



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

#### 4. Acuerdo de la CEAT en relación con el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en C/ Petunia, 1 – Los Gigantes, t.m. de Santiago del Teide

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, **la CEAT adopta acuerdo en los términos siguientes:**

Mediante oficio de fecha 7 de abril de 2026, el Ayuntamiento de Santiago del Teide solicita pronunciamiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) para valorar la procedencia de someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica el Plan de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en el núcleo de Puerto Santiago y Acantilado de los Gigantes, en concreto en la calle Petunia, 1 – Los Gigantes.

Respecto al procedimiento a seguir para la exención que se pretende, aunque el marco legal vigente no señala nada expresamente se entiende, a la vista de la documentación aportada, que el Ayuntamiento de Santiago del Teide tiene dudas sobre la aplicación del procedimiento de EAE en este expediente concreto y por su condición de promotor y órgano sustantivo, estima necesario recabar el pronunciamiento de la CEAT. 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.

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

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en C/Petunia, 1 – Los Gigantes.
PROMOTOR	Ayuntamiento de Santiago del Teide.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de Santiago del Teide.
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	El objeto del PAMU es el desarrollo de una actuación de renovación urbana para dotar de mayor funcionalidad a un espacio libre, lo que implica la intervención sobre una parcela edificable colindante, reorganizando sus condiciones de implantación.
LOCALIZACIÓN	T.M. de Santiago del Teide, en el núcleo costero del Acantilado de Los Gigantes.
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No.
RED NATURA 2000	No.
BREVE DESCRIPCIÓN	La actuación urbanística se desarrolla en un ámbito de elevada pendiente (46%), con una superficie de 9.830 m <sup>2</sup> . Respecto al planeamiento vigente, no se introducen nuevos usos, pero sí se reconfigura su implantación buscando una mejor adaptación topográfica y una mejor articulación del espacio libre para facilitar el disfrute por parte de la población (local y turistas).

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>	
Normativa	Página	1/11
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





## A. ANÁLISIS TÉCNICO

### 1. Antecedentes

Tal y como se ha indicado, mediante oficio de fecha 7 de abril de 2026, el Ayuntamiento de Santiago del Teide solicita pronunciamiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT) sobre el asunto que nos ocupa. El oficio se acompaña de la siguiente documentación:

- Consulta exención.
- Tomo 0. Datos generales del PAMU.
- Tomo I. Memoria  
Memoria  
Anexo I. Documentación planimétrica.  
Anexo II. Normativa.  
Anexo III. Memoria de viabilidad económica.  
Anexo IV. Informe de impacto de género.  
Anexo V. Análisis de integración paisajística.

Respecto al procedimiento a seguir para la exención que se pretende, aunque el marco legal vigente no señala nada expresamente se entiende, a la vista de la documentación aportada, que el Ayuntamiento de Santiago del Teide tiene dudas sobre la aplicación del procedimiento de EAE en este expediente concreto y por su condición de promotor y órgano sustantivo, estima necesario recabar el pronunciamiento de la CEAT, que en este caso opera como órgano ambiental conforme a la delegación de competencias realizada por el citado ayuntamiento.

En atención a la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Santiago del Teide, no es objeto del informe técnico realizar consideraciones de carácter jurídico, pero sí valorar las características territoriales y ambientales del emplazamiento donde se materializa esta iniciativa, la propuesta de ordenación contenida en el PAMU y sus potenciales efectos ambientales. En especial, es de gran interés determinar si se generan efectos diferentes a los provocados por la ordenación a la que reemplaza, en tanto el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano objeto de este informe no introduce ex novo el desarrollo urbanístico de un suelo rústico o ajeno al proceso urbanizador; en este caso se parte de una pieza ya ordenada por el planeamiento vigente, que está abocada a su transformación.

Se entiende que el análisis técnico es necesario porque de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las actuaciones sobre el medio urbano –como es el asunto objeto del presente informe- podrán ser delimitadas y ordenadas por los **programas de actuación sobre el medio urbano** y en relación con su tramitación, el art. 307.2 de la citada ley señala que los PAMU se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales y, al igual que aquéllas, tanto la Ley del Suelo como el Reglamento canario de Planeamiento no contienen indicación alguna respecto a si procede o no la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

### 2. Objeto del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU)

Con carácter general y de acuerdo a lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las actuaciones sobre el medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la citada ley; asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre el medio urbano como es el asunto objeto del presente informe.

