



**La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2026, adoptó como punto segundo del orden del día el siguiente:**

## **2. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife sobre la elaboración del Documento de Alcance del Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”**

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 decreto remitido por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos con fecha 3 de diciembre de 2025, se da traslado a la Oficina de Apoyo de la CEAT de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del PII del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” junto con la documentación correspondiente a los efectos de que la CEAT pueda pronunciarse al respecto y emitir en su caso el documento de alcance pertinente. Es preciso apuntar al respecto, que nos encontramos ante una doble evaluación ambiental, considerando la doble naturaleza del Proyecto de Interés Insular analizado como instrumento de ordenación y de ejecución. Por tanto, el PII del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” precisaría de:

1.Evaluación ambiental estratégica (EAE) en la modalidad ordinaria, en aplicación del art. 6.1.a) de la Ley 21/2013 que dispone que los planes y programas se someterán a este procedimiento cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, como es el caso que nos ocupa. En el marco de este procedimiento, el objeto de la propuesta que se elevaría a la CEAT es el análisis técnico del documento inicial estratégico a los efectos de elaborar el documento de alcance necesario para la redacción del estudio ambiental estratégico.

2.Evaluación ambiental de proyectos en la modalidad simplificada, en aplicación del art. 7.2.a) de la LEA, porque la CEAT considera en su momento que el PII-IGS debe estar sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada por su similitud con los proyectos de urbanización, tipo de actuación recogida en el Anexo II de la Ley 21/2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, con fecha 12 de febrero de 2026, la CEAT adopta acuerdo con el fin de suspender el inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del presente PII hasta que, a la vista del documento de alcance, el promotor elabore el estudio ambiental estratégico, en el que, conforme a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan. Y todo ello con el fin de evitar discrepancias entre las determinaciones ambientales estratégicas y las del proyecto, dotando de coherencia y seguridad jurídica a la actividad evaluadora.

Así pues, de acuerdo con lo anterior, **en este momento estaríamos procediendo a iniciar la evaluación ambiental estratégica ordinaria del PII, estando suspendida la evaluación ambiental de proyecto en modalidad simplificada.**

A la hora de efectuar el documento de alcance propio de esta fase procedimental, los datos del instrumento de ordenación que nos ocupa son los que se exponen a continuación de manera resumida:

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/31





#### DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

NOMBRE	Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” (PII-IGS)”
PROMOTOR	Privado (Imagine Green Studios, S.L.U.).
ÓRGANO SUSTANTIVO	Cabildo Insular de Tenerife.
REDACTORES	Equipo multidisciplinar bajo la dirección de Leon Benazerraf Botbol (arquitecto) y A-cero y Llamazares, s.l.p. responsables de la redacción de la documentación del Borrador del PII-IGS / GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U., Miguel Febles Ramírez (geógrafo) redactor del Documento Inicial Estratégico.
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Implantación de las edificaciones e instalaciones que sirvan de soporte estructural a la actividad cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales.
LOCALIZACIÓN	T.M. de Adeje, en la zona conocida como Llano del Majano-Llano de las Aulagas.
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 rústico común en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera.2 de la Ley 4/2017 que equipara el suelo rústico de protección territorial reconocido en el PGO de Adeje (Adaptación Básica) con esa categoría de suelo.

#### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR

Tal y como ya se ha adelantado, mediante oficio remitido por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos de fecha 3 de diciembre de 2025, se da traslado a la Oficina de Apoyo de la CEAT el Decreto nº 6678 dictado por la Sra. Presidenta del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife en relación con el expediente relativo al Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”, a los efectos del inicio, por parte del órgano ambiental insular, de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El oficio de remisión se acompaña de la siguiente documentación:

- **Borrador del PII-IGS**, que incluye:
  - Índice.
  - Memoria Justificativa.
  - Memoria de Ordenación.
  - Anexo 6. Justificación Impacto Normativo.
  - Anexo 9. Estudio Hidráulico Barranco Fañabé.
  - DS. Planos de información y ordenación (1 a 5).
- **Documento Inicial Estratégico (DIE) del PII-IGS**, que incluye:
  - Anexo 1. Mapas ambientales (1-15) y mapas ambientales (16-28).
  - Anexo 2. Prospección para la detección del alcaraván común, julio 2024.
  - Anexo 3. Estudio de detección de *Pimelia canariensis* en Llano del Majano y Llano de las Aulagas (t.m. Adeje), noviembre 2021.
  - Anexo 4. Fichas de alternativas de localización, julio 2024.

