



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 22 de abril de 2026, adoptó como punto tercero del orden del día el siguiente:

3. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con la evaluación ambiental del Proyecto de Interés Insular (PII) para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla. Declaración ambiental estratégica e informe de impacto ambiental

En relación con 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 de Evaluación 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, **la CEAT adopta acuerdo en los siguientes términos:**

Los principales elementos de la evaluación que ha de practicarse se resumen a continuación:

| DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | |
|-------------------------------------|---|
| NOMBRE | Proyecto de Interés Insular (PII) para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla |
| PROMOTOR | DISA TENERIFE S.L. |
| ÓRGANO SUSTANTIVO | Cabildo Insular de Tenerife, a través de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos y el Servicio Administrativo correspondiente. |
| REDACTORES | La documentación técnica de ordenación y el proyecto ejecutivo han sido elaborados por GOMA Arquitectos S.L.P. y ADRIALE INGENIERÍA, S.L. (D. Miguel Ángel Castillo Delgado y D. Gonzalo Corona Bosch). La documentación ambiental ha sido coordinada por el facultativo José Luis Roig Izquierdo Geólogo (consultor ambiental). |
| OBJETO Y JUSTIFICACIÓN | El PII tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada y definir las obras de urbanización necesarias para habilitar la parcela DISA como plataforma logística y energética estratégica. Su justificación se basa en la necesidad imperativa de dotar de seguridad jurídica al ámbito tras la anulación del PTP de la Plataforma Logística y el bloqueo de la ordenación municipal, permitiendo la implantación urgente de vectores energéticos como el hidrógeno verde, esenciales para la transición energética de la isla de Tenerife. |
| LOCALIZACIÓN | Polígono Industrial de Granadilla, T.M. de Granadilla de Abona |
| ESPACIO NATURAL PROTEGIDO | No se encuentra dentro de Espacio Natural Protegido. |
| RED NATURA 2000 | No se encuentra dentro de Red Natura 2000. |
| CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA | El suelo se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) por el Plan General de Ordenación (PGO) de Granadilla de Abona. |

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 1/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





A. CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE INTERÉS INSULAR Y ANTECEDENTES

-Antes de entrar en el relato de los antecedentes del presente expediente, parece conveniente esbozar las características que, según la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen los proyectos de interés insular. En este sentido, es preciso acudir al artículo 83.4 de que establece que los PII son los instrumentos de ordenación de las actuaciones territoriales estratégicas. Por su parte, el artículo 123 pone de manifiesto que “los proyectos de interés insular o autonómico tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga de carácter estratégico, cuando se trate de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Estas circunstancias deberán estar justificadas debidamente en el expediente”.

El citado artículo 123 se completa advirtiendo que “los proyectos de interés insular o autonómico pueden aprobarse en ejecución del planeamiento insular, de las directrices o de forma autónoma. En este último caso, el proyecto comprenderá también la determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate”. Además, indica el aludido precepto que “el interés insular o autonómico de los proyectos vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso, debiendo acreditarse su carácter estratégico”. Finalmente, reconoce el mentado artículo 123 que “los proyectos de interés insular o autonómico pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo, **con independencia de su clasificación y calificación urbanística**. No obstante, solo podrán afectar a suelo rústico de protección ambiental cuando no exista alternativa viable y lo exija la funcionalidad de la obra pública de que se trate; y de forma excepcional y únicamente para proyectos de iniciativa pública cuando se trate de suelo rústico de protección agraria.”

Es fundamental, en este momento, anticipar que -atendiendo a la normativa vigente- nos encontramos ante una **doble evaluación ambiental** por cuanto •El PII precisa la ordenación del espacio de referencia y, por consiguiente, ostenta naturaleza de instrumento de ordenación. •El PII incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución, a fin de propiciar la urbanización de un espacio con uso principal industrial.

Siendo así, por tanto, es preciso que se efectúe, **una evaluación ambiental estratégica ordinaria y una evaluación de impacto ambiental simplificada**. Y todo ello de conformidad con los artículos 18 y siguientes y 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En cuanto a la **determinación de incluir en un mismo acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental las dos evaluaciones efectuadas sobre el Proyecto de Interés Insular (PII) para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla**, se ha considerado lo más pertinente atendiendo a la necesaria unidad del Expediente, así como a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se refiere a la concentración de trámites y que determina que “de acuerdo con el principio de simplificación administrativa, se acordarán en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo”. En la misma línea procedimental, la LEA, en virtud del principio de eficacia, reconoce en el artículo 13 que el órgano ambiental podrá acordar motivadamente la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental (...).

-Por lo que respecta a los antecedentes del expediente que nos ocupa, partimos del 25 de noviembre de 2022, fecha en la que el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife acuerda declarar el Interés Insular del proyecto denominado "Proyecto de Interés Insular para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla", al amparo de lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC). A partir de este momento, cabe destacar los siguientes ítems procedimentales:

- Con fecha 3 de marzo de 2023, el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife remite a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) las solicitudes de inicio para la tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria (vinculada al instrumento de ordenación) y de evaluación de impacto ambiental simplificada (vinculada al proyecto de

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 2/70 |





urbanización), aportando los correspondientes borradores y documentos iniciales estratégicos conforme a la normativa vigente.

- Mediante Acuerdo de la CEAT de 18 de abril de 2023, se resuelve suspender el inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del PII para evitar discrepancias entre las determinaciones ambientales estratégicas y las del proyecto. Asimismo, se solicita al órgano sustantivo que se encomienden al órgano ambiental los trámites de información pública y consulta de los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, por razones de eficacia y celeridad administrativa.
- El 1 de junio de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) aprueba el Documento de Alcance que fija el contenido, amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe alcanzar el Estudio Ambiental Estratégico del Proyecto de Interés Insular, tras el preceptivo trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas.
- En virtud del Documento de Alcance, la entidad promotora elabora la documentación técnica integrada, principalmente, por la Memoria de Ordenación, el Proyecto de Urbanización, el Estudio Ambiental Estratégico y el Documento Ambiental, siendo estos últimos los instrumentos de evaluación para la fase de planeamiento y de ejecución material, respectivamente.
- Con fecha 17 de enero de 2024, se recibe en el órgano ambiental el Decreto de la Presidencia del Cabildo de 10 de enero de 2024, por el que se aprueba la encomienda de gestión a favor de la CEAT para la realización de los trámites de consulta e información pública (arts. 21 y 22 de la Ley 21/2013). Dicho decreto fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica institucional.
- El 31 de enero de 2024, la CEAT adopta el acuerdo de aceptación de la encomienda de gestión efectuada por la Presidencia de la Corporación, procediendo a la apertura de los plazos de consulta conjunta para ambos procedimientos ambientales.
- Mediante anuncio de la Oficina de Apoyo Técnico y Jurídico de la CEAT, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de 18 de marzo de 2024, se somete a información pública por un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles la documentación relativa a la evaluación ambiental estratégica (artículo 22 LEA) y la relativa a la evaluación del proyecto (artículo 46 LEA), en un trámite unificado, dándose traslado asimismo a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas en cumplimiento de la normativa vigente.
- Mediante oficio de 3 de junio de 2024, el Jefe de la Oficina de Apoyo a la CEAT remite al Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos el resultado de los trámites de información pública y consultas, una vez transcurridos los plazos legales, al objeto de continuar con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. Posteriormente en el tiempo, se reciben diferentes informes sectoriales que se van remitiendo por parte de la Oficina de Apoyo a la CEAT al órgano sustantivo (Proyectos Estratégicos).
- El 5 de diciembre de 2024, se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº 243 el anuncio de 22 de noviembre de 2024, relativo a la declaración de interés insular y apertura del trámite de información pública sustantiva. Este hito fue complementado con inserciones en prensa el 6 de diciembre de 2024 y dación de cuentas al Pleno el 20 de diciembre de 2024.
- Tras la finalización del periodo de consultas, el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos del Cabildo Insular de Tenerife da traslado a la entidad promotora de los informes sectoriales y de las alegaciones recibidas durante el proceso de información pública, al objeto de que se proceda a la subsanación técnica y a la redacción de la versión final de la ordenación y de los documentos ambientales.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 3/70 |





- En octubre de 2025, el promotor presenta ante el órgano sustantivo la Propuesta Final del PII, que incorpora el Estudio Ambiental Estratégico Resultante y el Documento Ambiental Resultante. Estos documentos integran las correcciones derivadas de los informes sectoriales y alegaciones recibidas.
- Constan en el expediente los informes técnicos y jurídicos de la Dirección Insular de Proyectos Estratégicos y del Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos, los cuales evalúan la conformidad de la ordenación propuesta con el marco legal vigente y los objetivos de la declaración de interés insular. Tras el análisis de las alegaciones e informes sectoriales, se constata que la propuesta final ha tomado en consideración las observaciones técnicas recibidas, procediéndose a la valoración de las mismas en el expediente de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 21/2013. Se verifica así, la adecuación del procedimiento a las determinaciones del artículo 127 y siguientes de la LSENPC, así como al Reglamento de Planeamiento de Canarias, quedando acreditada la culminación de la fase de instrucción previa a la emisión del pronunciamiento ambiental.
- El 25 de noviembre de 2025, mediante Decreto de la Presidencia del Cabildo Insular de Tenerife, se resuelve la remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) del expediente de evaluación ambiental estratégica completo. Dicha remisión tiene por objeto la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) y la emisión del Informe de Impacto Ambiental (IIA), previos a la aprobación definitiva del Proyecto de Interés Insular por el Consejo de Gobierno Insular.
- Mediante Acuerdo de la CEAT de 18 de diciembre de 2025, adoptado por unanimidad de sus miembros, se resuelve levantar la suspensión del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del Proyecto de Urbanización, acordada el 18 de abril de 2023. Este levantamiento se fundamenta en la recepción de la Propuesta Final y en la necesidad de dotar de coherencia y seguridad jurídica a la actividad evaluadora, garantizando la plena integración de los análisis técnicos estratégicos en el expediente de evaluación de impacto ambiental del proyecto.
- Finalmente, la Oficina de Apoyo a la CEAT analiza desde el punto de vista técnico y jurídico la documentación remitida a los efectos de llevar a cabo la plena evaluación ambiental, en sus dos vertientes, del presente proyecto de interés insular.

B. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA A LOS EFECTOS DE REALIZAR LAS DOS EVALUACIONES AMBIENTALES PERTINENTES

Con fecha 27 de noviembre de 2025, se recibe Decreto de la Presidenta desde el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos en el que se dispone: *“remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por la propuesta final del PII, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y consultas y el documento resumen exigidos por el artículo 24 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, a fin de que se continúe con la tramitación, procediéndose al análisis técnico del expediente y, en su caso, a formular la declaración ambiental estratégica del PIII; así como a emitir, en su caso, el informe de impacto ambiental respecto de la evaluación de impacto ambiental del PIII con arreglo al 47 del mismo texto legal (...)”*.

Por tanto, en este momento procedimental y de acuerdo con lo previsto en la LEA, se ha procedido a efectuar el pertinente análisis ambiental de los siguientes documentos principalmente:

- Propuesta final del Proyecto de Interés Insular
- Estudio ambiental estratégico
- Resultado de la información pública y de las consultas. En este caso el análisis técnico ha tenido en cuenta los aspectos sustantivos y ha analizado con detalle el resultado del trámite de

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 4/70 |





información pública y consulta efectuada por el órgano ambiental, para las dos evaluaciones a efectuar, publicado en el BOP con fecha 18 de marzo de 2024.

- Documento resumen, en el que se describe la integración, en la propuesta final del PII, de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración
- Documento ambiental resultante
- Proyecto de Urbanización

C.JUSTIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADOS

Tal y como se ha venido adelantando, el expediente que nos ocupa requiere la realización de dos evaluaciones ambientales. Al respecto resulta que según el apartado 1) del artículo 129 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los proyectos de interés insular que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario.

En este sentido, el Proyecto de Interés Insular (PII) para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla incluye, como instrumento de ejecución, la urbanización de un área industrial. Este tipo de actuaciones está recogido en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), a los que corresponde evaluación ambiental simplificada.

Por tanto, en el presente caso, el PII DISA Granadilla se configura como un instrumento de doble naturaleza: un plan (por su capacidad de ordenación) y un proyecto (por definir la ejecución de la urbanización necesaria para la materialización del sector).

-En estas circunstancias, el **PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla, en calidad de instrumento de ordenación**, debe someterse a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** al establecer el marco para la futura autorización de un proyecto sometido a evaluación ambiental, según lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 6 de la LEA. que establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental. El promotor, buscando la máxima robustez jurídica para un proyecto de tal relevancia, solicitó voluntariamente este procedimiento ordinario, el cual fue validado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) en su sesión del 1 de junio de 2023, fecha en la que se emitió el correspondiente Documento de Alcance.

Por ello **procede formular declaración ambiental estratégica**, de acuerdo con el artículo 25 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

-Asimismo, el **PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla incluye el contenido propio de un proyecto de urbanización** de manera que simultáneamente, la parte ejecutiva (Proyecto de Urbanización) se somete a evaluación de impacto ambiental simplificada, tal como se recoge en el Anexo II, Grupo 7. de la LEA por lo que **requiere formular informe de impacto ambiental**, de acuerdo con los artículos 45 y siguientes de la citada Ley.

Por otro lado, cabe apuntar en el marco del procedimiento, la entrada en vigor del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013 (BOC nº 141, de 14 de junio de 2023). En aplicación de su régimen transitorio, los proyectos para los cuales la solicitud de evaluación ambiental se haya presentado por el promotor ante el órgano sustantivo antes de la entrada en vigor del real decreto, como es este caso, se regirán por la normativa anterior. No obstante, se ha verificado técnicamente que los cambios introducidos no tienen repercusión alguna en el alcance y contenido de este informe ni altera la modalidad de evaluación ambiental aplicable.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 5/70 |





D. TRÁMITE DE CONSULTAS

El PII DISA Granadilla fue sometido a los trámites de información pública y consulta en cumplimiento de los artículos 21 y 22 (evaluación ambiental estratégica) y 46 (evaluación de impacto ambiental) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dicha tramitación fue asumida por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) en virtud de la encomienda de gestión autorizada por el Decreto de la Presidencia de 10 de enero de 2024 y aceptada formalmente por el órgano ambiental el 31 de enero de 2024. Así, tal y como ya se ha apuntado, en aras de los principios de eficacia, economía y celeridad administrativa, el trámite de consulta e información pública se realizó de forma conjunta y simultánea para los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria (vinculada al instrumento de ordenación) y de evaluación de impacto ambiental simplificada (vinculada al proyecto de urbanización).

El listado de consultados es el siguiente:

| Consultados | Recibidos |
|--|-----------|
| Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía | |
| Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico | |
| Servicio Administrativo de Planificación Territorial | |
| Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico | SI |
| Servicio Administrativo de Movilidad | |
| Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio | |
| Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad | SI |
| Servicio Administrativo de Carreteras | |
| Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible | SI |
| Servicio Administrativo de Agricultura, Ganadería y Pesca | |
| Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual | SI |
| Dirección General de Salud Pública | SI |
| Dirección General de la Costa y el Mar | SI |
| Dirección General de Industria | |
| Dirección General de Energía | |
| Dirección General de Emergencias | |
| Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental | |
| Dirección General de Aviación Civil | SI |
| Dirección de la AESA | |
| Deleg. de Defensa en Canarias | SI |
| Consejo Insular de Aguas de Tenerife | SI |
| Metropolitano de Tenerife | SI |
| Red Eléctrica de España | |
| Sociedad Polígono Industrial de Granadilla | SI |
| Unión Eléctrica de Canarias S.A.-UNELCO | |
| Atan | |
| Ben Magec | |

Además de las consultas nominales se publicó anuncio en el BOP de fecha 18 de marzo de 2024 y se expuso el mismo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Granadilla de Abona, constando certificado de exposición de 13 de septiembre de 2024.

Es preciso destacar que igualmente el PII fue sometido a información dentro del trámite sustantivo mediante la publicación en el Boletín Oficial de Canarias nº 243 de fecha 5 de diciembre de 2024 el Anuncio de 22 de noviembre de 2024, por el que se hace público el Acuerdo del Pleno, adoptado en sesión ordinaria de

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| Firmado Por | Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 6/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





25 de noviembre de 2022, que declara el interés insular del PII-DISA y apertura del trámite de información pública del expediente, todo ello conforme al art. 128.d) de la LSENPC y 49 del RPC.

En el presente apartado sólo se recogen los informes recibidos en la fase de consultas realizada dentro del procedimiento de evaluación ambiental, tanto estratégica como de proyectos, aunque en el análisis técnico del expediente sí se ha considerado lo expuesto en otros informes o respuestas recibidas, así como el documento de resultado de la información pública y respuestas elaborado por el promotor, en especial sobre aquellos aspectos que pudieran tener incidencia ambiental.

Respecto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, los informes que contienen observaciones de relevancia ambiental o técnica en la doble evaluación ambiental que se realiza son:

- Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo de Tenerife).
- Polígono Industrial de Granadilla, S.A. (PIGSA).
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.
- Dirección General de Salud Pública (Servicio Canario de la Salud).
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF).

El contenido de dichos informes se recoge con detalle en los dos análisis técnicos efectuados obrantes en el expediente.

E. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DE LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL PRESENTADA

Tras el estudio pertinente, puede entenderse que la documentación presentada cumple formalmente con los requisitos exigidos a nivel documental para su admisión e inicio del procedimiento de evaluación ambiental de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Al respecto, es preciso apuntar que se ha verificado técnicamente y analizado a través de tablas detalladas que el documento ambiental presentado por el promotor ajusta su contenido y nivel de detalle a lo establecido en el documento de alcance aprobado por la CEAT en sesión de 1 de junio de 2024 para la elaboración del estudio ambiental estratégico. Siendo así, se estima que el documento presentado por el promotor cumple de forma adecuada lo dispuesto en el documento de alcance aprobado por la CEAT

F. 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”.

Por lo que respecta al concreto expediente que nos ocupa, tal y como se ha venido exponiendo, estamos ante un proyecto de interés insular, por lo que, en cuanto a su evaluación ambiental, se reitera que es preciso acudir al artículo 129 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 7/70 |





Protegidos de Canarias que considera que: “1. Los proyectos de interés insular o autonómico que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable. 2. Aquellos proyectos de interés insular o autonómico que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental”.

Por su parte, el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en relación con los proyectos de interés insular, dispone en el artículo 49: “(...) 3. Cuando el proyecto tenga por objeto la ordenación y el diseño, y no solo la ejecución de una infraestructura o actuación concreta, con anterioridad a la apertura de los trámites señalados, se recabará el parecer del órgano ambiental de conformidad con lo dispuesto por la Ley estatal de evaluación ambiental, adaptando los trámites de aprobación a los propios de la evaluación ambiental estratégica, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 4. En los casos en que el proyecto no comporte ordenación, la iniciativa se someterá a evaluación de impacto ambiental cuando proceda de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y en la legislación básica de evaluación ambiental.”

Así pues, atendiendo a la normativa vigente y en cuanto al aspecto procedimental de la propuesta que nos ocupa, se insiste en que nos encontramos ante una **doble evaluación ambiental** por cuanto •El PII precisa la ordenación del espacio de referencia y, por consiguiente, ostenta naturaleza de instrumento de ordenación. •El PII incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución, a fin de propiciar la urbanización de un espacio con uso principal industrial.

Siendo así, por tanto, es preciso que se efectúe, tal y como ya se ha hecho, **una evaluación ambiental estratégica ordinaria y una evaluación de impacto ambiental simplificada**. Y todo ello de conformidad con los ya mentados artículos 18 y siguientes y 45 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.

Por lo que respecta a la determinación de incluir en un mismo acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental las dos evaluaciones efectuadas sobre el Proyecto de Interés Insular que nos ocupa, se ha considerado lo más pertinente atendiendo a la necesaria unidad del Expediente, así como a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se refiere a la concentración de trámites y que determina que “de acuerdo con el principio de simplificación administrativa, se acordarán en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo”. En la misma línea procedimental, la LEA, en virtud del principio de eficacia, reconoce en el artículo 13 que el órgano ambiental podrá acordar motivadamente la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental (...).

Así pues, tras el análisis jurídico pertinente y por todo los ítems procedimentales relatados, teniendo en cuenta fundamentalmente el tenor de los informes técnicos de esta Oficina, **se ha manifestado conformidad en el informe jurídico a la necesaria adopción por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del pertinente acuerdo en el que, por un lado, se formule la pertinente declaración ambiental estratégica y, por otro, el correspondiente informe de impacto ambiental, lo que supondría la plena evaluación ambiental del PII que nos ocupa**.

Al respecto de lo anterior, de acuerdo con el artículo 25 de la LEA, “**la declaración ambiental estratégica** se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá 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 de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan o programa”. Señala el artículo 27 que “la declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| Firmado Por | Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 8/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados”

Por su parte y en cuanto al **informe de impacto ambiental**, según el artículo 47 de la LEA, dicho informe se publicará en el “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. Además, en este caso, el informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental en los términos previstos en los siguientes apartados. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.

Teniendo en cuenta que se adoptará un único acuerdo con los dos pronunciamientos, se publicará igualmente un único anuncio en el BOP que recoja las pertinentes referencias a la declaración ambiental estratégica y al informe de impacto ambiental.

G. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR (PII) PARA LA ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA PARCELA DISA GRANADILLA.

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADO

Nos remitimos en este punto a la letra C de la presente propuesta, recordando la doble evaluación que es preciso efectuar sobre el PIII, de manera que además de llevar a cabo la evaluación del proyecto, **procede en primer lugar formular declaración ambiental estratégica**, de acuerdo con el artículo 25 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

2.1 Antecedentes

Los antecedentes de este procedimiento de evaluación ambiental se recogen detalladamente en la letra A de la propuesta, por lo que no se considera necesario repetir los ítems apuntados. Únicamente se señala ahora que el análisis que se expondrá en esta letra G se centra en los aspectos que guardan estrecha relación con la evaluación ambiental estratégica del PII en calidad de instrumento de ordenación y que se efectúa sobre el documento *Estudio Ambiental Estratégico Resultante* (en adelante EAER) de fecha de octubre de 2025 realizado por el promotor junto a la documentación de propuesta final del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla.

2.2. Ámbitos del Proyecto de Interés Insular

Los suelos que conforman el ámbito del PII se localizan en la isla de Tenerife, en concreto en su costa sureste, en el contexto del Polígono Industrial de Granadilla, inserto en la Operación Singular Estructurante (OSE) de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife (PLS). Según se desarrolla en la Memoria Justificativa de la Ordenación, el ámbito del PII que se ordena pormenorizadamente se circunscribe a la parcela de 275.014 m² que DISA posee en el Polígono Industrial de Granadilla, con las siguientes matizaciones:

- El PII resuelve la conexión del ámbito que ordena pormenorizadamente con las redes generales existentes en el Polígono. De este modo contempla la ejecución de un tramo viario, las redes generales de instalaciones asociadas a él y los espacios libres públicos de remate, que se

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 9/70 |





encuentra fuera de la parcela propiedad de DISA, necesario para resolver su accesibilidad y al mismo tiempo dar continuidad a estas infraestructuras del Polígono.

- Sin embargo, el PII no puede acometer la inmediata ejecución del tablero del puente que permitirá sobrevolar el Barranco del Cobón, definido como parte del Viario Estructurante localizado al norte del ámbito, puesto que en él recae únicamente el 32,5% de este elemento del viario, debiendo ejecutarse la totalidad del mismo en coordinación con el Sector Estratégico Puerto de Granadilla colindante, aún pendiente de Ordenación y desarrollo.

Por ello el PII para garantizar una gestión operativa eficaz, establece una distinción necesaria entre el ámbito destinado a la ordenación y gestión y aquel destinado estrictamente a la ejecución material de las obras, definiendo con precisión geométrica los dos ámbitos diferenciados.

2.2.1. *Ámbito de Ordenación y Gestión*

Comprende la superficie de la parcela propiedad de DISA, clasificada como suelo urbano no consolidado. Tras realizar un levantamiento topográfico y un reajuste basado en la planimetría de GRAFCAN (2018), la superficie total de este ámbito se fija en 275.014 m². En este ámbito se establecen las determinaciones de clasificación y calificación del suelo, así como el régimen de usos permitidos y prohibidos.

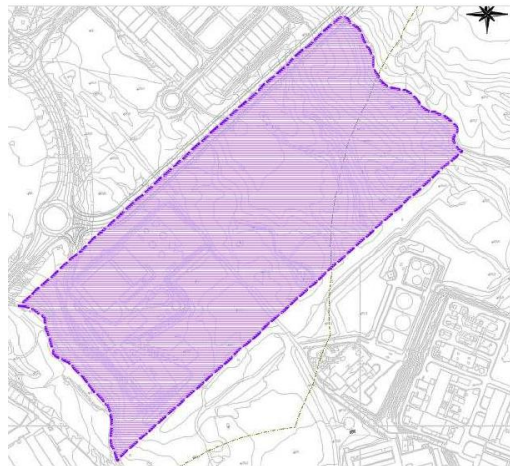


Imagen 2. Ámbito de ordenación y gestión. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.

2.2.2. *Ámbito de Ejecución*

Se circunscribe a las áreas donde se realizarán materialmente las obras de urbanización (vialios, canalizaciones y redes de servicios), coincidiendo mayoritariamente con las franjas de cesión pública del sector. Debido a necesidades técnicas de conectividad y coordinación con sectores colindantes, el área donde se desarrollarán las obras físicas difiere del ámbito de gestión, alcanzando una superficie total de 277.070 m². Esta cifra resulta de la siguiente ponderación:

- Superficie de Ordenación y Gestión: 275.014 m².
- Incorporación de Urbanización Exterior (+3.147 m²): Incluye la ejecución de tramos viarios, redes de instalaciones y espacios libres necesarios para resolver la accesibilidad y dar continuidad a las infraestructuras del Polígono. Estos suelos son de titularidad pública y la obra será asumida por el promotor como carga urbanística.
- Exclusión del Puente sobre el Barranco del Cobón (-1.091 m²): Se excluye de la ejecución inmediata el tablero del puente previsto al norte. Dado que el PII solo abarca el 32,5% de esta infraestructura, su construcción efectiva queda supeditada a la futura coordinación y desarrollo del Sector Estratégico Puerto de Granadilla.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 10/70 |





En resumen, la evaluación ambiental se proyecta sobre una unidad de gestión de 275.014 m², si bien las acciones de transformación material (urbanización) se extienden sobre un ámbito de ejecución de 277.070 m².



Imagen 3. Ámbito de ejecución. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.

2.3. Caracterización territorial del ámbito

2.3.1. Situación y Emplazamiento

El ámbito de referencia se sitúa en la zona de cabecera de la franja litoral del municipio de Granadilla de Abona, aguas abajo de la autovía TF-1, a una cota media aproximada de 50 m.s.n.m., y fue integrado funcionalmente en el Polígono Industrial de Granadilla. La superficie de ordenación se sitúa, por tanto, en una posición estratégica dentro del Polígono Industrial de Granadilla, lindando al este con las instalaciones de la Central Térmica de Granadilla (propiedad de Endesa/Unelco) y al sur con el ámbito portuario.



