



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 29 de mayo de 2026, adoptó como punto tercero del orden del día el siguiente:

3. Acuerdo de la CEAT en relación con la Ordenanza Provisional para la Modificación de los Parámetros Urbanísticos de la Zona 5 - Naves Industriales, T.M. de Santiago del Teide.

En relación el asunto de referencia que se eleva a la consideración de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) y teniendo en cuenta que según el artículo 9.4 del Reglamento por el que se regula, 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 términos siguientes:**

Mediante oficio del Ayuntamiento de Santiago del Teide de fecha 31 de marzo y fechado de entrada el 6 de abril de 2026, se solicita pronunciamiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) en relación con una determinada consulta, la cual se remite con el siguiente tenor literal: “*Valoración sobre la procedencia del trámite de evaluación ambiental de la Ordenanza Provisional Municipal para la Modificación de los Parámetros Urbanísticos de la Zona 5 – Naves Industriales*”.

La consulta se fundamenta en el Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2026, en virtud del cual se produce la aceptación de la delegación de competencias efectuada por el Pleno del Ayuntamiento de Santiago del Teide en la evaluación ambiental que correspondería al órgano ambiental municipal, a favor de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife.

El oficio referido se acompaña de la documentación técnica correspondiente (compuesta por Memoria, Anexos y Planos) con referencia al Acuerdo Plenario por el que se aprueba la citada Ordenanza Provisional Municipal (en adelante, OPM), si bien, no ha sido sometido a información pública a expensas de lo que finalmente disponga la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) respecto a la consulta formulada.

Los datos del instrumento sobre el que se eleva la consulta son los siguientes:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Ordenanza Provisional para la Modificación de los Parámetros Urbanísticos de la Zona 5- Naves Industriales.
PROMOTOR	Ayuntamiento de Santiago del Teide.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de Santiago del Teide.
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	La Ordenanza Provisional tiene por objeto viabilizar el uso comercial en la Zona 5-Naves Industriales y que se encuentra imposibilitado por el Plan General de Ordenación, justificando su implantación mediante la modificación de los parámetros urbanísticos debido a las actuales circunstancias y necesidades del núcleo de población.
LOCALIZACIÓN	T.M. de Santiago del Teide, en el núcleo Tamaimo
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No.
RED NATURA 2000	No.
BREVE DESCRIPCIÓN	El ámbito de ordenación de la OPM se concreta en la denominada “Zona 5: Naves industriales” localizada en el núcleo poblacional de Tamaimo, cuyo uso global es el residencial. Se trata de tres ámbitos discontinuos que se han distinguido en la presente OPM como Z5.1, Z5.2 y Z5.3. Los

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/13





parámetros urbanísticos de la Zona 5 vienen definidos en el artículo 119 de la normativa urbanística, y la clasificación de los usos que se pretenden implantar con esta OPM en el artículo 124 del mismo texto.

A. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA CONSULTA

1. Antecedentes

Tal y como ya se ha apuntado, el pasado 6 de abril se recibe la consulta de referencia. En relación con esta solicitud, no es objeto del informe técnico realizar consideraciones de carácter jurídico, pero sí, en atención a la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Santiago del Teide, valorar la propuesta de ordenación contenida en la OPM, las características territoriales y ambientales del emplazamiento donde se materializa esta iniciativa y sus potenciales efectos ambientales, en especial respecto a la modificación de los parámetros urbanísticos afectados por la misma. Todo ello por la existencia de instrumentos que, tal como recoge la propia exposición de motivos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), han sido diseñados para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones del planeamiento para atender a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, como es el caso de la citada OPM con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano, si bien la normativa de aplicación no contiene indicación alguna respecto a si procede o no la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento de Canarias se establece que las ordenanzas provisionales municipales se regirán por lo dispuesto en el artículo 154 de la ley canaria del suelo, donde se recoge que el procedimiento de aprobación de dicho instrumento de ordenación se realizará de acuerdo con la legislación de régimen local, pero sin hacer referencia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2. Justificación de la propuesta de Ordenanza Provisional Municipal (OPM)

El instrumento de planeamiento municipal está constituido por el Plan General de Ordenación de Santiago del Teide (en adelante PGO/SDT) aprobado definitivamente y de forma parcial con fecha de 11 de mayo de 2005.

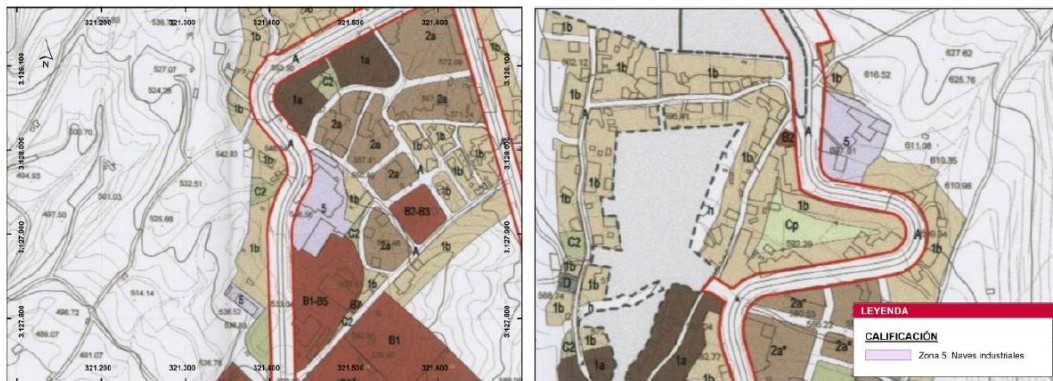


Figura 1. Plano de calificación del Suelo Urbano de Tamaimo del PGO/SDT
Fuente: Memoria de la OPM para la modificación de los parámetros urbanísticos de la Zona 5.

