



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 16 de septiembre de 2025, adoptó como punto segundo del Orden del Día, el siguiente:

Acuerdo de la CEAT en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del PGO de La Laguna para la protección de la ermita de San Juan Bautista.

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

Con fecha 26 de marzo de 2025, en virtud de Acuerdo del Pleno Insular de 28 de junio de 2024, relativo a la aceptación de la delegación de competencias efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en la evaluación ambiental que correspondería al órgano ambiental municipal, a favor de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA, se le da traslado a la CEAT del presente expediente, a efectos de que se proceda a elaborar el informe ambiental estratégico pertinente.

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

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del PGO de La Laguna (Adaptación Básica 2004) para la protección de la ermita de San Juan Bautista.
PROMOTOR	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna (Gerencia de Urbanismo).
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	Equipo técnico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna (Borrador del Documento de Ordenación) / Acaymo Pérez Díaz, Licenciado en Ciencias Ambientales (Documento Ambiental Estratégico)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Garantizar la protección de la ermita de San Juan Bautista mediante su inclusión en el Catálogo de Protección municipal.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna, en el núcleo de Bajamar.
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No se encuentra dentro de Espacio Natural Protegido.
RED NATURA 2000	No se encuentra dentro de Red Natura 2000.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano Consolidado / Suelo Urbano No Consolidado.

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

1. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

1.1 Caracterización territorial del ámbito.

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/10	



El ámbito objeto de la Modificación Menor se ubica en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, en concreto en la trama urbana de Bajamar. Está integrado por las parcelas con referencia catastral 8593107CS6589S0001WB y 8593108CS6589S0001AB, que están situadas en los nº 5 y 7 de la calle San Juan del citado núcleo poblacional.

Es un ámbito de escasa extensión superficial y muy antropizado, que tiene como elemento más destacado, en una posición más o menos central, el inmueble que se pretende proteger. Alrededor del ámbito se disponen edificaciones de uso residencial de altura variable, una senda peatonal y una calle para el tránsito de vehículos, que posibilita el acceso a un aparcamiento improvisado situado muy cerca de la ermita.

La figura 1 recoge la delimitación del ámbito territorial analizado.



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

La figura 2 contiene algunas fotos obtenidas recientemente, mostrando en qué estado se encuentra el ámbito de estudio y el inmueble objeto de protección.



Figura 2. Estado actual (10/08/2025) del ámbito territorial de la Modificación Menor del PGO.
Fuente: Elaboración propia.

1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

Tal como expone el Borrador del Plan el vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, que integra el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio, fue aprobado por acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, publicado en el BOC de 6 de abril de 2005.

Se ha comprobado, con el paso del tiempo, que existen inmuebles que pudieran tener valores patrimoniales que no están recogidos en el catálogo actual, como en el caso de la “Ermita de San Juan Bautista” en Bajamar, existiendo un riesgo de destrucción y pérdida de sus valores patrimoniales en caso de no integrarse en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio.

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	19/09/2025 10:54:21
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/10





El ámbito de actuación engloba terrenos incluidos en su mayor parte en Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de espacio libre en el que se inserta una edificación cerrada con uso sociocultural (referido a la ermita). También ocupa una estrecha franja que está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de viario, que forma parte de la Unidad de Actuación Bajamar 2 (BM2).

1.3 Objeto de la Modificación Menor del PGO.

El objeto de la Modificación Menor del PGO es la protección de la ermita de San Juan Bautista y otros elementos de su entorno próximo, estableciendo un régimen jurídico que garantice su protección y conservación.

1.4 Alternativas propuestas

La Modificación Menor analizada plantea dos alternativas, cuyas características principales son las siguientes:

- **Alternativa 0**, esto es, el mantenimiento de la situación actual, lo que supone no garantizar la protección de la ermita con el consiguiente riesgo de destrucción o de pérdida de sus valores patrimoniales. Según el Borrador del Plan, además de esta pérdida desde el punto de vista del patrimonio cultural, existe el riesgo de destrucción del muro con hornacina próximo, al estar afectado por un viario integrado en la Unidad de Actuación BM2.
- **Alternativa 1**, cuya propuesta radica en la inclusión del inmueble en el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación, con un grado de protección acorde a sus valores y estableciendo un entorno de protección del mismo.

El grado de protección propuesto es el "Integral", atendiendo a la definición contenida en la Ley del Patrimonio Cultural de Canarias, siendo equiparable con el grado de protección "Estructural" de nivel 1) regulado en el artículo 246 de las Normas Urbanísticas del PGO. Por su parte, se establece un entorno de protección que tendría su propia ficha como "Área de Influencia del Patrimonio Histórico".