Marco geográfico en el que se inserta la Parcela DISA Granadilla. Fuente: Estudio Ambiental Estratégico.

Geográficamente, el terreno se asienta sobre una plataforma costera de suave pendiente hacia el mar, con cotas que oscilan entre los 20 y los 65 metros sobre el nivel del suelo, lo que facilita su operatividad para infraestructuras logísticas y energéticas.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 11/70 |





2.3.2. Geomorfología e Hidrología

La morfología del terreno está fuertemente condicionada por la presencia de la red de drenaje natural característica de la vertiente sur de la isla. El ámbito se ve atravesado o delimitado por tres unidades hidrológicas principales:

- Barranco de El Cobón y Barranco de Tagoro: Actúan como ejes estructurantes de la delimitación física del ámbito. Estos cauces conservan su morfología natural, aunque se encuentran integrados en un entorno de alta presión industrial.
- Barranco de El Camello: Presenta una problemática específica de inundabilidad que afecta a la seguridad de las parcelas industriales colindantes. La caracterización territorial identifica este punto como un área de riesgo hidráulico que requiere una intervención técnica de encauzamiento para garantizar la integridad de las futuras infraestructuras.

2.3.3. Medio Biótico y Hábitats de Interés

A pesar de la antropización derivada de su inserción en un polígono industrial, el ámbito conserva valores naturales significativos que han sido objeto de inventario detallado:

- Flora y Vegetación: Se identifica la presencia de comunidades vegetales propias del piso basal canario, destacando restos de matorral xerofítico. Parte de la superficie se vincula con el Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 (Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos). Se detecta una presencia notable de especies como *Euphorbia balsamifera* (tabaiba dulce) y *Launaea arborescens* (aulaga), aunque afectadas por la proliferación de especies invasoras y el vertido de residuos.
- Fauna: El elemento faunístico más relevante es la población de *Pimelia canariensis*, coleóptero protegido que utiliza el área como hábitat. El diagnóstico territorial señala un "efecto trampa" generado por la acumulación de residuos antrópicos (escombros y plásticos), lo que incrementa la vulnerabilidad de esta especie en el estado actual del suelo.


2.3.4. Paisaje y Contexto Antrópico

El paisaje del ámbito se define como una unidad de paisaje industrial-portuaria. La calidad paisajística original se encuentra alterada por la presencia de grandes infraestructuras energéticas, depósitos de combustibles y líneas de alta tensión.

No obstante, la caracterización territorial subraya el valor de los cauces de los barrancos como "corredores visuales" y biológicos que rompen la continuidad del tejido industrial. El estado actual de la parcela muestra signos de degradación por el abandono de actividades previas y el depósito incontrolado de materiales, lo que justifica, desde la perspectiva de la restauración ambiental, la necesidad de una ordenación que integre la limpieza y recuperación de los espacios libres previstos en el proyecto.

Mediante visita de campo realizada al lugar, se constata la caracterización física del ámbito definida en el Estudio Ambiental Estratégico, confirmándose que se trata de un espacio de marcado carácter industrial-portuario, encajado entre las infraestructuras de la Central Térmica de Granadilla al este y el ámbito portuario al sur. En gran parte de su superficie se observa una alteración sustancial del relieve primigenio, producto de antiguos movimientos de tierra y la acumulación incontrolada de escombros y residuos de diversa naturaleza, lo que configura una imagen de conjunto con un nivel de degradación biótica significativo. No obstante, los valores ambientales originales y las comunidades de matorral xerofítico vinculadas al Hábitat de Interés Comunitario 5330 se mantienen en los márgenes y cauces de los barrancos de El Cobón, Tagoro y El Camello, los cuales actúan como reductos de biodiversidad y corredores naturales dentro de un entorno antropizado.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 12/70 |





Fotos del estado actual del ámbito objeto de ordenación (mayo de 2023).

2.3 Situación urbanística actual y problemática existente.

2.3.1. Clasificación y Planeamiento Vigente

Los terrenos objeto del Proyecto de Interés Insular (PII) se integran en el ámbito del Polígono Industrial de Granadilla (PIG), dentro del término municipal de Granadilla de Abona. Según el Plan General de Ordenación (PGO) de Granadilla de Abona (adaptación de 2004 y revisiones posteriores), los suelos se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), integrados mayoritariamente en el área denominada "UNELCO-DISA".

Desde la perspectiva del planeamiento territorial, el ámbito se inserta en la Operación Singular Estructurante (OSE) de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife (PLS). Históricamente, la ordenación pormenorizada de este sector estaba sujeta a las determinaciones del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística (PTPPLS), cuya vigencia y aplicación han marcado el desarrollo de la zona portuaria e industrial.

2.3.2. Vacío de Ordenación y Conflicto Normativo

La problemática urbanística del sector tiene su origen en dos factores determinantes que generan una situación de inseguridad jurídica y falta de desarrollo administrativo:

- **Anulación del Planeamiento Territorial:** La anulación judicial del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur (PTPPLS) supuso la desaparición del marco normativo que debía coordinar el desarrollo pormenorizado de la plataforma logística e industrial. Este vacío legal impide la ejecución de las previsiones de crecimiento de forma armónica y ajustada a las necesidades estratégicas actuales.
- **Inexistencia de Ordenación Pormenorizada Municipal eficaz:** Si bien el PGO de Granadilla define el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, carece de una ordenación pormenorizada que permita la obtención directa de licencias de obra para proyectos de carácter estratégico. La Modificación Puntual nº 4 del PGO intentó resolver la ordenación del área UNELCO-DISA, pero se

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 13/70 |





ha demostrado insuficiente para abordar la complejidad de las nuevas infraestructuras energéticas y los reajustes físicos necesarios en el ámbito de los barrancos.

2.3.3. Desajustes Físicos y Cartográficos

El análisis técnico realizado para el PII ha detectado discrepancias significativas entre la realidad física de los terrenos y la cartografía del PGO de 2004:

- **Error en la Medición de Superficies:** La delimitación establecida por el PGO para el sector UNELCO-DISA se basaba en planimetrías desfasadas. El levantamiento topográfico actual y la cartografía GRAFCAN de 2018 han obligado a un reajuste de los límites, incrementando la superficie del ámbito de gestión en un 1,0009 % (268 m²) para hacerlo coincidir con los linderos reales de la propiedad y los ejes de los barrancos de El Cobón y de las Monjas.
- **Conflictos de Accesibilidad:** El planeamiento vigente no resuelve de forma efectiva la conexión de la parcela con las redes generales del Polígono Industrial. La necesidad de ejecutar tramos viarios y espacios libres de remate fuera de la parcela propiedad de DISA (3.147 m²) evidencia la obsolescencia de la ordenación municipal actual.

2.4.4. Justificación de la "Necesidad Extraordinaria" e Interés Insular

La problemática existente produce la situación actual que impide la materialización de infraestructuras vinculadas a la Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, específicamente:

- Imposibilidad de ejecución de la Planta de Hidrógeno Verde: El planeamiento municipal actual no contempla los parámetros urbanísticos específicos ni las reservas de suelo necesarias para la implantación urgente de vectores energéticos renovables.
- Bloqueo de la Gestión Urbanística: Al formar parte de un sector de gestión compleja, la parcela de DISA se encuentra supeditada al desarrollo de parcelas colindantes cuya gestión está paralizada.

El PII se justifica por la necesidad de desplazar la ordenación municipal para permitir una gestión independiente y acelerada de este suelo estratégico (Art. 127 y ss. Ley 4/2017).

Por tanto, según la documentación del PII, se constata un vacío de ordenación pormenorizada en el sector motivado por la pérdida de vigencia del planeamiento territorial y la insuficiencia de la normativa municipal para dar cobertura a proyectos de interés general. Ante la incompatibilidad de los plazos de tramitación del planeamiento ordinario con los objetivos de soberanía energética insular, concurren las circunstancias de interés público que legitiman el recurso a la potestad de ordenación mediante Proyecto de Interés Insular, permitiendo el desplazamiento de la ordenación municipal y la habilitación inmediata del suelo para su urbanización.

2.4 Propuesta de ordenación contemplada en el Proyecto de Interés Insular.

La ordenación pormenorizada propuesta en el Proyecto de Interés Insular tiene por finalidad establecer el marco urbanístico necesario para la transformación de la parcela titularidad de DISA en un ámbito industrial especializado, garantizando simultáneamente la suficiencia de las infraestructuras de servicio, la adecuada integración ambiental del ámbito y el cumplimiento de los estándares de cesión exigidos por la legislación urbanística vigente.

La propuesta se estructura sobre un modelo de ordenación ajustado a la realidad física y jurídica de la parcela, incorporando los condicionantes derivados del Estudio Ambiental Estratégico Resultante (EAER), así como los informes sectoriales emitidos durante la tramitación.

2.4.1. Ámbito de ordenación y distribución general de superficies

La ordenación pormenorizada se proyecta sobre un ámbito de gestión de 275.014 m², correspondiente a la parcela titularidad del promotor, estableciendo una distribución entre el aprovechamiento lucrativo y los sistemas públicos necesarios para garantizar la funcionalidad urbanística y ambiental del sector.

En este sentido, el modelo propuesto se estructura en torno a los siguientes parámetros generales:

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 14/70 |





- **Aprovechamiento Lucrativo (Uso Industrial-Energético):** Se reserva una superficie neta de 201.742 m² (equivalente al 73,36% del ámbito). Este suelo se califica para albergar actividades de almacenamiento, logística y generación energética, permitiendo una tipología de edificación industrial aislada con parámetros de edificabilidad ajustados a las necesidades de la Planta de Hidrógeno Verde y los parques de combustibles estratégicos.
- **Sistemas Locales y Dotaciones Públicas:** El PII establece una dotación total de 73.272 m² destinados a sistemas públicos (espacios libres, protección de infraestructuras y red viaria), lo que representa un 26,64% de la superficie total del ámbito. Este porcentaje supera ampliamente el mínimo del 14% establecido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Esta distribución permite compatibilizar el desarrollo industrial del ámbito con la protección de los elementos ambientales más sensibles, en particular los cauces existentes y las áreas de mayor valor ecológico identificadas en el Estudio Ambiental Estratégico.

2.4.2. Zonificación y Calificación del Suelo

La ordenación pormenorizada define una estructura funcional basada en la diferenciación clara entre el suelo destinado al aprovechamiento industrial y las áreas destinadas a protección ambiental, espacios libres y sistemas viarios.

- **Espacios Libres Públicos (AJ):** Con una superficie de 41.568 m². Estas áreas no se conciben únicamente como zonas verdes ornamentales, sino como espacios de restauración ambiental destinados al rescate de flora autóctona y la preservación de la biodiversidad local. Se localizan estratégicamente para actuar como zonas de transición y amortiguación paisajística especialmente en los márgenes de los barrancos existentes y en las áreas donde se han identificado comunidades vegetales de interés.
- **Protección de Infraestructuras y Cauces (IE):** Se destinan 21.241 m² a la preservación de los cauces de los barrancos (Tagoro y El Cobón) y a la creación de corredores técnicos para infraestructuras. Esta zonificación garantiza la integridad del dominio público hidráulico y la operatividad de las redes de servicio sin interferir con la actividad industrial.
- **Red Viaria Interior:** Ocupa 10.463 m². El diseño viario se ha configurado para garantizar la conectividad con el Polígono Industrial de Granadilla, incluyendo la previsión de un vial al norte que actuará como eje de distribución. Cabe destacar que el PII asume como carga urbanística adicional la ejecución de 3.147 m² de urbanización exterior para asegurar la funcionalidad del sistema viario y sus redes asociadas.

2.3.3. Determinaciones sobre las Infraestructuras de Servicio

La propuesta de ordenación incorpora las determinaciones necesarias para garantizar la viabilidad técnica y funcional del ámbito, integrando los criterios establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico Resultante y en los informes sectoriales emitidos durante la tramitación.

Entre los aspectos más relevantes destacan:

- **Sistema de Drenaje y Obras Hidráulicas:** La ordenación asume como determinación vinculante la rectificación y encauzamiento del Barranco de El Camello. La obra proyectada consiste en un canal de hormigón armado de 1,50x1,75 metros, dimensionado para evacuar caudales de periodo de retorno T-500. Esta infraestructura es clave para la seguridad del sector y la protección de la Central Térmica colindante.
- **Ciclo del Agua y Vertidos:** Se establece una demanda de abastecimiento de 310 m³/día, condicionada a la conexión con la red general del Polígono. Respecto al saneamiento, se impone un sistema separativo estricto, obligando a las parcelas industriales a implementar pretratamientos (separadores de hidrocarburos) para cumplir con los parámetros de vertido C-4 antes de su incorporación a la EDARI operativa.
- **Alumbrado y Eficiencia Energética:** La normativa de ordenación prescribe el uso de luminarias LED con flujo hemisférico superior nulo (FHSinst < 1%).

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 15/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





2.4.4. Régimen de Gestión y Ejecución

Dada la naturaleza de Propietario Único de la parcela DISA, el PII propone un sistema de gestión privada y ejecución directa. El promotor asume la totalidad de los costes de urbanización, valorados en 4.141.076,88 €, incluyendo tanto las infraestructuras interiores como las conexiones exteriores y las medidas de restauración ambiental (vivero de rescate y seguimiento arqueológico). La ejecución se dividirá en fases coordinadas con la implantación de los proyectos energéticos finales, asegurando que la disponibilidad de servicios preceda siempre a la puesta en funcionamiento de las actividades industriales.

El desglose de los usos pormenorizados del sector por ocupación de superficie es el siguiente:

| USO | SUPERFICIE (m ²) | TOTAL (m ²) |
|--|------------------------------|-------------------------|
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: | | 201.742 |
| Industrial e Infraestructuras Energéticas (Parcela DISA) | 201.742 | |
| SISTEMAS PÚBLICOS (GENERALES Y LOCALES): | | 73.272 |
| Espacios Libres (Áreas Ajardinadas y de Protección AJ) | 41.568 | |
| Protección de Infraestructuras (Cauces y Corredores IE) | 21.241 | |
| Comunicaciones (Red Viaria Interior)* | 10.463 ¹ | |
| TOTAL | | 275.014 |

Distribución de los usos pormenorizados Fuente: Cuadro de usos/superficies del PII. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.



| USOS ESPECÍFICOS | |
|--|------------------------------|
| PLANTA DE PRODUCCIÓN, CENTRAL DE PRODUCCIÓN, INDUSTRIA PESADA, LIGERA TALLERES Y ALMACENES | 195.509 m ² |
| JARDÍN PRIVADO | 6.233 m ² |
| ÁREAS AJARDINADAS | 37.153 m ² |
| ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN | 4.421 m ² |
| MAS URBANAS ESTRUCTURANTES | 10.463 m ² |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES | 21.241 m ² |
| TOTAL ÁMBITO DE ORDENACIÓN | 275.014 m² |

Usos específicos. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.EAER

2.4.4. Descripción de las infraestructuras previstas en el Proyecto de Interés Insular

El Proyecto de Interés Insular incorpora un conjunto de infraestructuras destinadas a garantizar la funcionalidad urbanística del ámbito, su adecuada conexión con las redes generales del Polígono Industrial de Granadilla y la correcta integración de los condicionantes ambientales identificados en el Estudio Ambiental Estratégico Resultante (EAER).

¹ La superficie de Red Viaria consignada (10.000 m²) corresponde estrictamente al interior del ámbito de ordenación de 275.014 m². La superficie total de ejecución viaria del proyecto alcanza los 12.056 m² al sumar las conexiones exteriores necesarias.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Estado | Firmado | Fecha y hora | 23/04/2026 10:48:12 |
|-------------------------------|--|--------|---------|--------------|---------------------|
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 16/70 | | |





Estas infraestructuras se definen con un enfoque integral, abarcando tanto las redes de servicios como las actuaciones necesarias para resolver los condicionantes hidráulicos, energéticos y de accesibilidad del ámbito.

a) Infraestructura viaria y accesibilidad

El sistema viario se configura como un elemento estructurante de la ordenación, permitiendo la conexión funcional de la parcela con la red existente del Polígono Industrial de Granadilla.

Se prevé una red viaria interior jerarquizada, diseñada para soportar tráfico pesado vinculado a la actividad industrial y energética, así como la ejecución de tramos de conexión exterior necesarios para garantizar la accesibilidad efectiva del ámbito. Estas actuaciones incluyen la adaptación de enlaces y la continuidad de los viarios estructurantes previstos en el entorno.

- Vial Estructurante: Se proyecta la urbanización del denominado Viario Norte y la adecuación de la conexión con la rotonda pública existente.
- Accesos: Se habilitan tres accesos específicos a la parcela lucrativa para segregar los flujos de carga y servicio, ocupando una superficie viaria total de 10.463 m².

b) Infraestructuras hidráulicas y drenaje

El ámbito presenta condicionantes hidrológicos relevantes derivados de la presencia de barrancos y escorrentías naturales, lo que obliga a la implantación de soluciones específicas de drenaje. En este sentido, el proyecto contempla actuaciones destinadas a:

- Garantizar la evacuación de aguas pluviales mediante redes de drenaje adaptadas a la topografía del terreno.
- Resolver los problemas de inundabilidad detectados, especialmente en relación con el Barranco de El Camello.
- Integrar las infraestructuras hidráulicas con el sistema natural de drenaje, minimizando afecciones sobre los cauces existentes.
- Estas actuaciones tienen carácter esencial para la viabilidad del desarrollo, al asegurar la protección frente a riesgos hidráulicos tanto del propio ámbito como de las infraestructuras colindantes.

La actuación más significativa en materia de infraestructuras hidráulicas consiste en la rectificación y encauzamiento del Barranco de El Camello (ID 1197). Esta obra tiene como objetivo eliminar el riesgo de inundación preexistente que afecta tanto a la parcela como a la Central Térmica colindante.

- Diseño Técnico: Se proyecta un canal de hormigón armado de 1,50 x 1,75 metros de sección libre.
- Capacidad Hidráulica: El sistema ha sido dimensionado para evacuar los caudales correspondientes a avenidas extraordinarias con un periodo de retorno de T=500 años.
- Funcionalidad: El diseño garantiza que las escorrentías exteriores se incorporen al Barranco de El Cobón, reforzando la red de drenaje territorial del Polígono Industrial.

c) Abastecimiento de agua

El sector se dota de una red de abastecimiento dimensionada para las altas demandas de la logística energética y la futura producción de hidrógeno.

- Demanda Estimada: Se establece una dotación de abasto de 310 m³/día. Según se justifica en la documentación técnica presentada (memoria justificativa) los consumos previstos son acordes a las reservas del polígono, en la que el promotor participa mediante participación del 8,3% del depósito de cabecera del polígono (4.600 m³).

d) Saneamiento y gestión de vertidos

El sistema de saneamiento se rige por un esquema de red separativa estricta, diferenciando aguas pluviales de industriales y sanitarias.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 17/70 |





Las aguas residuales serán conducidas a la red general existente, estableciéndose la obligación de incorporar sistemas de pretratamiento en origen en las parcelas industriales, especialmente en aquellas actividades con potencial generación de vertidos contaminantes, con el fin de garantizar el cumplimiento de los parámetros exigidos antes de su incorporación al sistema general.

- Pretratamiento en Parcela: Todas las parcelas industriales están obligadas a implementar sistemas de pretratamiento (separadores de hidrocarburos y sólidos) antes de su conexión a la red general.
- Calidad de Vertido: El efluente final debe cumplir obligatoriamente con el parámetro de calidad C-4 definido en las Ordenanzas del Polígono, garantizando la compatibilidad con la nueva EDARI de última generación.
- Evacuación: Las aguas depuradas se derivarán al medio marino a través del emisario submarino del Puerto de Granadilla.

e) Infraestructuras energéticas

Dada la naturaleza del ámbito, las infraestructuras energéticas adquieren un papel central en la ordenación.

El proyecto prevé la implantación y adaptación de redes de suministro energético que permitan el desarrollo de actividades vinculadas al almacenamiento, transformación y distribución de energía, en coherencia con las instalaciones existentes en el entorno.

Asimismo, se contemplan las reservas de suelo y corredores técnicos necesarios para el despliegue de estas infraestructuras, garantizando su compatibilidad con el resto de usos del ámbito.

f) Alumbrado público y eficiencia energética

El diseño del alumbrado público incorpora criterios de eficiencia energética y reducción de la contaminación lumínica, mediante el uso de tecnologías de bajo consumo y luminarias con control del flujo hemisférico superior.

- Tecnología: Se prescribe el uso exclusivo de luminarias con tecnología LED de alta eficiencia.
- Protección del Cielo: Para reducir la contaminación lumínica en cumplimiento de la normativa sectorial, el flujo hemisférico superior instalado debe ser nulo o inferior al 1% ($FHS_{inst} < 1\%$).

2.5 Alternativas propuestas

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 22 y 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de acuerdo con el contenido y nivel de detalle fijado en el Documento de Alcance emitido por la CEAT, el Estudio Ambiental Estratégico Resultante (EAER) incorpora un análisis sistemático y jerarquizado de alternativas. Dicho análisis se estructura en tres niveles de decisión —localización, delimitación del ámbito y ordenación pormenorizada— y se fundamenta en una evaluación multicriterio que integra variables ambientales, territoriales, funcionales y urbanísticas, con el objetivo de identificar la solución más adecuada desde el punto de vista de la sostenibilidad y la viabilidad del desarrollo.

2.5.1. Análisis de Alternativas de Localización

En un primer nivel de análisis, se evaluó la idoneidad de la ubicación del proyecto en relación con otras posibles áreas industriales de la isla o el municipio. Sin embargo, la documentación técnica concluye que la localización en la parcela propiedad de DISA en el Polígono de Granadilla es la única que cumple con los requisitos funcionales de proximidad a la infraestructura portuaria y a las redes de transporte de hidrocarburos existentes. Desde una perspectiva ambiental, la reutilización de un suelo parcialmente antropizado y colindante con otras instalaciones energéticas (Central Térmica) minimiza la fragmentación del territorio en comparación con la apertura de nuevos enclaves industriales.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 18/70 |





2.5.2. Análisis de Alternativas de Delimitación y Ámbito

En este nivel se analizaron las opciones de configuración del perímetro del Proyecto de Interés Insular, considerando las siguientes alternativas de delimitación.

Alternativa 1: desarrollar únicamente el ámbito de la parcela de DISA necesario para la implantación a corto plazo de una instalación de generación de hidrógeno verde, con una superficie aproximada de 8.000 m².



Alternativa 1 de delimitación. Fuente: EAE.

Esta alternativa se descarta porque no posibilita ordenar la totalidad de la parcela DISA de modo que permita desarrollar diferentes proyectos encaminados a la búsqueda de cualquier tipo de fuente energética alternativa, y no sólo la del Hidrógeno, y por “*ser esta una atomización innecesaria que conlleva una ordenación del entorno inconclusa que contradice el objetivo básico del Planeamiento de desarrollar sectores completos de suelo*”.

Alternativa 2: Desarrollo del Ámbito UNELCO-DISA, definido en la Modificación Puntual nº4 del PGO de Granadilla de Abona (documento de ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del PII, en adelante MP_PGO), con una superficie de 729.082 m².



Alternativa 2 de delimitación. Fuente: EAE.

Esta alternativa se descarta por incluir los terrenos de UNELCO, lo que supone que no sea una promoción de propietario único, además de entenderse que el ámbito no es el idóneo, al dificultar la gestión urbanística, al no responder a un modelo de propietario único y no incentiva la independencia entre sectores.

Alternativa 3: Desarrollo de parte del ámbito definido en la Modificación Puntual nº4 del PGO de Granadilla de Abona, coincidente con la parcela de Suelo Urbano No Consolidado que DISA posee en el Polígono Industrial de Granadilla, con una superficie de 275.014 m². La delimitación del ámbito del PII se ajusta a la parcela catastral de DISA, evitando así dejar fuera restos de la finca matriz.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 19/70 |





Alternativa 3 de delimitación. Fuente: EAE

Esta alternativa de delimitación es la elegida por desarrollar la parcela que DISA posee en el Polígono Industrial de Granadilla, y permitir la pervivencia de las actuales infraestructuras energéticas de DISA, en cumplimiento de las distancias de seguridad definidas por la Normativa sectorial sobre plantas de llenado y trasvase de gases licuados de petróleo. Esta alternativa permite además una ordenación completa, coherente y autónoma del ámbito, ajustándose a la realidad catastral y facilitando su gestión mediante ejecución directa.

2.5.3. Análisis de Alternativas Ordenación pormenorizada:

Han sido estudiadas la alternativa 0 y tres alternativas de ordenación pormenorizada, desarrolladas a continuación:

2.5.3.1. Alternativa 0: Escenario de No Actuación

Consiste en la no materialización del PII para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla, mediante el mantenimiento de la situación actual, remitiendo la ordenación a futuros instrumentos de planeamiento.

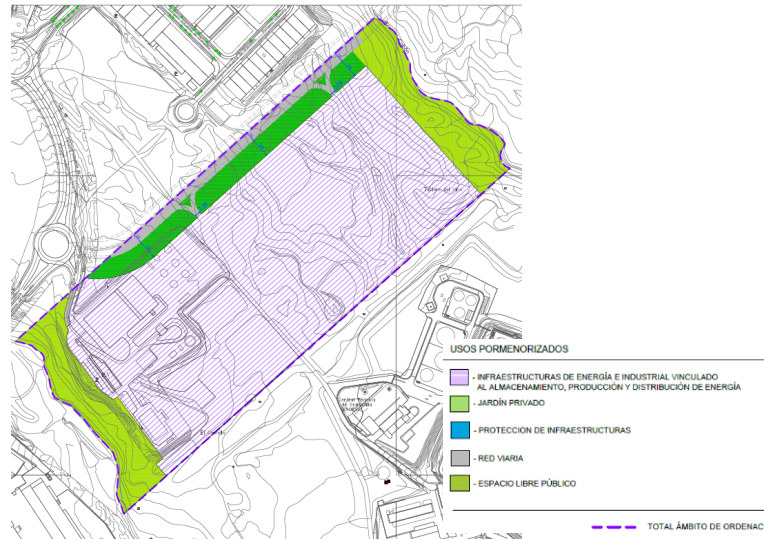
Se descarta por el elevado coste de oportunidad estratégica, al impedir la implantación inmediata de la Planta de Hidrógeno Verde y mantener el bloqueo en la gestión de la parcela DISA. Desde el punto de vista ambiental, el escenario de "no intervención" se considera perjudicial, dado que perpetúa la degradación biótica de la zona oeste, donde la acumulación de residuos antrópicos genera un impacto negativo continuo sobre la población de *Pimelia canariensis* por el denominado "efecto trampa".