Según la documentación aportada, el PGO/SDT vigente no posibilita el uso comercial que la presente OPM pretende viabilizar y permitir la implantación de grandes establecimientos comerciales o de actividades comerciales de mayores dimensiones a la oferta existente en este núcleo, caracterizada por el pequeño comercio. Según lo expresado, desde el momento de la redacción y entrada en vigor del plan general

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	Estado	Firmado	Fecha y hora	01/06/2026 08:40:44
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/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/13		





hasta la actualidad han tenido lugar varios acontecimientos que justifican su necesidad implantar tal uso en la Zona objeto de ordenación.

En la propuesta presentada se hace referencia a los hechos que se resumen a continuación:

- Tamaimo es el núcleo que presenta una mayor diversificación del uso terciario, con la incorporación de actividad comercial variada, de hostelería o bancaria. En el resto, la actividad es prácticamente inexistente con manifestación puntual del uso de hostelería o comercial para atender necesidades básicas como la alimentación, o se dedica casi en exclusiva a una actividad con una fuerte presencia de la hostelería.
- El uso industrial en este núcleo es minoritario, circunscrito a localizaciones puntuales (norte y sur de Tamaimo) y representado por dos pequeños grupos de naves, al que además se asocia el uso almacén. Dichas naves se hayan ubicadas en la referida Zona 5 (concretamente en las Z5.1 y Z5.2), que estaban dedicadas a albergar Cooperativas Agrícolas y se encuentran actualmente en abandono, desarrollándose únicamente en parte de una parcela de esta Zona (concretamente en la Z5.3) un taller mecánico.
- Una distribución poblacional bastante concentrada, sin apenas disperso residencial y que, atendiendo a los límites del núcleo, caracteriza a Tamaimo como la entidad con mayor densidad demográfica (superior a 5.000 habitantes por kilómetro cuadrado), citando como fuente el Borrador del PGO/STD.

Se pone también en valor el crecimiento del núcleo poblacional de Tamaimo, caracterizado por constituir la población residente que presta servicios a la zona turística del municipio. A ello se une la nula oferta de suelo susceptible de acoger actividades comerciales de cierta entidad, así como la demanda concreta de suelo de estas dimensiones y características y en dicha ubicación, por lo que la propuesta presentada concluye con la necesidad de acometer la OPM al objeto de solucionar la problemática detectada, considerando además que concurren los requisitos previstos en la LSENPC.

Asimismo se argumenta que dichas circunstancias no pudieron ser tenidas cuenta en el PGO/SDT, lo que plantea la necesidad de dar una respuesta inmediata a la situación provocada por un suelo industrial prácticamente en desuso y con escasas probabilidades de desarrollo, pues se encuentra actualmente imbuido en el núcleo residencial y condicionado por la legislación sectorial de aplicación (Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias). Por ello se propone la posibilidad de implantación de grandes establecimientos comerciales y de medianas y grandes superficies que actualmente solo existen en la zona costera del municipio, permitiendo dinamizar la actividad económica municipal así como la generación de empleo.


Por último, se informa también que el Ayuntamiento de Santiago del Teide, en sesión plenaria de carácter extraordinario celebrada el 26 de abril de 2017, acordó iniciar los trabajos de revisión del plan general de ordenación del municipio. No obstante, a los efectos de motivar la tramitación de la presente OPM para la modificación de los parámetros urbanísticos de la Zona 5- Naves Industriales se esgrimen razones de urgente necesidad pública e interés social en demanda de una solución en el menor tiempo posible.

3. Características del ámbito territorial afectado

El ámbito territorial afectado se encuentra situado en el interior de la trama urbana del núcleo de Tamaimo. La clasificación del suelo según el PGO/SDT es Suelo Urbano Consolidado.

Se trata de tres ámbitos discontinuos que se han distinguido en la presente OPM como Z5.1, Z5.2 y Z5.3. Los parámetros urbanísticos de la denominada "Zona 5: Naves industriales" 5 vienen definidos en el artículo 119 de la normativa urbanística, y la clasificación de los usos que se pretenden implantar con esta OPM en el artículo 124 del mismo texto.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/13