El DAE incorpora una opción más (Alternativa 2), que difiere de la anterior en la titularidad de la edificación existente en la parcela, asignando la calificación de Edificación Singular (ES), equipamiento sociocultural de titularidad privada, conservando el resto de las determinaciones.

Según el Borrador del Plan, **se considera más adecuada la Alternativa 1** al obtener un resultado global más alto en la valoración del cumplimiento de los principios del desarrollo sostenible y de los principios específicos de ordenación que promulga la ley canaria del suelo en los aspectos referidos a la protección del patrimonio cultural, en la mejora de los atributos característicos del paisaje y en la equidad intra e intergeneracional. En cuanto al análisis comparativo de los potenciales efectos ambientales de las alternativas, no se aprecian diferencias relevantes entre ellas, si bien es de destacar la mejor adecuación de las alternativas 1 y 2 por garantizar la protección del inmueble y ampliar el espacio libre dispuesto en su entorno.

Como resultado de este análisis, la documentación técnica aportada apuesta por la **Alternativa 1** como propuesta de ordenación, lo que se traduce en:

- Inclusión de la ermita de San Juan Bautista y del muro de piedra con hornacina en el Catálogo, incluyendo también su entorno de protección.
- Reajuste del ámbito de la Unidad de Actuación BM2, al excluir de éste una superficie reducida (31,83 m²) que se integra en el entorno de protección de la ermita, pasando a tener la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.
- Incorporación de este suelo al Espacio Libre (ELAP), que amplía su superficie respecto a la del vigente PGO en 78,4 m², la misma superficie en que se reduce el viario colindante.

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	3/10	



Figura 3. Condiciones de uso y edificación de la Alternativa 1.
Fuente: Borrador del Plan.

2. CONSULTAS REALIZADAS Y CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS MISMAS

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

Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	SI
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	SI
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Cultural	
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Edictos - Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	SI
Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife	SI
TABARES RODRÍGUEZ ,SERGIO	
TABARES RODRÍGUEZ ,ROSA ESTHER	
TABARES MIRANDA ,MERCEDES	
TABARES MIRANDA ,MENCÍA	
TABARES MIRANDA ,MARÍA NIEVES	
TABARES MIRANDA ,MARÍA ISABEL	
TABARES RODRÍGUEZ ,MARÍA ISABEL HORTENSIA	
TABARES SALAZAR ,MARÍA DOLORES	
TABARES MIRANDA ,MARGARITA	
FUENTES TABARES ,JUAN JOSÉ	

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	19/09/2025 10:54:21
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	4/10





TABARES RODRÍGUEZ ,JOSÉ MARÍA JAVIER GRE	
TABARES RODRÍGUEZ ,HORTENSIA MARÍA SUSAN	
TABARES RODRÍGUEZ ,DIEGO DOMINGO GUZMÁN ALONSO	
RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ ,CONCEPCIÓN	
TABARES RODRÍGUEZ ,CARLOS	
FUENTES TABARES ,ANA BEATRIZ	
TABARES SALAZAR, ALONSO	
ATAN Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza	
FEDERACION BEN MAGEC ECOLOGISTAS EN ACCION	
Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP)	
BOE	SI

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente. El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 7 de mayo de 2025. Asimismo, en el cómputo del plazo de las consultas efectuadas, es preciso tener en cuenta que el 5 de junio de 2025 se publica en el BOE anuncio de consulta infructuosa a diversos interesados, otorgándoles nuevo plazo de 45 días hábiles (resultando agosto inhábil a efectos de notificaciones de acuerdo con el artículo 6.1a) de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

Como resultado del trámite de consulta del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico, se reciben informes de varias administraciones públicas. El contenido más significativo de las respuestas recibidas se expone a continuación:

- **Informe del Ministerio de Defensa**, emitido en sentido desfavorable a la espera de confirmar, tras la revisión de la documentación por sus órganos técnicos, que la actuación no tiene incidencia en el dominio público militar, así como en los intereses de la Defensa Nacional. Posteriormente, se recibe el pasado 22 de agosto nuevo informe del citado Ministerio esta vez en sentido favorable una vez comprobado no tiene incidencia en el dominio público militar.
- **Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, que no emite informe en sentido estricto a la vista de las características de la documentación analizada, por tratarse de trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remite una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, cuya conclusión final es *"...dada la naturaleza de esta modificación menor, y tras revisar la documentación aportada, este centro directivo considera que el mismo no supone un aumento apreciable en la exposición a contaminantes físicos, químicos o biológicos, por lo que no se estima necesario realizar observaciones o sugerencias a su solicitud de informe"*.
- **Informe de la Consejería de Transición Ecológica y Cambio Climático (Gobierno de Canarias)**, que efectúa una serie de recomendaciones en relación con el tratamiento del cambio climático en el instrumento de ordenación evaluado, como la necesidad de utilizar datos climáticos completos en series temporales suficientemente representativas; el uso de las proyecciones climáticas obtenidas por el Grupo GOTA de la Universidad de La Laguna; la incorporación del cálculo de la huella de carbono; la consulta de la cartografía de RIESGOMAP; y la inclusión de un esquema de participación pública informado y orientado al clima donde se comuniquen las implicaciones de la modificación en términos de adaptación, emisiones, paisaje y sostenibilidad del modelo turístico.

