa más cortos, mucho antes de culminar la evaluación estratégica del instrumento de ordenación, situación que no es deseable.

De forma muy esquemática, la interacción entre ambas evaluaciones ambientales tiene sentido cuando la evaluación estratégica atiende a la finalidad para la que está concebida: intervenir en los ámbitos de decisión más estratégicos, a nivel de planificación, valorando por ejemplo cuál es la mejor localización o ubicación de los futuros proyectos desde un punto de vista ambiental. Por otro lado, permite incorporar los criterios de sostenibilidad y proporciona una visión global de los potenciales efectos sobre el medio de un conjunto amplio de actuaciones, cuyo grado de concreción depende estrechamente del nivel de decisión que compete al plan objeto de evaluación. A partir de ese análisis, corresponde a la evaluación ambiental de proyecto evaluar los efectos concretos del mismo. Como resultado de esta interacción resulta evidente que la evaluación ambiental de proyecto se resuelve después que la estratégica, de la misma forma que con carácter general una actuación sobre el territorio solo puede ser aprobada si hay un plan que lo legitima. Incluso sería admisible que ambas evaluaciones se resolvieran de forma simultánea, siempre y cuando no existan contradicciones entre una y otra. Lo que no se considera técnicamente adecuado es el pronunciamiento o acuerdo del órgano ambiental sobre la evaluación ambiental del proyecto antes de la finalización de la evaluación ambiental estratégica.

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g		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	13/02/2026 07:57:27
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	3/6





Este planteamiento conceptual, que incide especialmente en el orden cronológico de los hitos que ponen fin a sendos procedimientos de evaluación ambiental, no debería ser alterado en el caso concreto que nos ocupa, pese a la naturaleza mixta de los proyectos de interés insular.

En consecuencia, se entiende necesario iniciar con carácter previo la evaluación ambiental estratégica ordinaria, manteniéndose en suspenso la evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización hasta tanto se llegue a la fase en la que por parte del promotor haya de efectuarse el estudio ambiental estratégico que reseña el artículo 20 de la LEA. Todo ello a los efectos de evitar contradicciones o incoherencias de carácter ambiental entre las determinaciones de ordenación y la propuesta ejecutiva teniendo en cuenta que, de procederse al inicio de ambas evaluaciones, la evaluación del proyecto concluiría antes que la del plan, de manera que, si fuese necesario modificar algunas determinaciones de ordenación por sus implicaciones ambientales, la evaluación del proyecto no estaría ajustada a esas modificaciones.

Por otro lado, en consonancia con lo anterior y con el fin de dotar de celeridad al procedimiento de evaluación, una vez se efectúe el estudio ambiental estratégico sería aconsejable que, llegados a este punto, se efectuara de manera coordinada entre el órgano sustantivo y el ambiental, las fases de consulta e información pública de los dos procedimientos de evaluación ambiental. Y ello con la finalidad de concluir el procedimiento ambiental -que es incidental y está integrado dentro del sustantivo- a la mayor brevedad posible. Siendo así y resultando amparada jurídicamente la propuesta técnica, se considera preciso que se eleven estos resultandos técnicos a la consideración de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El artículo 13 de la Ley 21/2013 especifica que la evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven y, considerando la doble condición del proyecto de interés insular de referencia, que ya se ha expuesto, a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ha seguido la correspondiente a la evaluación de impacto ambiental del proyecto. En este sentido, el artículo 13 de la Ley añade que el órgano ambiental *podrá* acordar motivadamente, en aras del principio de eficacia, la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental. El precepto que nos ocupa, sin embargo, no exige la tramitación conjunta de las dos evaluaciones, entendiéndose por esta Oficina que en este concreto supuesto la tramitación paralela de las evaluaciones ambientales podría conducir a discordancias y contrasentidos al concluirse de manera previa la del proyecto frente a la de la ordenación.