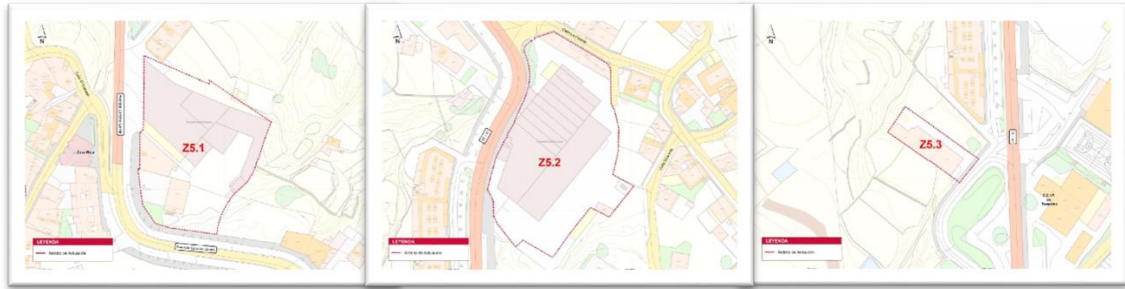
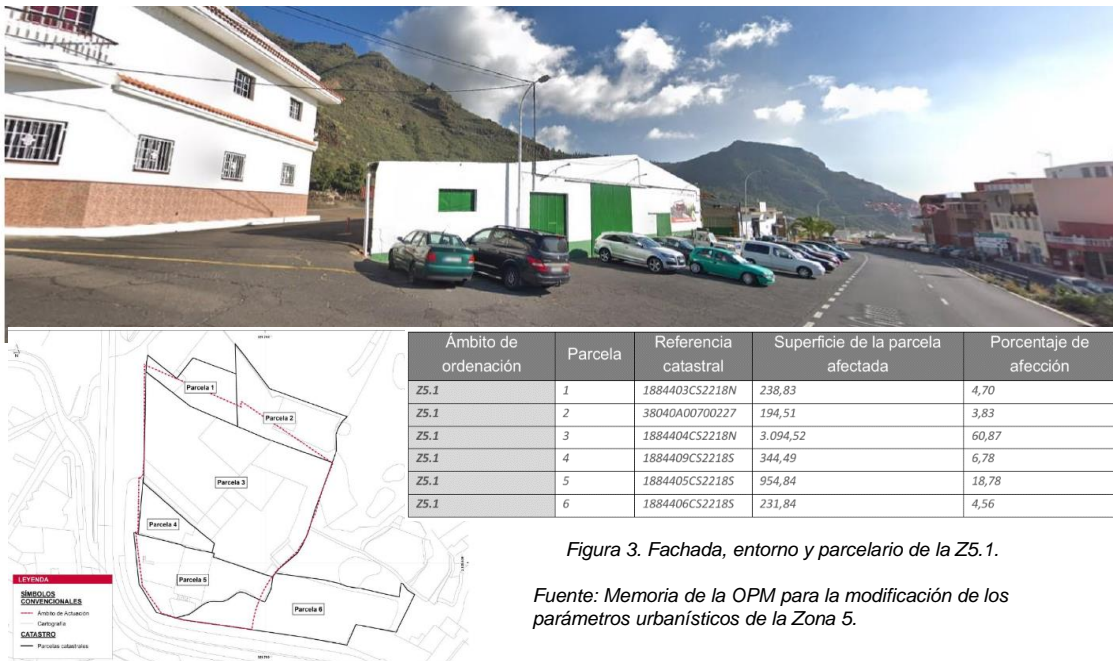


Figura 2. Plano de situación de los ámbitos afectados por la OPM.
Fuente: Memoria de la OPM para la modificación de los parámetros urbanísticos de la Zona 5.

Como puede apreciarse en los planos de situación, los ámbitos de la Zona 5 afectados por esta Ordenación Provisional se encuentran todos integrados dentro del núcleo población de Tamaimo, cuyo uso global es el residencial.

A continuación, se indican las superficies de las parcelas afectadas según Catastro y su localización:

- **Parcela Z5.1:** ubicada en la Avenida Coronel Gorrín, cuenta con una superficie de 5.059 m².



Ámbito de ordenación	Parcela	Referencia catastral	Superficie de la parcela afectada	Porcentaje de afección
Z5.1	1	1884403CS2218N	238,83	4,70
Z5.1	2	38040A00700227	194,51	3,83
Z5.1	3	1884404CS2218N	3.094,52	60,87
Z5.1	4	1884409CS2218S	344,49	6,78
Z5.1	5	1884405CS2218S	954,84	18,78
Z5.1	6	1884406CS2218S	231,84	4,56

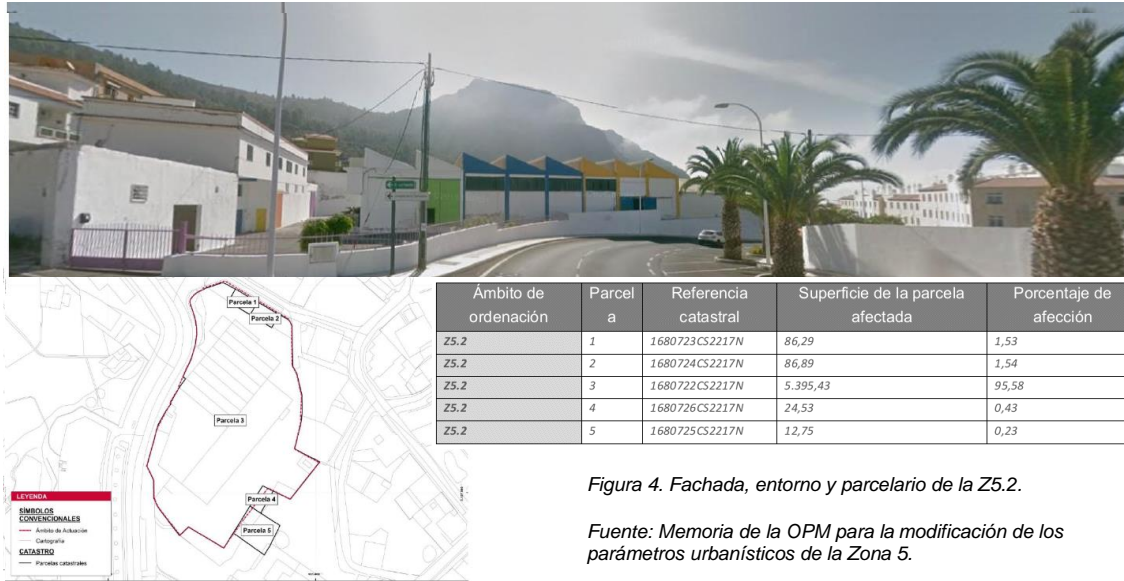
Figura 3. Fachada, entorno y parcelario de la Z5.1.