2.5.3.2. Alternativa 1 Distribución de usos definidos por el PTPPLS, completados con los definidos por el PGO de Granadilla de Abona

Esta alternativa basa su modelo de ordenación atendiendo a las determinaciones establecidas para el ámbito por el anulado PTPPLS, fundamentalmente en lo que se refiere al viario de carácter estructurante situado al norte del ámbito del PII (Prolongación Este del Corredor de la PLS) y su franja paisajística de reserva asociada, completadas con los usos y superficies definidas por la Modificación Puntual nº4 del PGO de Granadilla de Abona.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 20/70 |





Alternativa 1 de ordenación pormenorizada. Fuente: Memoria Justificativa

| Uso global | Usos pormenorizados | Zonas incluidas | Superficie (m ²) |
|---|------------------------------|---|------------------------------|
| Infraestructuras energéticas e Industrial vinculado al almacenamiento, producción y distribución de energía | Infraestructuras energéticas | Actuales instalaciones de DISA, ampliaciones, usos compatibles, infraestructuras auxiliares | 202.171 |
| | Espacios libres públicos | Franjas de suelo colindantes con los barrancos de Tagoro y del Cobón | 44.304 |
| | Corredor paisajístico | Franja paralela al viario estructurante, de 34 m de ancho | 18.737 |
| | Red viaria | Viario Norte | 9.802 |
| Total | | | 275.014 |

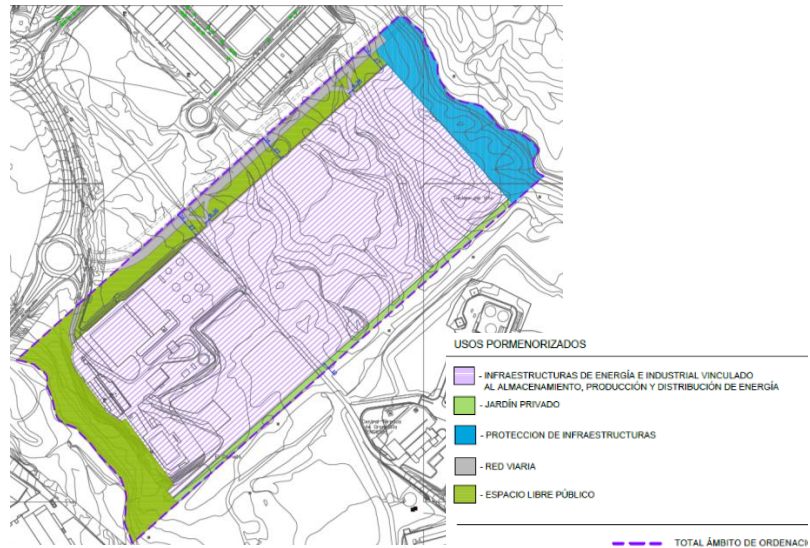
Tabla 25. Alternativa 1 de ordenación pormenorizada. Usos globales o pormenorizados. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.

Esta alternativa es descartada por dejar fuera del ámbito del PII restos de la finca matriz propiedad de DISA y porque no permite la pervivencia de las actuales instalaciones energéticas de DISA en base a la Normativa sectorial sobre Hidrocarburos y Parques de Almacenamiento de GLP, debido al incumplimiento de las distancias de seguridad de las dependencias en las que existan GLP.

2.5.3.2. Alternativa 2 Distribución de usos pormenorizados definidos por la Modificación Puntual nº4 del PGO de Granadilla de Abona

Esta alternativa basa su modelo en una distribución de los usos globales o característicos en respuesta, tanto a las actividades presentes, como futuras, atendiendo a las determinaciones establecidas en las fichas de Ámbitos de Ordenación de Suelo Urbano de la Modificación Puntual nº4 del PGO de Granadilla de Abona, que establece los siguientes usos pormenorizados y sus superficies, en orden a la siguiente distribución:

| | | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 21/70 | |



Alternativa 2 de ordenación pormenorizada. Fuente: Memoria justificativa

| Uso global | Usos pormenorizados | Zonas incluidas | Superficie (m ²) |
|---|--------------------------------|--|------------------------------|
| Infraestructuras energéticas e Industrial vinculado al almacenamiento, producción y distribución de energía | Infraestructuras energéticas | Actuales instalaciones de DISA, ampliaciones, usos compatibles, infraestructuras auxiliares y espacios verdes privados de separación | 195.414 |
| | Jardín privado | Franja de 10 de ancho en el límite de la parcela propiedad de DISA a lo largo de la medianera con la propiedad de UNELCO | 7.058 |
| | Protección de infraestructuras | Terrenos reservados para la ubicación y paso de infraestructuras energéticas colindantes al cauce del barranco del Cobón | 21.240 |
| | Red viaria | Viaro Norte | 9.751 |
| | Espacios Libres Públicos | Franjas colindantes con el barranco de Tagoro, el viario norte y de la parcela de Unelco | 41.551 |
| Total | | | 275.014 |

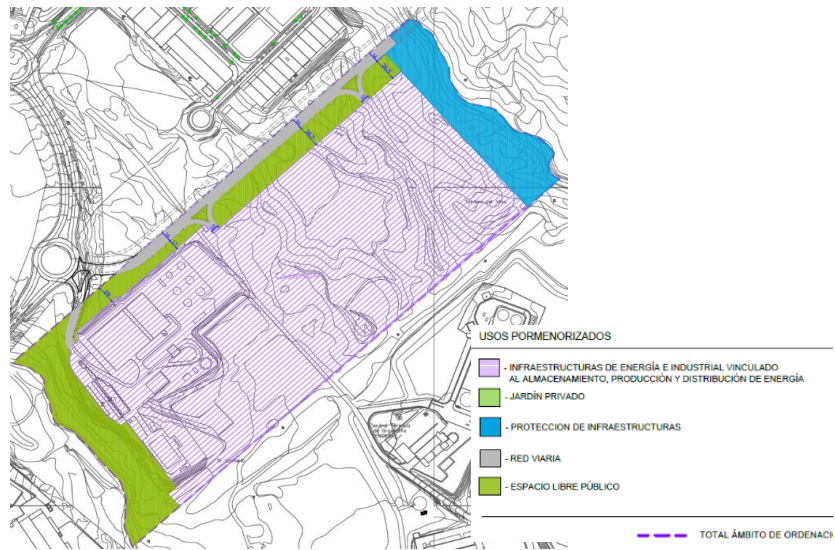
Tabla 26. Alternativa 2 de ordenación pormenorizada. Usos pormenorizados. Fuente: GOMA Arquitectos, S.L.P.

Esta alternativa se descarta por los mismos motivos que la alternativa 1, es decir, dejar fuera del ámbito del PII restos de la finca matriz propiedad de DISA y no permitir la pervivencia de las actuales infraestructuras energéticas de DISA en base a la Normativa sectorial sobre Hidrocarburos y Parques de Almacenamiento de GLP.

2.5.3.3. Alternativa 3 Usos pormenorizados definidos por el PII

Esta alternativa respeta el uso global o característico del ámbito, la asignación, ubicación y superficies de los usos establecidos por el PGO de Granadilla de Abona, limitándose a operar pequeños reajustes sobre la alternativa 2, necesarios para permitir la pervivencia de las actuales instalaciones de GLP de DISA y cumplir la distancia de seguridad mínima de 15 m que establece la Normativa sectorial de aplicación, por tanto, según la documentación técnica del PII, esta alternativa garantiza el mantenimiento de las instalaciones existentes, respeta las distancias de seguridad exigibles, optimiza la distribución de usos y refuerza la dotación de sistemas públicos y espacios de protección ambiental.

| | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 22/70 | |



Alternativa 3 de ordenación pormenorizada. Fuente: Memoria justificativa

| Uso global | Usos pormenorizados | Zonas incluidas | Superficie (m ²) |
|---|---|--|------------------------------|
| Infraestructuras energéticas e Industrial vinculado al almacenamiento, producción y distribución de energía | Infraestructuras energéticas | Actuales instalaciones de DISA, ampliaciones, usos compatibles e infraestructuras auxiliares y espacios verdes privados de separación | 201.742 |
| | Industrial vinculado a la implantación de infraestructuras energéticas y parques de combustibles de carácter básico para el abastecimiento energético | | |
| | Protección de Infraestructuras | Terrenos destinados a la ubicación y paso de infraestructuras energéticas e hidráulicas colindantes al cauce del barranco del Cobón | 21.241 |
| | Red viaria | Viarío Norte, accesos 1, 2 y 3 a la parcela lucrativa y conexión con la rotonda existente. | 10.463 |
| | Espacios libres públicos | Franja colindante con el barranco de Tagoro, Corredor paisajístico asociado al viario Norte y Franja colindante con la parcela de Unelco | 41.568 |
| Total | | | 275.014 |

Tabla 27. Alternativa 3 de ordenación pormenorizada. Usos pormenorizados. Fuente: GOMA Arquitectos,

Esta alternativa, finalmente desarrollada en el documento de ordenación definitiva, realiza un reajuste preciso de los límites de la propiedad (275.014 m²) para hacerlos coincidir con la realidad física y catastral de los barrancos y parcelas colindantes. Según la documentación presentada, es la única alternativa que garantiza el respeto escrupuloso a los perímetros de seguridad (IP-02) de las instalaciones industriales existentes, resolviendo simultáneamente la conexión con las redes generales del polígono mediante la ejecución de urbanización exterior (3.147 m²).

Desde el punto de vista ambiental maximiza la dotación de sistemas públicos (26,64%), integrando los cauces de los barrancos de Tagoro y El Cobón como áreas de protección de la biodiversidad. Además, permite la ejecución del encauzamiento del Barranco de El Camello, eliminando un riesgo hidráulico preexistente para todo el polígono.

2.5.4. Justificación de la alternativa seleccionada:

Para la selección de la alternativa más favorable, la documentación técnica del PII aplica una metodología de valoración basada en una serie de criterios Urbanísticos y Funcionales y Ambientales.

| | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 23/70 | |



Se aporta a continuación cuadro comparativo a través del cual se ponen en contraste las valoraciones obtenidas según los criterios urbanísticos y funcionales considerados:

| Indicador | Alternativa 0 | Alternativa 1 | Alternativa 2 | Alternativa 3 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| [CUF_1] Agilización procedimiento tramitación y aprobación | Deficiente | Nula | Nula | Óptima |
| [CUF_2] Desarrollo urbanístico del ámbito | Deficiente | Nula | Nula | Óptima |
| [CUF_3] Cumplimiento de directrices del PIOT para OSE PLS | Nula | Nula | Nula | Óptima |
| [CUF_4] Determinaciones del PGO | Nula | Nula | Nula | Óptima |
| [CUF_5] Cesiones gratuitas Ayuntamiento | Nula | Nula | Nula | Óptima |
| [CUF_6] Previsión de dotaciones urbanísticas | Nula | Nula | Nula | Óptima |

Fuente: Estudio Ambiental Estratégico Resultante

Se ha priorizado la eficiencia en la ocupación del suelo y la conectividad directa con el Puerto de Granadilla y la Central Térmica. La Alternativa 3 destaca por su capacidad de albergar infraestructuras críticas con los mayores estándares de seguridad industrial, optimizando la logística de almacenamiento y distribución a escala insular.

Se aporta a continuación cuadro comparativo a través del cual se ponen en contraste las valoraciones obtenidas según los criterios ambientales considerados:

| Indicador | Alternativa 0 | Alternativa 1 | Alternativa 2 | Alternativa 3 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| [CA_1] Estructuras geomorfológicas | Óptima | Óptima | Óptima | Óptima |
| [CA_2] Hidrología superficial | Deficiente | Deficiente | Deficiente | Óptima |
| [CA_3] Hábitats naturales de interés comunitario | Deficiente | Deficiente | Deficiente | Óptima |
| [CA_4] Paisaje industrial resultante | Deficiente | Deficiente | Deficiente | Óptima |
| [CA_5] Grado de integración del patrimonio cultural | Óptima | Óptima | Óptima | Óptima |
| [CA_7] Clima y cambio climático | Óptima | Óptima | Óptima | Óptima |

Fuente: Estudio Ambiental Estratégico Resultante

Respecto a la hidrología superficial, la Alternativa 3 es la única que resuelve la inundabilidad del Barranco de El Camello mediante una obra de encauzamiento dimensionada para avenidas extraordinarias (T=500 años), dotando de seguridad al conjunto del sector.

Respecto a la protección de la Biodiversidad: La alternativa seleccionada permite concentrar la edificabilidad en las zonas de menor valor biótico, preservando los cauces de los barrancos de El Cobón y Tagoro como corredores naturales. Esto facilita la aplicación de medidas de conservación para el HIC 5330 y la traslocación controlada de la especie protegida *Pimelia canariensis*.

Respecto a la integración Paisajística: Se valora positivamente la creación de fachadas ajardinadas y el mantenimiento de visuales abiertas hacia el litoral, minimizando el impacto visual de los depósitos mediante una disposición estratégica de las parcelas.

Por todo ello, y de acuerdo con el análisis comparado desarrollado en el EAER, la alternativa finalmente seleccionada (alternativa 3, tanto en delimitación como en ordenación pormenorizada) se considera la más adecuada, entre otras, por las siguientes razones:

1. Permite una ordenación integral y coherente del ámbito, ajustada a la realidad física y jurídica de la parcela.
2. Garantiza la viabilidad técnica y funcional del desarrollo, al compatibilizar las nuevas implantaciones con las infraestructuras energéticas existentes y sus condicionantes de seguridad.
3. Facilita una gestión urbanística eficaz, al desarrollarse sobre un ámbito de propietario único.

| | | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 24/70 | |



4. Supone una optimización ambiental del ámbito, al concentrar la actuación sobre suelos ya antropizados, incorporar medidas de restauración y reforzar la red de espacios libres y zonas de protección de cauces.
5. Contribuye a la resolución de problemáticas preexistentes, como la degradación ambiental del suelo y los riesgos hidráulicos identificados.

3. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

Dado que el trámite de consultas se detalla con profusión en la letra D de la presente propuesta, solo recordaremos en este apartado que el PII DISA Granadilla fue sometido a los trámites de información pública y consulta conjunta en este caso, en cumplimiento de los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Respecto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, los informes que contienen observaciones de relevancia ambiental o técnica para la ordenación son los siguientes:

- Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo de Tenerife).
- Polígono Industrial de Granadilla, S.A. (PIGSA).
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.
- Dirección General de Salud Pública (Servicio Canario de la Salud).
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF).

El contenido de dichos informes se sintetiza a continuación, indicando si las observaciones han sido asumidas por la propuesta final:

- **Informe del Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad:** Advierte sobre la afección potencial de aproximadamente 4 hectáreas del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 "*Matorrales termomediterráneos y preestépico*". Señala que, aunque parte de la superficie se integra en sistemas locales de espacios libres, el resto se verá afectado directamente por la urbanización. Asimismo, destaca la presencia de la especie protegida *Pimelia canariensis* y la necesidad de controlar la proliferación de especies exóticas invasoras.

Asumido. La ordenación preserva el 41% de la superficie del hábitat en zonas verdes y prevé el rescate y trasplante de ejemplares de tabaiba dulce y cardón, así como un protocolo de traslocación de fauna antes del inicio de las obras.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico:** Informa de la existencia de un análisis patrimonial que identifica yacimientos arqueológicos en el entorno. Exige la realización de un estudio de detalle y el seguimiento arqueológico a pie de obra para garantizar la integridad de posibles hallazgos no inventariados durante los movimientos de tierra.

Asumido. El EsAE resultante incorpora la medida de control arqueológico permanente durante la fase de urbanización.

- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible:** Analiza la adecuación del proyecto al Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos (PTEOR). Concluye que el ámbito no afecta a zonas de reserva para infraestructuras de gestión de residuos de carácter insular y que el modelo de gestión propuesto para los residuos de construcción y demolición (RCD) es coherente con la normativa.

Asumido.

- **Informe de Polígono Industrial de Granadilla, S.A:** Informa sobre la compatibilidad de los usos previstos con las Normas Subsidiarias del Polígono, confirmando que la parcela está destinada históricamente a "Infraestructuras Básicas Energéticas". Establece parámetros estrictos para el vertido de aguas industriales, exigiendo el cumplimiento de la tabla de valores de vertido para su integración en la red del polígono.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 25/70 |





Asumido. El Proyecto de Urbanización integra el sistema separativo y los pretratamientos necesarios para cumplir con los parámetros de vertido C-4 exigidos.

- **Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales:** Señala la obligación de garantizar el acceso a redes de alta velocidad y la reserva de canalizaciones conforme a la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones. Asumido en el Proyecto de Urbanización.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública:** Evalúa el impacto en la salud derivado de la actividad industrial. Recomienda mantener un perímetro de seguridad de 1,5 a 2 km respecto a usos residenciales o sanitarios para evitar molestias por ruido o emisiones, validando el carácter exclusivamente industrial del emplazamiento. Asumido.
- **Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife):** Valida la solución de encauzamiento del Barranco de El Camello para un periodo de retorno T=500 y establece las dotaciones de agua industrial (310 m³/día) y las necesidades de almacenamiento. Asumido
- **Ministerio de Defensa:** Confirma que el proyecto no afecta a instalaciones ni a intereses de la Defensa Nacional. Asumido.
- **Dirección General de Aviación Civil:** Informa sobre la afección de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, exigiendo autorización previa de la AESA para cualquier elemento que supere las superficies limitadoras. Asumido en la normativa de ordenación.
- **Dirección General de la Costa y el Mar:** Garantiza que el desarrollo se ajusta a las servidumbres de protección y tránsito de la Ley de Costas. Asumido.
- **Metropolitano de Tenerife, S.A.:** Informa favorablemente sobre la compatibilidad con el Plan del Tren del Sur, al discurrir el trazado ferroviario en túnel bajo el ámbito. Asumido.

4. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El documento denominado Evaluación Ambiental Resultante (EAR), que acompaña a la versión final del Proyecto de Interés Insular, **cumple formalmente** los requisitos a nivel documental exigidos en el anexo IV de la Ley 21/2013 y en el anexo I del Reglamento de Planeamiento de Canarias aplicables a un estudio ambiental estratégico.

Resulta fundamental verificar que el documento ambiental presentado por el promotor ajusta su contenido y nivel de detalle a lo establecido en el Documento de Alcance aprobado por la CEAT en sesión de 1 de junio de 2023.

En las siguientes tablas se analiza el grado de cumplimiento del documento de alcance.

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|--|
| 1. Objeto, ámbito territorial y finalidad del proyecto. | 2. Ámbito territorial, objeto y finalidad del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| Observaciones más relevantes: El análisis ambiental se realiza a la escala adecuada, considerando la naturaleza del PII como instrumento de ordenación pormenorizada y proyecto ejecutivo integrado. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|--|
| 2. Objetivos del Proyecto de Interés Insular. | 3. 3. Objetivos de ordenación del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|---|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| Firmado Por | Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 26/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





Observaciones más relevantes: El EAER describe detalladamente los objetivos de interés insular vinculados a la logística energética, la descarbonización y la optimización de infraestructuras básicas en el Polígono de Granadilla.

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 3.Relaciones con otros planes y programas. | 4. Relaciones del PII DISA Granadilla con otros planes, programas y proyectos |
| Observaciones más relevantes: El EAER analiza la compatibilidad y coherencia de la ordenación con los instrumentos que concurren en el ámbito: PGO de Granadilla de Abona, Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), Plan Hidrológico Insular, Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Granadilla, PTEO de Residuos de Tenerife y el PTEO de Infraestructuras del Tren del Sur. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|---|
| 4.Información y diagnóstico de la situación actual. | 5. Información y diagnóstico de la situación actual. |
| 4.1 Aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución en caso de no aplicación del Proyecto de Interés Insular. | 5.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aprobación del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 4.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual | 5.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual. |
| Observaciones más relevantes: El EAER analiza las variables ambientales siguiendo las directrices del alcance, destacando: <ul style="list-style-type: none"> • Caracterización del HIC 5330 (Matorrales termomediterráneos) y de la especie <i>Pimelia canariensis</i>. • Estudio de riesgo hidráulico centrado en el Barranco de El Camello (ID 1197). • Estimación de la demanda hídrica (310 m³/día) y necesidades de vertido. • Análisis de la calidad del aire y niveles sonoros en el entorno industrial-portuario. • Informe arqueológico detallado (Anejo nº 2). | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 4.Información y diagnóstico de la situación actual. | 5. Información y diagnóstico de la situación actual. |
| 4.1 Aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución en caso de no aplicación del Proyecto de Interés Insular. | 5.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aprobación del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 4.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el Proyecto de Interés Insular. | 5.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla teniendo en cuenta los efectos del cambio climático. |
| Observaciones más relevantes: El EAER incorpora el análisis correspondiente, tratando la evolución de las comunidades vegetales presentes, de la fauna, geología, geomorfología, hidrología, arqueología y paisaje y también la evolución del entorno social y económico. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|--|
| 4.Información y diagnóstico de la situación actual. | 5. Información y diagnóstico de la situación actual. |
| 4.2 Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas. | 5.2 Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas. |
| Observaciones más relevantes: El EAER trata este aspecto de conformidad con lo establecido en el documento de alcance. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|--|
| 4.Información y diagnóstico de la situación actual. | 5. Información y diagnóstico de la situación actual. |
| 4.2 Problemática ambiental existente. | 5.3 Problemática ambiental existente. |
| Observaciones más relevantes: El EAER aborda esta cuestión de forma sucinta pero precisa, caracterizando los problemas ambientales que se registran en el sector en la actualidad. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|-------------------------------------|
| 5. Objetivos ambientales. | 6. Objetivos ambientales. |
| Observaciones más relevantes: El documento detalla objetivos de sostenibilidad, protección de la biodiversidad y adaptación al cambio climático, justificando su integración en el diseño final de la urbanización | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|--|
| 6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. | 7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. |
| 6.1 Descripción de las alternativas de ordenación | 7.1 Descripción de las alternativas. |
| Observaciones más relevantes: El EAER contempla además de la alternativa cero o mantenimiento de la situación actual, tres alternativas de delimitación del ámbito y tres alternativas de ordenación pormenorizada. | |

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Estado | Firmado | Fecha y hora | 23/04/2026 10:48:12 |
|-------------------------------|---|--------|---------|--------------|---------------------|
| Firmado Por | Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife | | | | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 27/70 | | |





| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. | 7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. |
| 6.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas. | 7.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas de ordenación y urbanización. |
| Observaciones más relevantes: Se evalúan las tres alternativas de ordenación pormenorizada: La valoración concluye que la Alternativa 3 permite resolver los riesgos hidráulicos y optimizar el uso del suelo industrial. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|--|
| 6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. | 7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos. |
| 6.3 Síntesis del resultado de la evaluación de las alternativas. | 7.3 Síntesis del resultado de la evaluación de las alternativas. |
| Observaciones más relevantes: El análisis técnico concluye que la Alternativa 3 es la más adecuada. Esta propuesta garantiza la pervivencia e integración de las infraestructuras energéticas existentes de DISA, cumple con las distancias de seguridad exigidas por la normativa de hidrocarburos y permite la implantación de la logística de descarbonización e hidrógeno verde de forma óptima dentro del ámbito propiedad del promotor. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|---|
| 7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto. | 8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 7.1 Descripción de la propuesta | 8.1 Descripción de la propuesta. |
| Observaciones más relevantes: Este apartado del EAER describe de forma resumida los aspectos más relevantes de la propuesta de ordenación. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto. | 8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 7.2 Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados por la ordenación. | 8.2 Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados. |
| Observaciones más relevantes: En el extenso apartado 8.2 del EAER se analizan de forma precisa los efectos ambientales derivados de la ordenación y se caracterizan los impactos, realizando una valoración sustentada en tres parámetros globales: incidencia, magnitud y calificación final (signo). A destacar que se trata cada una de las cuestiones recogidas en el documento de alcance para la parcela de DISA Granadilla, por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> La incidencia sobre la flora, la fauna y los hábitats: con especial seguimiento del impacto sobre el Hábitat de Interés Comunitario 5330 (Matorrales termomediterráneos y preestépicos) y la población del coleóptero protegido <i>Pimelia canariensis</i>. La posibilidad de propagación de especies invasoras: evaluando el riesgo derivado de los movimientos de tierra y la proximidad de vectores de dispersión. La red de drenaje territorial y el riesgo de inundación: analizando la capacidad de respuesta del ámbito ante avenidas extraordinarias de periodo de retomo T=500 años, con especial atención al encauzamiento del Barranco de El Camello. La existencia de recursos hídricos suficientes: cuantificando la demanda para el uso industrial (310 m³/día) y la suficiencia de la reserva de almacenamiento. La incidencia sobre el paisaje: considerando la integración de la parcela en el frente industrial-portuario y el papel de los cauces como corredores visuales. El cálculo de la huella de carbono: y la evaluación de los efectos sobre el cambio climático, vinculados a la estrategia de descarbonización y la producción de hidrógeno verde. Los efectos sobre el patrimonio cultural: identificando la potencial afección a los yacimientos arqueológicos inventariados (estaciones de grabados rupestres y cuevas). La afección a la salud de las poblaciones: mediante la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), considerando la calidad del aire, el ruido y la seguridad industrial. Los efectos sobre infraestructuras existentes: evaluando la compatibilidad con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, el trazado del Tren del Sur y las redes de telecomunicaciones. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto. | 8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 7.3 Medidas ambientales. | 8.3 Medidas ambientales. |
| Observaciones más relevantes: El conjunto de medidas ambientales contempladas en el EAER es muy amplio y, en su mayor parte, guarda relación con el momento temporal en que se producirá una mayor afección ambiental, esto es, las operaciones de adecuación a los terrenos durante la ejecución del proyecto de urbanización, que no es objeto de valoración en este informe, sino del que se emita en la evaluación ambiental de proyecto. El propio documento de alcance define unas medidas que transitan entre los niveles de decisión propios de la propuesta de ordenación y los que corresponden a la materialización del proyecto. Por ello, se incide en este caso en las medidas ambientales cuya relación con la estricta labor de planificación es más evidente, por ejemplo: | |

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 28/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





- *Medidas de conservación y salvaguarda de la biodiversidad:* para preservar en estado natural los espacios que albergan los rodales del Hábitat de Interés Comunitario 5330 de mayor calidad, delimitando para ello espacios libres de protección en los cauces de los barrancos de El Cobón, Tagoro y El Camello, así como el establecimiento de protocolos para el rescate de flora y la traslocación de ejemplares de la especie protegida *Pimelia canariensis*.
- *Medidas respecto a la red de drenaje territorial:* incluyendo el diseño estratégico y dimensionamiento del encauzamiento del Barranco de El Camello para garantizar la seguridad frente a avenidas extraordinarias (T=500 años).
- *Medidas de gestión del ciclo del agua:* que contemplan la implantación de un sistema de saneamiento separativo estricto y la obligatoriedad de sistemas de pretratamiento para alcanzar el parámetro de vertido C-4, además de asegurar la reserva de almacenamiento industrial.
- *Medidas para la preservación del patrimonio arqueológico:* estableciendo la necesidad de un seguimiento arqueológico permanente durante los movimientos de tierra y medidas cautelares de balizamiento para los yacimientos identificados en el análisis patrimonial.
- *Medidas para el control de los efectos sobre el paisaje:* orientadas a la integración de la parcela en el frente industrial-portuario mediante el tratamiento de espacios libres y la utilización de un listado de especies vegetales autóctonas aptas para el ajardinamiento.
- *Medidas para la mitigación del cambio climático y transición energética:* fomentando el uso de energías renovables y la eficiencia energética vinculada a la producción de hidrógeno verde y la descarbonización logística.