El ámbito territorial del Proyecto de Interés Insular se localiza en el término municipal de Adeje y comprende un recinto territorial con una superficie de 400.037,58 m<sup>2</sup> (40 ha), colindante por su extremo occidental con la autopista TF-1, con el núcleo de Fañabé por su extremo norte y con el barranco homónimo por el sur. El lugar es conocido como Llano del Majano y Llano de las Aulagas según la toponimia recogida en la cartografía de GRAFCAN.

El Documento Inicial Estratégico analizado indica que la clasificación y categorización del suelo incluido en el ámbito del PII-IGS es Suelo Rústico de Protección Territorial según el actual planeamiento municipal

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/31	



(Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Adeje de 2008); según el DAE aplicando la disposición transitoria 3ª.2 LSENPC esa categoría de suelo corresponde con Suelo Rústico Común.

Los terrenos estuvieron ocupados en su momento por fincas dedicadas al cultivo del plátano para lo cual se desarrolló una labor de acondicionamiento agrícola mediante la ejecución de sorribas y la construcción de bancales, atarjeas (para la conducción del agua) y algunas edificaciones. Esta actividad del sector primario se ha abandonado por completo y los únicos usos que se registran en el lugar, según el Documento Inicial Estratégico, corresponden con las actividades de carácter recreativo que desarrollan los vecinos de la zona (espacio para realizar deporte, paseos a caballo, etc.), que no han supuesto ninguna transformación territorial relevante de este espacio agrario en desuso.

Por tanto, en la actualidad se trata de un ámbito que presenta características propias del medio rural, con abandono completo de las prácticas agrícolas, como se muestra en la siguiente imagen.



### 1.1 Antecedentes

En la documentación remitida por el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos se exponen con detalle los antecedentes respecto a la tramitación del Proyecto de Interés Insular. A continuación, se resumen los hitos más relevantes, con especial hincapié en los que están relacionados con el desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental.

- Con fecha 29 de septiembre de 2022 tiene entrada por sede electrónica de este Cabildo Insular solicitud promovida por D. Blas Herrero Fernández, en representación de la entidad “Radio Blanca, S.A.”, al objeto de promover la tramitación del procedimiento de un Proyecto de Interés Insular, de iniciativa privada, para la actuación denominada “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios” (en adelante PII-IGS).
- El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 8 de junio de 2023, acuerda declarar el interés insular del PII-IGS, admitiendo a trámite la iniciativa sin condicionar la decisión final que se pudiera adoptar.
- El procedimiento ambiental se inicia formalmente con un escrito recibido el 12 de enero de 2024, en el que la promotora solicita el inicio de la evaluación ambiental simplificada del PII, defendiendo la tramitación conjunta de la evaluación ambiental estratégica y la del proyecto.
- El 26 de enero de 2024, el Pleno del Cabildo delega en la Presidenta los actos de trámite que correspondan al Pleno como órgano sustantivo, tanto en los procedimientos de evaluación ambiental como en la tramitación del propio PII.
- Tras el examen de la documentación y su subsanación, el 21 de marzo de 2024 la Presidenta dicta el Decreto nº 4736, por el que se remite a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del proyecto.
- El 21 de mayo de 2024 la CEAT desestima esa solicitud al considerar que el PII debe someterse a una doble evaluación: evaluación ambiental estratégica ordinaria y evaluación de impacto

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/31





ambiental simplificada de proyectos, dada la naturaleza de las actuaciones previstas y su equiparación a proyectos de urbanización.