Fuente: Memoria de la OPM para la modificación de los parámetros urbanísticos de la Zona 5.

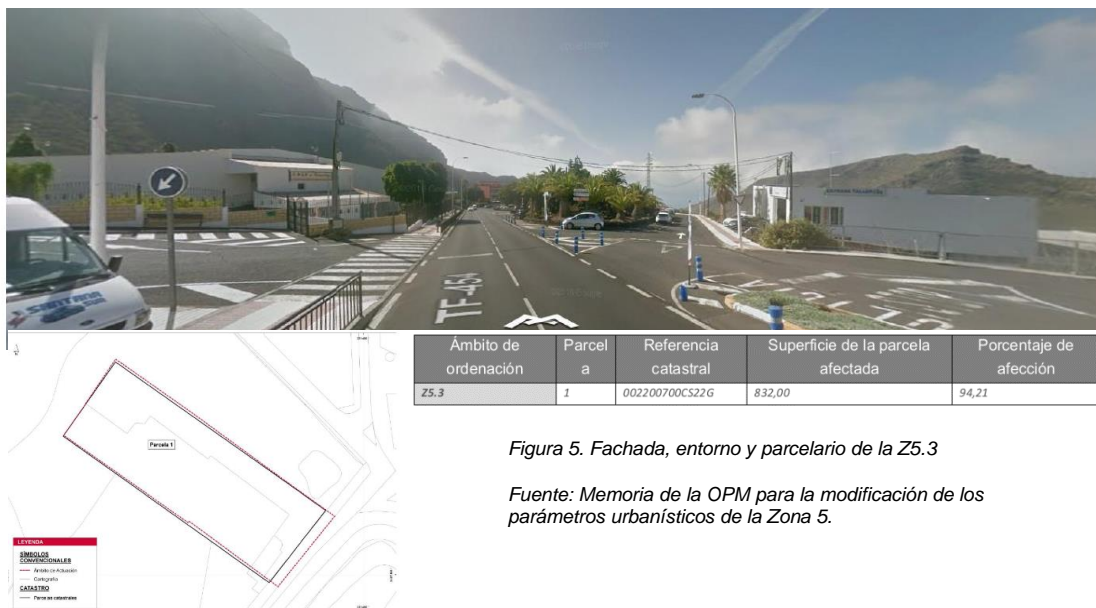
Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	M ^a Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 08:40:44	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/13	



- **Parcela Z5.2:** se localiza en Carretera a Puerto TF-47 y tiene una superficie de 5.606 m².



- **Parcela Z5.3:** situada en una vía de servicio secundaria y en conexión con TF-47, por lo que tiene su fachada retranqueada con respecto a la vía principal. La superficie de parcela es de 832 m².



En su conjunto, el ámbito territorial afectado por la OPM supone una **extensión total de 1,15 ha** que se encuentra que actualmente ocupado por naves industriales, construidas con altura de una planta de altura y aisladas con respecto a sus linderos.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/13	



Los tres ámbitos se encuentran ocupados por dos cooperativas agrícolas en desuso (Z5.1 y Z5.2) y un taller mecánico en activo (Z5.3). Dichas parcelas cuentan con una alta exposición al localizarse su fachada en las vías principales del núcleo (Avda. Coronel Gorrín y Ctra. TF-47).

Según se indica en el análisis incorporado a la memoria técnica presentada, el desuso y la consecuente degradación de las parcelas Z5.1 y Z5.2, impactan visualmente y de forma negativa en el paisaje urbano. Si bien la parcela Z5.3 se encuentra actualmente en activo, su uso como taller mecánico implica una actividad clasificada que discrepa con el uso residencial de su entorno.

4. Características de la ordenación propuesta y afección ambiental potencial

Conforme se establece en el Anexo I. "Normativa" de la memoria técnica presentada, la modificación propuesta que afecta al ámbito denominado "Zona 5: Naves industriales", concretamente en el artículo 119 de la NUOP que comprende las condiciones de parcelación y ordenación de la edificación, queda definida con los mismos parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento vigente, incluyendo únicamente lo dispuesto en la presente OPM mediante el siguiente apartado adicional:

h) Asimismo, se permite el uso comercial en todas sus categorías con arreglo a la legislación sectorial de aplicación, y atendiendo a las condiciones de implantación dispuestas para esta zona.

