



**La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 18 de diciembre de 2025, adoptó como punto cuarto del orden del día el siguiente:**

**4. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Documento Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos - San Honorato.**

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

Con fecha 16 de julio de 2025, se recibe en estas Dependencias el expediente que nos ocupa para su evaluación ambiental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA. Y todo ello en virtud de Acuerdo del Pleno Insular de 28 de junio de 2024, relativo a la aceptación de la delegación de competencias efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de la Laguna, en la evaluación ambiental que correspondería al órgano ambiental municipal, a favor de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife.

Los datos principales del instrumento evaluado son los siguientes

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, para la ordenación del ámbito territorial concreto de Los Molinos - San Honorato.
PROMOTOR	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
REDACTORES	Equipo profesional de URBANFIX S.L.P. (Borrador del Documento de Ordenación y Documento Ambiental Estratégico)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Ordenar el ámbito de Los Molinos - San Honorato señalado en el Decreto 125/2011, manteniendo el uso residencial existente, reubicando el previsto en otras zonas, revalorizando el espacio público con dotaciones y espacios libres, y mejorando el paisaje urbano.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna, ámbito de San Honorato-El Centurión y parcelas para reubicación en Taco (San Matías y Los Andenes).
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No se encuentra dentro de Espacio Natural Protegido.
RED NATURA 2000	No se encuentra dentro de Red Natura 2000.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo afectado por la suspensión de determinaciones del PGO mediante Decreto 125/2011. Ámbito San Honotaro. Suelos urbanos consolidados públicos. Ámbito Reubicación – Taco.

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

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/15



## 1. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

### 1.1 Caracterización territorial del ámbito.

El ámbito de ordenación comprende dos áreas diferenciadas en el T.M. de San Cristóbal de La Laguna:

1. **Área de Actuación (San Honorato-El Centurión):** Ocupa la totalidad del suelo suspendido por el Decreto 125/2011 18, con una superficie de unos 17.000 m<sup>2</sup>. Se localiza próximo al casco histórico, entre las calles Daute, Girasol, Cruz de Candelaria, Escultor Estévez, Retama y Núñez de la Peña. Actualmente contiene una promoción residencial reciente (56 viviendas), inmuebles antiguos (8 viviendas), la parcela El Centurión (previstas 36 viviendas), un parque infantil y superficies usadas como aparcamiento o sin colmatar.



Localización del ámbito de ordenación San Honorato –Centurión coincidente con el suelo suspendido por el Decreto 125/2011.  
Fuente documento ambiental

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/15





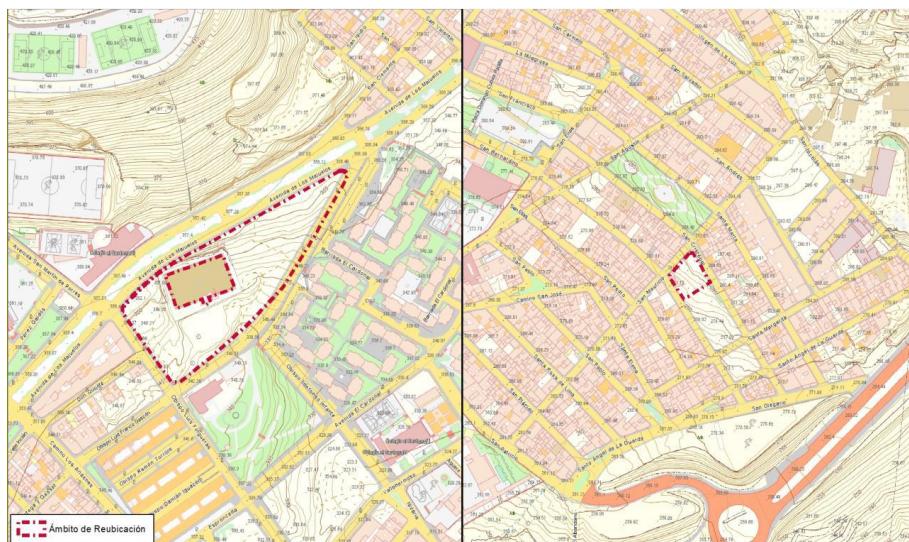
Fotografías del estado actual del ámbito San Honorato- Centurión. Fuente elaboración propia.