En relación con estas medidas, el EAER se ajusta a las indicaciones del documento de alcance.

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|--|---|
| 7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto. | 8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. |
| 7.4 Valoración final de los impactos generados por la ordenación y 7.5 Valoración del proceso de evaluación. | 8.4 Valoración final de los impactos generados por la ordenación y 8.5 Valoración del proceso de evaluación. |
| Observaciones más relevantes: El EAER sintetiza la calificación global de los efectos ambientales previstos y evalúa la eficacia del proceso de integración de variables ambientales en la ordenación, ajustándose a los criterios de síntesis exigidos en el documento de alcance. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|--------------------------------------|
| 8. Programa de vigilancia ambiental. | 9. Programa de vigilancia ambiental. |
| Observaciones más relevantes: Estos apartados sucintos del EAER se ajustan a lo establecido en el documento de alcance, ya que el documento define un sistema de control que establece los indicadores de cumplimiento, los umbrales de alerta y la periodicidad de los informes de seguimiento para las fases de urbanización y explotación, asegurando la trazabilidad de las medidas adoptadas. | |

| APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE | APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAER |
|---|-------------------------------------|
| 9. Resumen no técnico. | 10. Resumen no técnico. |
| Observaciones más relevantes: El apartado 10 del EAER trata el resumen no técnico de la información aportada en los epígrafes precedentes del documento. | |

Como conclusión, el documento EAER presentado por el promotor cumple de forma adecuada lo dispuesto en el documento de alcance aprobado por la CEAT.

5. ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS MÁS RELEVANTES A CONSIDERAR

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, considerando además el resultado del trámite de consulta y las respuestas recibidas, se realiza el análisis preciso para determinar el impacto ambiental de la ordenación y las medidas propuestas para su mitigación o reducción.

En este análisis se considera exclusivamente la probable incidencia ambiental que resulta de la definición del modelo de ordenación recogido en el PII, así como las variables ambientales que, a esta escala de estudio, son susceptibles de un mayor grado de transformación. En la práctica esta aproximación se materializa en la determinación de la aptitud intrínseca que presenta el ámbito territorial objeto de ordenación para acoger los usos y actividades fijados y en el análisis de variables genéricas (consumo de agua, consumo de energía, movilidad, condiciones de sosiego público, cambio climático) que derivan de la previsión de una serie de usos sobre el territorio.

Siguiendo este planteamiento, no es objeto de ser tratado en este informe técnico de evaluación los efectos ambientales derivados de la ejecución del proyecto de urbanización. En consecuencia, no serán tratados

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUGQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUGQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 29/70 |





los impactos ocasionados por la preparación del terreno, movimiento de tierras, ejecución y tratamiento de espacios ajardinados, pavimentación de superficie, afección sobre la calidad del aire (polvo en suspensión y contaminación acústica) por el tránsito de vehículos pesados, generación de residuos de escombros y demolición, así como cualquier otra acción que se lleve a cabo durante los trabajos de urbanización del ámbito.

Estos aspectos serán analizados en el procedimiento de evaluación ambiental de proyectos al que se someta el proyecto de urbanización del suelo industrial.

5.1 Relación con otros planes, programas y proyectos.

Se analiza a continuación la relación del Proyecto de Interés Insular para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla con otros planes, programas y proyectos concurrentes, con el objeto de valorar su grado de compatibilidad con el marco de planificación vigente y la posible existencia de efectos acumulativos o sinérgicos desde el punto de vista ambiental:

- Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT): El ámbito se inserta en la Operación Singular Estructurante de la Plataforma Logística del Sur. El modelo de ordenación resulta compatible con dicha estrategia territorial, no identificándose contradicciones con las determinaciones del PIOT ni afecciones ambientales adicionales derivadas de su desarrollo.
- Plan Territorial Especial de Ordenación del Tren del Sur: El trazado previsto discurre en túnel a gran profundidad bajo el ámbito, sin interferencias físicas con la ordenación propuesta. A la escala de la evaluación ambiental estratégica, no se identifican afecciones significativas ni efectos acumulativos relevantes.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife: La ordenación se adecua a las determinaciones de la planificación hidrológica, incorporando medidas para la gestión del drenaje y la mitigación del riesgo de inundación. No se prevén afecciones significativas sobre el dominio público hidráulico ni sobre el estado de las masas de agua, sin perjuicio de lo que se determine en el procedimiento de evaluación del proyecto.
- Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA) de Tenerife: El modelo de ordenación asume las determinaciones de este plan sectorial al integrar la solución técnica definitiva para el Barranco de El Camello (ID 1197). La propuesta contempla un encauzamiento dimensionado para avenidas extraordinarias con un periodo de retorno de 500 años (T=500), lo que garantiza la seguridad hidráulica del sector y de las infraestructuras críticas colindantes, contando con la validación técnica del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- Plan Territorial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR): El ámbito no se encuentra afectado por infraestructuras previstas en el PTEOR, ni interfiere con su desarrollo. La gestión de residuos generados será compatible con los sistemas existentes, sin incidencia relevante a escala estratégica.
- Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (PUPEP) del Puerto de Granadilla: La proximidad al ámbito portuario genera una relación funcional, sin que se identifiquen incompatibilidades desde el punto de vista ambiental. No se detectan efectos acumulativos significativos derivados de la interacción entre ambas actuaciones a la escala analizada. La ordenación pormenorizada facilita la logística de combustibles y vectores energéticos (hidrógeno verde) necesarios para la operatividad del puerto y la descarbonización de la actividad marítima.
- Plan Especial de Emergencia Exterior ante el Riesgo de Accidentes Graves (RISQCAN): Este instrumento de planificación civil, aprobado mediante el *Decreto 73/2021, de 8 de julio (BOC nº 149, de 21 de julio de 2021)*, establece las directrices de protección ante escenarios de riesgo accidental en el entorno de establecimientos industriales de nivel superior. Dada la colindancia del ámbito con instalaciones sometidas a la normativa Seveso —específicamente la Central Térmica de Granadilla y la planta de DISA Gas—, la ordenación pormenorizada del PII deberá ajustarse estrictamente a los perímetros de protección y distancias de seguridad exigidas. El análisis estratégico realizado por el EAER confirma la plena compatibilidad de los nuevos usos logísticos

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 30/70 |





y energéticos con los modelos de planificación de emergencias vigentes, garantizando que el desarrollo del sector no interfiere en los protocolos de actuación ni en las zonas de planificación de emergencias exterior definidas para el nodo industrial de Granadilla.

- Plan General de Ordenación (PGO) de Granadilla de Abona: El PII actúa como instrumento de ordenación pormenorizada sobre suelo urbano no consolidado, sustituyendo las determinaciones municipales en lo que resulte necesario. El modelo propuesto mejora los estándares de dotaciones y resuelve desajustes existentes, sin generar efectos ambientales adversos adicionales respecto al marco urbanístico vigente. El modelo propuesto mejora los estándares de cesión municipales (alcanzando un 26,64% frente al 14% legal) y resuelve desajustes cartográficos del planeamiento local vigente desde 2004.

En relación con los proyectos estratégicos concurrentes:

- EDAR Industrial del Polígono de Granadilla (PIGSA): La ordenación del PII asume como carga la conexión a la red de saneamiento del polígono. El modelo impone normativamente el uso de sistemas separativos y pretratamientos en parcela para garantizar que los vertidos industriales alcancen el parámetro de calidad C-4 exigido por la infraestructura de tratamiento operativa en el sector.
- Anillo Eléctrico y Servidumbres: El modelo de ordenación contempla las distancias de seguridad respecto a la Central Térmica de Granadilla y las líneas de alta tensión que atraviesan el ámbito, garantizando la compatibilidad entre la nueva logística energética y las infraestructuras de transporte eléctrico existentes. No se identifican efectos acumulativos relevantes a escala estratégica.

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

Con carácter general, el ámbito objeto de análisis presenta un elevado grado de antropización, derivado de su inserción en el Polígono Industrial de Granadilla y de la existencia de alteraciones previas del terreno, lo que se traduce en un estado de degradación biótica parcial, si bien persisten elementos ambientales de interés asociados principalmente a los cauces y sus márgenes.

Desde esta perspectiva, se analizan a continuación los principales factores ambientales susceptibles de verse afectados por el modelo de ordenación propuesto.

- **Geología/geomorfología:** El ámbito se asienta sobre una rampa de suave pendiente, conformada por materiales volcánicos basálticos de edad pleistocena, que descienden hacia el litoral. El relieve original ha sido parcialmente alterado por movimientos de tierra y aportes antrópicos, no identificándose elementos geomorfológicos singulares ni valores geológicos de especial relevancia que condicionen la ordenación. En este contexto, se considera que la ordenación propuesta es compatible con las características geológicas del terreno, sin afecciones significativas a esta variable a la escala analizada.
Por tanto, no se constatan elementos de interés geológico cuya preservación condicione la ordenación.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** El ámbito no se localiza dentro de ningún Espacio Natural Protegido ni de la Red Natura 2000, ni presenta colindancia directa con ámbitos incluidos en dichas figuras. En consecuencia, y atendiendo a la naturaleza industrial del entorno, no se prevén afecciones significativas sobre espacios protegidos, ni efectos indirectos relevantes derivados del modelo de ordenación.

En consecuencia, la considerable lejanía existente hace poco probable la generación de efectos ambientales no deseados sobre estas áreas protegidas.

- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** Los suelos presentes han sufrido una transformación significativa como consecuencia de la actividad antrópica, incluyendo vertidos de

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 31/70 |





materiales y alteraciones del perfil edáfico original. Desde el punto de vista agrológico, se corresponden con suelos de muy baja o nula capacidad productiva, no resultando aptos para usos agrícolas. La ordenación propuesta no genera afecciones adicionales relevantes sobre esta variable y contempla, de forma indirecta, la recuperación de suelos en las áreas destinadas a espacios libres, lo que supone una mejora puntual de sus condiciones.

Como conclusión, la afección de la ordenación propuesta sobre esta variable es poco o nada significativa.

- **Hidrogeología (escorrentía superficial):** El ámbito es receptor de las escorrentías de tres unidades hidrológicas: los barrancos de El Cobón (noreste), Tagoro (suroeste) y El Camello (sector central). La propuesta de ordenación integra los cauces de El Cobón y Tagoro en espacios libres de protección, garantizando su funcionalidad como corredores naturales. En relación con el Barranco de El Camello, el ámbito presenta un riesgo de inundación identificado. El modelo de ordenación incorpora medidas destinadas a la mejora del drenaje y a la reducción de dicho riesgo, cuya definición concreta se desarrollará en el proyecto de urbanización.

En términos estratégicos, se considera que la ordenación contribuye a una mejora de las condiciones hidráulicas del ámbito, reduciendo el riesgo preexistente.

- **Hidrogeología (aguas subterráneas):** Conforme al Plan Hidrológico Insular, el sector se localiza sobre la masa de agua subterránea ES 70TF003 (Masa Costera Vertiente Sur).

No se prevén afecciones significativas sobre las aguas subterráneas derivadas del modelo de ordenación, siempre que se garantice la adecuada gestión de vertidos mediante sistemas de saneamiento separativos y medidas de control en origen, aspectos que deberán concretarse en fases posteriores (saneamiento separativo estricto y los pretratamientos industriales (parámetro C-4) definidos en la normativa del PII para evitar infiltraciones contaminantes).

- **Flora y vegetación:** El ámbito conserva comunidades de matorral xerofítico propias del piso basal canario, localizadas principalmente en los márgenes de los barrancos, con presencia de especies características como *Euphorbia balsamifera* y *Launaea arborescens*. Si bien estas formaciones han sido parcialmente alteradas, mantienen interés ecológico en el contexto del entorno industrial.

La ordenación permite la conservación parcial de estas comunidades mediante su integración en las zonas de espacios libres y áreas de protección, para el resto de ejemplares afectados el modelo de plantea su gestión (trasplante o conservación) a través del vivero de rescate y las zonas ajardinadas AJ.

Por tanto, se considera el impacto como moderado y compatible.

- **Hábitats de interés comunitario:** Se constata la presencia del hábitat de interés comunitario no prioritario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos en correspondencia con las unidades de vegetación tabaibal dulce (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferae*) y cardonal (*Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis*). Según el EAER, el hábitat ocupa una superficie de 138.331 m², equivalente al 18,9% de la superficie total del área ordenada, sin embargo, este dato no es correcto dado que la superficie total del ámbito ordenado es de 275.014 m², los 138.331 m², equivalen realmente al **50,3%** de la superficie total del área ordenada. Esta corrección al alza en la superficie de hábitat afectada refuerza la necesidad de aplicar medidas de restauración ecológica masiva y no meramente ornamentales, tal y como se detalla más adelante en el apartado de condicionantes ambientales adicionales.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 32/70 |





Distribución del hábitat de interés comunitario 5330 en la Parcela DISA Granadilla. Fuente: Documento EAER

El EAER procede a comparar la superficie ocupada por el hábitat de interés comunitario presente (138.331 m²) con su área de distribución total en la isla de Tenerife, llegando a la conclusión que el área ocupada por el conjunto del hábitat en el ámbito de actuación representa un 0,13% del área del hábitat en la Isla. Por tanto, la ordenación propuesta conlleva la afección de este hábitat, si bien permite su conservación en una proporción del mismo mediante su integración en zonas protegidas. El modelo de ordenación permite la conservación in situ de parte de la superficie ocupada por este hábitat, integrándola en los espacios libres de protección. La superficie restante se verá afectada por la transformación industrial, previéndose medidas de compensación mediante el rescate de ejemplares para su replantación en las áreas verdes del sector.

A la escala de la evaluación estratégica, el impacto se valora como moderado, considerándose compatible en la medida en que se prevén medidas de integración y restauración ambiental

Fauna: El ámbito analizado, a pesar de su actual estado de degradación y su inserción en un entorno industrial, mantiene una capacidad de acogida para comunidades faunísticas adaptadas a los ecosistemas xerófilos del piso basal del sureste de Tenerife.

El elemento faunístico más significativo es la presencia constatada de la *Pimelia canariensis*, coleóptero endémico catalogado en la categoría de "En Peligro de Extinción" dentro del Catálogo Canario de Especies Protegidas. El diagnóstico identifica que la parcela actúa actualmente como un "efecto trampa" para esta especie debido a la acumulación de residuos antrópicos (escombros y plásticos), donde los individuos quedan atrapados, incrementando su mortalidad. La propuesta de ordenación contempla la limpieza integral del suelo y la restauración de los espacios libres como una medida de mejora de la viabilidad de esta población.

La fauna vertebrada está representada principalmente por reptiles endémicos comunes en la zona, como el lagarto tizón (*Gallotia galloti*), la lisa y el perenquén, que encuentran refugio en las áreas menos alteradas de los barrancos. Respecto a la avifauna, se identifica una presencia mayoritaria de especies de carácter cosmopolita y oportunista, aunque los cauces de los barrancos de El Cobón, Tagoro y El Camello pueden actuar como áreas de refugio o tránsito para especies asociadas a hábitats esteparios o costeros.

Los cauces de los tres barrancos que atraviesan o delimitan el sector (El Cobón, Tagoro y El Camello) son identificados como corredores ecológicos esenciales dentro de la Plataforma Logística del Sur. Su preservación como Espacios Libres de Protección (IE) en el modelo de

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 33/70 |





ordenación no solo garantiza el drenaje territorial, sino que asegura la continuidad longitudinal de los hábitats, permitiendo el flujo de especies entre la zona de cumbre y el litoral, rompiendo la barrera física que supone el tejido industrial colindante.

El modelo de ordenación asume la necesidad de realizar prospecciones de campo exhaustivas previas a cualquier transformación del terreno para verificar la distribución exacta de las poblaciones *Pimelia canariensis*. Se establecen como determinaciones estratégicas la aplicación de protocolos de traslocación de ejemplares hacia las zonas de reserva y restauración (AJ e IE), garantizando que la transformación industrial no suponga una pérdida neta de biodiversidad animal en el sector. Por tanto, según el EAER la ordenación contribuye a la mejora de estas condiciones mediante la recuperación ambiental del ámbito y la preservación de áreas adecuadas para la especie, si bien las medidas específicas deberán desarrollarse en el correspondiente proyecto.

- **Patrimonio:** El análisis realizado identifica la presencia de elementos arqueológicos en el entorno de los barrancos. La ordenación incorpora medidas de protección preventiva, incluyendo la preservación de áreas sensibles y la necesidad de control arqueológico en fases posteriores.

En consecuencia, el impacto sobre el patrimonio se considera compatible, condicionado al cumplimiento de dichas medidas.

- **Paisaje:** La calidad y fragilidad paisajística se valoran como Media-Baja debido a la fuerte impronta de las infraestructuras energéticas y portuarias colindantes. La ordenación introduce elementos de mejora mediante la creación de espacios libres y la preservación de los cauces como corredores visuales, contribuyendo a una integración paisajística del ámbito.
- **Riesgos:** En cuanto a la valoración de los riesgos, el estudio ambiental realiza un análisis exhaustivo de la incidencia de fenómenos tanto de origen natural como antrópico. Se concluye que, para la mayoría de las variables, la incidencia es baja o nula, no requiriendo medidas adicionales desde la planificación. No obstante, se han identificado y abordado los siguientes condicionantes críticos:
 - **Riesgo Hidráulico:** Se identifica el registro de riesgo ID 1197 en el Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA) del Consejo Insular de Aguas. La propuesta de ordenación mitiga esta amenaza de forma ejecutiva mediante el encauzamiento del Barranco de El Camello, dimensionado para un periodo de retorno de T=500 años, lo que garantiza la seguridad tanto de la parcela como de la Central Térmica colindante.
 - **Riesgo Químico y Tecnológico:** El ámbito se localiza en el entorno de establecimientos afectados por la normativa de accidentes graves (Seveso), concretamente DISA Gas y la Central Térmica de Granadilla. El modelo de ordenación respeta estrictamente los perímetros de protección y las distancias de seguridad exigidas por el Plan Especial de Emergencia Exterior RISQCAN, asegurando la compatibilidad de los nuevos usos energéticos con las instalaciones industriales existentes.
 - **Riesgo Climático:** Atendiendo a lo exigido en el documento de alcance, se valora el riesgo derivado del incremento térmico y las olas de calor. El PII aborda esta variable mediante la prescripción de un uso eficiente de los recursos hídricos y el fomento de la infraestructura verde en los cauces para mitigar el efecto de "isla de calor" industrial.

Otros aspectos a considerar:

- **Consumo de agua:** La ordenación implica un incremento de la demanda, que se considera compatible con los recursos disponibles, condicionado a la conexión con las redes existentes. Se prevé una demanda de 310 m³/día y se garantiza el suministro mediante la conexión a la red general del polígono, en la que el promotor ya coparticipó económicamente para la ejecución de un depósito en cabecera. El estudio ambiental garantiza la suficiencia de recursos mediante la conexión a la red general del polígono.
- **Efectos sobre el cambio climático:** La materialización de la ordenación prevendrá una modificación en el balance de carbono del ámbito, derivado principalmente de la transformación

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 34/70 |





de las superficies que albergan el matorral xerofítico. Según el modelo de cuantificación del EAER, se estima una reducción de la capacidad potencial de captura de dióxido de carbono (CO₂) en el área de estudio, pasando de una tasa actual de 36,12 tnCO₂/año (asociada a la vegetación potencial existente) a 21,45 tnCO₂/año tras la ejecución de la urbanización, debido a la pérdida de cubierta vegetal en las parcelas lucrativas.

En cuanto a la fase de explotación, el estudio ambiental estima una generación promedio de 1.120 tnCO₂/año para la actividad industrial y logística prevista en el sector, calculada sobre la base de la huella de carbono de instalaciones energéticas de escala similar. Considerando estos resultados (generación de 1.120 tnCO₂/año frente a una captura residual de 21,45 tnCO₂/año), se obtiene un balance local de 1.098,55 tnCO₂/año.

No obstante, según el EAER la valoración estratégica de este balance debe realizarse en el contexto de los objetivos de descarbonización de la isla. La puesta en funcionamiento de la planta de hidrógeno verde y la infraestructura para combustibles renovables permitirá evitar la emisión de miles de toneladas de CO₂ al año en los sectores del transporte y la generación eléctrica insular, lo que compensa ampliamente el balance negativo local y otorga a la actuación un signo netamente positivo en la lucha contra el cambio climático a escala territorial.

Sin embargo, la instalación de paneles fotovoltaicos, por ejemplo, en cubiertas y aparcamientos, podría reducir significativamente la huella de carbono directa del sector, acercándolo al objetivo de "emisiones netas cero". De esta forma también el PII estaría alineado con la Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, que insta a la máxima implantación de renovables en suelos industriales y grandes superficies. Respecto a esta posibilidad el EAER se limita a indicar en el apartado de medidas 8.5.9. Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables, que se "...*Se fomentará entre los usos a desarrollar la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre cubiertas o espacios potencialmente productivos disponibles (...)*".

Finalmente, para proceder a la valoración de la integración de los condicionantes ambientales en la propuesta final, resulta necesario exponer el sistema metodológico empleado en el Estudio Ambiental Estratégico Resultante (EAER) para la identificación y calificación de los efectos derivados del Proyecto de Interés Insular.


El análisis se fundamenta en una evaluación sistemática basada en la aplicación de una matriz de valoración que considera, de forma integrada, la incidencia de las determinaciones del plan sobre el medio, la magnitud de los efectos previsibles y su carácter o signo final. Este enfoque permite valorar la aptitud del modelo de ordenación para su implantación en el ámbito, así como el grado de integración de las variables ambientales en la propuesta.

La metodología se aplica sobre los principales factores ambientales identificados en el ámbito, entre los que destacan los hábitats de interés comunitario, la fauna protegida, el sistema hidrológico y el patrimonio cultural. Para cada uno de estos factores, el EAER establece una valoración diferenciada entre el efecto previsible derivado de la ordenación en ausencia de medidas específicas y el efecto resultante tras la incorporación de las determinaciones ambientales previstas en el propio instrumento de ordenación.

Este planteamiento permite evaluar la eficacia de las medidas integradas en el modelo territorial propuesto, facilitando una valoración global de la sostenibilidad de la ordenación. La calificación final de los efectos se expresa mediante categorías cualitativas que distinguen entre efectos positivos, compatibles o moderados, en función de su incidencia sobre el medio.

A continuación, se reproduce la valoración de los efectos generados por la ordenación y la propuesta de urbanización, realizada por el EAER tomando como referencia los factores de valoración anteriores:

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 35/70 |






| Factor de valoración | Efecto |
|--|--------------|
| [FV_1] Incidencia sobre la flora, la fauna y los hábitats | Moderado |
| [FV_2] Afecciones sobre la gea | Compatible |
| [FV_3] Afecciones sobre los cauces de barranco y la red de drenaje territorial | Compatible + |
| [FV_4] Sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos | Compatible |
| [FV_5] Incidencia sobre el paisaje | Moderado |
| [FV_6] Efectos sobre el patrimonio cultural | Compatible |
| [FV_7] Efectos sobre las infraestructuras existentes | Compatible |
| [FV_8] Efectos sobre la movilidad | Compatible |
| [FV_9] Efectos sobre la salud y el bienestar de la población | Compatible |
| [FV_10] Efectos sobre la generación de empleo | Compatible + |
| [FV_11] Posibles efectos sobre el cambio climático | Compatible + |

El Estudio Ambiental Estratégico Resultante establece un conjunto de medidas ambientales vinculadas a los efectos detectados en el proceso de evaluación. Estas determinaciones se formulan desde la escala del planeamiento para un ámbito de naturaleza urbana, por lo que algunas de ellas en su concreción y detalle técnico son remitidas a las futuras fases de ejecución y edificación del sector.

Las principales medidas ambientales definidas por el EAER, son, entre otras, las siguientes:

- Conservación de la Biodiversidad y Hábitats:**
 - Preservación in situ de los rodales de mayor calidad del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 en los cauces de los barrancos de El Cobón, Tagoro y El Camello.
 - Ejecución de protocolos de rescate y trasplante de flora autóctona (tabaibas y cardones) hacia las zonas verdes del sector.
 - Implementación de un plan de traslocación de fauna protegida, específicamente para la población de *Pimelia canariensis*, previo al inicio de las obras.
- Gestión del Riesgo Hidráulico y Drenaje:**
 - Encauzamiento ejecutivo del Barranco de El Camello mediante un canal de hormigón dimensionado para avenidas de periodo de retorno T=500 años.
 - Mantenimiento de los cauces de El Cobón y Tagoro como corredores naturales y visuales, integrándolos en la red de espacios libres de protección.
- Ciclo del Agua y Control de Vertidos:**
 - Establecimiento de un sistema de saneamiento separativo estricto para diferenciar aguas pluviales de industriales.
 - Obligatoriedad de instalar sistemas de pretratamiento en parcela (separadores de hidrocarburos) para alcanzar el parámetro de vertido C-4 antes de la conexión a la red del polígono.
- Mitigación del Cambio Climático y Eficiencia:**
 - Fomento de la producción de hidrógeno verde y logística de combustibles renovables como eje de descarbonización.
 - Aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de edificaciones y fomento de la instalación de placas fotovoltaicas en cubiertas y marquesinas de aparcamiento.
 - Uso de luminarias LED con flujo hemisférico superior nulo (FHSinst < 1%) para evitar la contaminación lumínica.
- Protección del Patrimonio Cultural:**

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 36/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





- Realización de un seguimiento arqueológico permanente durante todos los movimientos de tierra.
- Medidas cautelares de balizamiento y protección de los yacimientos identificados en el entorno de los cauces.

El EAER, una vez definidas, las medidas ambientales destinadas a reducir los principales efectos ambientales, posteriormente procede a determinar la valoración final de los impactos generados una vez considerada la implementación de las medidas ambientales anteriormente relacionadas, por lo que el resultado final de la evaluación ambiental del Proyecto de Interés Insular, según el EAER, es la siguiente:

| Factor de valoración | Efecto |
|--|--------------|
| [FV_1] Incidencia sobre la flora, la fauna y los hábitats | Compatible |
| [FV_2] Afecciones sobre la gea | Compatible |
| [FV_3] Afecciones sobre los cauces de barranco y la red de drenaje territorial | Compatible + |
| [FV_4] Valoración sobre recursos hídricos | Compatible |
| [FV_5] Incidencia sobre el paisaje | Compatible |
| [FV_6] Efectos sobre el patrimonio cultural | Compatible |
| [FV_7] Efectos sobre las infraestructuras existentes | Compatible |
| [FV_8] Efectos sobre la movilidad | Compatible |
| [FV_9] Efectos sobre la salud y el bienestar de la población | Compatible |
| [FV_10] Efectos sobre la generación de empleo | Compatible + |
| [FV_11] Posibles efectos sobre el cambio climático | Compatible + |

Finalmente, el EAER, concluye respecto a la valoración de los efectos ambientales del PII, lo siguiente: "(...) Una vez analizadas las principales actuaciones vinculadas a la propuesta de ordenación de la Parcela DISA Granadilla y los efectos susceptibles de generarse, se concluye que, de un total de once (11) efectos ambientales detectados, tres (3) corresponden a efectos positivos y ocho (8) a efectos compatibles, **resultando una evaluación global compatible**. Los resultados obtenidos, con clara dominancia de los efectos poco significativos, son fiel reflejo del estado actual del ámbito, así como de los usos y actividades circundantes."