En relación con su tramitación, el art. 307.2 de la ley canaria del suelo señala que los PAMU se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales y al igual que aquéllas el citado texto legal no contiene indicación alguna respecto a si procede o no la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En el caso concreto que nos ocupa, el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano promovido por el Ayuntamiento de Santiago del Teide tiene por objeto el desarrollo de una actuación de renovación urbana que permita dotar de mayor funcionalidad a una parcela pública destinada a espacio libre. Para ello es necesario actuar sobre una parcela colindante, edificable, con uso mixto residencial/turístico,

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	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 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/11





reorganizando las condiciones de implantación relativas a la altura, retranqueos y ocupación. Este cambio implica una redistribución de la calificación de parcelas, priorizando según la memoria técnica la mejora cualitativa del espacio libre público y del espacio de tránsito asociado.

Según la memoria presentada, este propósito de carácter general está inspirado en nueve principios generales, entre los que se menciona por su carácter ambiental cinco de ellos: rehabilitación de los espacios y recursos degradados; uso eficiente de los recursos naturales, especialmente el suelo; mínimo impacto; equidad intra e intergeneracional; y desarrollo territorial urbano sostenible.

### 3. Características ambientales del ámbito territorial afectado

Según la memoria técnica facilitada por el Ayuntamiento de Santiago del Teide, el ámbito del PAMU comprende un recinto territorial situado en el núcleo de Puerto Santiago-Los Gigantes y con una superficie total de 9.830 m<sup>2</sup> (5.136 m<sup>2</sup> de la parcela con uso mixto y 4.694 m<sup>2</sup> de la parcela destinada a espacio libre). Esta superficie resulta de un mejor ajuste cartográfico, mediante levantamiento topográfico, respecto a la delimitación del ámbito contenida en el Texto Refundido de las NN.SS. de 1990, que cifraba el área total en 11.100 m<sup>2</sup> (5.800 m<sup>2</sup> para la parcela edificable y 5.300 m<sup>2</sup> para el espacio libre).

El entorno circundante está fuertemente antropizado y edificado, como se aprecia en la figura 1. La topografía ha condicionado sobremanera el desarrollo urbanístico, de forma que la tipología edificatoria predominante es la edificación de varias plantas de altura, con disposición escalonada o aterrazada para adaptarse a la pendiente, factor que también ha condicionado el trazado del viario local y que influye de forma relevante en la propuesta contenida en el PAMU, ya que el ámbito de intervención se sitúa entre las cotas 48 y 95 m de altitud, con una pendiente del 46%. Éste se encuentra inserto en la manzana que conforman las calles Hibisco y Petunia (al oeste), y las avenidas Quinto Centenario (al sur) y José González Forte (al este y norte). Además, se conecta de manera transversal con una calle de servicio sin salida (calle Flamboyant).



Figura 1. Delimitación del ámbito territorial objeto del PAMU.  
Fuente: Ortofoto territorial (SITCAN, GRAFCAN 2026).

La parte del ámbito que es edificable conforme al planeamiento en vigor no ha experimentado un proceso de transformación urbanística y mantiene ciertos rasgos naturales. Así, según la memoria del PAMU, se identifica una comunidad vegetal propia del piso bioclimático donde se inserta, con la presencia de algunos ejemplares de cardón (*Euphorbia canariensis*), balo (*Plocama pendula*), tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), con acompañamiento de verodes (*Kleinia neriifolia*), vinagreras, eucaliptos y rabo de gato. Algunas de estas especies están incluidas en la Orden canaria de protección de la flora vascular silvestre de 1991, por lo que en su manejo y tratamiento deberá cumplirse lo dispuesto en esa disposición legal.