2. **Áreas de Reubicación (Taco):** Parcelas urbanas consolidadas públicas destinadas a reubicar la vivienda protegida deslocalizada del ámbito anterior. Se ubican en dos zonas de Taco:

San Matías: Una pieza de 900 m<sup>2</sup> entre las calles San Cristóbal, San Mauricio y San Diego.

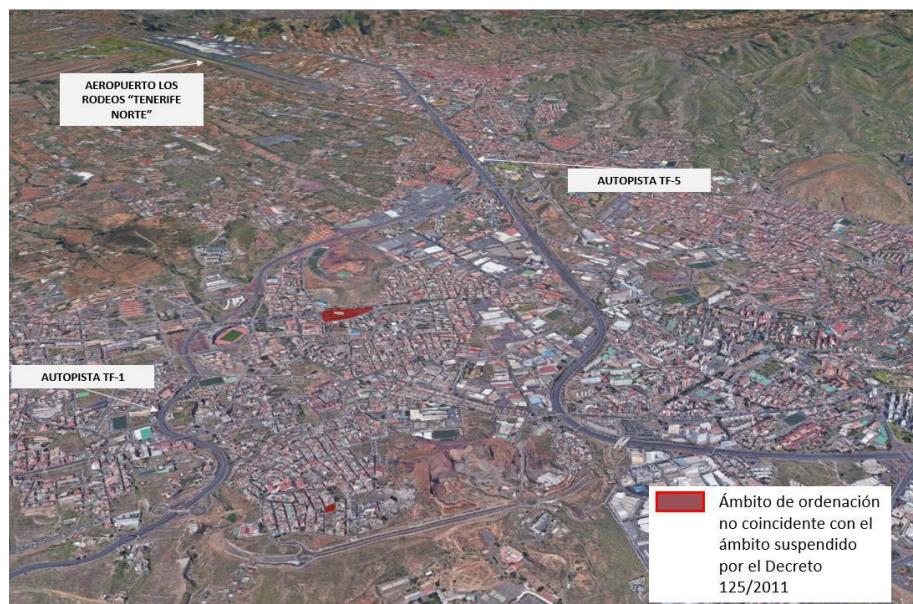
Los Andenes: Una pieza de 1,4 ha entre Av. Los Majuelos y calles Obispo Luis Folgueras y Obispo Luis Franco Cascón.

Ambas parcelas actualmente son solares colonizados por vegetación exótica invasora (rabos de gato, cañas).



Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/15





Localización de los ámbitos de ordenación donde se prevé la reubicación de las viviendas Los Andenes y San Matías. Fuente documento ambiental.



Fotografías del estado actual de los ámbitos de Los Andenes y San Matías respectivamente. Fuente elaboración propia.

## 1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

El planeamiento vigente en el municipio es el PGO Adaptación Básica de 2004. Sin embargo, en el ámbito de San Honorato-El Centurión, las determinaciones del PGO están suspendidas por el Decreto 125/2011, de 17 de mayo, que aprobó Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación. Dicho Decreto tenía como fin posibilitar la reposición y ampliación de la oferta de viviendas protegidas (reposición de 212 viviendas). La presente Modificación Menor surge para modificar las determinaciones del Decreto 125/2011, atendiendo a demandas vecinales surgidas en procesos participativos, buscando una reordenación pormenorizada diferente.

## 1.3 Objetivos y criterios de ordenación de la Modificación Menor.

Los objetivos principales de la Modificación Menor, según la Memoria Justificativa y el DAE, son:

1. Mantener el uso residencial existente y en ejecución en San Honorato.
2. Reubicar el uso residencial previsto y no ejecutado (viviendas de protección oficial) en otras zonas del municipio (Taco).

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>	Página	4/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