Estas consideraciones son acertadas en un contexto general de aplicación a los instrumentos de ordenación sometidos a EAE, pero en el caso concreto del expediente que nos ocupa, atendiendo tanto a la finalidad y objeto de la Modificación Menor, centrado en la salvaguarda del patrimonio arquitectónico, como a su nula repercusión ambiental y al hito en que nos encontramos dentro del

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	5/10	



procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, no se estima que estas observaciones condicionen el resultado de la evaluación ambiental.

- **Informe de la Consejería Insular de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife);** apunta que las actuaciones que ampara la Modificación Menor se circunscriben al ámbito de la ordenación urbanística local sin interferir en modo alguno con la ordenación territorial insular y, en consecuencia, es plenamente compatible con el PIOT. Considera, además, que la propuesta de ordenación tiene efectos favorables desde el punto de vista medioambiental.
- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural (Cabildo Insular de Tenerife),** referido a las competencias que tiene atribuidas en relación con el medio ambiente, señalando que, al tratarse de una Modificación Menor en suelo urbano, cuya finalidad es la protección de un inmueble histórico, el asunto no incide en su ámbito competencial.
- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural (Cabildo Insular de Tenerife),** referido a las competencias que tiene atribuidas en relación con la seguridad y emergencias (protección civil). Señala que el DAE contiene un análisis de la exposición a determinadas amenazas como riesgo sísmico, riesgo volcánico, incendios forestales y movimientos de ladera (dinámica de vertientes), estimando adecuado el análisis realizado. No obstante, considera que se omiten otros riesgos como el hidrológico y el asociado a accidentes de transporte de mercancías peligrosas, contemplando en el informe el análisis correspondiente.

Como conclusión final estima que ninguno de los riesgos analizados compromete o condiciona la ordenación propuesta en la Modificación Menor del PGO.

- **Respuesta del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife),** señalando que, una vez consultado el inventario del Cabildo Insular, se confirma que no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el mismo, sin perjuicio de la afección que se pueda registrar sobre las carreteras insulares que deben ser informadas por el servicio correspondiente.

En relación con estas observaciones y a efectos meramente aclaratorios, la ordenación propuesta no tiene ninguna incidencia sobre las carreteras de competencia insular.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife),** que en base a la documentación técnica aportada y a los antecedentes obrantes en el citado servicio señala:
 - La necesidad de asignar un grado de protección “Integral” al inmueble, entendiendo que la totalidad de los elementos interiores del mismo son merecedores de protección, incluyendo el poyo existente al pie de la fachada, el pavimento empedrado junto a la entrada, el pavimento de callao de playa de su entorno próximo y el muro de piedra seca que limita el bancal situado al sur de la edificación.
 - El entorno de protección debe incorporar el muro medianero con hornacina que se quiere proteger.
 - La alternativa 0 no resulta adecuada desde el punto de vista patrimonial.

Por lo demás, informa favorablemente la Modificación Menor del PGO, debiendo estar a las consideraciones contenidas en su informe.

Tras el análisis técnico del expediente y la visita de campo realizada se comprueba que la propuesta de ordenación seleccionada cumple las consideraciones formuladas por este órgano directivo, sin perjuicio del informe que emita durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor del PGO objeto de este expediente antes de su aprobación definitiva.