En el mapa de vegetación real de 2006 se reconoce la existencia en ese lugar de una comunidad de tabaibal amargo (*Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae* facies de *Euphorbia lamarckii*),

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/11





tratándose de un enclave de reducida extensión, completamente aislado en un entorno urbanizado, y sin conectividad ecológica con otros ámbitos de similares características. Consultada la cartografía oficial de hábitats de interés comunitario elaborada en 2016 (SITCAN, GRAFCAN, 2016), en el área de estudio no se identifica ningún hábitat de este tipo.

El Banco de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) no advierte la presencia de especies protegidas en el ámbito, con la única excepción de *Pandion haliaetus* (águila pescadora o guincho) en la cuadrícula 970-1010 en la que se inserta el área de estudio. Esta especie está recogida en la categoría “*Vulnerable*” en el Catálogo Español de Especies Amenazadas y en la categoría “*En Peligro de Extinción*” en el Catálogo canario. Se trata de un ave rapaz vinculada a masas de agua, tanto interiores como litorales, donde se alimenta principalmente de peces. En relación con la posible presencia de esta especie protegida en el lugar, hay que tener en cuenta que el ámbito territorial analizado no se encuentra en espacio protegido legalmente por la presencia de avifauna ni en Áreas de Importancia para Aves (IBAs) reconocidas por la organización SEO BirdLife. Tampoco se localiza 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).

No obstante, a escasa distancia del lugar (apenas 80 m en dirección noreste) se encuentra la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ES0000106 Teno, declarada para la protección de varias aves entre las que se cita el guincho. Esta especie tiene una población muy reducida en la actualidad y sus áreas de nidificación y reproducción más importantes se ubican en los sectores más inaccesibles de los Acantilados de Los Gigantes, como el Barranco de El Carrizal y el Barranco de Juan López. Prueba de ello es que el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Teno contempla en su documento normativo (art. 6.7.1.1., letra II) la prohibición de acceso durante el período de nidificación y cría de las aves marinas y rapaces en peligro de extinción a las playas, acantilados y desembocadura de los barrancos localizados entre la Punta del Diente de Ajo y la Playa de Masca, en el término municipal de Buenavista del Norte. Ese tramo costero incluye la desembocadura de los barrancos señalados en este párrafo.

Por consiguiente, tratándose de una especie de la que perviven pocos ejemplares en la isla y que nidifica y se reproduce en puntos alejados de las molestias ocasionadas por las actividades humanas, se infiere que su presencia ocasional sobre el ámbito analizado debe limitarse al vuelo, descartando que sea un lugar adecuado para el desarrollo de las fases más importantes de su ciclo vital. Como conclusión, se considera que el área de actuación objeto del PAMU no tiene ningún interés desde el punto de vista de la protección de la avifauna.

No hay afección a cauce público ni a geoformas o elementos geomorfológicos de interés. La memoria indica que la ladera del Lomo Las Cruces, donde se inserta esta iniciativa urbanística, está constituida por coladas basálticas de las erupciones de la alineación Samara-Bilma, una unidad geológica que es la predominante en el término municipal, ocupando una vasta superficie, sin que se identifiquen elementos geomorfológicos de relevancia en el ámbito de estudio, pese a que superficie no ha sido completamente alterada. Aunque la memoria del PAMU no indica nada al respecto, tampoco se identifican elementos que tengan la consideración de Bien de Interés Cultural o con potencial interés patrimonial.

La documentación técnica que acompaña a la solicitud del Ayuntamiento incluye un análisis de integración paisajística, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, el tratamiento de la variable “paisaje” en el planeamiento territorial y urbanístico, la configuración paisajística de borde del ámbito y el estudio y descripción de las cuencas visuales. El análisis paisajístico concluye señalando que “...la integración paisajística del PAMU puede orientarse sobre lo previsto en el planeamiento vigente, especialmente, en el de aprobación más reciente, el PMMIC...” y por esta razón la ordenación adopta los criterios definidos en el citado instrumento para una mejor adecuación al entorno.