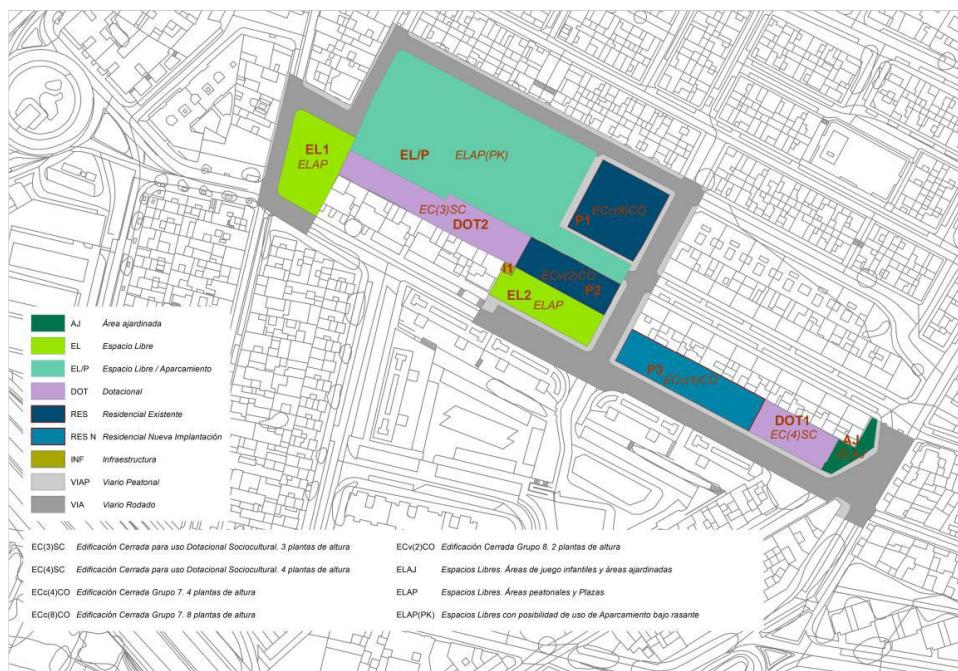


3. Revalorizar el espacio público en San Honorato, destinando suelo vacante a dotaciones y espacios libres, poniéndolo en valor por su proximidad al conjunto histórico y zonas universitarias.
4. Crear un gran Espacio Libre en San Honorato con funciones ambientales y de mitigación del cambio climático.
5. Introducir usos dotacionales socioculturales y deportivos.
6. Incluir aparcamientos bajo rasante.
7. Elevar la calidad del paisaje urbano eliminando impactos existentes (medianeras).

#### 1.4 Alternativas propuestas

El Borrador de la Modificación Menor y el DAE plantean tres alternativas de ordenación:

- **Alternativa 1:** Propone una gran carga de uso dotacional edificado (DOT1 y DOT2), colmatando vacíos urbanos existentes y adosándose a edificaciones preexistentes para eliminar medianeras vistas. Las viviendas a reubicar (112) se reparten entre las dos parcelas de Taco (PR1: 83 viviendas en edificación abierta; PR2: 29 viviendas en edificación cerrada).



Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.



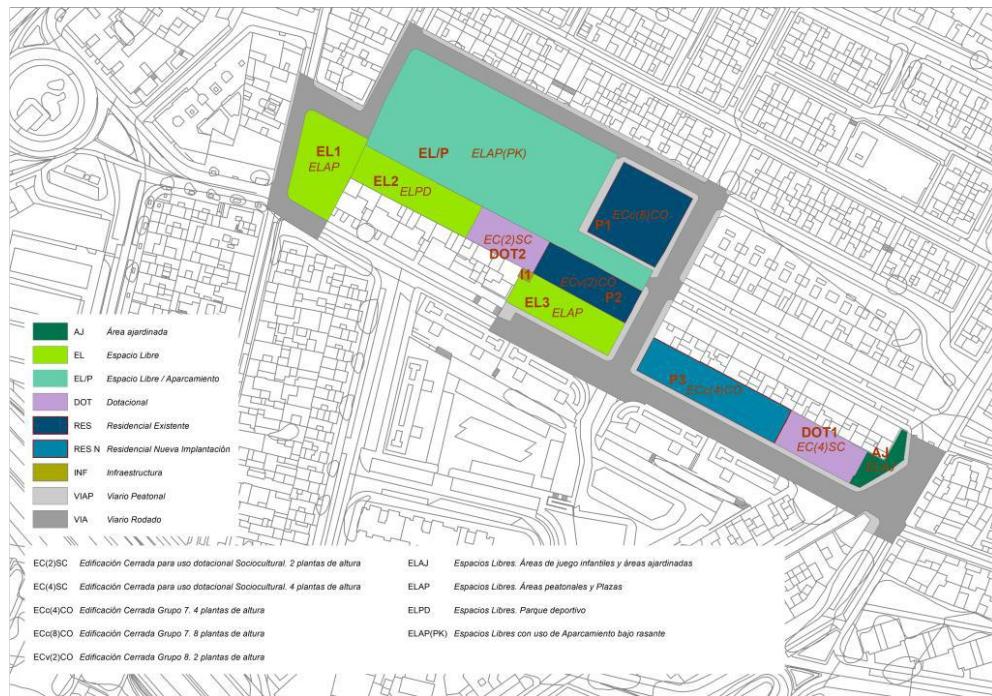
Alternativa 1. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1 y 2.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/15





- **Alternativa 2:** Propone una proporción equilibrada entre dotacional (DOT1 y DOT2, colmatando manzanas) y espacio libre, que actúa como transición. Introduce la tipología de Espacio Libre "Parque Deportivo" (ELPD) en parte del suelo. Las viviendas a reubicar (112) se reparten entre las dos parcelas de Taco (PR1: 84 viviendas; PR2: 28 viviendas), ambas con tipología de edificación cerrada específica.



Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.

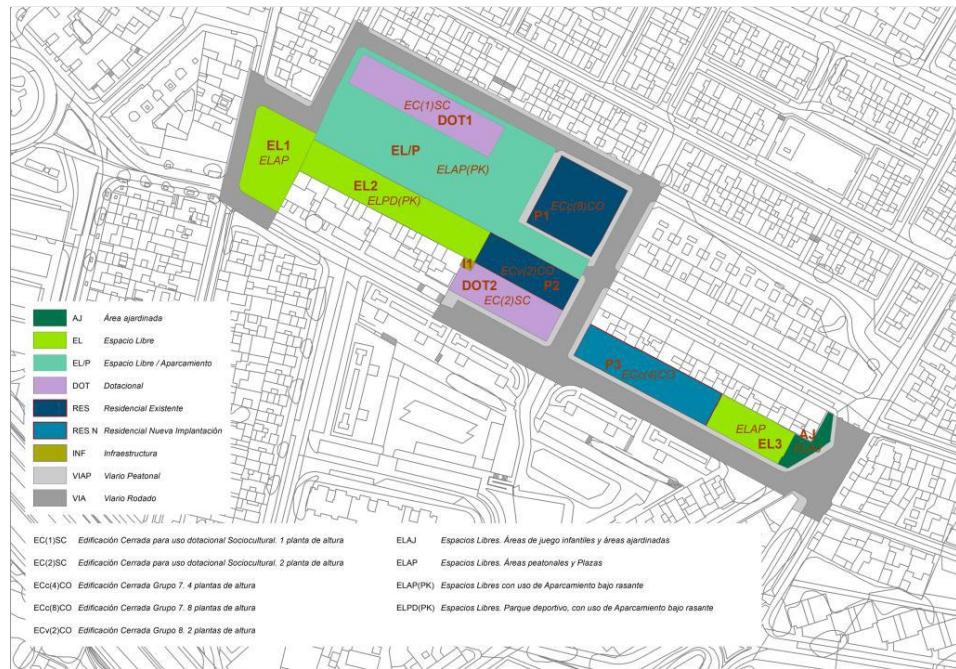


Alternativa 2. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1 y 2.

- **Alternativa 3:** Prioriza los espacios libres públicos. Añade solo un edificio dotacional principal (DOT1) exento dentro del espacio libre ELP y otro menor (DOT2) colmatando una manzana existente. Mantiene el ELPD y otros espacios libres tradicionales (EL1, EL3). Concentra todas las viviendas a reubicar (112) en una única parcela de Taco (PR1), con tipología de edificación cerrada y aumentando la altura a 5 plantas.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/15





Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de El Molino – San Honorato.



Alternativa 3. Ordenación pormenorizada del área de reubicación 1 y 2.

#### Análisis Comparativo y Selección:

El Borrador del Plan realiza un análisis comparativo, que reproduce el DAE, que se fundamenta, de manera sintética, en cuatro indicadores urbanísticos clave: la distribución de usos, la configuración morfológica del equipamiento, la regeneración del paisaje urbano y la eficiencia en la reubicación residencial.

**Configuración y Usos:** Las Alternativas 1 y 3 maximizan el aprovechamiento del suelo para uso dotacional (ocupación total de la superficie disponible), mientras que la Alternativa 2 reduce dicha edificabilidad en favor de una mayor superficie de Espacios Libres Públicos (tipología Parque Deportivo).