Por otro lado, tal como se deduce del análisis de los parámetros urbanísticos derivados de la nueva ordenación y que se incluyen en este informe (*figura 7*), **no se produce un incremento de la edificabilidad en conjunto**, dado que se mantiene en 1,2 m²/m². Se trata por tanto de un ajuste en el destino del suelo, añadiendo el uso comercial a los restantes usos contemplados por el planeamiento vigente para la Zona 5. Además, los terrenos afectados por la nueva propuesta están ya transformados por la urbanización y la edificación y tienen características territoriales homogéneas; por consiguiente, no se producen efectos ambientales distintos de los originados por la ordenación en vigor.

FICHA DE ORDENACIÓN						
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			ZONA 5: NAVES INDUSTRIALES			
CLAVE	5					
Clase de suelo	Urbano					
Categoría	Consolidado					
Superficie total	11.486 m ²					
USOS PERMITIDOS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	SUP. MINIMA (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)
Industrial Almacén Taller Garaje Equipamiento público Comercial*	11.486	1,2 m ² /m ²	60 %	2 (10m)	1000	30
CONDICIONES DE LOS USOS						
Los usos admitidos son el industrial, almacén, taller, garaje o equipamiento público, con tolerancia para una vivienda destinada al vigilante de cada parcela. Deberá justificarse en la solicitud de licencia que la actividad no causa molestias en las edificaciones vecinas de acuerdo con el correspondiente apartado de la Reglamentación de los usos. Asimismo, se permite el uso comercial en todas sus categorías con arreglo a la legislación sectorial de aplicación, de conformidad con las condiciones de implantación dispuestas para esta zona.						

Figura 6. Parámetros urbanísticos recogidos en la ficha de ordenación de la Ordenanza Provisional

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/13	



La documentación técnica que acompaña a la solicitud del Ayuntamiento incluye también un análisis de integración paisajística, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, una alta accesibilidad y gran fragilidad visual debido a los impactos que suponen las naves en desuso, pero considerando que las mejoras planteadas por la presente OPM contribuirán a reducir. El análisis paisajístico concluye que: “...la ordenación propuesta es compatible con la calidad visual del ámbito en el que se inserta el área de ordenación, elevando con su ejecución la calidad del conjunto al disminuirse los impactos preexistentes”.



Figura 7. Delimitación del ámbito territorial objeto de la OPM.
Fuente: Ortofoto territorial (SITCAN, GRAFCAN 2025)

El Banco de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) advierte la presencia de determinadas aves que incluye en su relación de especies protegidas dentro el ámbito de estudio, concretamente la Andoriña unicolor (*Apus unicolor*) en la cuadrícula 963-1014, en donde se inserta la parcela Z5.1, así como la Garza real (*Ardea cinérea*), Lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*) y Alpispa (*Motacilla cinerea canariensis*) registrada dentro en la cuadrícula 965-1013 en la que se incluye a las Z5.2 y Z5.3. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el ámbito territorial analizado no se encuentra en espacio protegido legalmente por la presencia de avifauna, tampoco en Áreas de Importancia para Aves (IBAs) ni en Áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna delimitadas mediante Orden de 15 de mayo de 2015 (BOC nº 124, de 29 de junio de 2015), por lo que tratándose además de una zona actualmente antropizada y situada en el interior de la trama urbana, se puede concluir que el lugar no tiene ningún interés desde el punto de vista de la protección de la avifauna.

Tampoco se advierte la presencia de hábitats de interés comunitario ni restos de vegetación potencial o existente como resultado de la consulta de la documentación técnica aportada por el promotor y de las fuentes documentales oficiales mediante el análisis de fotos y ortofotos recientes. En su caso, estaría limitada a la posible existencia de alguna especie propia de áreas antrópicas, pero sin ningún interés en cuanto a su protección ambiental.

No se aprecian afecciones a cauces de la red hidrográfica insular y no cabe esperar afección alguna sobre elementos de interés geológico o geomorfológico, ni tampoco sobre elementos patrimoniales o culturales. Con respecto a otras variables ambientales a tener en cuenta como el consumo de recursos naturales o su incidencia en el cambio climático se considera que es irrelevante, atendiendo a la finalidad, objeto y repercusión espacial del instrumento de ordenación.

En definitiva, en el ámbito territorial incluido en la OPM de los Parámetros Urbanísticos de la Zona 5 - Naves Industriales, T.M. de Santiago del Teide, **no se identifican elementos ni valores naturales en presencia ni merecedores de protección o conservación.**

En consecuencia, **no se advierte** que como resultado de la nueva ordenación se produzcan efectos ambientales distintos a los ocasionados por la ordenación vigente y, lo que se considera más relevante, **que los cambios propuestos en la ordenación pormenorizada puedan tener efectos significativos sobre las variables ambientales** (la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el clima, el patrimonio cultural, etc.) identificadas por la legislación de evaluación ambiental.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	Estado	Firmado	Fecha y hora	01/06/2026 08:40:44
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/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/13		





5. Proyectos sometidos a evaluación ambiental que puedan ser autorizados al amparo de este instrumento

Como se apunta en este informe, la ordenanza provisional no incrementa la edificabilidad en conjunto si bien permite ampliar los usos permitidos en suelo objeto de ordenación, posibilitando conjuntamente a los ya admitidos por el planeamiento urbanístico en vigor (industrial, almacén, taller, garaje o equipamiento público, con tolerancia para la vivienda destinada al vigilante de cada parcela) la implantación del uso pormenorizado comercial -uso no distinto a los previstos y permitidos por el PGO/STD en el resto del Suelo Urbano Consolidado- y que según la propuesta de modificación presentada, a priori, se considera más adecuado al entorno urbano donde se desarrollaría en comparación al industrial. Y todo sin que ello suponga que dicho instrumento ampare ningún tipo de proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental.