En definitiva, en el ámbito territorial incluido en el PAMU **no se identifican elementos ni valores naturales en presencia ni merecedores de protección o conservación que sean relevantes**; solo se verificado, en un enclave aislado con restos de vegetación potencial, la existencia de algunas especies como el cardón y la tabaiba dulce incluidos en el anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre las que se deberá recabar la autorización correspondiente para su manejo. 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 la incidencia ambiental es irrelevante, atendiendo a la finalidad, objeto y repercusión espacial del programa de actuación. En cuanto a la solución recogida en el PAMU para resolver el factor condicionante impuesto por la elevada pendiente del lugar, lejos de tener un carácter

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/11





excepcional, se resuelve adoptando una fórmula ampliamente extendida en el núcleo de Santiago del Teide-Los Gigantes como es la edificación aterrazada.

#### 4. Análisis comparativo entre la ordenación vigente y la ordenación propuesta en el PAMU

Según la memoria técnica presentada por el promotor, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Santiago del Teide corresponde con el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en 1990 (BOC nº 30, 9 de marzo de 1990). En ese instrumento urbanístico la ordenación para el ámbito objeto de intervención se concreta en la identificación de dos parcelas: una de titularidad municipal calificada como espacio libre y otra, de titularidad privada, con destino residencial.

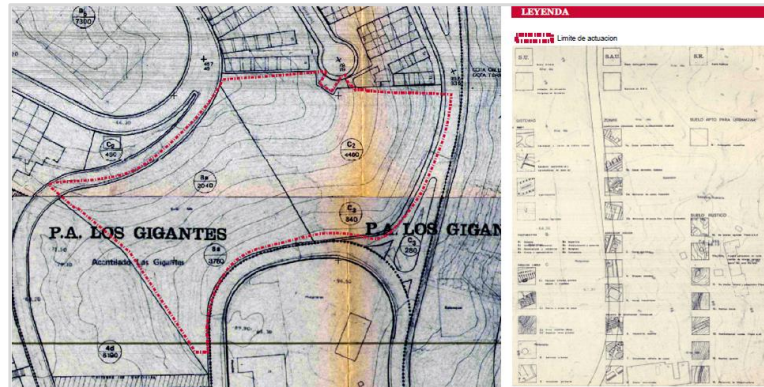


Figura 2. Ordenación del ámbito de intervención. Texto Refundido de las NN.SS.  
Fuente: Anexo 1. Documentación planimétrica. PAMU

También hay que considerar el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de Santiago-Guía de Isora (PMMIC), aprobado en 2015, que regula los usos turísticos, terciario, espacios libres públicos e infraestructuras en el núcleo de Puerto Santiago, debiendo acudir para la regulación del resto de usos a lo establecido en el texto refundido de las NN.SS.

El PMMIC destina la parcela de uso residencial referida en este apartado al uso turístico, pero no prevé intervenciones privadas en ella, por lo que se mantienen los parámetros urbanísticos establecidos en las NN.SS. En cuanto al espacio libre, el PMMIC sí contempla dos actuaciones de carácter público: EL\_02 y MI\_02 que corresponden con el sistema de espacios libres y con el sistema de miradores respectivamente.



Figura 3. Ordenación del ámbito de intervención (asignación de usos). PMMIC  
Fuente: Anexo 1. Documentación planimétrica. PAMU

En relación con los cambios introducidos en el PMMIC respecto a las NN.SS. en el ámbito de objeto de intervención, señalar que los PMMIC son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/11





su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Indicar, además, que el PMMIC fue objeto de evaluación ambiental conforme a lo dispuesto en el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, procedimiento que culminó con la aprobación de la Memoria Ambiental (BOC nº 97, de 22 de mayo de 2015).

Realizado este análisis centrado en la imbricación existente entre el Texto Refundido de las NN.SS. y el PMMIC, a continuación, se describen las diferencias fundamentales que se advierten entre el planeamiento vigente (NN.SS. y PMMIC) y la nueva ordenación que plantea el PAMU. Son las siguientes:

- En relación con la distribución de usos en el interior del ámbito, el planeamiento en vigor reconoce –como se ha comentado- un uso turístico (hotelero-extrahotelero) y un espacio libre. El PAMU se limita a redistribuir esos usos, buscando una mejor relación entre la parcela edificable y el espacio libre público.
- En cuanto a la definición de usos en sentido estricto, el PMMIC especializa la parcela privada hacia el uso turístico. EL PAMU se plantea como uso principal un uso mixto residencial-turístico, sin que esa novedad tenga mayor trascendencia desde el punto de vista ambiental. En la planta baja de la parcela se pueden implantar usos terciarios, por ejemplo, la instalación de terrazas.
- Como novedad frente al planeamiento en vigor, el PAMU contempla un acceso rodonal a la parcela edificable en su cota más baja, prolongación de la calle Flamboyán.
- El planeamiento vigente reconoce una parcela como espacio libre público, aunque presenta problemas de funcionalidad, pendiente y conexión. EL PAMU reconfigura ese espacio para hacerlo más funcional y facilitar la estancia en él. Para ello se plantea mejorar las conexiones verticales mediante medios mecánicos y convertir el recorrido en un elemento de estancia/mirador. Este espacio libre público pretende ser una parte de un eje ambiental y de ocio previsto por el Ayuntamiento en el núcleo de Los Gigantes, posibilitando la conexión del Barranco de Lermes con el mirador de Archipenque situado a mayor cota
- La edificabilidad establecida por las NN.SS./PMMIC es de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con una superficie construida de 3.480 m<sup>2</sup>. En el PAMU se elimina el coeficiente de edificabilidad, estableciendo una superficie construida que resulta de la “envolvente de la edificación”. Según la memoria técnica presentada, este cambio no produce *a priori* un incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico.
- En la ordenación vigente la altura máxima es de 6,5 metros o 2 plantas, con una ocupación máxima de la parcela edificable del 50% y retranqueos de 5 m a calles y 2 m a laterales. En el PAMU se eliminan parte de esos parámetros y se sustituye por la denominada “envolvente de la edificación” que, según el promotor, se emplea para una mejor adaptación topográfica de la edificación. El PAMU sí mantiene los retranqueos a la calle frontal, modificando el retranqueo trasero hacia la Avenida Quinto Centenario.
- Ante el déficit de aparcamientos que se registra en el núcleo de Puerto Santiago-Los Gigantes, el PMMIC permite aparcamientos subterráneos bajo espacios libres. El PAMU aprovecha esa posibilidad para articular un espacio libre con aparcamiento bajo rasante, para integrarlo en la actuación.

La figura 4 muestra la nueva ordenación recogida en el PAMU y el esquema de implantación, con los volúmenes edificados en la parte superior y el espacio libre/aparcamiento en la parte derecha de la sección.

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/11



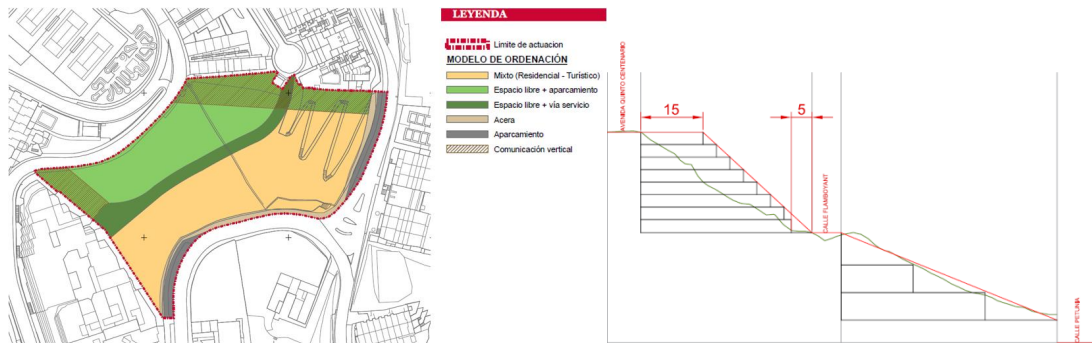


Figura 4. Ordenación recogida en el PAMU con esquema de implantación  
Fuente: Memoria del PAMU.

La figura 5 muestra el resultado final tras aplicar los cambios introducidos en el PAMU. La imagen tiene carácter orientativo.



Figura 5. Resultado orientativo del conjunto  
Fuente: Memoria del PAMU.