**Morfología Urbana:** Las Alternativas 1 y 2 proponen una estrategia de colmatación de manzanas, disponiendo las nuevas edificaciones adosadas a las preexistentes para cerrar la trama urbana. Por el contrario, la Alternativa 3 plantea un volumen exento en el extremo noroeste, lo que genera una discontinuidad en el tratamiento de las medianerías.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/15





**Impacto Paisajístico:** La Alternativa 1 ofrece la respuesta más eficaz a la recualificación del paisaje urbano, eliminando el impacto visual de las medianeras y traseras residenciales expuestas mediante el adosamiento de las nuevas edificaciones dotacionales. La Alternativa 2 resuelve esto solo parcialmente debido a la limitación de ocupación del 25% en la zona deportiva, y la Alternativa 3 deja expuestas las medianeras de la parcela P3, exigiendo tratamientos de fachada adicionales.

La solución considerada más idónea en esta fase de tramitación resulta de la combinación de la Alternativa 1 para el ámbito de ordenación y la Alternativa 3 para las áreas de reubicación, basándose en los siguientes criterios técnicos:

1. **Regeneración Urbana** (Selección de A1 para el ámbito principal): La Alternativa 1 se selecciona por su superior capacidad para restaurar la morfología urbana. Al colmatar los vacíos existentes con edificación dotacional (4.287,56 m<sup>2</sup> construidos), resuelve de forma integral el problema estético y funcional de las medianerías vistas, generando además una fachada continua hacia el nuevo espacio libre central. Es la opción que aporta mayor carga dotacional pública al sector.
2. **Eficiencia en la Ocupación del Suelo** (Selección de A3 para la reubicación): Para las áreas de reubicación de viviendas, la Alternativa 3 es técnicamente superior por su eficiencia espacial. A diferencia de las opciones dispersas (A1 y A2), la A3 concentra la totalidad de las viviendas a reubicar en una única parcela (PR1) mediante el incremento de altura. Esto optimiza la ocupación del suelo, libera la parcela PR2 para otros usos y racionaliza la gestión de las nuevas unidades habitacionales bajo una tipología de edificación cerrada compacta.

Finalmente, el DAE señala que las tres alternativas son ambientalmente viables al no generar efectos negativos significativos.

## 2. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

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

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil (CIT)	
Servicio Administrativo de Turismo (CIT)	
Servicio Administrativo de Planificación Territorial (CIT)	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (CIT)	
Servicio Administrativo de Movilidad (CIT)	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (CIT)	
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (CIT)	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible (CIT)	SI
Servicio Administrativo de Deportes (CIT)	
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda (CIT)	
Servicio Administrativo de Carreteras (CIT)	
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	SI
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad	
Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Aviación Civil	SI
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/15





Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Balsas de Tenerife, Balten	
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
ATAN	
Ben Magec	
Red Eléctrica de España	SI
Teideagua	
Titsa	

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente. El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 25 de agosto de 2025, resultando agosto inhábil a efectos de notificaciones de acuerdo con el artículo 6.1a) de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Como resultado del trámite de consulta del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico llevado a cabo en aplicación del art. 30 de la Ley 21/2013, se reciben informes de varias administraciones públicas. El contenido más significativo de las respuestas recibidas se expone a continuación:

- **Informe de la Delegación del Ministerio de Defensa en Canarias**, en realidad son dos informes. El primero de ellos advierte que en tanto no se disponga del análisis de los órganos técnicos correspondientes sobre la incidencia del instrumento de impacto medio ambiental recibido en el dominio público militar, los efectos del silencio serán desfavorables. El segundo informe, emitido en sentido favorable una vez analizada la documentación por sus órganos técnicos. Se concluye que la actuación no incide negativamente sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional ni sobre terrenos, edificaciones o instalaciones afectos a la misma.
- **Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, que no emite informe en sentido estricto a la vista de las características de la documentación analizada, por tratarse de trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remite una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación. Adjunta un anexo con consideraciones generales normativas para garantizar el despliegue de redes y el derecho de ocupación del dominio público, que deberán ser tenidas en cuenta por los redactores.
- **Informe de la Dirección General de Aviación Civil**, indicando que no tiene pronunciamientos que realizar en esta fase de evaluación ambiental estratégica, dado que emite sus informes durante la tramitación urbanística. Recuerda la normativa sobre servidumbres aeronáuticas para construcciones que superen los 100 metros de altura.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, concluyendo que el desarrollo de la modificación no implica una exposición significativa a contaminantes físicos, químicos o biológicos, por lo que se descarta la posibilidad de impactos negativos sobre la salud. Señala asimismo que la intervención generará efectos positivos en determinantes como el acceso a la vivienda, la creación de espacios públicos de convivencia y la mejora de vías para el peatón, no siendo necesario incorporar medidas adicionales en el planeamiento.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife, S.A.**, emitido en sentido favorable tras verificar la compatibilidad de la propuesta con las infraestructuras ferroviarias. Confirma que no existen afecciones a los trazados del Tranvía ni al proyecto del Tren del Norte en el ámbito de San Honorato. Respecto a las áreas de reubicación en Taco, constata que se respetan las distancias de seguridad y coberturas mínimas exigidas sobre el túnel del Tren del Norte y las líneas tranviarias cercanas.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/15