6. Conclusión.

En conclusión, teniendo en cuenta:

- la clasificación del suelo (suelo urbano consolidado) donde se interviene y la escasa entidad superficial del ámbito objeto de la ordenanza provisional municipal.
- la ausencia de valores ambientales en presencia.
- las repercusiones de la modificación de la ordenación pormenorizada, que no comporta en conjunto incremento de la edificabilidad del ámbito analizado respecto a la ordenación vigente.
- que la ampliación de los usos recogida en la ordenanza no provocará efectos ambientales diferentes a los generados por el planeamiento vigente, por cuanto los terrenos afectados presentan las mismas características territoriales y están transformados por el proceso urbanizador y por la implantación de edificación.
- Que el cambio operado a través de la ordenanza provisional se concreta exclusivamente en una modificación de la normativa urbanística de aplicación respecto a la admisibilidad de usos en recintos territoriales concretos, sin alterar la delimitación de esos ámbitos y el resto de condiciones o parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente.

no se estima que la ordenanza provisional municipal pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.


B. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CONSULTA

1. Regulación de las ordenanzas provisionales.

La figura de ordenanzas provisionales municipales, según el preámbulo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), surge para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano. Esta figura viene regulada en el Art. 154 de la Ley 4/2017, siendo unos de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística considerados en el Art. 134 de la misma Ley, junto a los estudios de detalle, los catálogos y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización (*"la ordenación podrá ser complementada, y en su caso, completada por las Ordenanzas Provisionales insulares o municipales en los supuestos previstos en la ley"*).

Este carácter de instrumento complementario es recogido, igualmente, en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y que en el Art. 2., recoge las ordenanzas provisionales municipales dentro de los instrumentos complementarios.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/13





2. Requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social sobrevenida.

De acuerdo con el mencionado artículo 154 LSENPC, “En caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter Provisional Ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.”

Según la documentación presentada ante la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, el carácter extraordinario y urgente de necesidad pública, viene avalada por una serie de argumentaciones, sobre las cuales no le compete al órgano ambiental pronunciarse y que ya se detallan en el informe técnico recogido

3 Procedimiento de aprobación de las ordenanzas provisionales y evaluación ambiental.

Con respecto a la fórmula de aprobación de las ordenanzas provisionales municipales, el ya mencionado artículo 154 LSENPC señala que deberán aprobarse según el procedimiento de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local. Por lo que respecta a la necesidad de evaluación ambiental, a diferencia de los estudios de detalle, instrumento igualmente complementario que es excluido expresamente del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto (Art. 150.3. de la Ley), nada se indica en la Ley: ni para excluirlas del procedimiento de evaluación ambiental ni para establecer que deban estar sometidas al mismo.

En este sentido, la ausencia de regulación al respecto ha dado lugar a varios pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (ST 8/2024 de 10 de enero, ST 133/2024 de 15 de marzo, ST 216/204 de 6 de junio y ST 58/2025 de 6 de febrero), y a tres autos del Tribunal Supremo fechados en febrero y julio de 2025 y en abril de 2026 en los que se admite a trámite que se estudie la posible controversia acerca de la necesaria evaluación o no de las ordenanzas provisionales y de quien, en su caso, habría de determinar su exclusión.

3.1 Conclusión del Tribunal Constitucional


Es preciso apuntar que, con carácter previo a estas decisiones, ya el Tribunal Constitucional se había pronunciado sobre esta concreta cuestión, que junto con otras fue objeto del recurso presentado que motivó la *Sentencia 86/2019, de 20 de junio de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 5049-2017* respecto de diversos preceptos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 25 de julio de 2019.

En el recurso presentado ante el Tribunal Constitucional, uno de los motivos de impugnación era la vulneración por varios preceptos de la Ley Canaria, del artículo 149.1.23 CE, por infracción del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, al excluir del procedimiento de evaluación ambiental a determinados planes o proyectos; particularmente, se hacía alusión a los estudios de detalle y a las ordenanzas provisionales.

Sin embargo, respecto a las ordenanzas provisionales, el Tribunal Constitucional concluye con rotundidad, que:

“(…)Del contenido del artículo 154.1 no puede deducirse que, en todos los casos, las Ordenanzas Provisionales no sean sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, ex artículo 6 LEA; máxime, cuando el propio precepto prevé que se podrán aprobar «con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen» (en términos equivalentes, al art. 24.1 TRLSRU), por lo que habrá que estar al contenido que dichas Ordenanzas asuman en cada caso.”

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/13





Haciendo suya, por tanto, la argumentación expuesta por la Letrada del Gobierno de Canarias que defendía que: “(...) No es cierto que la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias excluya per se a las Ordenanzas Provisionales de la evaluación ambiental estratégica, pues eso dependerá de su contenido: si el mismo responde al concepto material de plan o programa que legitima futuros proyectos, deberá someterse a evaluación; si, por el contrario, su contenido es el propio de una norma reglamentaria, como las Ordenanzas de urbanización y edificación, la evaluación será inexigible. (...)”.