Se considera que la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, tienen un tratamiento adecuado tanto en el instrumento de ordenación como en el EAER en calidad de estudio ambiental estratégico.

No obstante, a la vista de la evaluación practicada y considerando toda la documentación analizada entre la que hay que destacar las aportaciones de algunos informes sectoriales recabados, se proponen las siguientes medidas ambientales de carácter adicional.

6. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

A la vista de la evaluación practicada y considerando la documentación analizada, se proponen las siguientes medidas de carácter adicional de obligado cumplimiento para su integración en el modelo de ordenación y posterior ejecución:

6.1. Integración de criterios bioclimáticos y energía solar fotovoltaica (Basado en Medida M_32)

En cumplimiento de la medida de mitigación [M_32] recogida en el EAER, y con el fin de garantizar la coherencia del proyecto con la Ley 6/2022 de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, así como de disminuir los efectos sobre el cambio climático del PII, la normativa de ordenación pormenorizada del PII deberá incorporar las siguientes determinaciones de obligado cumplimiento para los proyectos de edificación y urbanización:

- **Obligatoriedad de Energía Solar Fotovoltaica:** Se establece la obligación de instalar placas solares en la totalidad de cubiertas y superficies de aparcamiento mediante marquesinas,

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 37/70 |





salvo en superficies técnicamente incompatibles por seguridad industrial, contribuyendo así a la descarbonización del sector. Quedan excluidas las Zonas ATEX y aquellas áreas donde la instalación obstruya la ventilación de gases ligeros (Hidrógeno) o favorezca la acumulación de gases pesados (GLP). El diseño cumplirá estrictamente la normativa de Seguridad Industrial (Reglamentos de Gas, Equipos a Presión e Instalaciones Petrolíferas) y de Protección contra Explosiones (RD 681/2003 y RD 144/2016), justificando en el proyecto las distancias de seguridad y la ubicación de equipos eléctricos fuera de áreas de riesgo.

- **Diseño Bioclimático y Envolventes:** Los nuevos elementos edificados vinculados a los usos industriales y energéticos deberán garantizar un comportamiento térmico óptimo de sus envolventes. Se exigirá un diseño que favorezca la ventilación natural y el soleamiento estratégico (captación en invierno y protección en verano) según las condiciones climáticas locales de Granadilla, con el objetivo de reducir la demanda energética en climatización.

El cumplimiento de estos criterios deberá quedar acreditado en el momento de la solicitud de la licencia de edificación o mediante la presentación del correspondiente proyecto ejecutivo ante el órgano sustantivo, justificando las posibles excepciones únicamente por razones acreditadas de seguridad industrial.

6.2. Economía Circular y Gestión de Excedentes de Tierras:

Se establece como directriz estratégica la prioridad de la valorización y reutilización de excedentes de excavación en obras o infraestructuras públicas colindantes (prioritariamente en las *obras de ampliación o relleno del Puerto de Granadilla*), con el fin de minimizar la huella de carbono asociada al transporte de residuos y reducir la demanda de áridos de cantera. El cumplimiento de este principio de proximidad y economía circular deberá quedar acreditado en el Plan de Gestión de Residuos del Proyecto de Urbanización, primando la valorización frente a la eliminación en vertedero.

6.3. Potenciación de las medidas para evitar la pérdida de biodiversidad del ámbito.

El análisis de la documentación ambiental pone de manifiesto que el tratamiento otorgado a la flora autóctona y a la fauna amenazada se formula en términos generales, requiriendo un mayor nivel de concreción para garantizar su eficacia a escala de ordenación y ejecución.

En particular, la propuesta de vivero de rescate, aun siendo adecuada en su planteamiento, debe concebirse no como un espacio de acopio vegetal, sino como una infraestructura de soporte para la conservación temporal de material vegetal y edáfico, orientada al mantenimiento de la funcionalidad ecológica y del potencial de restauración del ámbito.

Asimismo, la presencia potencial de la especie *Pimelia canariensis* (catalogada “En Peligro de Extinción”) exige la previsión de mecanismos específicos que trasciendan la mera prospección previa, incorporando la necesidad de actuaciones protocolizadas, habilitación administrativa específica y participación de personal técnico cualificado.

Finalmente, la ordenación de los espacios libres del Proyecto de Interés Insular no deberá limitarse a soluciones de carácter ornamental, sino que deberá configurarse como una actuación de restauración ecológica estructural, orientada a la conservación funcional de los hábitats presentes.

Por ello, resulta preceptivo establecer determinaciones vinculantes a dos escalas: una estratégica que garantice el diseño territorial y la cobertura legal, y otra de proyecto que fiscalice la ejecución material de las medidas destinadas a evitar la pérdida de biodiversidad del ámbito.

Con el objeto de asegurar la viabilidad ambiental de la ordenación propuesta y evitar la pérdida neta de biodiversidad en el ámbito del Proyecto de Interés Insular, el desarrollo del sector quedará sujeto al cumplimiento de las siguientes determinaciones de carácter estructural y previo a su ejecución, por lo que se considera necesario la inclusión de los siguientes aspectos en la Normativa del PII:

6.3.1. Integración obligatoria de medidas de rescate y conservación

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 38/70 |





La ordenación y desarrollo del ámbito deberá incorporar, con carácter vinculante, medidas específicas dirigidas al rescate, conservación y reimplantación de la flora autóctona presente (con especial atención al Hábitat de Interés Comunitario 5330), así como a la protección de la fauna invertebrada asociada, en particular de la especie *Pimelia canariensis*, en coherencia con los antecedentes administrativos del ámbito (sector SP1-01 y actuaciones análogas en el Polígono Industrial de Granadilla). Estas medidas no podrán limitarse a actuaciones de carácter ornamental o paisajístico, debiendo orientarse a la conservación funcional de hábitats, incluyendo la preservación de las condiciones edáficas, estructurales y ecológicas necesarias para la supervivencia de las especies afectadas.

6.3.2. Reserva y calificación de espacios para conservación

Los espacios libres y zonas verdes previstos en la ordenación deberán:

- Configurarse territorialmente como áreas de acogida y restauración ecológica.
- Garantizar la reimplantación de la vegetación autóctona rescatada.
- Permitir la reubicación de ejemplares de fauna invertebrada protegida, asegurando condiciones idóneas de hábitat (suelo, refugio, conectividad y ausencia de perturbaciones).

A tal efecto, dichos espacios deberán diseñarse evitando su fragmentación y favoreciendo su funcionalidad ecológica dentro del conjunto del ámbito.

6.3.3. Condicionante suspensivo relativo a especies protegidas

En caso de confirmarse la presencia de *Pimelia canariensis* u otras especies catalogadas en el ámbito, la ejecución del desarrollo quedará condicionada a la obtención previa de la correspondiente autorización excepcional para su captura, manejo y traslado, emitida por el órgano competente en materia de conservación de la naturaleza del Gobierno de Canarias.

No podrá autorizarse el inicio de las obras ni de actuaciones que impliquen alteración del terreno sin la previa obtención de dicha resolución.

6.3.4. Exigencia de desarrollo a escala de proyecto

Las determinaciones anteriores deberán concretarse, en fase de proyecto de urbanización y ejecución material, mediante la redacción de documentos técnicos específicos que definan:

- Las actuaciones de rescate y trasplante de flora.
- La gestión y conservación del horizonte edáfico fértil.
- El diseño y funcionamiento de los viveros temporales de contingencia.
- Los protocolos de actuación y reubicación sobre fauna protegida.

Todo ello con un nivel de detalle suficiente para garantizar su viabilidad técnica y ecológica, y conforme a las prescripciones complementarias que se establezca por el órgano ambiental en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

7. Mejoras al PROGRAMA DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (PVSAE)

Con el objeto de garantizar la adecuada integración ambiental del Proyecto de Interés Insular en su doble dimensión de instrumento de ordenación y de ejecución material, el Programa de Vigilancia Ambiental contenido en el Estudio Ambiental Estratégico deberá adaptarse a las siguientes determinaciones:

7.1. Integración funcional

El Programa de Vigilancia Ambiental Estratégico deberá coordinarse con el Programa de Vigilancia Ambiental del proyecto de urbanización, de forma que ambos configuren un sistema coherente y no redundante, garantizando la trazabilidad entre:

- los objetivos ambientales definidos a escala de plan, y

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 39/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





- su verificación efectiva durante la ejecución material.

7.2. Designación de responsables

El promotor deberá designar:

- un Responsable de Seguimiento Ambiental del PII (fase de explotación), y
- una Dirección Ambiental de Obra (fase de urbanización),

Ambas figuras deberán contar con titulación técnica competente e integrar, cuando la naturaleza de las medidas correctoras lo requiera, perfiles altamente especializados (botánica, entomología, etc.) con capacidad ejecutiva sobre el desarrollo de las obras.

7.3. Sistema de seguimiento basado en indicadores

El programa deberá incorporar indicadores verificables asociados, al menos, a los siguientes factores:

- Biodiversidad y restauración ecológica (tasas de supervivencia de flora autóctona reubicada, viabilidad del vivero y seguimiento de fauna protegida).
- Funcionamiento hidráulico del encauzamiento.
- Calidad de aguas.
- Trazabilidad y volumen de tierras excavadas destinadas a valorización frente a vertedero.

7.4. Obligación de remisión de informes

Los resultados del seguimiento deberán remitirse:

- al Órgano Sustantivo, y
- a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife,

con periodicidad anual durante los cinco primeros años desde la puesta en funcionamiento del ámbito.

5. Mecanismo adaptativo

En caso de detectarse desviaciones significativas respecto a los objetivos ambientales previstos, el Órgano Ambiental podrá requerir:

- la modificación del programa de vigilancia, o
- la adopción de medidas adicionales, incluso de carácter compensatorio, de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental vigente.

8. CONCLUSIÓN

Por todo ello, a la vista del resultado de la información pública y consulta y de la forma en que los aspectos ambientales han sido tenidos en cuenta en la versión final del "Proyecto de Interés Insular para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla, en calidad de instrumento de ordenación, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente, considerando especialmente los criterios establecidos en el documento de alcance correspondiente, se **informa favorablemente formular la Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular, condicionado al cumplimiento de las medidas ambientales señaladas en el apartado 6 de la presente propuesta así como las previstas en el Estudio Ambiental I Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo con la modificaciones al mismo definidas en el apartado 7.**

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 40/70 |





H. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR (PII) PARA LA ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA PARCELA DISA GRANADILLA.

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADO

Tal y como ya se ha apuntado, el Proyecto de Interés Insular (PII) para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución al objeto de propiciar tanto la parcelación como la urbanización del recinto territorial de referencia y, por tanto, es asimilable a un proyecto de urbanización. En estas circunstancias, la actuación se encuentra incluida en el Anexo II, grupo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA), esto es:

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras.

a) Proyectos de zonas industriales.

b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.”

El Anexo II recoge los proyectos que están sometidos a evaluación ambiental simplificada.

En consecuencia, a tenor de las características del proyecto le corresponde una **evaluación ambiental simplificada**, por lo que requiere formular informe de impacto ambiental, de acuerdo con los artículos 45 y siguientes de la citada Ley.

2. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

2.1. Antecedentes

Los antecedentes de este procedimiento de evaluación ambiental se recogen detalladamente en la letra A de la propuesta, por lo que no se considera necesario repetir los ítems apuntados. Únicamente se señala ahora que el análisis que se expondrá en esta letra H se centra en los aspectos que guardan estrecha relación con la evaluación de impacto ambiental del PII como proyecto, sobre el Documento Ambiental Resultante (en adelante DAR) de fecha de octubre de 2025 realizado por el promotor junto a documentación de propuesta final del PII para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla, concretamente sobre el Proyecto de Urbanización.

2.2 Situación actual del sector

El ámbito objeto de estudio ocupa una superficie de 275.014 m² (correspondiente al ámbito de ordenación y gestión) y se localiza en el Polígono Industrial de Granadilla, en el término municipal de Granadilla de Abona. Se sitúa en la zona de cabecera de la franja litoral, aguas abajo de la autovía TF-1, a una cota media aproximada de 50 m.s.n.m.

Está conformado por una plataforma costera de suave pendiente (inferior al 5,5%), delimitada al suroeste por el barranco de Tagoro (o Las Monjas) y al noreste por el barranco del Cobón. Por su zona central discurre el barranco de El Camello, el cual se encuentra parcialmente canalizado. En su interior se advierte la ejecución de intensos movimientos de tierra que han alterado profundamente la topografía y el relieve primigenio, producto de abanalamientos y la creación de plataformas artificiales mediante rellenos antrópicos que en algunos puntos superan los 5 metros de espesor.

Respecto a la comunicación con el exterior, el ámbito dispone de una conexión a través de una rotonda estructurante con el corredor central del Polígono Industrial de Granadilla, viario de gran sección a través del cual, en sentido norte, se accede directamente a la autovía TF-1. Desde el punto de vista funcional, una parte sustancial del sector se encuentra en explotación, albergando actualmente el Parque de

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 41/70 |





Almacenamiento y Llenado de Botellas de GLP de DISA, un taller de reparación y recualificación de envases, depósitos, esferas y diversas infraestructuras y edificaciones asociadas a la actividad energética.

Se trata de un espacio industrial-portuario en vías de consolidación, inserto en un entorno fuertemente antropizado. En su interior coexisten las áreas operativas descritas con amplios espacios vacantes y parcelas removidas donde se observa la existencia de basuras, escombros y restos de todo tipo, presentando en general un nivel de degradación significativo. Las condiciones naturales originales apenas se mantienen a modo de reductos en las laderas y márgenes de los cauces de los barrancos perimetrales e interiores (Tagoro, El Camello y El Cobón), donde se conservan representaciones de la vegetación potencial (tabaibal dulce y baleras). El resto de la superficie libre está dominada por vegetación de sustitución (aulagar-saladar), ruderales, zonas desprovistas de vegetación vascular aparente y presencia de especies exóticas invasoras (destacando el rabo de gato).

Finalmente, cabe señalar que el ámbito territorial no se encuentra incluido en ningún Espacio Natural Protegido ni en la Red Natura 2000.



Fotos del estado actual del ámbito (mayo de 2023).

3. RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTA

Dado que el trámite de consultas se expone con detalle en la letra D de la presente propuesta, solo recordaremos en este apartado que el PII DISA Granadilla fue sometido a los trámites de información pública y consulta de manera conjunta, en este caso en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Respecto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, los informes que contienen observaciones de relevancia ambiental o técnica para el análisis que ahora se efectúa son los siguientes:

- Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo de Tenerife).
- Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo de Tenerife).
- Polígono Industrial de Granadilla, S.A. (PIGSA).
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.
- Dirección General de Salud Pública (Servicio Canario de la Salud).
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF).

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 42/70 |





El contenido de dichos informes se sintetiza a continuación, indicando si las observaciones han sido asumidas por la propuesta final del PII, resaltando aquellos casos donde la observación ha sido asumida en la documentación del relativa al Proyecto de Urbanización objeto de la presente evaluación de impacto ambiental simplificada:

- **Informe del Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad:** Advierte sobre la afección potencial de aproximadamente 4 hectáreas del Hábitat de Interés Comunitario (HIC) 5330 "*Matorrales termomediterráneos y preestépicos*". Señala que, aunque parte de la superficie se integra en sistemas locales de espacios libres, el resto se verá afectado directamente por la urbanización. Asimismo, destaca la presencia de la especie protegida *Pimelia canariensis* y la necesidad de controlar la proliferación de especies exóticas invasoras.
Asumido. En el apartado 7.4 de la Memoria del PU se proyecta la creación física de un vivero provisional de 1.500 m² para salvaguardar los trasplantes durante las obras. En el apartado 7.7 se incluye la erradicación específica de especies invasoras exigidas (*Cenchrus setaceus*, *Opuntia dillenii*, *Nicotiana glauca*). Fauna: En el apartado 7.7 se especifica el reconocimiento previo del ámbito por un biólogo zoólogo para identificar la presencia de *Pimelia canariensis* y nidos de avifauna. Todas estas medidas se han cuantificado económicamente en el Capítulo 8 ("Medidas Medioambientales") del presupuesto.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico:** Informa de la existencia de un análisis patrimonial que identifica yacimientos arqueológicos en el entorno. Exige la realización de un estudio de detalle y el seguimiento arqueológico a pie de obra para garantizar la integridad de posibles hallazgos no inventariados durante los movimientos de tierra.
Asumido. El apartado 7.7 de la Memoria del PU integra la realización de prospecciones superficiales previas y el seguimiento continuo a pie de obra por un arqueólogo durante toda la fase de movimiento de tierras, con potestad para paralizar las obras ante hallazgos. Se incluye la partida correspondiente en el presupuesto.
- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible:** Analiza la adecuación del proyecto al Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos (PTEOR). Concluye que el ámbito no afecta a zonas de reserva para infraestructuras de gestión de residuos de carácter insular y que el modelo de gestión propuesto para los residuos de construcción y demolición (RCD) es coherente con la normativa.
Asumido.
- **Informe de Polígono Industrial de Granadilla, S.A:** Informa sobre la compatibilidad de los usos previstos con las Normas Subsidiarias del Polígono, confirmando que la parcela está destinada históricamente a "Infraestructuras Básicas Energéticas". Establece parámetros estrictos para el vertido de aguas industriales, exigiendo el cumplimiento de la tabla de valores de vertido para su integración en la red del polígono.
Asumido. El Proyecto de Urbanización integra el sistema separativo y los pretratamientos necesarios para cumplir con los parámetros de vertido C-4 exigidos. Concretamente, para garantizar los parámetros de vertido industrial exigidos por PIGSA hacia la EDARI, el apartado 7.1 del proyecto diseña una red estrictamente separativa y establece la instalación de arquetas con picaje tomamuestras en los accesos 1, 2 y 3. Esto permitirá verificar la calidad del efluente antes de su incorporación a la red municipal.
- **Informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales:** Señala la obligación de garantizar el acceso a redes de alta velocidad y la reserva de canalizaciones conforme a la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.
Asumido en el Proyecto de Urbanización, en el apartado 7.1 de la memoria proyecta la infraestructura subterránea exigida mediante una canalización principal de tritubos de PEAD (63

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 43/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





mm) con arquetas de registro, conectada a la galería existente en la rotonda para uso público de los operadores.

- **Informe de la Dirección General de Salud Pública:** Evalúa el impacto en la salud derivado de la actividad industrial. Recomienda mantener un perímetro de seguridad de 1,5 a 2 km respecto a usos residenciales o sanitarios para evitar molestias por ruido o emisiones, validando el carácter exclusivamente industrial del emplazamiento.
Asumido en el Estudio Ambiental Estratégico resultante.
- **Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife):** Valida la solución de encauzamiento del Barranco de El Camello para un periodo de retorno T=500 y establece las dotaciones de agua industrial (310 m³/día) y las necesidades de almacenamiento.

Asumido. El apartado 7.3 de la Memoria asume los cálculos de riesgo y proyecta físicamente el encauzamiento del Barranco de El Camello mediante un marco de hormigón armado de 1,50 x 1,75 metros, dimensionado para soportar el periodo de retorno exigido de T=500 años, restituyendo el flujo hacia el barranco de El Cobón mediante bajantes escalonadas.

- **Ministerio de Defensa:** Confirma que el proyecto no afecta a instalaciones ni a intereses de la Defensa Nacional.
Asumido.
- **Dirección General de Aviación Civil:** Informa sobre la afección de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, exigiendo autorización previa de la AESA para cualquier elemento que supere las superficies limitadoras.
Asumido en la normativa de ordenación.
- **Dirección General de la Costa y el Mar:** Garantiza que el desarrollo se ajusta a las servidumbres de protección y tránsito de la Ley de Costas.
Asumido.
- **Metropolitano de Tenerife, S.A.:** Informa favorablemente sobre la compatibilidad con el Plan del Tren del Sur, al discurrir el trazado ferroviario en túnel bajo el ámbito.
Asumido.

4. ANÁLISIS

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, así como las respuestas recabadas como resultado del trámite de consultas, se efectúa el siguiente análisis para determinar la necesidad o no de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Para ello se tendrá en cuenta los criterios recogidos en el anexo III de la Ley 21/2013.

4.1 Características del proyecto

a) Descripción general (dimensiones y diseño del conjunto del proyecto)

El PII contempla la urbanización de la parcela DISA en el Polígono Industrial de Granadilla en una única etapa, lo que implica la manifestación de determinados impactos ambientales vinculados, tanto al desarrollo de estos trabajos, como a la entrada en funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones resultantes.

El ámbito de ejecución del proyecto ocupa una superficie total de **277.070 m²** (resultado de sumar al ámbito de ordenación de 275.014 m², las obras exteriores de conexión viaria y detraer la superficie del viaducto sobre el Bco. del Cobón, cuya ejecución se pospone).

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 44/70 |





La duración total estimada para la ejecución de las obras es de **18 meses** (alcanzando los 24 meses si se incluye la fase previa de contratación, compra y acopios).

Fase de construcción

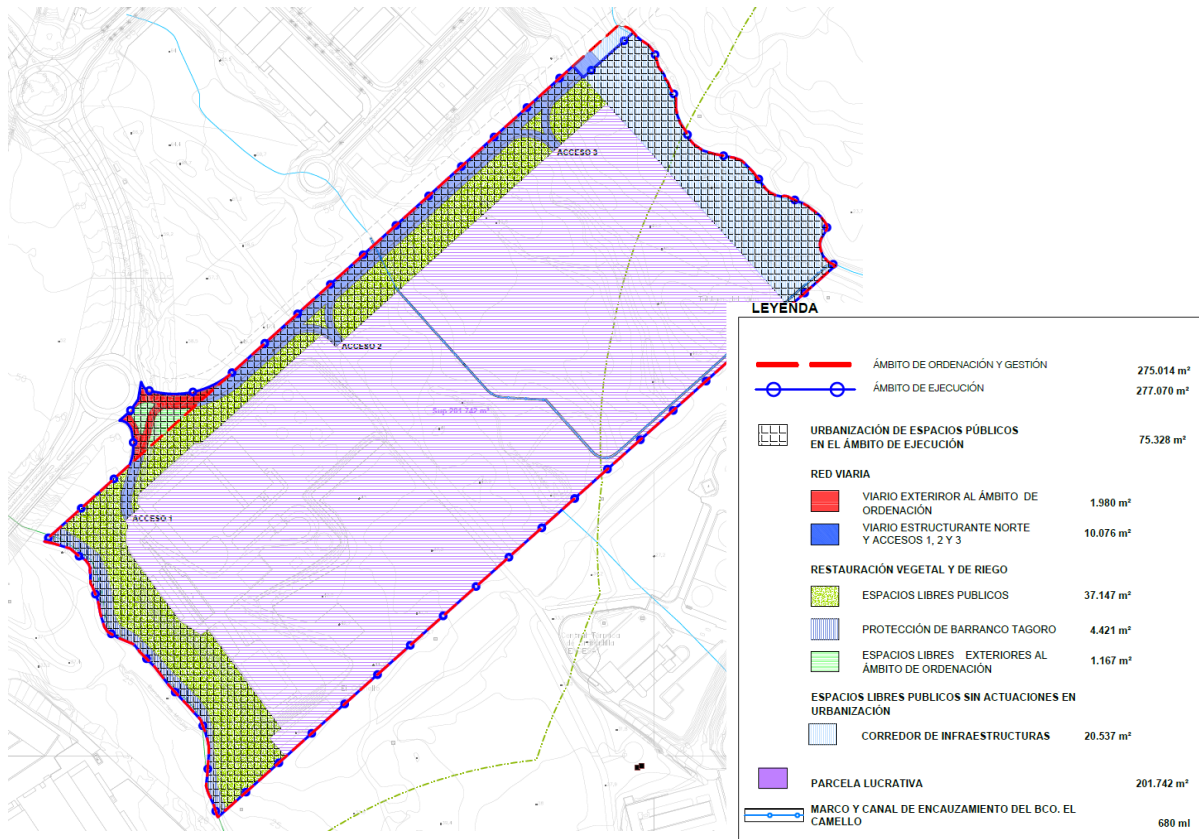
En la fase de construcción se realizarán las siguientes actuaciones principales para dotar a la parcela de la condición de solar:

- Preparación de las zonas de trabajo, acopios y habilitación de vivero provisional (1.500 m²).
- Despejes, desbroces y operaciones de trasplante de flora (especialmente *Euphorbia balsamifera* y *Euphorbia canariensis*).
- Demolición de edificaciones existentes afectadas (sala de bombas SCI secundaria, caseta de analíticas, depósito en ruinas) y traslado del cerramiento actual.
- Movimientos de tierras para desmontes, terraplenes y explanaciones del Viario Norte y accesos (taludes máximos de desmonte del 20% y terraplenes 3H:2V).
- Construcción del marco y canal de encauzamiento del barranco de El Camello, y adecuación del drenaje interior.
- Instalación de las redes de servicios urbanísticos (abastecimiento, saneamiento, pluviales, riego, BT/MT, alumbrado y telecomunicaciones).
- Rasanteo, pavimentación y señalización de calzadas y aceras.
- Restauración vegetal y ajardinamiento de los Espacios Libres Públicos y privados.

Fase de explotación

- Conservación y mantenimiento de las plataformas viarias y peatonales.
- Operatividad y mantenimiento de la red de drenaje territorial y canalizaciones.
- Conservación, riego y mantenimiento de las zonas ajardinadas y espacios libres.
- Operatividad de las redes de servicio e infraestructuras vinculadas al uso industrial-energético.

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 45/70 | |

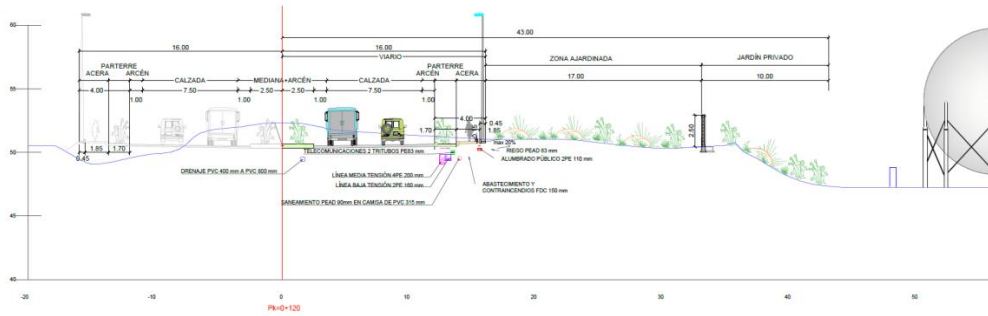


Proyecto de Urbanización P.I.I. para la Ordenación y Urbanización de la Parcela DISA Granadilla. (T.M. de Granadilla de Abona). Propuesta final. Octubre 25 Fuente: Memoria del PU.