- **Informe del Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, que analiza la actuación desde la perspectiva del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos (PTEOR). Concluye que el ámbito de actuación no afecta a ninguno de los ámbitos territoriales ni infraestructuras establecidas en dicho Plan.
- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que, dadas las características ambientales del ámbito suelo urbano consolidado sin coincidencia con Espacios Naturales Protegidos ni Red Natura 2000, no son esperables afecciones negativas significativas sobre los recursos naturales de su competencia. No obstante, realiza consideraciones técnicas recomendando respetar el arbolado existente en San Honorato y emplear especies nativas y resilientes en las nuevas zonas verdes para favorecer la adaptación al cambio climático.
- **Informe del Área de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, que valora los efectos ambientales de la propuesta como positivos sobre el entorno urbano y la calidad de vida, al mejorar la ordenación vigente mediante la ampliación de espacios públicos y la reducción de la edificabilidad y altura respecto al planeamiento anterior.

Reconoce que la combinación de la Alternativa 1 (San Honorato) y la Alternativa 3 (Reubicación) ofrece la respuesta más favorable para el paisaje urbano y la dotación de servicios. No obstante, matiza que la tipología de edificación abierta (descartada en la reubicación en favor de la cerrada) presentaría una mayor calidad ambiental para las viviendas. En cuanto al planeamiento insular, concluye que la modificación se refiere a usos de ámbito local que no afectan al modelo de ordenación del PIOT.

- **Respuesta de Red Eléctrica de España**, comunicando que no presenta oposición al proyecto al no existir afecciones a instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica de su titularidad en el ámbito de actuación

### 3. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña al Borrador de la Modificación Menor, fechado en abril de 2025, cumple formalmente, en cuanto a su estructura y contenido mínimo, los requisitos exigidos en el artículo 29 de la Ley 21/2013 para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Su contenido se considera adecuado a la naturaleza, alcance y finalidad del instrumento de ordenación evaluado.

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

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

#### 4.1 Con respecto a las características de la Modificación Menor del Plan General

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

- **Alcance y Dimensión:** El ámbito territorial de estudio ocupa una superficie acotada en Suelo Urbano Consolidado. Se trata de un ámbito discontinuo formado por el área de "El Molino-San Honorato" (aprox. 17.000 m<sup>2</sup>) y las áreas de reubicación en Taco (aprox. 15.000 m<sup>2</sup>). La actuación no implica la transformación de suelo rústico ni el consumo de nuevos recursos naturales, limitándose a la reordenación de espacios vacantes dentro de la trama urbana existente.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>	Página	10/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 
- Reutilización de suelo urbano: La iniciativa es adecuada desde el punto de vista ambiental al propiciar la colmatación de vacíos urbanos ("solares") existentes en áreas consolidadas, evitando la dispersión urbana y optimizando el uso de las infraestructuras y servicios ya implantados.
  - Vínculo con otros planes: La Modificación Menor no altera el modelo territorial básico del PGO vigente ni entra en contradicción con la planificación insular (PIOT). No establece un marco para proyectos que requieran evaluación de impacto ambiental ordinaria por sí mismos, más allá de la propia edificación y urbanización.
  - Solución a problemáticas existentes: La propuesta busca resolver problemas de degradación del paisaje urbano (medianeras vistas, espacios inacabados) y déficits dotacionales, por lo que no se registran problemas ambientales significativos derivados de su ejecución, sino que la modificación actúa como instrumento de corrección.

En conclusión, se considera que las características de la presente Modificación Menor no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa, aunque se estima a mejor criterio que, una vez aprobada la Modificación Menor, podría ser necesario desarrollar un **proyecto de urbanización** para materializar físicamente la actuación prevista. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, a no ser que se considere que es de aplicación en este caso lo previsto en el Art. 7.2.c.) de la citada Ley 21/2013 de evaluación ambiental, aspecto que deberá determinar el Órgano Sustantivo del citado proyecto de urbanización.