Como se deduce del análisis de la nueva ordenación, **no se produce a priori un incremento de la edificabilidad en conjunto, tampoco se genera un aumento de plazas alojativas y/o residenciales ni se introducen usos o destinos del suelo que difieran sustancialmente de los contemplados en el planeamiento en vigor.** Se trata de una reconfiguración de los usos previstos, para una mejor adecuación topográfica, mejorando las características funcionales del espacio libre, como se explica en la memoria del PAMU y se deduce de las imágenes insertas en el presente informe.

Parte de los terrenos afectados por esta propuesta de redistribución conserva rasgos seminaturales, pero los elementos existentes no son especialmente relevantes en términos ambientales y, en todo caso, su conservación o adecuado tratamiento puede garantizarse a través de la aplicación de otros instrumentos o disposiciones legales, sin necesidad de recurrir a la evaluación ambiental.

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.

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

Considerando las características de la ordenación propuesta y los usos amparados por la misma, se concluye que el PAMU analizado **no establece el marco para la autorización futura de actuaciones que deban estar sometidos a evaluación ambiental de proyectos** al no estar contempladas en los anexos I y II de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/11





## 5. Conclusión.

En conclusión, teniendo en cuenta:

- la clasificación del suelo (suelo urbano consolidado) donde se interviene y la circunstancia de que el ámbito objeto de intervención en el PAMU está encaminado de forma ineludible a su transformación urbanística conforme al planeamiento vigente.
- La ausencia de valores ambientales relevantes en el ámbito analizado. La presencia de algunas especies como cardón o tabaiba dulce, incluidas en el anexo II de la Orden canaria de protección de la flora vascular silvestre y con amplia distribución territorial en Canarias, incluso en parcelas vacantes de suelos urbanos como es el caso, no es incompatible con el desarrollo urbanístico previsto, tanto por el planeamiento vigente como por el PAMU, siendo suficiente la aplicación de esa disposición legal, sin que la sola presencia de esas especies obligue a recurrir al procedimiento de evaluación ambiental en este caso.
- las repercusiones de la alteración del planeamiento introducida por el PAMU, que no comporta *a priori* incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico, no aumenta el consumo de recursos naturales respecto a la ordenación vigente y ni siquiera introduce usos o destinos del suelo diferentes a los recogidos en aquélla.
- la redistribución de los usos recogida en el PAMU -usos previstos en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias y en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de Santiago-, que no provocará efectos ambientales diferentes a los generados por el planeamiento vigente.

**no se estima que el Plan de Actuación sobre el Medio Urbano en el ámbito de Puerto Santiago-Los Gigantes pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.** Además, conforme a la información recogida en la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Santiago del Teide, las actuaciones a ejecutar que se desarrollarán al amparo del PAMU **no están incluidos en los anexos I y II de la Ley 21/2013.**

## B. ANÁLISIS JURÍDICO

En relación a la solicitud del Ayuntamiento de Santiago del Teide que ha de ser objeto de respuesta del órgano ambiental insular, conforme a la delegación de competencias efectuada en la CEAT de acuerdo con el acuerdo plenario de 30 de enero de 2026, se efectúan las siguientes consideraciones jurídicas:

### **Primera. Regulación de los PAMU.**

El artículo 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias señala que *“Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales”.*

Por su parte, el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias señala en su artículo 3 que *“La ordenación estratégica y/o sectorial, en su dimensión territorial y urbanística, se desarrollará a través de los siguientes instrumentos (...) C) programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU)”.*

### **Segunda. Evaluación ambiental de los PAMU en la normativa vigente.**

La Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias no establece actualmente la necesidad de evaluar ambientalmente los PAMU. Siendo así, se considera que es preciso analizar con detalle caso a caso para concluir acerca de la citada necesidad. En este supuesto, el informe

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M <sup>a</sup> Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/06/2026 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/11





técnico obrante en el expediente no estima que el presente PAMU pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, conforme a la información recogida en la documentación facilitada por el Ayuntamiento, las actuaciones a ejecutar que se desarrollarán al amparo del PAMU no están incluidos en los anexos I y II de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

En este sentido y por lo que respecta a la Ley 21/2013 de 16 de diciembre de Evaluación Ambiental, el artículo 6 de la misma determina que: 1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando: a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien, b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V. d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior. b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Teniendo en cuenta los preceptos apuntados y el contenido del PAMU que nos ocupa, analizado en el informe técnico, no parece precisa la evaluación ambiental de este instrumento.