Por tanto, para poder determinar si la ordenanza provisional presentada debe someterse o no al procedimiento de evaluación ambiental estratégica es necesario proceder a estudiar el contenido de la misma a los efectos de determinar si se entra en alguno de los supuestos previstos en la legislación nacional o autonómica a este respecto.

En este sentido, resulta que el análisis técnico realizado por parte de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la CEAT de la ordenanza provisional estima que el citado instrumento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ni sobre ninguna de las variables objeto de evaluación ambiental identificadas en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental. Asimismo, señala **que no ampara el desarrollo de ninguno de los proyectos sometidos según los Anexos de la Ley 21/2013 a evaluación ambiental de proyectos**, por lo que se descarta igualmente el supuesto de que la misma deba ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica por dicho motivo.

Además de lo anterior, es necesario considerar si la presente ordenanza provisional tiene carácter de plan o programa o posee carácter meramente normativo, a los efectos de identificar, tal y como establece la jurisprudencia citada del Tribunal Constitucional, la necesidad o no de ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. A este respecto, señala el informe técnico obrante en el Expediente que “el cambio operado a través de la ordenanza provisional se concreta exclusivamente en una modificación de la normativa urbanística de aplicación respecto a la admisibilidad de usos en recintos territoriales concretos, sin alterar la delimitación de esos ámbitos y el resto de condiciones o parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente”.

3.2 Asimilación en sus efectos y repercusión a un estudio de detalle

En el supuesto concreto que nos ocupa, hablamos de tres ámbitos con una extensión total de 1,15 hs: dos parcelas en desuso, degradadas y que impactan visualmente y de forma negativa en el paisaje urbano y otra en la que ya se ha instalado un taller mecánico. El cambio propuesto, tal y como se ha apuntado, implica únicamente añadir un apartado adicional en la normativa de aplicación con el tenor literal siguiente: *h) Asimismo, se permite el uso comercial en todas sus categorías con arreglo a la legislación sectorial de aplicación, y atendiendo a las condiciones de implantación dispuestos para esta zona.* De esta manera, de la redacción del nuevo apartado que se propone y en consonancia con el análisis técnico efectuado, se desprende de manera obvia que estamos ante una variación normativa de nula repercusión ambiental y que viene a reconocer la realidad existente en una de las parcelas donde ya hay instalado un taller. Por otro lado, si se analiza el ámbito y la escala de la ordenanza propuesta, podría llegar a entenderse que, por su limitada incidencia sobre la ordenación y su inexistente repercusión a nivel ambiental, habría de **asimilarse en sus efectos -independientemente de la cuestión formal-** a los de un simple estudio de detalle: figura que como se expuso en párrafos anteriores, según la legislación autonómica canaria, también tiene carácter de instrumento complementario y está excluida expresamente de la evaluación ambiental.

A colación con lo anterior, podemos señalar que el Tribunal Constitucional en mencionada Sentencia 86/2019, indica que: “(...) que los estudios de detalle son instrumentos complementarios, bien del plan general –suelo urbano–, bien del plan parcial –suelo urbanizable–, limitándose su objeto a completar o adaptar la ordenación pormenorizada –alineaciones y percursos rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, accesibilidad y eficiencia energética, características estéticas y compositivas– (apdos. 1 y 2); no pudiendo, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico o incidir negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas (apdo. 3).” Aspectos todos ellos, muy similares a la presente ordenanza provisional en lo que a sus efectos e incidencia ambiental se refiere.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71X1EoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71X1EoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/13





3.3 Consideraciones del TSJ de Canarias en casos similares.

A mayor abundamiento y a los efectos de valorar la necesidad de evaluar ambientalmente la ordenanza que nos ocupa, procede recoger en este análisis el voto particular que formula uno de los componentes de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Canarias al respecto de la sentencia 8/2024 de 11 de enero de 2024 y en el que se apoya el TSJ de Canarias unos meses después para fallar en la sentencia 216/2024 de 6 de junio a favor de una ordenanza provisional aprobada por el Ayuntamiento de Gáldar que no fue sometida a evaluación ambiental, de acuerdo con lo estimado por el órgano ambiental correspondiente.

«Para determinar cuándo se aplica la evaluación ambiental, defiende el magistrado que firma el presente voto que la norma aplicable es la Disposición Adicional Tercera del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. (...) Y lo que nos dice la **Disposición Adicional Tercera del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias** es lo siguiente: "Disposición adicional tercera. Planes y programas a efectos de evaluación ambiental estratégica. 1. De conformidad con la legislación europea y estatal básica sobre evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación ambientales, territoriales y urbanísticos se someten a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente (...).

Pues bien, los criterios indicados en el apartado 1, es decir, que los instrumentos de ordenación sólo habrán de someterse a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente no es sino plasmar lo mismo que han dicho el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el Tribunal Constitucional.