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

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

- **Geología y Edafología:** El DAE constata que se trata de un entorno plenamente antropizado y sellado, careciendo de perfil edáfico natural o de elementos geológicos de interés para la conservación.
- **Espacios Naturales Protegidos:** Los ámbitos de actuación (tanto San Honorato como Taco) no coinciden espacialmente con espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni con la Red Natura 2000, no previéndose afecciones indirectas sobre los mismos dado el carácter urbano de la intervención.
- **Hidrología y Riesgos:** No se detecta afección directa a la red de drenaje natural. Sin embargo, el entorno de San Honorato se encuentra próximo a la Zona de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES124\_ARPSI\_0029 "Barranco de La Carnicería", vinculada a problemas de drenaje y escorrentía superficial.

La ordenación propuesta mejora la gestión de espacios libres, pero deberá atender a las consideraciones sobre drenaje urbano sostenible para mitigar riesgos de inundación localizados en el entorno urbano consolidado.

- **Flora y Vegetación:** En el ámbito de San Honorato, la vegetación se limita a especies ornamentales en áreas ajardinadas, destacando ejemplares de *Bauhinia variegata* y *Platanus x hispanica*. En las parcelas de Taco, se identifica la presencia de vegetación ruderal y especies exóticas invasoras, concretamente *Pennisetum setaceum* (rabo de gato) y *Arundo donax* (caña), planteándose como efecto positivo su erradicación durante la urbanización.
- **Fauna:** No se han detectado especies de fauna protegida que utilicen los solares urbanos como hábitat crítico. La intervención sobre espacios degradados no supone una pérdida de biodiversidad significativa.

---

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/15



- **Patrimonio Cultural:** El ámbito de San Honorato se localiza en el Área de Influencia del Conjunto Histórico de La Laguna. La ordenación propuesta (Alternativa 1) mejora la integración paisajística respecto a la ordenación anterior (que preveía torres de mayor altura), protegiendo las perspectivas visuales y la escala urbana del entorno patrimonial. No existen Bienes de Interés Cultural en el interior de las unidades de actuación.
- **Paisaje Urbano:** El DAE identifica un impacto positivo significativo. La propuesta permite la ocultación de medianeras y traseras de edificios actualmente expuestas, que generan una imagen de "espacio inacabado". La creación de nuevas fachadas urbanas y la cualificación de espacios libres centrales contribuyen a la regeneración del paisaje urbano.
- **Población y Salud Humana:** Se analiza este aspecto fundamentalmente a través de las siguientes variables:  
Acústica: Los niveles sonoros estimados (cercaos a 60 dBA) son compatibles con los objetivos de calidad acústica para uso residencial.  
Calidad de vida: Se generan efectos positivos mediante el incremento de dotaciones públicas y espacios libres en San Honorato (reduciendo el déficit existente a estándares superiores) y la mejora del acceso a la vivienda en las áreas de reubicación.
- **Cambio Climático:** La incorporación de zonas verdes y arbolado en los nuevos espacios libres (especialmente en el gran parque central de San Honorato) actuará como sumidero de carbono y medida de mitigación del efecto "isla de calor" urbano, mejorando el confort térmico.

A modo de conclusión, el DAE señala que la propuesta de ordenación seleccionada (combinación de Alternativa 1 y 3) no genera impactos adversos significativos. El impacto global sobre el medio ambiente se valora como COMPATIBLE y positivo en términos de regeneración urbana.

Se considera que tanto la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención (especialmente las referidas al control de especies invasoras en fase de obra y gestión de residuos) tienen un tratamiento adecuado en el Documento Ambiental Estratégico presentado.

Una vez analizados los potenciales impactos previstos por el Documento Ambiental, se concluye que las propuestas de ordenación no generarían efectos negativos significativos, estimándose en todo caso positivos al mejorar las condiciones ambientales del ámbito. En consecuencia, se considera innecesario establecer medidas preventivas, protectoras y correctoras específicas para la fase de ordenación, dado que no se prevén afecciones a factores como la geología, recursos hídricos, biodiversidad o patrimonio.