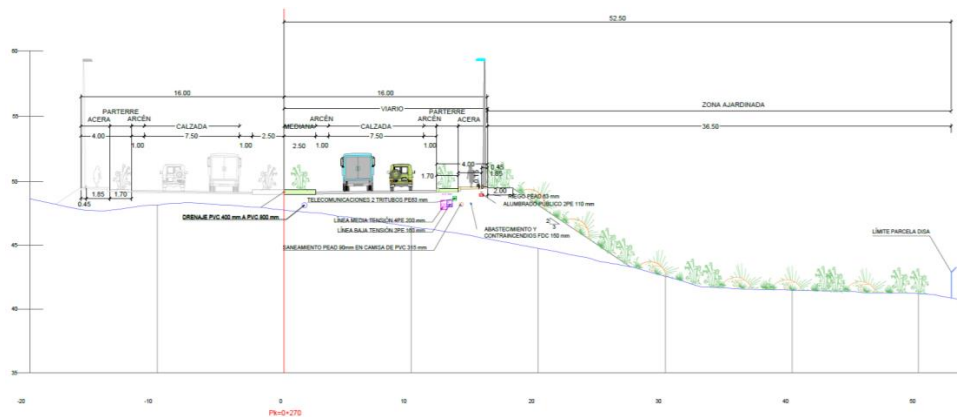
Las características más relevantes de los elementos de urbanización definidos por el PII son los siguientes:

- Viario:** Se ejecuta la mitad sur del Viario Norte de carácter estructurante previsto en el PGO (que funcionará transitoriamente con un carril por sentido y calzada única). Su diseño geométrico y sección tipo constante se componen de:
 - **Calzada y arcenes:** Dos carriles de 3,75 m de ancho con arcenes laterales de 1,00 m. En tramos rectos dispondrá de un bombeo del 1,5% hacia el interior para evacuación de pluviales.
 - **Márgenes peatonales y ajardinados:** Parterre longitudinal de 1,70 m de ancho, seguido de una acera asfaltada de 1,85 m de anchura libre y una franja adicional de 0,45 m para luminarias y papeleras.
 - **Mediana:** El eje de la vía coincide con la futura mediana central, que será ajardinada, rematada con bordillo y albergará la cuneta para el drenaje.
 - **Taludes:** En la margen izquierda (sentido Norte) se adoptan taludes de 1H:3V en desmonte y 3H:2V en terraplén. En la margen derecha (contacto con parcelas lucrativas), se mantiene el terraplén a 3H:2V, pero se suaviza el desmonte a un máximo del 20% (10H:2V) para evitar el "efecto trinchera" y garantizar la integración paisajística con los Espacios Libres Públicos.

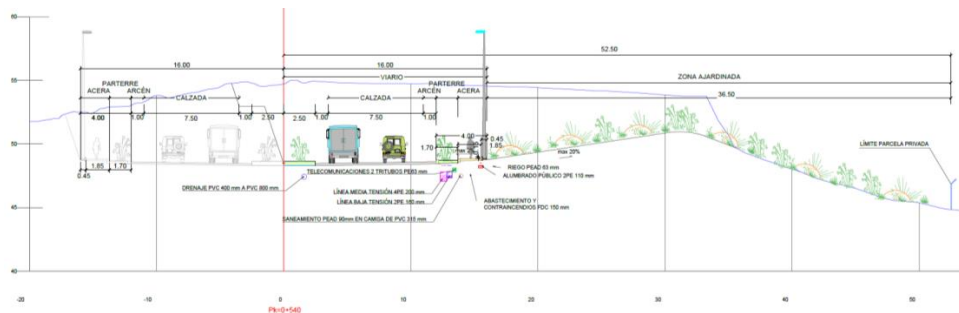
| | | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Estado | Fecha y hora | |
| Firmado Por | M ^a Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 46/70 | |



Sección tipo. Fuente: Plano de Secciones PU



Sección tipo en terraplén. Fuente: Plano de Secciones PU



Sección tipo en desmante. Fuente: Plano de Secciones PU

- Paquete de firmes: Solución uniforme para la vía y los accesos, compuesta por capa de rodadura (AC16 surf de 0,05 m), capa intermedia (AC22 bin de 0,06 m), capa base (AC32 base de 0,22 m) y base de suelo cemento (0,25 m) sobre el firme existente.

Accesos al ámbito: Se proyectan tres (3) accesos rodados diferenciados para garantizar la independencia de las futuras parcelas segregables:

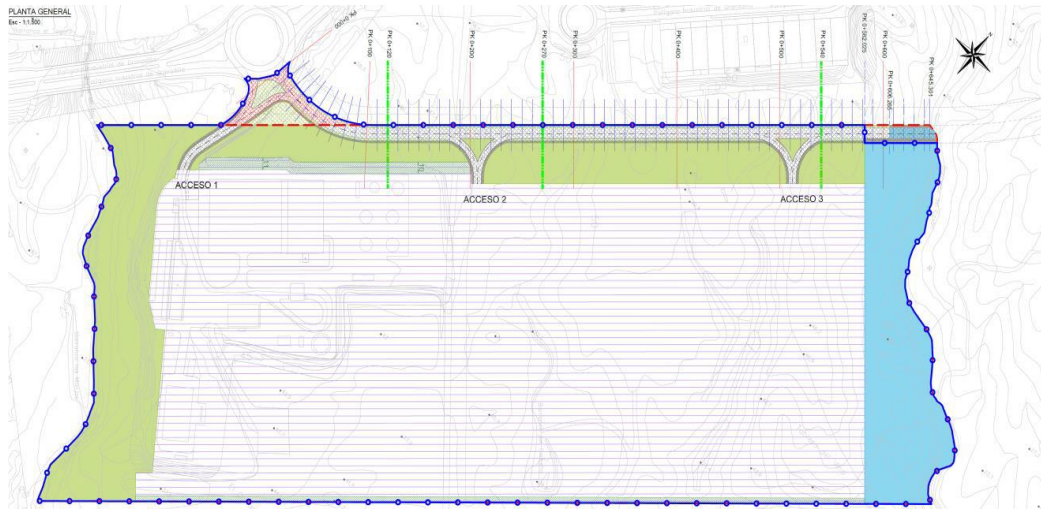
- Acceso 1 (PK 0+025,38): Integra el acceso actual de la instalación de DISA al nuevo Vialito Norte, dando continuidad a la vía que se incorpora a la rotonda desde el Sur.
- Acceso 2 (PK 0+206,97): Diseñado para dar entrada a la futura parcela lucrativa exterior a la instalación existente.

| | | | | |
|-------------------------------|--|---------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 47/70 | |



- Acceso 3 (PK 0+512,07): Destinado a dar acceso rodado independiente a la parcela de cesión pública obligatoria.

Geometría: Los accesos 2 y 3 comparten tipología, con radios exteriores de carril de 34,50 metros y un desarrollo longitudinal calculado para su futura conexión con el viario interior de las parcelas resultantes.



Accesos. Fuente Memoria del PU

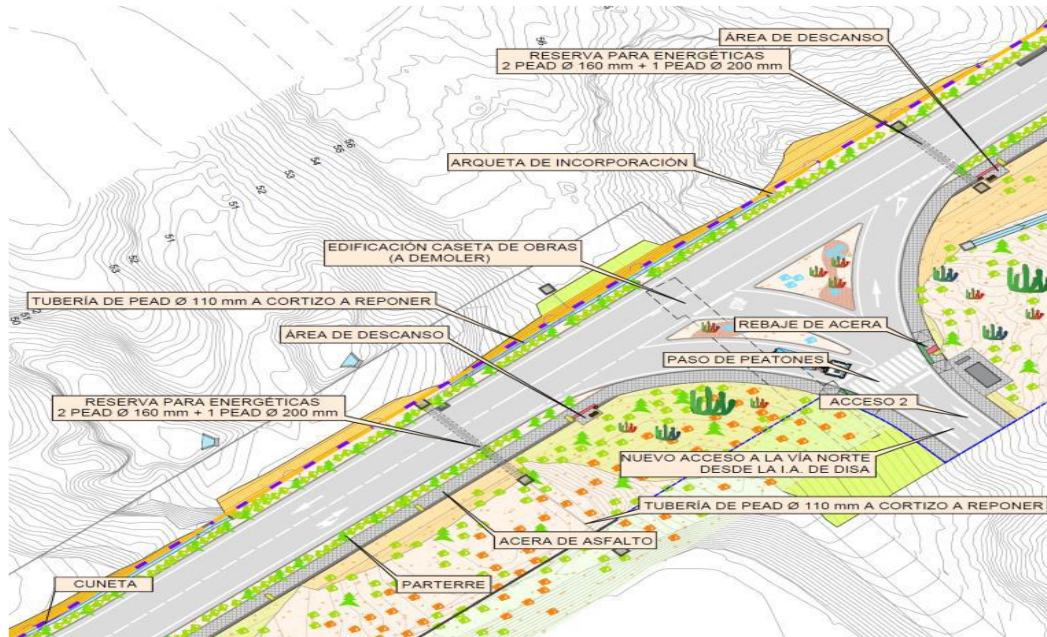


Tipología del Acceso 1. Fuente Memoria del PU

Conexión del Viario Norte, este debe tener continuidad hasta su conexión con el viario del polígono industrial en la rotonda, necesario para dotar a la parcela lucrativa de acceso rodado y cumplir así todas las características necesarias para que ésta pueda ser considerado como Suelo Urbano Consolidado. Para el correcto conexionado del Sistema General Viario propuesto por el Plan General de Ordenación, situado al Oeste del PII (rotonda existente), es necesario el disponer de terrenos de titularidad pública que están fuera del ámbito de ordenación y gestión pero que forman parte del ámbito de ejecución.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 48/70 |





Tipología de los Accesos 2 y 3. Fuente Memoria del PU

- En relación con la red de drenaje pluvial, se diseña con carácter estrictamente separativo y se estructura en cuatro bloques de actuación fundamentales para resolver tanto la escorrentía viaria como el riesgo hidráulico territorial (dimensionado, en su mayor parte, para un periodo de retorno de T=500 años):
 - *Drenaje longitudinal del viario*: La recogida de aguas pluviales de la vía se compone de canales imbornales que incorporan las aguas de escorrentía a las obras de drenaje transversal mediante conducciones de PVC de Ø500 mm y pozos de registro. Se incluye, además, una línea de cuneta en "V" ubicada en la mediana para la recogida de la escorrentía de los taludes de desmonte.
 - *Drenaje transversal de barranqueras interceptadas*: El Viario Norte intercepta cuatro (4) escorrentías menores que son reconducidas:
 - Las barranqueras de los PK 0+148, PK 0+164 y PK 0+447 se interceptan y desvían hacia el encauzamiento del barranco de El Camello mediante colectores de PVC con diámetros comprendidos entre 400 y 800 mm (T=500 años).
 - La barranquera del PK 0+515 se desvía hacia el barranco del Cobón (PVC Ø500 mm, T=500 años), modificando su trayectoria final hacia el sur para evitar el futuro estribo del viaducto.
 - Elementos estructurales: Para facilitar la toma y el desagüe, se disponen aletas y soleras de hormigón armado en las embocaduras, dotando a las soleras de un rastrillo inferior para evitar la socavación por avenidas.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 49/70 |



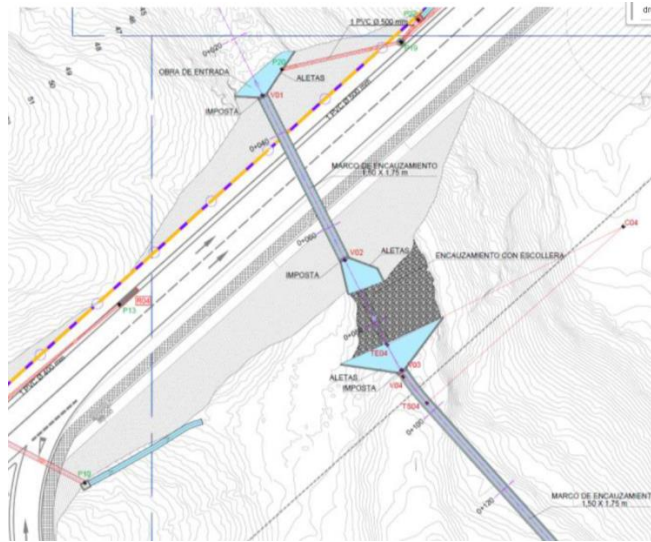


Imagen del cruce de una de las barranqueras. Fuente Memoria del PU.

- **Encauzamiento y desvío del Barranco de El Camello:** Para eliminar el riesgo hidráulico (registro nº 1197 del PDA), se proyecta un encauzamiento continuo que atraviesa el ámbito y vierte al barranco del Cobón:

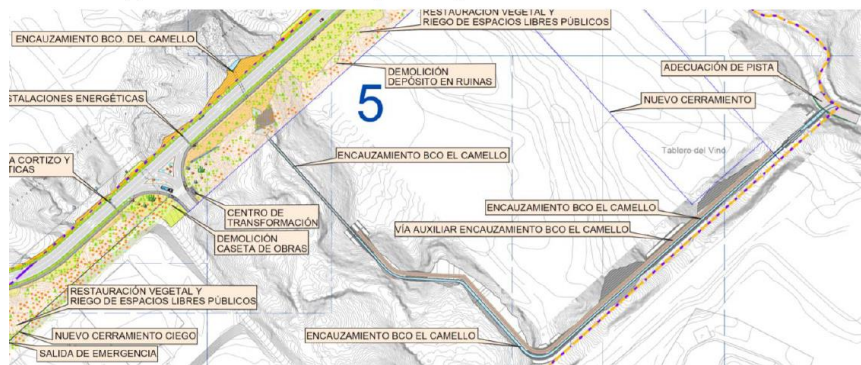
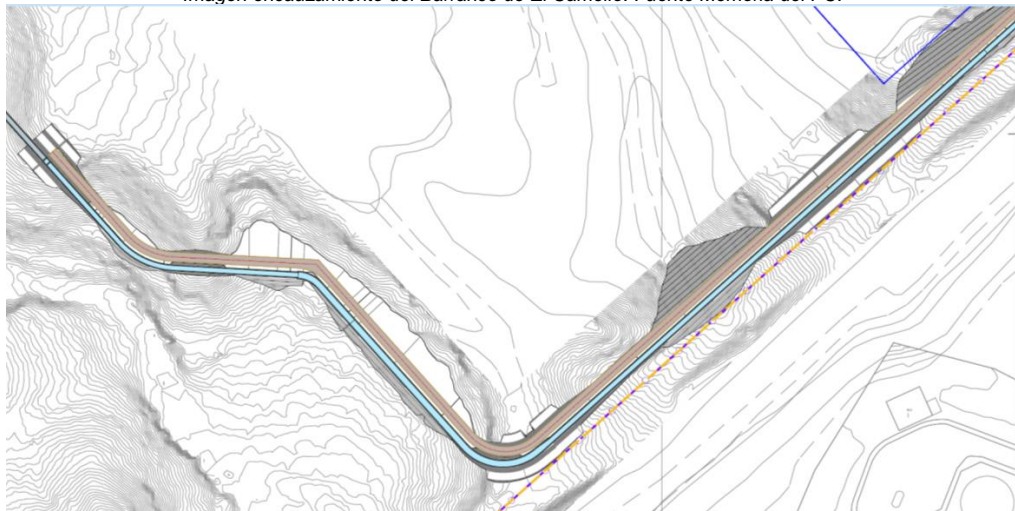


Imagen encauzamiento del Barranco de El Camello. Fuente Memoria del PU.



| | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------------|--|
| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 | |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 50/70 | |



Detalle del encauzamiento del Bco de El Camello y vía auxiliar. Fuente: Plano de Secciones PU

- **Cruce del Viario Norte:** Obra de drenaje transversal resuelta con marco prefabricado de hormigón de 1,50 x 1,75 metros y 34,80 m de longitud.
- **Tramo cubierto:** Tras cruzar la vía, el barranco se encauza bajo tierra mediante un marco de hormigón armado (1,50 x 1,75 m) a lo largo de 107 metros. Este tramo discurre bajo una nueva explanada generada con el material sobrante de la excavación (aprox. 32.940 m³), destinada a acopios y vivero provisional.
- **Tramo en canal abierto:** A continuación, discurre a cielo abierto a lo largo de 448,50 metros (con secciones de 1,50 x 1,75 m y 2,00 x 1,50 m), acompañado en toda su longitud por una vía auxiliar adosada de 3,0 metros de anchura.



Imagen sección del tramo abierto del encauzamiento de El Camello. Fuente Memoria del PU.

- **Entrega al Barranco del Cobón:** Para salvar el desnivel topográfico de 19 metros entre el canal y el cauce natural, se ejecutan dos bajantes escalonadas de hormigón para disipar la energía del flujo. Esto exige adecuar la pista auxiliar existente mediante muros de hormigón en masa con trasdós escalonado, protegiendo así las conducciones de impulsión de la EDAM y las líneas de Media Tensión preexistentes.

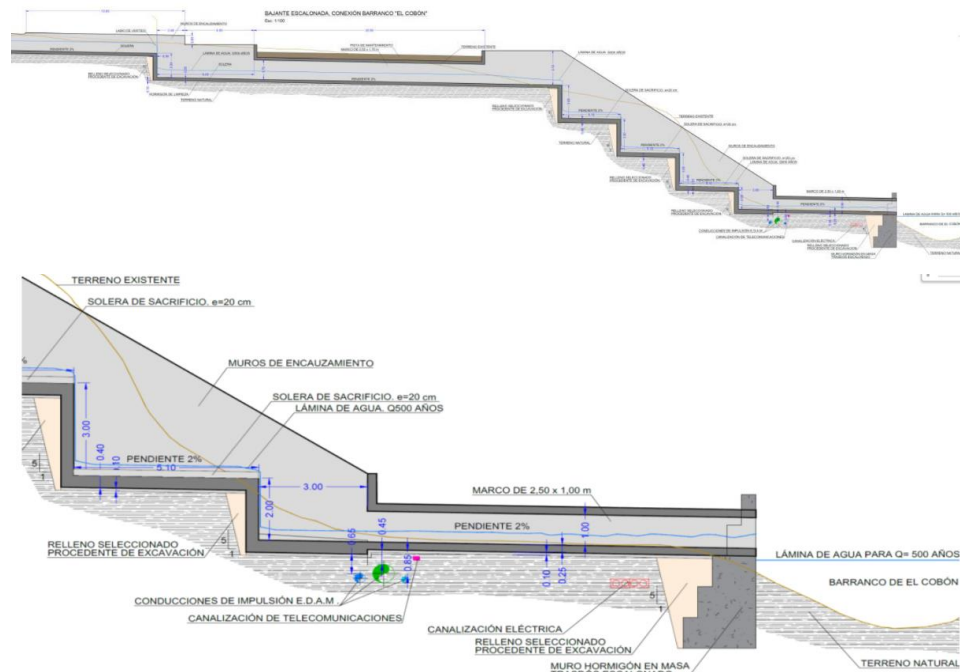


Imagen sección encauzamiento de El Camello. Fuente Memoria del PU.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUGQ | Estado | Firmado | Fecha y hora | 23/04/2026 10:48:12 |
|-------------------------------|--|--------|---------|--------------|---------------------|
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUGQ | | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 51/70 | | |





- **Adecuación del drenaje interior de la parcela (Riesgo Hidráulico):** Para garantizar la no transferencia de caudales de escorrentía hacia las parcelas situadas aguas abajo (terrenos de UNELCO), se ejecuta en el extremo suroeste:
 - o Un elemento de captación transversal al flujo (canal de hormigón de 1,0 m de anchura) conectado a un colector de PVC de Ø800 mm que vierte al barranco de Tagoro (T=500 años).
 - o Un colector de drenaje interior general (PVC Ø500 mm, T=50 años) diseñado para asumir los caudales de las cuencas internas y futuras ampliaciones de la instalación.

- **Red de saneamiento:** se diseña con carácter estrictamente separativo. El esquema de evacuación y control se estructura de la siguiente manera:

Trazado longitudinal (Viario Norte): Se proyecta una red primaria bajo la acera constituida por conducciones de PVC de Ø315 mm. Debido a condicionantes topográficos y de cota, la red se divide en tres tramos funcionales:

- o Tramos en impulsión: Entre el Acceso 3 y el pozo 17, y entre el Acceso 1 y el pozo 20. Ante la imposibilidad técnica de evacuación por gravedad, la red consistirá en una vaina dimensionada para el enhebrado de las correspondientes líneas de impulsión procedentes de las parcelas.
- o Tramo por gravedad: A partir del pozo 17, la red pasará a discurrir por gravedad hasta su entrega en el punto de conexión con la red municipal, ubicado en un pozo de registro situado antes del viaducto existente del barranco de Tagoro (o Las Monjas).

Monitorización y conexión a la EDARI: Para garantizar de forma rigurosa el cumplimiento de los parámetros de vertido industrial (calidad C-4) exigidos por PIGSA y la normativa municipal antes de su incorporación a la Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales (EDARI) del Polígono —ya finalizada y operativa—, el proyecto define la instalación de arquetas de acometida independientes en los Accesos 1, 2 y 3. Estas arquetas quedarán equipadas con un picaje tomamuestras en las conducciones de impulsión para el control y fiscalización del efluente.

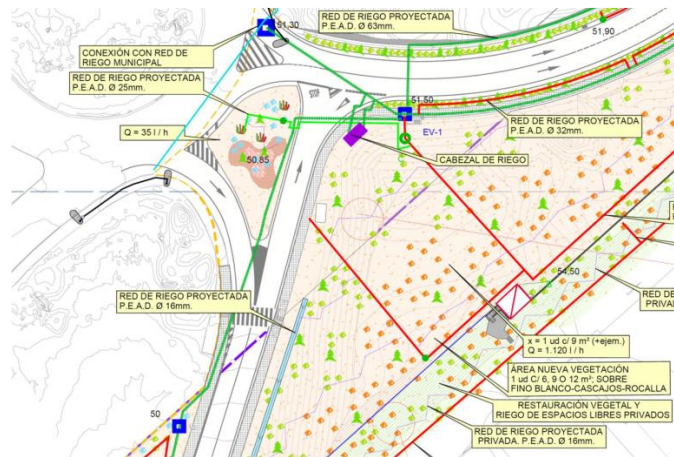


Conexión de la red de saneamiento. Fuente: Documento Ambiental Resultante.

- **Red de riego:** Conexión a la red general de agua regenerada del Polígono (BALTEN). Red principal de PEAD de 63 mm, distribuida en un sistema automatizado de riego por goteo para optimizar el recurso en el mantenimiento de las áreas ajardinadas (Espacios Libres Públicos y parterres).

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 52/70 |





Conexión de la red de riego. Fuente: Documento Ambiental Resultante.

- **Red de abastecimiento e incendios:** Conexión a la red municipal existente mediante conducción primaria de fundición dúctil (Ø150 mm) bajo acera, dotada de hidrantes enterrados según RD 513/2017.
- **Red Eléctrica y Alumbrado:** Ampliación de la red de Media Tensión (canalización corrugada PEAD 4xØ200 mm) e instalación de un Centro de Transformación y Distribución de 160 kVA. Red de alumbrado público con luminarias LED Isaro Pro sobre columnas de 10 m, garantizando el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas (cero emisión hemisférica superior).
- **Red de Telecomunicaciones:** Canalización principal de dos tritubos de PEAD de 63 mm con arquetas de registro, conectada a la galería existente en la rotonda exterior.

b) La acumulación con otros proyectos, existentes y/o aprobados

El proyecto de urbanización se inserta en un entorno de marcado carácter industrial y logístico, correspondiente al Polígono Industrial de Granadilla, en el que concurren múltiples infraestructuras energéticas, hidráulicas y viarias, así como actividades industriales en funcionamiento. En este contexto, la evaluación de los efectos acumulativos debe considerar tanto la coexistencia con instalaciones en operación como la posible simultaneidad con otras actuaciones en ejecución en el entorno.

A diferencia de ámbitos no transformados, la parcela objeto de actuación presenta un elevado grado de antropización previa, por lo que los efectos acumulativos se asocian principalmente a la intensificación temporal de impactos durante la fase de obras y a la interacción funcional en fase de explotación, más que a la generación de nuevas afecciones sobre valores ambientales no alterados a excepción del cauce de los barrancos que la atraviesan.

En particular, según la documentación técnica presentada, se identifican las siguientes interacciones relevantes:

- **Instalaciones existentes en la parcela DISA.**
Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, se producirá una acumulación temporal de impactos (movimientos de tierras, emisiones de polvo, ruido y tránsito de maquinaria) con la actividad ordinaria del Parque de Almacenamiento y Llenado de GLP y del taller de recalificación de botellas existente. Esta coexistencia podrá generar interferencias operativas puntuales y un incremento del nivel sonoro y de partículas en suspensión en el entorno inmediato, si bien se trata de efectos de carácter temporal, controlables mediante la aplicación de medidas preventivas.

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 53/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





En fase de explotación, la actuación presenta un carácter sinérgico, al dotar a la parcela de infraestructuras definitivas que mejoran la accesibilidad, seguridad y operatividad de las instalaciones existentes.