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/10	



3. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

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

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

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

4.1 Con respecto a las características de la Modificación Menor del PGO

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

- El ámbito territorial de estudio es muy reducido, en torno a 600 m².
- Se sitúa en un entorno marcadamente urbano, rodeado por edificaciones con uso residencial colectivo de varias plantas de altura, ocupando un terreno casi llano que se caracteriza por la ausencia de elementos naturales o seminaturales que sean significativos y la existencia de una edificación exenta con interés patrimonial.
- La propuesta de ordenación contenida en la Modificación Menor se enfoca en la protección y adecuada conservación del patrimonio arquitectónico, por tanto, de forma intrínseca contribuye a una mejora ambiental de las condiciones del lugar donde se materializa

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

Tampoco se registran problemas ambientales significativos relacionados con el objeto de la modificación ni se trata de una iniciativa de planificación que sea pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

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

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

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

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

- **Geología/geomorfología:** según indica el DAE, la total antropización del ámbito de estudio justifica que no se localicen hitos geomorfológicos de interés. La pendiente es baja en todo el ámbito, inferior al 5%, por lo que no supone un factor condicionante de la ordenación.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** no existe ningún espacio protegido perteneciente a Red Natura 2000 ni a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos en el interior del ámbito territorial objeto de estudio y el más cercano (Parque Rural de Anaga),

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/10	



que también está declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), se sitúa a 675 m de distancia, por lo que teniendo en cuenta el propósito de la Modificación Menor y su limitado alcance se infiere que no se producirá ninguna afección negativa, directa o indirecta, sobre estos espacios protegidos.

- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** según el DAE los suelos presentes en el ámbito objeto de estudio tiene escaso potencial agrológico ya que pertenecen a la clase VI: suelos con limitaciones muy importantes que hacen de ellos impropios para el cultivo.
- **Hidrología superficial:** en el interior del ámbito no se identifican elementos de la red de drenaje natural. Considerando los objetivos de la ordenación propuesta no hay posibilidad alguna de afección a los cauces públicos más cercanos, como el que se dispone al oeste (cauce del Barranco de San Juan), a unos 30 m de distancia.
- **Hidrología subterránea:** el DAE indica que el ámbito de estudio se asienta sobre la Masa Compleja de Medianías y Costa N-NE ES70TF001 según la información recogida en el Plan Hidrológico Insular. Tiene un mal estado cuantitativo y buen estado químico sin que esta información tenga mayor trascendencia para la ordenación ni ésta suponga un riesgo potencial para la calidad de las aguas subterráneas. No se identifican obras de captación (galerías y pozos) en el entorno cercano.
- **Flora y vegetación:** según el DAE, la cubierta vegetal en el interior del ámbito de estudio se caracteriza por el predominio de la vegetación de sustitución con la presencia de malas hierbas y de manifestaciones de cerrillar-panascal y de magarzal ocupando áreas de reducida extensión. La presencia de especies sometidas a régimen de protección es muy limitada: *Argyranthemum frutescens* y *Dracena draco* (de carácter ornamental). La primera está incluida en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre.
- **Hábitats de interés comunitario:** el DAE señala que no se localizan hábitats de interés comunitario. La cartografía oficial elaborada por el Gobierno de Canarias tampoco muestra la presencia de este tipo de hábitats.
- **Fauna:** en cuanto a la fauna, lo más destacable es que el Banco de Datos de Biodiversidad identifica numerosas especies protegidas de avifauna en las cuadrículas (500x500m) 902-1107 y 902-1108, donde se sitúa el ámbito de estudio.

El DAE señala que de esas especies se ha identificado en el ámbito *Erithacus rubecula rubecula* (petirrojo común) y *Falco tinnunculus canariensis* (cernícalo vulgar) incluidas en la categoría "En Régimen de Protección Especial" en el Catálogo Español de Especies Amenazadas. Teniendo en cuenta las características territoriales del ámbito resulta improbable que sirva como hábitat, refugio o lugar de cobijo de estas especies en las fases más importantes de su ciclo vital.

- **Patrimonio:** como señala el DAE el ámbito de estudio no se localiza dentro de ningún Bien de Interés Cultural (BIC). Tampoco se han localizado yacimientos arqueológicos ni otros elementos de interés patrimonial, a excepción, del valor patrimonial que se otorga a la edificación de carácter religioso existente.
- **Paisaje:** En cuanto al paisaje no hay ningún aspecto a destacar. El DAE delimita cinco unidades paisajísticas de reducida extensión en el ámbito de estudio, que se corresponden más bien con los elementos territoriales que conforman esta unidad espacial (camino y viarios, edificaciones, ermita, vegetación de sustitución y murete) sin que del análisis realizado se extraigan conclusiones de interés a efectos de la ordenación urbanística.
- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el DAE analiza la incidencia de determinados fenómenos sobre el ámbito, tomando como referencia especialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife (PTEOPRE).