No obstante, el documento sí contempla medidas para el seguimiento ambiental de la Modificación Menor, definidas en el apartado XIII, con el objetivo de verificar las previsiones una vez ejecutada la actuación. Se tratan cuestiones como:

a) Medidas de seguimiento sobre el Paisaje:

Control de la contaminación visual: Aplicación de métodos de análisis de la calidad paisajística en los espacios urbanos, con especial atención a las parcelas de reubicación de viviendas una vez finalizadas las obras de edificación.

b) Medidas de seguimiento sobre la Salud Humana:

Verificación de la cobertura de servicios públicos: Análisis de los registros de instancias y procesos participativos para monitorizar las demandas vecinales reales de dotaciones y espacios libres, comprobando la adecuación de lo ejecutado a las necesidades de la población residente.

Se considera que, aunque no se plantean medidas correctoras por la ausencia de impactos adversos, el sistema de seguimiento propuesto ofrece un tratamiento adecuado para supervisar la correcta integración de la ordenación.

No obstante, se estima necesario incluir algún tipo de medida ambiental en relación con lo expuesto en el siguiente apartado.

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/15





## 5. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

5.1. En relación con la **adaptación al cambio climático**, y teniendo en cuenta los elevados niveles de insolación en el lugar, así como el informe del Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad, se establecen las siguientes RECOMENDACIONES:

- Los espacios libres previstos, que ocupan una superficie importante, se dotarán de elementos naturales o artificiales para proyectar sombra cuando se trate de plazas, parques o zonas de juego infantil.
- En la medida de lo posible, respetar las especies de árboles (*Bauhinia variegata* y *Platanus xhispaica Mill.ex Münichh*) existentes en el ámbito de ordenación de San Honorato.
- Como medida de adaptación al cambio climático, igualmente, las zonas verdes planeadas deberían acoger especies vegetales nativas y resilientes que puedan prosperar en condiciones adversas como sequía, calor, y eventos climáticos extremos. Estos espacios deberían ser concebidos para ofrecer alivio térmico, bienestar ambiental y protección, a los que la población pueda acudir durante períodos de calor extremo.

2. En relación con la **hidrología superficial y subterránea y en general con el recurso “agua”**:

- Durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor y antes de su aprobación definitiva deberá recabarse informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife que, conforme al Plan Hidrológico Insular y a la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, deberá pronunciarse en relación con la existencia de recursos hídricos suficientes para el abasto urbano, la afección a infraestructuras hidráulicas, las redes de suministro para abasto urbano y riego, la reserva de almacenamiento, el saneamiento de las aguas residuales, la afección a cauce y la red de pluviales prevista en el ámbito en relación con el drenaje territorial.

## 6. CONCLUSIÓN

Por todo ello, a la vista de los informes sectoriales recibidos, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente considerando especialmente los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, se considera que la presente Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico que sean de aplicación, el seguimiento ambiental, así como las medidas adicionales señaladas en el apartado 5 de esta propuesta.

## 7. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

En el supuesto que nos ocupa, recordamos el ya aludido acuerdo plenario de aceptación de delegación de competencias del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna que origina la presente evaluación ambiental. Incidimos, asimismo, en que se trata de un instrumento de ordenación que se encuentra

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>	Página	13/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





comprendido en el apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ("En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada b) las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación").

En este punto debemos traer también a colación las conclusiones vertidas en el informe técnico cuando estima que "las características de la presente Modificación Menor no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa, aunque se estima que, a mejor criterio, una vez aprobada la Modificación Menor, será necesario desarrollar un proyecto de urbanización. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos" a no ser que se considere que es de aplicación en este caso lo previsto en el Art. 7.2.c.) de la citada Ley 21/2013 de evaluación ambiental, aspecto que deberá determinar el órgano sustantivo del citado proyecto de urbanización".

En relación a lo reseñado, se recuerda que, aunque la modificación menor pueda implicar el desarrollo de un proyecto de urbanización (que conllevaría como se ha apuntado evaluación de impacto ambiental simplificada), ha de efectuarse *ab initio* una evaluación ambiental estratégica simplificada y no una estratégica ordinaria pues es preciso estar a lo previsto en el artículo 6 de la LEA cuando determina que "serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior". En este mismo sentido, habrá de aplicarse lo dispuesto en el artículo 165.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuando determina que "las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente". Y, finalmente, también estar al Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias cuando establece en su artículo 106 que "las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica".

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	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	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/15



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

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

*[Documento firmado electrónicamente]*

**La secretaria de la CEAT,**  
**M. Noemí Martín González**

Código Seguro De Verificación	sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M. Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	18/12/2025 13:21:31
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/sgbKZCn9GA5bYGUDToKS5g</a>	Página	15/15
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		