Así, la reciente Sentencia nº 123/2021, de 3 de junio, del Tribunal Constitucional, cuyo objeto era la posible inconstitucionalidad del art. 40.4, apartado a) y c) de la Ley del Parlamento de Andalucía 7/2007, de 9 de julio, que excluye a los estudios de detalle del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por entrar en contradicción con los artículos 6 y 8 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su fundamento jurídico cuarto expone: "lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental es que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental o que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa." (...) Será, en definitiva, obligatoria la evaluación ambiental estratégica cuando el objeto de la ordenanza provisional sea el propio de un plan o programa que ampare proyectos con efectos significativos sobre el medio ambiente. **De lo cual podemos inferir, sin mayor dificultad, que la ordenanza estará en todo caso exenta cuando su contenido sea equivalente al de un estudio de detalle o cuando su objeto sea propio de un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (.)».**

Además de lo anterior, en la Sentencia 133/2024 de 15 de marzo, el TSJ Canarias determina que no es necesario evaluar ambientalmente una ordenanza provisional aprobada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife porque "no toda ordenanza provisional está sometida a pronunciamiento ambiental"; "no se van a autorizar proyectos con efectos significativos para el medio ambiente" y "la ordenanza no reúne los requisitos del artículo 6 de la Ley 21/2013 ni los del apartado 1 de la Disposición Adicional tercera del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre".

De esta manera, y tal y como señalaba en Tribunal Constitucional en el año 2019, es **preciso analizar el instrumento de planeamiento caso a caso**, para así determinar si es precisa o no su evaluación. En este supuesto, el informe técnico obrante en el expediente pone de manifiesto que -de acuerdo a las características de la ordenanza y su nula repercusión ambiental- no es necesario proceder a su evaluación. Y todo ello lo hace de manera fundamentada y tras un análisis minucioso del ámbito en el que se actúa para que así el órgano ambiental tenga todos los elementos necesarios para pronunciarse. No es por tanto una conclusión genérica, sino todo lo contrario pues hay un estudio concienzudo del espacio, el instrumento y sus características. De este modo, se hace posible utilizar aquí la expresión que usa el TSJ de Canarias en sentencia de 6 de febrero de 2025: "la necesidad de EA queda en principio vinculada y salvo que se demuestre la franca innecesariedad", caso en el que nos encontramos.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/13	



3.4. Las ordenanzas provisionales en el anteproyecto por el que se modifica la Ley del Suelo y los Espacios Naturales protegidos de Canarias.

Finalmente, podemos traer a esta propuesta el hecho de que en el punto cinco del preámbulo del anteproyecto por el que se modifica la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se señale que **“en cuanto a las ordenanzas provisionales insulares y municipales, en línea con los proyectos de interés insular y autonómico, se transforman en medios ordinarios, no excepcionales, de actuación en el término municipal, insistiendo en su tramitación como ordenanzas locales, y en la exclusión de evaluación ambiental cuando se proyecten sobre suelos urbanos sin modificar la urbanización”**. Se añade también en el citado preámbulo que **“se acota el significado de cada una de las modalidades de estas actuaciones a los efectos de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos (rehabilitación edificatoria, actuaciones de dotación y actuaciones de reforma o renovación de la urbanización); se clarifica que su tramitación se realizará siguiendo el procedimiento de elaboración de las ordenanzas municipales, quedando excluidos de evaluación ambiental estratégica en los mismos supuestos que las ordenanzas provisionales y los estudios de detalle”**.

4. Conclusión.

Vistos los argumentos expuestos, dado lo limitado del ámbito de ordenanza provisional, no amparando proyectos sometidos a evaluación ambiental de acuerdo con el artículo 6 de la LEA y teniendo en cuenta las conclusiones recogidas en el informe técnico obrante en el expediente que son claras al respecto, la jurisprudencia consultada y el pronunciamiento de la CEAT de 25 de mayo de 2022 con respecto a la evaluación de dos ordenanzas provisionales municipales, **se considera que la presente ordenanza no se encuentra dentro de los supuestos sometidos a evaluación ambiental estratégica.**

5. Competencia de la CEAT para emitir el presente pronunciamiento.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en concordancia con el artículo 66 de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares, el Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife acuerda, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2017, la creación del órgano ambiental insular, denominado **“Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife”**, como órgano complementario y especializado, dentro de la estructura orgánica de la Corporación Insular. Posteriormente, el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2019, acordó aprobar inicialmente el Reglamento que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), de naturaleza orgánica, y que entró en vigor el día 21 de agosto de 2019.

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

En este supuesto recordamos el ya aludido acuerdo plenario de aceptación de delegación de competencias del Ayuntamiento de Santiago del Teide, de 30 de enero de 2026, que origina la presente evaluación. Incidimos, asimismo, en que se trata de un instrumento de ordenación que se encuentra comprendido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/13





Así pues, por todo lo expuesto anteriormente, a la vista de los análisis técnico y jurídico efectuados, la CEAT acuerda por unanimidad de sus miembros:

1. Considerar que la ordenanza provisional objeto de este informe no debe ser sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, determinándose que los efectos sobre el medioambiente del citado instrumento son equiparables a los ya generados por la ordenación en vigor.

2. Comunicar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Santiago del Teide.

[Documento firmado electrónicamente]

M. Noemí Martín González. Secretaria de la CEAT

Código Seguro De Verificación	D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ	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	01/06/2026 08:40:44
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/D8i5pXFL71XlEoDX9kzYHQ		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/13