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	8/10	



Como resultado de este análisis, que incluye fenómenos como el riesgo sísmico, riesgo volcánico (coladas de lava y piroclastos de caída), incendios forestales y procesos geomorfológicos ligados a la dinámica de vertientes, no se detectan amenazas que impidan la materialización de esta iniciativa urbanística. A ello hay que añadir que el informe de la Consejería Insular del Cabildo con competencias en materia de seguridad y emergencias concluye que no se advierten riesgos o amenazas de origen natural o antrópico que limiten o condicionen la ordenación.

Además de las variables mencionadas, el DAE incluye el análisis de otras variables como la calidad acústica, la calidad del aire y el cambio climático, sin que resulte del mismo ninguna afección relevante, como cabría esperar teniendo en cuenta la naturaleza y el carácter *a priori* inocuo de la propuesta de ordenación sobre los factores ambientales.

A modo de conclusión, el DAE señala que la propuesta de ordenación, sin contemplar la aplicación de medidas protectoras o correctoras, tiene un efecto positivo sobre la mayor parte de las variables ambientales, destacando lógicamente el patrimonio cultural, y nulo sobre la hidrología, edafología y población. El efecto es negativo compatible sobre la calidad del aire, geología y geomorfología y riesgos. El impacto global sobre el medio ambiente se valora como **POSITIVO MODERADO**.

Una vez analizados los potenciales impactos previstos por el Documento Ambiental, se expone de forma sucinta las medidas preventivas, protectoras y correctoras para eliminar o, al menos, reducir los potenciales impactos identificados, siendo escasas tanto en número como en su complejidad y aplicación como evidencia de la modesta afección ambiental derivada de la materialización de las determinaciones urbanísticas recogidas en la Modificación Menor. Las medidas ambientales se definen en el apartado 14 del DAE. Se tratan cuestiones como:

- Medidas para controlar la calidad del aire (reducir la emisión de partículas de polvo y de gases y la generación de ruido) durante la ejecución de las obras, que en todo caso tendrán escasa entidad.
- Medidas en relación con la geología y geomorfología durante el desarrollo de las obras.
- Medidas en relación con la flora proponiendo la extracción y trasplante de los ejemplares de *Argyranthemum frutescens* y *Dracaena draco* existentes en el espacio libre previsto por la ordenación que rodea el inmueble protegido.

Se considera que tanto la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, **tienen un tratamiento adecuado en el Documento Ambiental Estratégico presentado**, debiendo señalar además que el DAE incluye en su apartado 15 un Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) que se ajusta perfectamente al resultado del análisis ambiental efectuado y a las variables ambientales que requieren un especial seguimiento.

5. CONCLUSIÓN TÉCNICA

Por todo ello, a la vista de los informes sectoriales recibidos, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente, considerando especialmente los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, se estima que la presente Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y el Programa de Vigilancia Ambiental.

6. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

De acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en concordancia con el artículo 66 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares, el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife acuerda, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2017, la creación del órgano ambiental insular, denominado "Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife", como órgano complementario y especializado, dentro de la estructura orgánica de la Corporación Insular. Posteriormente, el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	19/09/2025 10:54:21	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/10	



30 de abril de 2019, acordó aprobar inicialmente el Reglamento que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), de naturaleza orgánica, y que entró en vigor el día 21 de agosto de 2019.

En este sentido y según el artículo 3 del citado Reglamento, “el ámbito material de actuación de la CEAT está determinado por la evaluación ambiental estratégica de planes, programas y por la evaluación de impacto ambiental de proyectos, de iniciativa pública o privada, que la precisen, conforme a la legislación medioambiental, y cuya aprobación, modificación, adaptación o autorización corresponda al Cabildo Insular de Tenerife, o a los Ayuntamientos, previo convenio de colaboración”.

En el supuesto que nos ocupa, recordamos el ya aludido acuerdo plenario de aceptación de delegación de competencias del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna que origina la presente evaluación ambiental. Incidimos, asimismo, en que se trata de un instrumento de ordenación que se encuentra comprendido en el apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (“En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada b) las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación”).

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

Así pues, por todos los ítems procedimentales relatados, y visto el tenor del informe técnico de esta Oficina, **se manifiesta conformidad a la necesaria adopción por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del pertinente acuerdo en el que se formule informe ambiental estratégico al respecto de la presente modificación menor.** En este caso el informe técnico concluye que la Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y el Programa de Vigilancia Ambiental.

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

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

Por todo lo expuesto, **la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife**, por unanimidad de todos sus miembros, **ACUERDA:**

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

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

[Documento firmado electrónicamente]

El Jefe de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la CEAT

Javier Herrera Fernández

Código Seguro De Verificación	3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife		Firmado	19/09/2025 10:54:21
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/3m1BjUedu-Kq2X1GXVdDtw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	10/10