A la vista de lo anterior y con el fin de evitar discrepancias entre las determinaciones ambientales estratégicas y las del proyecto, dotándose de coherencia y seguridad jurídica a la actividad evaluadora, se consideran fundamentadas las consideraciones técnicas planteadas, en tanto que no vulnera ninguno de los preceptos recogidos en la Ley de Evaluación Ambiental. Por el contrario, la suspensión del inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental parece la fórmula adecuada para garantizar la lógica y congruencia del procedimiento ambiental. A tal fin y con el objetivo de dotar de transparencia a la actividad evaluadora de manera que el promotor y órgano sustantivo (en este caso coinciden) tengan plena certeza del proceder del Órgano Ambiental Insular y en tanto que el mismo se caracteriza por el cumplimiento escrupuloso de los plazos legales, se considera acertado poner en conocimiento del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos, la decisión de suspender o aplazar el inicio de procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyecto. Y ello hasta tanto se cuente con los elementos de juicio precisos para resolverla de manera lógica y técnicamente acertada, considerándose indispensable contar para ello y con carácter previo con el estudio ambiental estratégico elaborado por el promotor. En este sentido se recuerda que *“el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la*

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g		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	13/02/2026 07:57:27
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	4/6





realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de nueve meses desde la notificación al promotor del documento de alcance”.

Una vez recibido el estudio ambiental estratégico para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de cuatro meses, desde la recepción del expediente completo, de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la LEA. Por su parte y en cuanto a la evaluación simplificada de proyecto, resulta que el órgano ambiental formulará el informe de impacto ambiental en el plazo de tres meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. De esta manera y si ponemos en paralelo los plazos expuestos resulta que, en ningún caso, diferir el inicio de la evaluación ambiental del proyecto implica retrasar la conclusión final del órgano ambiental que integra las dos evaluaciones a realizar.

Al respecto de lo anterior y si bien desde el punto de vista práctico no haría falta adoptar un acuerdo de suspensión por cuanto que el incumplimiento de los plazos por parte del órgano ambiental no invalida su parecer, por cuestiones de transparencia y de buena praxis, se considera adecuado aplazar o suspender de manera expresa el inicio de las actuaciones en la evaluación ambiental del proyecto de ejecución. Para ello, se puede acudir al artículo 22 e) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en interpretación analógica cuando señala que “*el transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos: e) Cuando deban realizarse pruebas técnicas o análisis contradictorios o dirimientes propuestos por los interesados, durante el tiempo necesario para la incorporación de los resultados al expediente*”. De esta manera entendemos que al proponerse la realización de las dos evaluaciones ambientales deben realizarse los análisis técnicos correspondientes a la primera (la estratégica) para que se incorporen al expediente de la segunda (la de proyecto).

Desde el punto de vista competencial, es preciso reseñar que 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 nos encontramos ante la necesaria evaluación ambiental del Proyecto de Interés Insular de referencia, siendo el Pleno Insular a través del Servicio Administrativo de Planificación de Proyectos Estratégicos, el órgano sustantivo en el presente procedimiento, con lo cual no cabe duda de la competencia del órgano ambiental insular en el presente procedimiento de evaluación.

Así pues, teniendo en cuenta todo lo anterior, la CEAT, por unanimidad de sus miembros, adopta acuerdo en el sentido siguiente:

1.Suspender el inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del PII del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” hasta que, a la vista del documento de alcance, el promotor elabore el estudio ambiental estratégico, en el que, conforme a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g	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	13/02/2026 07:57:27
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/6





significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan. Y todo ello con el fin de evitar discrepancias entre las determinaciones ambientales estratégicas y las del proyecto, dotando de coherencia y seguridad jurídica a la actividad evaluadora.

2. Comunicar el presente acuerdo al Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos y proceder a su publicación en la web de la CEAT.

[Documento firmado electrónicamente]

La secretaria de la CEAT,

Noemí Martín González

Código Seguro De Verificación	i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g	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	13/02/2026 07:57:27
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/i-H67iGcPly8bNxPRnGB3g		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/6