### **Tercera. Pronunciamientos de los Tribunales.**

A mayor abundamiento de lo expuesto, procede recoger en este análisis jurídico, 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. Rec 183/2022, que, a su vez, fue tomado como punto de referencia en la posterior Sentencia nº216/2024 de fecha 6 de junio de 2024 que desestima un contencioso administrativo contra la aprobación definitiva y sin evaluación ambiental de la Ordenanza Provisional "Implantación sistema general de espacios libres/aparcamientos y dotaciones sociales en el ámbito de la UA Gáldar Casco G-13".

*«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.*

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	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 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/11





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 (.).**».

Si bien la sentencia anterior hace referencia a la evaluación ambiental de ordenanzas provisionales (o en su caso estudios de detalle), sus consideraciones serían extrapolables por sus características, a los programas de actuación sobre el medio urbano al que también alude y que igualmente se aprueban por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

#### **Cuarto. Pronunciamientos anteriores del órgano ambiental insular.**

La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife ya se pronunció, en acuerdo de 25 de mayo de 2022, sobre la no necesidad de evaluar una ordenanza provisional "dado de lo limitado del ámbito de las misma, que tiene el carácter también de instrumento complementario, que no supone un incremento del aprovechamiento urbanístico, ni modifica la clasificación de suelo, ni disminuye la superficie destinada a dotaciones públicas, ni se identifican efectos significativos sobre el medio ambiente". Estas apreciaciones, tal y como hemos adelantado, podrían aplicarse por analogía al supuesto que nos ocupa. Y ello por la similitud jurídica esencial entre el asunto que debemos resolver y el ya resuelto. Además, con fecha 30 de abril de 2025, la CEAT también acordó, tras el análisis técnico y jurídico pertinente, que el PAMU Las Zocas en San Miguel de Abona, no debía estar sometido a evaluación ambiental

#### **Quinto. Los PAMU en el anteproyecto por el que se modifica la Ley del Suelo y los Espacios Naturales protegidos de Canarias**

El artículo 307 del borrador del Proyecto de la Ley de actualización de la Ley 4/2017 determina que "Los programas de actuación de mejora urbana están excluidos de evaluación ambiental en tanto se proyectan suelos urbanos que no conllevan una reforma integral de la urbanización y, en todo caso, cuando el cambio afecte a determinaciones sin proyección espacial concreta".

Parece que, a la vista del borrador planteado, la intención del legislador sería la de aclarar la situación fáctica de los PAMU, de manera que se determine normativamente la condición de hacer un análisis caso a caso para concluir si es preciso o no efectuar una evaluación ambiental del instrumento, de conformidad con las previsiones del artículo 6 de la LEA. Esta conclusión habría de ser compartida desde la Unidad Jurídica de la Oficina de Apoyo a la CEAT y su traslado al instrumento que analizamos, tras el correspondiente análisis técnico y con todos los antecedentes expuestos, desembocaría en su no evaluación ambiental.

#### **Sexto. 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

Código Seguro De Verificación	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	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 13:27:42	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/11	



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.

### **Séptimo. Conclusión.**

Por todo lo expuesto y visto el informe técnico obrante en el Expediente que estudia y analiza con detalle las características y efectos ambientales del PAMU que nos ocupa, desde la Unidad Jurídica se considera fundamentada la exclusión de evaluación ambiental del mismo.

\*\*\*\*\*

**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. Formular pronunciamiento sobre la no necesidad de evaluación ambiental estratégica del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) en C/Petunia, 1 – Los Gigantes determinándose que los efectos sobre el medioambiente del citado instrumento son equiparables a los ya generados por la ordenación en vigor.**

**2. Notificar 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	IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ	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 13:27:42
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/IAB2fHbLfXk9QWjFYct1DQ</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/11