- **Planta de Generación de Emergencia (14,8 MW – Los Abrigos).**
Actualmente en ejecución dentro de la propia parcela, puede producirse coincidencia temporal de obras, lo que implicaría una intensificación puntual del tráfico de maquinaria pesada, generación de polvo y niveles de ruido. No obstante, dada la naturaleza industrial del entorno y la capacidad de gestión de accesos del polígono, estos efectos se consideran compatibles y de carácter temporal. En fase de funcionamiento, ambas instalaciones resultan plenamente compatibles, compartiendo infraestructuras y servicios.
- **Central Térmica de Granadilla (UNELCO-ENDESA).**
Ubicada en el entorno inmediato, aguas abajo, la actuación interactúa con infraestructuras existentes, como líneas aéreas de alta tensión y canalizaciones subterráneas (concretamente con las infraestructuras de evacuación de esta central, tendidos aéreos de 220 kV, que sobrevuelan la parcela y canalizaciones subterráneas paralelas al barranco de El Cobón.) El diseño del viario y del encauzamiento del barranco de El Camello respeta estas preexistencias y elimina el riesgo de transferencia de caudales descontrolados hacia las parcelas de UNELCO. Durante la fase de obras, deberán respetarse las servidumbres y condiciones de seguridad, sin que se prevean efectos acumulativos significativos más allá de los propios de la actividad industrial del entorno. Asimismo, la mejora del sistema de drenaje prevista en el proyecto contribuye a reducir situaciones de riesgo hidráulico preexistente, lo que supone una interacción positiva con las instalaciones colindantes.
- **Puerto de Granadilla (Puerto de Interés General del Estado)**
Ubicado en el frente litoral anexo, constituye una infraestructura en plena expansión. Se prevé una coincidencia temporal de la urbanización del PII con las inminentes obras de cierre y habilitación del Muelle de Ribera (autorizadas a principios de 2026), las cuales requerirán un transporte masivo de materiales y cajones de hormigón. Esta simultaneidad generará una acumulación temporal de tráfico pesado en los nudos de acceso a la autovía TF-1 y en el viario estructurante del polígono, efecto que será mitigado mediante la coordinación de los planes de obra y gestión de tráfico del polígono.
- **Infraestructuras y actividades del Polígono Industrial de Granadilla**
La ejecución del viario y de las redes de servicios proyectadas se produce en continuidad con la trama existente, pudiendo generar, durante la fase de obras, una acumulación temporal de tráfico pesado en combinación con la actividad industrial en curso y otras actuaciones en desarrollo en el ámbito (incluyendo infraestructuras portuarias y energéticas próximas). Más concretamente, la ejecución del Viario Norte acumulará sus efectos positivos de conectividad y movilidad con las empresas colindantes. Al suroeste, al otro lado del barranco de Tagoro, interactuará con industrias de cementos y prefabricados (Cement Invesment, Cimpor y MAHER). Al noreste, se relaciona con el núcleo de empresas de almacenaje y transformación metálica (Volquetes Hermosín, Aluminios Cortizo, etc.). Asimismo, se producirá una acumulación de tráfico pesado derivado de las obras en curso del nuevo Puerto Comercial de Granadilla y de la operatividad de la EDAS (Estación Desaladora de Agua Salada) situada en la desembocadura del barranco de El Cobón. Este incremento de tráfico y actividad tiene carácter limitado en el tiempo y se considera asumible dentro de la dinámica habitual de un entorno industrial de estas características. En fase de explotación, la actuación podría generar efectos acumulativos positivos al mejorar la conectividad interna y la funcionalidad del conjunto del polígono.
- **Infraestructuras hidráulicas y de saneamiento (EDARI del Polígono de Granadilla)**
El proyecto se conecta a sistemas existentes, por lo que los efectos acumulativos se relacionan con la capacidad de dichas infraestructuras. No obstante, la implantación de redes separativas y sistemas de pretratamiento en origen limita la generación de afecciones adicionales sobre las infraestructuras de tratamiento existentes.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 54/70 |





- **Parques eólicos e infraestructuras de generación renovable.**
El entorno alberga una alta concentración de infraestructuras renovables, incluyendo los parques eólicos del ITER (Areté, La Roca). Adicionalmente, el Puerto de Granadilla se está afianzando como *hub* logístico para el acopio y ensamblaje de componentes para la *eólica marina (offshore)*, sumado a la tramitación de proyectos piloto en sus aguas exteriores (proyectos *Primavera* y *Granadilla*). La urbanización proyectada se integra en este sistema energético, sin generar efectos acumulativos adversos significativos. Dado que estas infraestructuras ya están operativas, no se prevén efectos acumulativos adversos durante la fase de obras.
En fase de explotación se refuerzan las sinergias funcionales y energéticas, consolidando el ámbito como nodo estratégico de descarbonización.
Desde el punto de vista paisajístico, la actuación se inserta en una cuenca visual ya antropizada, por lo que no introduce impactos adicionales relevantes.
- **Instituto de Energía Renovable (ITER):** Aunque se localiza a más de 1.500 m, el proyecto se alinea estratégicamente con sus objetivos, al habilitar suelo urbano para la futura implantación de infraestructuras vinculadas a las energías renovables y vectores energéticos (como la futura planta de Hidrógeno Verde).

En conjunto, los efectos acumulativos derivados del proyecto de urbanización se concentran fundamentalmente en la fase de ejecución, en forma de incrementos temporales de tráfico, ruido y emisiones de polvo, derivados de la coincidencia con otras actividades y obras en el entorno.

Dichos efectos, según justificación técnica de la documentación presentada, se consideran compatibles y no significativos, atendiendo a:

- el elevado grado de transformación previa del ámbito
- la naturaleza industrial del entorno
- la aplicación de medidas preventivas y correctoras

Por tanto, no se prevé que el desarrollo del presente proyecto de urbanización y su acumulación con otros proyectos existentes o aprobados suponga una superación de la capacidad de carga del medio ni la generación de efectos sinérgicos adversos relevantes.

c) Utilización de recursos naturales, en particular la tierra, el suelo, el agua y la biodiversidad.

Según los datos aportados por el Documento Ambiental Resultante y el Proyecto de Urbanización, los principales recursos naturales que se consumirán durante la fase de construcción son los siguientes:

- **Agua:** para el riego de las pistas y zonas de trabajo como medida dirigida a controlar la emisión de partículas y polvo en suspensión, así como para las labores de compactación de zanjas y bases, se empleará un volumen total estimado de 125 m³. El abastecimiento se realizará a través de la actual red del Polígono Industrial de Granadilla.
- **Volumen de tierra:** de acuerdo con la documentación técnica del Proyecto de Urbanización, la actuación prioriza la reutilización in situ de los materiales procedentes de la excavación para su empleo en la conformación de terraplenes, rellenos de trasdós y regularización de la plataforma.

No obstante, se detecta una discrepancia significativa en la documentación técnica presentada. El Anejo 15 "Estudio de Gestión de Residuos" estima un volumen de excavación de 4.500 m³, mientras que las cubicaciones detalladas del Presupuesto reflejan un desmonte total real de 59.207,48 m³ de los cuales una parte significativa es reutilizada directamente en la propia obra. Como resultado del balance de tierras, se genera un excedente de **47.237,60 m³**.

Aunque el proyecto indica que este excedente se destinará a la generación de una nueva explanada sobre el tramo cubierto del barranco, a acopios y a la habilitación del vivero provisional, no se ha encontrado una justificación técnica suficiente de este destino (volumen total de tierras necesarias, superficie final, cotas finales, ubicación exacta del vivero provisional con superficie prevista de 1.500 m², etc.). Si bien, se entiende que dichos aspectos serán definidos en los proyectos de edificación o

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 55/70 |





construcción de las parcelas definidas por el PII, en aplicación del principio de cautela, es preciso identificar un destino alternativo para estos volúmenes en el caso de que finalmente no puedan ser reutilizados en su totalidad.

A este respecto, dada la colindancia física y la posible coincidencia temporal con las obras de cierre y habilitación del Muelle de Ribera (autorizadas por el Consejo de Ministros en febrero de 2026), se podría establecer como opción preferente de gestión, en caso de que se generen excedentes de tierras cuyo destino final sea vertedero autorizado, su transferencia para rellenos y trasvases en la obra del nuevo muelle portuario, caso de que los materiales procedentes del desmonte de la parcela DISA posean características geotécnicas aptas para ser utilizados como material de relleno en el trasdós de los 11 cajones de hormigón que conformarán el Muelle de Ribera.

Esta transferencia directa entre obras colindantes minimiza el recorrido de los camiones de transporte, reduciendo drásticamente las emisiones de CO₂ y el impacto sobre la red viaria externa en comparación con el transporte a vertederos situados fuera del polígono, siendo en su caso necesario se produzca una coordinación efectiva entre el Promotor y la Autoridad Portuaria para garantizar que el balance de tierras del sector se resuelva de forma óptima, minimizando el consumo de nuevos recursos naturales en la obra del puerto y eliminando la necesidad de eliminación en vertedero.

- **Suelo y tierra vegetal:** el suelo necesario para replantar las especies y ajardinar los Espacios Libres se obtendrá in situ, evitando, de este modo, la introducción de material externo a la zona. Previo al inicio de los movimientos de tierra, se procederá a la extracción, cribado y acopio de la tierra vegetal existente. Se estima que la superficie de intervención de la que se recuperará este recurso edáfico productivo es de unos 24.432 m².
- **Biodiversidad:** Como recurso biológico, se contempla el rescate y trasplante de ejemplares de flora protegida (destacando 2.290 ejemplares de *Euphorbia balsamifera* y 270 de *Plocama pendula*), que serán mantenidos en un vivero provisional para su integración final en la restauración paisajística del ámbito.
- **Recursos energéticos:** durante la ejecución de las obras el consumo de recursos energéticos se limitará al gasoil y lubricantes que son demandados por la maquinaria pesada de obra que se utilizará (palas retroexcavadoras, camiones basculantes, etc.). Se estima la intervención de unos 15 vehículos, con un consumo medio diario estimado de 180 litros de gasoil, y una media máxima de 900 litros de lubricante a lo largo de toda la fase de construcción.

En fase de funcionamiento, los recursos empleados son:

- **Agua:** se prevé un consumo hídrico destinado al abastecimiento industrial, al sistema contra incendios y al riego. Según las dotaciones asignadas en el informe del Consejo Insular de Aguas (CIATF), el consumo de agua industrial previsto es de 310 m³/día. Para el mantenimiento de las áreas ajardinadas, los cálculos de diseño de la red establecen una demanda máxima de 11,1 m³/día, la cual se cubrirá de forma sostenible mediante la conexión a la red de agua regenerada (BALTEN) del polígono. En cuanto a las situaciones extraordinarias, la reserva de almacenamiento contra incendios existente en la instalación se cuantifica en un tanque de 1.800 m³ de agua dulce.
- **Energía (luz):** el suministro de energía eléctrica tendrá como origen la red general de distribución. Para la operatividad de la urbanización (alumbrado público e instalaciones) se precisa una potencia estimada de 2.530 kW, que será suministrada mediante el nuevo Centro de Transformación y Distribución de 160 kVA proyectado.
- **Suelo:** durante la fase de explotación de la urbanización, el consumo de suelo y tierra vegetal se considera residual y de carácter conservativo, no previéndose una detracción neta de este recurso del medio natural. En caso de apertura de zanjas se utilizará los rellenos previos y para la conservación de las áreas ajardinadas podrá requerirse aporte puntual de tierra vegetal y/o picón negro de cubrición, aunque en este caso se trata de un volumen reducido.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 56/70 |





d) Generación de residuos.

Durante la fase de ejecución del proyecto, la principal tipología de residuos generados corresponde a los materiales de excavación (tierras y pétreos), derivados de las obras de desmonte asociadas al viario y al encauzamiento del barranco. Tal y como se ha señalado en el apartado anterior, de acuerdo con las mediciones del proyecto, de los 59.207,48 m³ de desmonte total, se generará un excedente estimado de 47.237,60 m³. Dicho excedente deberá destinarse a ser reutilizado en la propia obra, tal y como se plantea en la documentación técnica para la conformación de terraplenes y la generación de plataformas de acopio. En el supuesto de que el ámbito no pueda absorber la totalidad de este volumen, el material sobrante deberá destinarse a otras obras debidamente autorizadas (estableciéndose como opción preferente, por proximidad y economía circular, las obras de ampliación del Muelle de Ribera del Puerto de Granadilla) o, en su caso, a vertedero de inertes autorizado.

En relación con los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), el Estudio de Gestión de Residuos estima una producción de 565 m³ (aproximadamente 1.356 toneladas), cifra que presenta una adecuada correlación con las mediciones del presupuesto de obra, que prevé el transporte a vertedero autorizado de 562,63 m³. Estos residuos proceden principalmente de:

- Demoliciones necesarias para la liberación de la traza (434,75 m³).
- Escarificación de pavimentos existentes (127,88 m³).

Respecto a los residuos potencialmente peligrosos, su generación se limita a la fase de obras y está asociada al uso y mantenimiento de maquinaria. El Estudio de Gestión de Residuos estima una producción de 13,56 toneladas (21,09 m³), incluyendo:

- Aceites usados
- Filtros
- Absorbentes contaminados
- Envases de productos químicos

Para evitar riesgos de contaminación del suelo o de las aguas, se establece que:

- Las operaciones de mantenimiento se realizarán en zonas habilitadas con cubetos de retención y superficies impermeables.
- El almacenamiento temporal no superará los 6 meses.
- La retirada se efectuará mediante gestores autorizados, con la correspondiente trazabilidad documental.

El proyecto contempla un presupuesto específico para la gestión de residuos de 29.000,82 €, equivalente al 0,98% del presupuesto de ejecución material, lo que se considera adecuado para garantizar la correcta implementación de las medidas previstas.

En cuanto a la fase operativa del espacio urbanizado, cabe esperar la generación de residuos relacionados con las actividades industriales y energéticas a desarrollar en la parcela (embalajes, plásticos, residuos de mantenimiento industrial, etc.) y con el tratamiento de las áreas ajardinadas de los Espacios Libres (podas, retirada de especies no viables, etc.). La gestión de los residuos asimilables a urbanos se llevará a cabo por los servicios municipales, mientras que los residuos industriales y peligrosos derivados de las instalaciones energéticas específicas implantadas en el espacio urbanizado serán tramitados estrictamente a través de gestores autorizados.

e) Contaminación y otras perturbaciones.

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, las tareas de acondicionamiento del terreno, muy especialmente los movimientos de tierra (que implican un desmonte total estimado en más de 59.000 m³), y el tránsito de la maquinaria pesada necesaria para realizar este tipo de operaciones, conllevarán una modificación de las características atmosféricas a nivel local, por la emisión de partículas de polvo en suspensión y de gases de combustión.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 57/70 |





Para minimizar estas perturbaciones atmosféricas, el proyecto contempla la aplicación de medidas preventivas de supresión de polvo por vía húmeda, consistentes en el riego sistemático de las pistas de circulación y zonas de trabajo (para lo cual se ha previsto un consumo específico de agua). Además, dadas las características climatológicas del entorno de Granadilla, de marcada aridez y vientos intensos, resultará de aplicación la paralización de los trabajos exteriores de movimiento de tierras y acopio cuando las condiciones atmosféricas por fuertes rachas de viento sean desfavorables.

Otro efecto a tener en cuenta es la emisión de ruido. Durante la fase de obras se producirá un incremento de los niveles de presión sonora derivado del funcionamiento de la maquinaria móvil y los equipos de excavación. Sin embargo, a diferencia de otros ámbitos, la parcela objeto de actuación se inserta en el Polígono Industrial de Granadilla, colindante con otras infraestructuras pesadas (Central Térmica de Granadilla, plantas cementeras, etc.).

Considerando los objetivos de calidad acústica recogidos en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el área de actuación se corresponde con un sector del territorio con predominio de suelo de uso industrial, cuyos índices de inmisión de ruido permitidos son notablemente superiores a los residenciales. Al no existir áreas de sensibilidad acústica (núcleos poblacionales, usos sanitarios o docentes) en el entorno de propagación cercano que puedan verse afectados, según la documentación técnica presentada, la afección acústica durante las obras se considera compatible y no significativa.

Durante la fase operativa, una vez ejecutada la urbanización y finalizados los movimientos de tierra, estos efectos acústicos y de emisión de polvo se reducirán de forma drástica, y solo cabe esperar la generación de ruidos y emisiones de tráfico propios del Viario Norte y de un espacio industrial logístico, que es colindante con otras áreas que registran el mismo uso, por lo que se considera que la afección no será significativa.

Adicionalmente, frente a otro tipo de perturbaciones en fase de funcionamiento, el proyecto de urbanización ha implementado medidas de diseño específicas para el entorno:

- Contaminación lumínica y servidumbres: Para evitar perturbaciones lumínicas y garantizar el estricto cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife Sur, la red de alumbrado público proyectada está dotada de luminarias LED de alta eficiencia (tipo Isaro Pro) sobre columnas de 10 metros, diseñadas para garantizar cero emisión hemisférica superior.
- Contaminación hídrica y de suelos: Para descartar cualquier perturbación por vertidos contaminantes al subsuelo o al sistema municipal, la urbanización diseña redes estrictamente separativas. La conexión de la red de saneamiento a la depuradora del polígono (EDARI) incluye arquetas de acometida independientes provistas de un picaje tomamuestras, permitiendo la fiscalización y garantizando que el efluente cumpla los parámetros de calidad C-4 exigidos por PIGSA.

f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes relevantes para el proyecto, incluidos los provocados por el cambio climático y los riesgos para la salud humana.

El Documento Ambiental Resultante analiza la exposición del proyecto a los diferentes tipos de riesgos naturales y antrópicos, recurriendo como fuente documental de referencia a los planes de protección civil, la cartografía de riesgos sectorial y los estudios hidrológicos específicos. La conclusión es que la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes es, en términos generales, Baja o se encuentra plenamente mitigada mediante las soluciones de ingeniería adoptadas.

Según la documentación técnica presentada, se ha consultado tanto los Mapas de Peligrosidad y Mapas de Riesgo de Inundación de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación Fluviales de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (Primer Ciclo), como el documento Revisión de los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de los Mapas de Riesgo de Inundación (Cartografía de 2º Ciclo), indicando la no inclusión del territorio asociado a la Parcela DISA Granadilla en la relación de espacios contemplados en los Mapas de Peligrosidad y Mapas de Riesgo de Inundación de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación Fluviales de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 58/70 |





No obstante, en el ámbito de los riesgos naturales a nivel local, exacerbados por los escenarios de cambio climático, cabe mencionar el riesgo hidrológico asociado a las escorrentías del Barranco de El Camello. Este riesgo se ve neutralizado por el propio Proyecto de Urbanización, el cual contempla el encauzamiento subterráneo de dicho cauce mediante un marco de hormigón armado (de 1,50 x 1,75 m) dimensionado para absorber caudales correspondientes a un periodo de retorno extremo de 500 años (T=500), conduciendo las aguas de forma segura hasta su vertido en el Barranco del Cobón. Con esta actuación, no solo se protege el nuevo viario y las parcelas lucrativas, sino que se elimina el riesgo de inundación preexistente sobre la colindante Central Térmica de Granadilla, generando un efecto acumulativo positivo para la seguridad del entorno.

Por otro lado, en el ámbito de los riesgos antrópicos y tecnológicos, y de acuerdo a la información incluida en el Plan Especial de Emergencia Exterior por riesgo de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas en la Comunidad Autónoma de Canarias (RISQCAN), resulta ineludible analizar el riesgo químico asociado a la cercanía de Instalaciones de nivel superior. El ámbito de actuación se encuentra expuesto a los siguientes escenarios probables (ESC+PROB) y desfavorables (ESC+DESF):

- DISA Logística, S.L.: Riesgo asociado al almacenamiento de GNL (con escenarios de dispersión inflamable y explosiva por orificio) y riesgo de BLEVE (Explosión de Vapores que se Expanden al Hervir el Líquido) en tanque de gas butano de 2.000 m³.
- UNELCO (Central Térmica): Riesgos asociados al almacenamiento de gasóleos y fuelóleos, contemplándose escenarios de incendio en cubeto-tanque de gasoil y explosión no confinada.

Frente a estos escenarios y al riesgo general de incendio, la ordenación es consecuente con la situación de riesgo tecnológico. Al tratarse de un Proyecto de Urbanización de uso estrictamente industrial, no se introducen usos residenciales ni dotacionales que expongan a población vulnerable. Asimismo, el proyecto garantiza la operatividad de los sistemas de autoprotección mediante la dotación de una reserva de almacenamiento de agua contra incendios existente de 1.800 m³.

En cuanto a los efectos sobre la salud humana, el sector analizado se inserta dentro del Polígono Industrial de Granadilla, caracterizándose por la absoluta ausencia de núcleos o entidades de población en su interior y entorno inmediato. Durante la fase de funcionamiento, la solución de movilidad proyectada (que canaliza el tráfico hacia la TF-1) garantiza que no se producirá ninguna repercusión sobre las condiciones de sosiego de las áreas poblacionales más cercanas.

Durante la fase de funcionamiento de la nueva área industrial, dada la lejanía de la misma a núcleos poblados, las relaciones establecidas entre ésta y los asentamientos de población más cercanos (situados a varios kilómetros de distancia), considerando los usos logísticos y energéticos previstos en el sector y la solución de movilidad proyectada (que canaliza el tráfico pesado hacia el viario estructurante del polígono y la autopista TF-1), garantizan que no se producirá ninguna repercusión sobre las condiciones de sosiego, calidad del aire y bienestar público de las áreas residenciales.

Como conclusión final del análisis de vulnerabilidad del documento ambiental, y una vez evaluada la exposición a riesgos naturales (inundación) y tecnológicos (riesgo químico e industrial), se determina que la vulnerabilidad del proyecto ante accidentes graves o catástrofes es, en términos generales, Baja. El riesgo natural queda anulado por las obras de ingeniería de drenaje (encauzamiento), mientras que el riesgo químico es asumido e integrado por la propia naturaleza logística del proyecto, que no incrementa la exposición de la población general y dota a la parcela de las infraestructuras de seguridad necesarias.

4.2. Ubicación del proyecto

El ámbito territorial de implantación del proyecto se localiza en el extremo sur del término municipal de Granadilla de Abona, en el núcleo logístico-industrial de la comarca de Abona. Se sitúa en una franja litoral de topografía suave y rampa constante hacia el mar, característica de la vertiente meridional de la isla.

Con una superficie de 27,7 hectáreas (277.070 m²), el ámbito limita con el cauce del Barranco de El Camello, que actúa como límite natural con el resto del parcelario industrial del polígono; con los terrenos

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 59/70 |





e infraestructuras de la Central Térmica de Granadilla (Unelco-Endesa); y con diversas piezas de suelo industrial consolidado y parcelas destinadas a la transición energética (fotovoltaica y eólica)

a) Uso presente y aprobado del suelo.

El planeamiento vigente que rige el desarrollo del sector es el Plan General de Ordenación (PGO) de Granadilla de Abona, complementado por las determinaciones del Plan Especial del Polígono Industrial de Granadilla.

Las parcelas incluidas en el ámbito y vinculadas al desarrollo del presente Proyecto de Interés Insular (PII) se encuentran clasificadas como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) de uso predominantemente industrial, logístico y energético. El objetivo de la actuación es la ejecución de la urbanización necesaria para dotar a este suelo de la condición de solar, integrándolo en la trama urbana industrial existente y habilitando el desarrollo de infraestructuras estratégicas para la isla de Tenerife.

No obstante, la complejidad urbanística que motiva la tramitación del presente proyecto de urbanización dentro del Proyecto de Interés Insular (PII) viene justificada en la propia documentación del PII. La justificación de este instrumento radica en la naturaleza estratégica de la parcela, identificada como un Nodo Energético de importancia vital para el sistema eléctrico de Tenerife. La documentación técnica y estratégica pone de relieve que el ámbito debe dar soporte a infraestructuras declaradas de interés general, tales como la Planta de Generación de Emergencia (14,8 MW) —esencial para la garantía del suministro tras los recientes cerros energéticos— y el desarrollo de nuevos vectores energéticos como el Hidrógeno Verde.

Esta convergencia de usos energéticos, industriales y logísticos, en estrecha interacción con la Central Térmica y el Puerto de Granadilla, dota al proyecto de una singularidad técnica que el planeamiento municipal ordinario no ha podido materializar en décadas. Por tanto, el PII se constituye como la herramienta de ordenación territorial necesaria para superar el déficit de infraestructuras básicas del sector, obteniendo de forma inmediata la condición de solar y asegurando que la urbanización de la parcela DISA sea coherente con los objetivos insulares de transición energética y seguridad de suministro.

b) La abundancia relativa, la disponibilidad, la calidad y la capacidad regenerativa de los recursos naturales de la zona y el subsuelo.

No se detectan afecciones significativas sobre estos recursos, entre otros motivos porque el sector, enclavado en el interior del Polígono Industrial de Granadilla, presenta un importante grado de antropización previa. Si bien el proyecto conlleva nuevos movimientos de tierra para la regularización de la plataforma y el viario, la disponibilidad y calidad del subsuelo no se ven drásticamente alteradas. Respecto a la cubierta vegetal, aunque existen formaciones propias del piso bioclimático, el proyecto disminuye la pérdida de este recurso mediante el rescate y trasplante de los ejemplares autóctonos de interés (principalmente tabaibas y balos), los cuales serán mantenidos en un vivero provisional y reubicados en los nuevos espacios libres de la urbanización.

c) Capacidad de absorción del medio natural (con especial atención en las zonas costeras y medio marino, áreas clasificadas o protegidas por la legislación del Estado o de las Comunidades Autónomas; lugares Red Natura 2000 y masas de agua superficiales y subterráneas contempladas en la planificación hidrológica y sus respectivos objetivos ambientales)

El proyecto no afecta a zonas costeras ni al medio marino, aunque el proyecto se ubica en el entorno litoral, la urbanización proyectada no supone una ocupación del Dominio Público Marítimo-Terrestre ni genera afecciones directas sobre ecosistemas costeros inalterados o el medio marino.

Tampoco tiene repercusión ambiental alguna en espacios protegidos de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000; los espacios más cercanos (como la Reserva Natural Especial de Montaña Roja o la ZEC marina Sebadales del Sur de Tenerife) se encuentran a una distancia suficiente o carecen de conectividad funcional con la actuación que pudiera suponer un riesgo de afección.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 60/70 |





Respecto a la hidrología subterránea, el proyecto se ubica en un ámbito territorial incluido en la masa de agua subterránea correspondiente a la vertiente sur (Abona), de acuerdo a la caracterización efectuada en el marco del Plan Hidrológico Insular de Tenerife vigente.

La ejecución de las obras no debe tener ninguna incidencia relevante sobre dicha masa de agua, más allá del riesgo de algún vertido accidental de combustible o lubricante procedente de los medios mecánicos utilizados, previendo el documento ambiental y el plan de gestión de residuos las medidas preventivas necesarias para que el mantenimiento de vehículos, acopio de tierras y repostaje se realice sobre superficies impermeabilizadas y controladas.

En fase operativa, se prevé el tratamiento adecuado para que las aguas residuales generadas no afecten al subsuelo ni al litoral. Las infraestructuras proyectadas contemplan la implantación de una red separativa y el envío directo de las aguas residuales a la Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales (EDARI) del polígono para su correcto tratamiento.

Tampoco se plantea ninguna obra de captación de agua subterránea ni en la actualidad existen instalaciones de esta naturaleza en el sector analizado que pudieran verse afectadas.

En consecuencia, a la vista de las características del proyecto, del carácter netamente industrial del entorno y de las medidas de diseño propuestas, se considera que la actuación es plenamente asumible por la capacidad de carga del medio y no supone una modificación hidromorfológica de la masa de agua subterránea identificada.

4.3. Características del potencial impacto.

El apartado 5 del Documento Ambiental Resultante presenta la identificación y valoración de los impactos asociados a la ejecución y funcionamiento del Proyecto de Urbanización. En relación con la metodología empleada, se observa la ausencia de una matriz de síntesis final o de un epígrafe específico destinado a integrar y ponderar el conjunto de impactos a escala de proyecto, a diferencia del Estudio Ambiental Estratégico del Proyecto de Interés Insular (PII), que sí incorpora una valoración global de la actuación, concluyendo que el resultado es Compatible.

Respecto a la adecuación formal del Documento Ambiental a lo establecido en el artículo 45.1 de la Ley 21/2013, debe señalarse que la norma exige la identificación y evaluación de los efectos significativos — incluidos los indirectos, acumulativos y sinérgicos— sin imponer la obligación de incorporar un apartado específico de valoración global. En consecuencia, la suficiencia del documento debe valorarse en función de su contenido material.

A este respecto, el análisis por factores ambientales desarrollado en el documento evalúa el impacto residual tras la aplicación de medidas preventivas y correctoras, concluyendo, según sus propios términos, que las afecciones presentan carácter Compatible. Asimismo, el hecho de que el Proyecto de Urbanización se integre en un PII con evaluación ambiental estratégica previa —que sí incorpora una valoración global— refuerza la coherencia del análisis, siempre que se considere que el Documento Ambiental ha evaluado de forma suficiente los efectos significativos a escala de proyecto.

De acuerdo con la información contenida en el Documento Ambiental Resultante, se identifican un total de **13 impactos ambientales** asociados a la ejecución y funcionamiento del proyecto, cuya valoración, una vez consideradas las medidas propuestas, se distribuye del siguiente modo:

- **9** impactos de carácter compatible
- **2** impactos de carácter moderado (reducibles mediante medidas adicionales)
- **1** impacto de carácter positivo
- **1** impacto inicialmente potencialmente significativo, reconducido a compatible mediante la adopción de medidas específicas

Esta distribución se deduce del análisis individualizado por factores ambientales, en ausencia de una matriz de síntesis global expresa.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 61/70 |





- Fase de construcción

Durante la fase de obras, los impactos se concentran principalmente en los factores atmosférico, acústico, edáfico, hidrológico y biológico:

- *Atmósfera y calidad del aire:* Se describe la generación de emisiones difusas de polvo y gases asociadas a los movimientos de tierras (del orden de 59.207 m³ de desmonte) y al tránsito de maquinaria. El impacto se caracteriza como temporal y localizado, vinculado a las fases más intensivas de obra.
- *Ruido y vibraciones:* Incremento de los niveles sonoros en el entorno inmediato por maquinaria y transporte. El documento lo califica como compatible, en atención al carácter industrial del ámbito y la ausencia de receptores sensibles próximos.
- *Suelo y geomorfología:* Alteración directa por excavaciones y rellenos. El documento indica la ausencia de elementos geológicos de interés, en un entorno previamente transformado, condicionando la valoración a la correcta gestión del balance de tierras.
- *Flora y vegetación:* Afección directa sobre ejemplares de flora autóctona protegida, principalmente *Euphorbia balsamifera* y *Plocama pendula*. Este impacto se configura como el más relevante desde el punto de vista ambiental, siendo objeto de medidas específicas de rescate, trasplante y conservación.
- *Hidrología superficial:* Intervención sobre el barranco de El Camello mediante su encauzamiento. Durante la ejecución se identifican riesgos de arrastres y enturbiamiento, considerados compatibles con la aplicación de medidas de control.
- *Tráfico y movilidad:* Incremento temporal del tráfico pesado, especialmente en un contexto de posible simultaneidad con otras obras del entorno. El impacto se considera temporal y compatible.

- Fase de explotación

En fase operativa, los impactos presentan menor intensidad y se asocian principalmente a la consolidación del uso industrial del ámbito:

- *Consumo de recursos:* Vinculado fundamentalmente a las futuras actividades implantadas, sin que el proyecto de urbanización, en sí mismo, implique consumos significativos adicionales a los ya evaluados.
- *Paisaje:* El documento señala que la actuación se inserta en una cuenca visual altamente antropizada, caracterizada por infraestructuras energéticas de gran escala, por lo que el impacto se valora como compatible.
- *Sistema hidrológico:* El encauzamiento del barranco se valora como un impacto positivo, al mejorar la capacidad de drenaje y reducir el riesgo de inundación en el entorno.
- *Efectos acumulativos y sinérgicos:* Asociados a la consolidación del nodo energético-industrial, sin identificarse incrementos significativos de presión ambiental más allá de la dinámica propia del polígono.

Del análisis del Documento Ambiental se desprende que:

- Los impactos más relevantes se concentran en la fase de ejecución, con carácter mayoritariamente temporal, localizado y reversible.
- El factor ambiental más sensible corresponde a la flora protegida, que es objeto de medidas específicas.
- El resto de impactos se producen en un entorno previamente antropizado, lo que condiciona su magnitud y reduce su capacidad de generar afecciones significativas adicionales.

| Código Seguro De Verificación | Estado | Fecha y hora |
|---|--|---------------------|
| Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | Firmado | 23/04/2026 10:48:12 |
| 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/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | |
| Normativa | Página | 62/70 |
| Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |





El Documento Ambiental incorpora un conjunto de medidas protectoras y correctoras orientadas a prevenir, corregir o compensar los efectos identificados, así como un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) destinado al seguimiento de su aplicación.

- Medidas protectoras y correctoras

De acuerdo con la documentación analizada, las medidas propuestas se estructuran por factores ambientales y se centran principalmente en la fase de ejecución. De forma sintética, se agrupan en los siguientes bloques:

- *Protección atmosférica y acústica:* Riegos periódicos, limitación de velocidad, mantenimiento de maquinaria y control de horarios.
- *Protección del suelo y gestión de tierras:* Delimitación de zonas de obra, retirada y conservación de tierra vegetal, y reutilización de materiales de excavación, con posible valorización externa.
- *Protección de la vegetación:* Trasplante de ejemplares de interés a vivero provisional para su posterior integración.
- *Protección hídrica:* Redes separativas, control de vertidos y sistemas de seguimiento (arquetas tomamuestras).
- *Patrimonio cultural:* Control arqueológico durante los movimientos de tierra.
- *Gestión de residuos:* Segregación, almacenamiento temporal y entrega a gestores autorizados.

El documento cubre los principales impactos identificados, si bien en algunos casos las medidas presentan un nivel de definición general, remitiendo su concreción a fases posteriores o a la ejecución de las obras.

- Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)


El Documento Ambiental incorpora un Programa de Vigilancia Ambiental cuyo objetivo es verificar el cumplimiento y la eficacia de las medidas propuestas. Sus principales características son:

- *Ámbito temporal:* Se centra fundamentalmente en la fase de ejecución de las obras, sin perjuicio de la posible extensión de determinadas tareas de seguimiento a la fase de explotación.
- *Contenido:* Incluye el control de los principales factores ambientales afectados, tales como calidad del aire, niveles acústicos, gestión de residuos, protección del suelo, seguimiento de la vegetación trasplantada y control de vertidos.
- *Sistema de seguimiento:* Se establece la realización de inspecciones periódicas y la emisión de informes de seguimiento, con carácter mensual, por parte de técnico competente, en los que se verificará el grado de cumplimiento de las medidas y se propondrán, en su caso, medidas adicionales.
- *Gestión de incidencias:* El programa contempla la identificación de incumplimientos o impactos no previstos, estableciendo la necesidad de adoptar medidas correctoras adicionales cuando resulte necesario.
- *Dotación económica:* El PVA cuenta con una asignación presupuestaria específica, lo que permite, según el documento, garantizar su viabilidad material durante la ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista formal, el Programa de Vigilancia Ambiental se configura como el instrumento de control ambiental del proyecto, si bien presenta un enfoque generalista, careciendo en determinados casos de indicadores cuantitativos, umbrales de referencia o criterios de actuación claramente definidos.

En este contexto, el Documento Ambiental concluye que la aplicación del conjunto de medidas propuestas permite reducir los impactos identificados a niveles considerados compatibles.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 63/70 |





No obstante, del análisis efectuado se desprende que dicha valoración debe interpretarse en términos condicionados, en la medida en que la eficacia real de las medidas planteadas depende de su adecuada concreción técnica, de su correcta integración en los documentos de ejecución de obra y de su cumplimiento efectivo durante el desarrollo de los trabajos.

En consecuencia, la valoración final de la significación de los impactos y de la suficiencia de las medidas propuestas deberá entenderse condicionada a su adecuada definición, desarrollo y cumplimiento efectivo en fase de ejecución, así como a la incorporación de las determinaciones adicionales que, para suplir dichas carencias, se derivan del presente informe.

5. CONDICIONANTES Y MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

Como resultado del trámite de consulta y tras el análisis técnico del expediente, y en coherencia con las determinaciones establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular, en particular las relativas a la garantía de no pérdida neta de biodiversidad y a la necesidad de integrar medidas específicas de conservación de flora autóctona y fauna protegida, se procede a concretar y desarrollar dichas exigencias a nivel de proyecto mediante los siguientes condicionantes:

5.1. Medidas de Restauración ecológica: rescate integral de flora autóctona, conservación edáfica y protección de fauna invertebrada (*Pimelia canariensis*) (Desarrollo del Condicionante Estratégico 6.3)

A los efectos de garantizar la viabilidad de las medidas de rescate de vegetación y la protección de la biodiversidad, las determinaciones técnicas contenidas en el Anejo 8 "Plantaciones de espacios libres y zonas verdes" del Proyecto de Urbanización deberán considerarse como base de partida, si bien deberán ser objeto de ampliación, desarrollo y adecuación para su correcta implementación como medida correctora con una finalidad global de restauración ecológica.

En este sentido, y con objeto de reforzar las medidas en relación con la fauna invertebrada protegida, la conservación del suelo y la supervisión técnica de las actuaciones, con carácter previo a la firma del Acta de Replanteo o comienzo de la ejecución de las obras, o en cualquier caso, al inicio de cualquier labor de desbroce o movimiento de tierras, el promotor deberá remitir al órgano sustantivo, que a su vez se lo trasladará al órgano ambiental para su validación, una Adenda de Restauración ecológica. Dicha adenda deberá incorporar, al menos, los siguientes contenidos:

1. Proyecto de rescate y reimplantación de flora autóctona

Se deberá definir una metodología detallada para la retirada, conservación y reimplantación de la vegetación existente, con especial atención al Hábitat de Interés Comunitario 5330, incluyendo:

- Áreas principales donde se ubican la mayor parte de ejemplares a rescatar.
- Técnicas de extracción, transporte y mantenimiento durante el tiempo se ubiquen en el vivero temporal previsto.
- Plan de reimplantación en espacios libres del ámbito.
- Cronograma de ejecución coordinado con las fases de obra.


Se deberá garantizar que la actuación responde a criterios de restauración ecológica, no pudiendo limitarse a soluciones de ajardinamiento ornamental. A este respecto se identificarán cartográficamente las zonas de tratamiento extensivo e intensivo, fomentando la conectividad entre las mismas. Caso de que se constate la presencia de ejemplares de *Pimelia canariensis*, el diseño y selección de las áreas a restaurar o mantener tendrá en cuenta dichas poblaciones y posibilidad de realizar traslocaciones de individuos a las mismas, de forma que las actuaciones de trasplante refuercen el mantenimiento del hábitat de esta especie protegida.

2. Condiciones de gestión y conservación del horizonte edáfico fértil como soporte ecológico.

El documento deberá incorporar un protocolo específico para la conservación del suelo, incluyendo:

- Decapado selectivo del horizonte superficial (al menos primeros 20–30 cm).
- Acopio diferenciado por unidades homogéneas.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 64/70 |





- Mantenimiento de sus condiciones físicas y biológicas (estructura, humedad, microbiota).
- Reutilización prioritaria en las zonas de restauración previstas.
- Queda prohibida la mezcla indiscriminada de estos materiales con tierras inertes o de baja calidad edáfica.

3. Proyecto de vivero temporal de conservación

El vivero previsto en el proyecto deberá redefinirse como una infraestructura de conservación temporal, debiendo incluir:

- Delimitación cartográfica y diseño constructivo.
- Superficie suficiente en relación con el volumen de material vegetal a acoger (A esto respecto deberá clarificarse si la superficie final serán los 10.000 m² estimados en el Anejo 8 del proyecto o los 1.500 m² definidos en el Documento Ambiental y la memoria del Proyecto de Urbanización),
- Sistemas de riego, sombreado y protección frente a polvo y escorrentías.
- Organización interna diferenciada (ejemplares, suelo vegetal, semillas).
- Condiciones de mantenimiento y control fitosanitario.

El vivero no podrá operar como zona de acopio pasivo, debiendo garantizar la viabilidad del material biológico hasta su reimplantación. Igualmente, se podrá aceptar el traslado y mantenimiento de estos ejemplares en otros viveros autorizados para la producción de planta canaria, siempre que se aporte el compromiso por escrito de gestión de las mismas y la trazabilidad de dichos ejemplares para la restauración del ámbito. En este caso, la Adenda contendrá el mismo contenido que el solicitado describiendo las instalaciones y el lugar exacto donde se mantendrán los individuos y el sistema para garantizar la trazabilidad de los mismos, de forma que se asegure el destino final será la restauración en el ámbito concreto.

4. Protocolo entomológico específico (*Pimelia canariensis*)

Se deberá definir un protocolo metodológico detallado para la prospección, detección y reubicación de la especie, que incluya:

- Prospección intensiva previa y seguimiento durante obra.
- Metodología de captura y traslado.
- Delimitación cartográfica de áreas receptoras.
- Identificación y acondicionamiento de áreas receptoras dentro del ámbito o en su entorno próximo.
- Diseño y acondicionamiento de reservorios temporales.
- Medidas para garantizar condiciones adecuadas de hábitat (suelo, refugio, permeabilidad).

En su caso, las actuaciones deberán ejecutarse exclusivamente por personal técnico especializado en entomología y contando con la correspondiente resolución de autorización excepcional para el manejo de especies protegidas, emitida por el órgano competente en materia de conservación de la naturaleza del Gobierno de Canarias.

5. Dirección técnica especializada.

Se deberá designar formalmente para supervisar estas tareas:

- Un técnico especialista en botánica/ viverista.
- Un técnico especialista en entomología (en caso de afección a fauna protegida).

Ambos se integrarán en la Dirección Ambiental de Obra, actuando con independencia de la dirección facultativa, y dispondrán de capacidad para:

- Supervisar las actuaciones de rescate.
- Emitir instrucciones de obligado cumplimiento.
- Proponer la paralización de trabajos en caso de riesgo para los valores ambientales objeto de protección

Se deberá acreditar el nombramiento de dichos perfiles.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 65/70 |





6. Control de especies exóticas invasoras

Se deberá establecer un programa específico de control y erradicación de especies exóticas invasoras, particularmente *Pennisetum setaceum* y *Nicotiana glauca*, que se aplicará sobre:

- superficies alteradas
- acopios de tierras
- zonas de vivero

Este programa se mantendrá activo hasta la finalización de las obras.

7. Seguimiento y control

Se definirán indicadores específicos para el control de estas actuaciones, incluyendo al menos:

- Tasa de supervivencia de ejemplares trasplantados.
- Estado del material vegetal en vivero.
- Evolución de las condiciones del suelo reutilizado.
- Seguimiento de poblaciones de *Pimelia canariensis*, en su caso.

En caso de resultados desfavorables, deberán adoptarse medidas correctoras adicionales, incluyendo reposiciones, mejora de condiciones de hábitat o redefinición de las zonas receptoras.

5.2. Condicionante relativo a la Economía Circular y Gestión de Excedentes de Tierras (Desarrollo del Condicionante Estratégico 6.2)

En coherencia con la directriz estratégica de minimización de la huella de carbono y promoción de la economía circular establecida en la Declaración Ambiental Estratégica, la gestión de los excedentes de excavación generados por el Proyecto de Urbanización deberá estructurarse de forma que se garantice su máxima valorización frente a la eliminación convencional.

A estos efectos, con carácter previo al inicio de los movimientos de tierra, el promotor deberá remitir al órgano Sustantivo, que a su vez se lo trasladará al órgano ambiental para su validación, una actualización o Adenda al Plan de Gestión de Residuos (PGR) que defina y justifique el destino de los excedentes de tierras con estricta sujeción a la siguiente jerarquía de gestión:

1. Reutilización interna en el ámbito.

Como opción preferente, los materiales de excavación aptos se destinarán a la nivelación, acondicionamiento y relleno de las parcelas interiores del propio ámbito del Proyecto de Interés Insular. El documento deberá justificar el balance de tierras y maximizar la compensación interna de volúmenes para minimizar las necesidades de transporte exterior. Se deberán definir las zonas de acopio temporal que preferentemente, se ubiquen en zonas ya alteradas o en superficies cuyo destino final es la ocupación completa, evitando la afección a los espacios libres y áreas de protección identificadas.

2. Valorización y reutilización de excedentes de excavación en obras o infraestructuras públicas colindantes.

Para aquellos volúmenes excedentarios que, por razones de cotas o capacidades, no puedan ser absorbidos por las parcelas del ámbito, se priorizará su reutilización en obras o infraestructuras públicas del entorno inmediato (prioritariamente en las obras de ampliación o relleno del Puerto de Granadilla). En el caso de recurrir a esta vía, se deberán aportar los preacuerdos o documentos de aceptación correspondientes para garantizar el cumplimiento del principio de proximidad.

3. Eliminación en vertedero.

La derivación de materiales a vertederos autorizados o gestores finales de eliminación quedará restringida como última alternativa. Su uso deberá justificarse documentalmente y limitarse a aquellos materiales que, por sus características geotécnicas o posible presencia de contaminantes, resulten técnica o legalmente

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 66/70 |





inviabiles para su reutilización, o en aquellos casos en los que se acredite de forma fehaciente la imposibilidad de aplicar las dos opciones anteriores.

4. Trazabilidad e Indicadores en el PVA:

Para garantizar el seguimiento de esta jerarquía, el Programa de Vigilancia Ambiental deberá incorporar un protocolo de control de los flujos de tierras. Los informes periódicos de seguimiento incluirán, como indicador obligatorio, el porcentaje de metros cúbicos de tierras reutilizadas (interna o externamente) frente al total de tierras enviadas a eliminación.

6. MEJORAS AL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL INTEGRADO A ESCALA DE PROYECTO (PVAI-PROYECTO)

Del análisis conjunto del Programa de Vigilancia Ambiental contenido en el Documento Ambiental del Proyecto de Urbanización y el previsto en el Estudio Ambiental Estratégico del PII, se desprende que ambos instrumentos responden a escalas, objetivos y niveles de detalle diferentes.

El PVA del Documento Ambiental presenta un carácter operativo, centrado en la fase de ejecución de las obras, incorporando parámetros de control, umbrales de alerta, periodicidades y asignación de recursos técnicos específicos, orientados a verificar la correcta aplicación de las medidas correctoras y la detección de impactos no previstos.

Por su parte, el PVA del Estudio Ambiental Estratégico adopta un enfoque estratégico, basado en indicadores de seguimiento de la evolución del modelo territorial y ambiental, con una periodicidad más amplia y con implicación directa del promotor y de las administraciones competentes.

Si bien ambos programas resultan conceptualmente complementarios —al operar en escalas distintas—, no se identifica en la documentación analizada una integración funcional entre los mismos, ni una correspondencia explícita entre los indicadores definidos en el ámbito estratégico y los parámetros de control aplicados en fase de proyecto.

En este sentido, desde un punto de vista técnico, ambos programas se configuran como instrumentos independientes, cuya eventual integración en un sistema único de seguimiento ambiental permitiría mejorar la coherencia, trazabilidad y eficacia del control ambiental del conjunto del Proyecto de Interés Insular.

Por tanto, en coherencia con lo establecido en la Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular, y dado el carácter dual del instrumento (plan y proyecto), el promotor deberá elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental Integrado a escala de proyecto (PVAI-proyecto).

Este documento deberá presentarse al órgano sustantivo, que a su vez se lo trasladará al órgano ambiental para su validación, con carácter previo a la firma del Acta de Replanteo del Acta de Replanteo o comienzo de la ejecución de las obras.

El PVAI-proyecto deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:


1. Desarrollo operativo e integración de escalas:

El documento deberá integrar en un único marco operativo:

- los indicadores definidos en el Estudio Ambiental Estratégico.
- los controles y parámetros establecidos en el Documento Ambiental del proyecto de urbanización.

Se deberá establecer una correspondencia expresa entre los objetivos estratégicos y los parámetros de control operativo en fase de obra, de forma que se garantice la trazabilidad del cumplimiento ambiental del conjunto del Proyecto de Interés Insular.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 67/70 |





2. Subprogramas específicos de seguimiento y umbrales de actuación

El PVAI-proyecto se estructurará, al menos, en los siguientes subprogramas:

2.1. Subprograma de flora, vivero y conservación edáfica

Con los siguientes indicadores:

- Tasa de supervivencia de ejemplares trasplantados.
- Estado fitosanitario del material vegetal en vivero.
- Volumen de suelo fértil recuperado y reutilizado (m³).

Umbrales de actuación: Una supervivencia inferior al 50% durante el primer año, o la evidencia de pérdida de funcionalidad edáfica, implicará la reposición obligatoria de marras y la revisión del protocolo agronómico y de restauración.

2.2. Subprograma entomológico (*Pimelia canariensis*)

Indicadores:

- Número de ejemplares detectados y trasladados.
- Evolución del censo en las áreas receptoras o reservorios.

Condición de ejecución: Este subprograma se desarrollará en coherencia con la resolución de autorización excepcional para el manejo de especies protegidas, debiendo adaptarse a sus prescripciones.

Umbrales de actuación:

Un descenso poblacional superior al 20% respecto al censo inicial implicará el refuerzo inmediato de las medidas de hábitat, aislamiento y gestión.

2.3. Subprograma de gestión de tierras y economía circular

Indicadores:

- Porcentaje de reutilización interna.
- Porcentaje de valorización externa.
- Porcentaje de eliminación en vertedero respecto al total de m³ excavados.
- Criterio de control:

Toda derivación a vertedero deberá ser expresamente justificada en los informes de seguimiento.

4. Subprograma de control de especies exóticas invasoras (EEI)

Indicadores:

- Presencia y cobertura de especies invasoras (especialmente *Pennisetum setaceum* y *Nicotiana glauca*) en zonas alteradas, acopios y vivero.

Umbrales de actuación: La detección o reaparición de estas especies implicará la actuación inmediata de erradicación, bajo supervisión técnica.

2.5. Subprograma de funcionamiento hidráulico

Indicadores:

- Estado funcional de la sección hidráulica del encauzamiento.
- Presencia de obstrucciones o pérdida de capacidad de desagüe.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 68/70 |





Umbrales de actuación: Cualquier alteración de la capacidad hidráulica prevista implicará la adopción inmediata de medidas correctoras, debiendo restituirse las condiciones de diseño en el menor plazo posible.

2.6. Subprograma de calidad de aguas

Indicadores:

- Resultados analíticos en puntos de control de vertidos y escorrentías.
- Presencia de contaminantes (hidrocarburos u otros parámetros relevantes).

Umbrales de actuación: La superación de los límites normativos implicará la adopción inmediata de medidas correctoras, pudiendo incluir la interrupción temporal de vertidos hasta la restitución de condiciones adecuadas.

2.7. Subprograma general de control de obra

Indicadores:

- Niveles de emisión de polvo.
- Niveles acústicos.
- Correcta segregación y gestión de residuos.

Umbrales de actuación: La superación de los límites normativos o de las condiciones establecidas implicará la adopción inmediata de medidas correctoras conforme a las directrices de la Dirección técnica, pudiendo conllevar la suspensión temporal de la unidad de obra causante.

3. Dirección técnica y estructura operativa

El PVAI-proyecto deberá identificar nominativamente:

- la Dirección Ambiental de Obra,
- el técnico especialista en botánica/vivero,
- y el técnico especialista en entomología (cuando proceda),

los cuales se integrarán en la vigilancia ambiental con independencia funcional respecto a la dirección facultativa de la obra civil.

Se reconocerá formalmente su capacidad para:

- emitir instrucciones de obligado cumplimiento,
- proponer la adopción de medidas correctoras,
- y proponer la paralización de trabajos en caso de riesgo ambiental.

4. Obligaciones de seguimiento, remisión y control administrativo

La eficacia de la autorización del proyecto queda condicionada al cumplimiento del PVAI-proyecto, debiendo el promotor:

- Elaborar informes de seguimiento mensual durante la fase de obras.
- Emitir informes extraordinarios en caso de incidencias relevantes o superación de umbrales.
- Presentar un informe final de cierre ambiental al término de la ejecución material.
- Dichos informes deberán ser remitidos al órgano sustantivo, que ejercerá las funciones de supervisión y control.

El órgano sustantivo dará traslado a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT):

- con carácter semestral durante la fase de obras,
- y de forma inmediata en caso de incumplimientos relevantes o impactos no previstos.

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 69/70 |





Todo ello sin perjuicio de las obligaciones de seguimiento en fase de explotación establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica, que operarán con la periodicidad y alcance definidos en dicho instrumento.

6. Mecanismo adaptativo

Cuando del seguimiento realizado se desprenda la existencia de desviaciones significativas respecto a los objetivos ambientales previstos o la aparición de impactos no considerados, y siempre de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental vigente, el órgano ambiental podrá:

- requerir la modificación del Programa de Vigilancia Ambiental, o
- exigir la adopción de medidas correctoras o compensatorias adicionales.

7. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, revisado el documento ambiental, los informes recibidos en el trámite de consulta y tras el posterior análisis técnico del expediente, se estima que el **“Proyecto de Interés Insular (PII) para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria**, condicionado al cumplimiento de los condicionantes y medidas ambientales adicionales señaladas en el apartado 5 de la presente propuesta así como las previstas en el Documento Ambiental Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo con la modificaciones definidas en el apartado 6.

Así pues, considerando el análisis jurídico y técnico del Expediente, la CEAT, por unanimidad de sus miembros adopta el siguiente acuerdo:

1. Formular Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular (PII) para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla en la que, a vista del resultado de la información pública y consulta y de la forma en que los aspectos ambientales han sido tenidos en cuenta en la versión final del PII, en calidad de instrumento de ordenación, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente, considerando especialmente los criterios establecidos en el documento de alcance correspondiente, se condicione la misma al cumplimiento de las medidas ambientales adicionales señaladas en el punto 6 del apartado G así como las previstas en el Estudio Ambiental Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo con la modificaciones definidas en el punto 7 del apartado G.

2. Emitir informe de impacto ambiental del e del Proyecto de Interés Insular (PII) para la ordenación y urbanización de la parcela DISA Granadilla en el que revisado el documento ambiental, los informes recibidos en el trámite de consulta y tras el posterior análisis técnico del expediente, se estima que PII no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, condicionado al cumplimiento de las medidas ambientales adicionales señaladas en el punto 5 del apartado H así como las previstas en el Documento Ambiental Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo con la modificaciones definidas en el punto 6 del apartado H.

3. Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica, al tiempo que se comunica al órgano sustantivo y al promotor.

[Documento firmado electrónicamente] La secretaria de la CEAT, Noemí Martín González

| Código Seguro De Verificación | Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | 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 | 23/04/2026 10:48:12 |
| Url De Verificación | https://sede.tenerife.es/verifirma/code/Lt-xc0alWofr5jYtW-RUgQ | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | Página | 70/70 |