- El 3 de junio de 2024 se da cuenta al Pleno tanto del Decreto de remisión inicial como del acuerdo de la CEAT. Posteriormente, el 13 de junio de 2024 se notifica a la promotora dicho acuerdo y se le requiere para que manifieste si desea continuar el procedimiento conforme al criterio de la CEAT o, por el contrario, desistir del expediente. La promotora responde el 12 de julio de 2024 manifestando su voluntad de continuar mediante evaluación ambiental estratégica ordinaria y evaluación ambiental simplificada de proyectos, aportando documentación.
- Examinada esa documentación, el Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos emite informe el 1 de agosto de 2024, concluyendo que la documentación está incompleta. Por ello, se formula un nuevo requerimiento de documentación el 19 de septiembre de 2024, exigiendo un documento refundido del PII y la documentación ambiental y técnica necesaria tanto para la evaluación estratégica ordinaria como para la evaluación de impacto simplificada.
- El 14 de febrero de 2025, Radio Blanca S.A. comunica la constitución de Imagine Green Studios, S.L. y solicita que esta nueva sociedad asuma la condición de interesada y promotora del expediente.
- El 26 de marzo de 2025, la promotora presenta nueva documentación y solicita que se tenga por subsanada su solicitud para iniciar la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental simplificada de proyectos. Dada la complejidad del expediente, se celebran reuniones técnicas entre el Servicio, la promotora y el equipo redactor. Tras ello, el 6 de junio de 2025 se emite nuevo informe que da lugar a otro requerimiento de subsanación, recibido por la promotora el 9 de junio. Además, el 31 de julio de 2025 el Pleno del Cabildo adopta un acuerdo interpretativo sobre la vigencia del PIOT en materia de zonificación ambiental y matriz de usos, con incidencia sobre los Proyectos de Interés Insular.
- El 1 de octubre de 2025 la promotora presenta documentación técnica para tramitar la evaluación ambiental del PII, pero se constata que faltan documentos ambientales esenciales, concretamente el documento inicial estratégico y el documento ambiental para la evaluación de impacto ambiental. Por ello, se remite un nuevo requerimiento el 9 de octubre de 2025, recibido el día 13.
- El 3 de noviembre de 2025 la promotora presenta nueva documentación. El Servicio de Proyectos Estratégicos emite informe el 2 de diciembre de 2025, concluyendo que la documentación para iniciar la evaluación ambiental estratégica ordinaria tiene contenido suficiente para su remisión a la CEAT, aunque detecta errores sustanciales en los documentos de la evaluación de impacto ambiental simplificada, que deben subsanarse antes de ser remitidos.
- En consecuencia, el 3 de diciembre de 2025 se dicta el Decreto nº 6678, por el que se remite a la CEAT la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del PII-IGS, a efectos de la emisión del documento de alcance, y se requiere la subsanación de los documentos relativos a la evaluación de impacto ambiental. Este requerimiento es recibido por la promotora el 17 de diciembre de 2025. El 19 de diciembre de 2025 se da cuenta al Pleno de dicha remisión.
- El 12 de enero de 2026 la promotora responde al requerimiento de subsanación y solicita continuar con la evaluación de impacto ambiental, aportando los documentos ambientales correspondientes al proyecto de urbanización y al proyecto de edificación.
- Mediante Decreto de la Presidenta de 16 de enero de 2026 se remite a la CEAT la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del PII-IGS, junto con la documentación correspondiente.
- Por acuerdo de la CEAT, en sesión celebrada el 12 de febrero de 2026, se suspende el inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada del PII hasta que el promotor elabore el estudio ambiental estratégico y con el fin de evitar discrepancias entre las determinaciones ambientales estratégicas y las que corresponden a nivel de proyecto.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/31





## 1.2 Declaración de interés insular

En el borrador del PII se exponen los argumentos que justifican el interés insular de esta iniciativa, entre los cuales se citan:

- a) El carácter estratégico de la actuación, que se justifica según el promotor por su impacto positivo sobre la economía canaria, especialmente en la creación de empleo, tanto directo como indirecto, la innovación y las nuevas tecnologías, la internacionalización de la economía canaria y el desarrollo de nuevas áreas de actividad de alto valor añadido. En la documentación analizada se indica que la consultora Price Waterhouse Coopers estima la creación de 16.000 empleos a tiempo completo y una contribución de casi 700 millones de euros en el PIB de Canarias.
- b) La necesidad sobrevenida de la actuación, que a su juicio debe interpretarse en el sentido de aquellos supuestos de implantación de usos y actividades sobre el territorio que no se hallen previstos en el planeamiento. Señala que la Estrategia de Especialización Inteligente 2014-2020 (RIS3) de Canarias, aprobada en 2014, contempla un modelo de especialización económica de las islas en cinco áreas estratégicas, reconociendo que las industrias cultural y creativa están llamadas a jugar un papel de primer orden en la competitividad de la economía de Canarias y en la transición hacia un nuevo modelo productivo. Añade que esa necesidad de diversificación de la economía canaria a través de sectores como el audiovisual no está contemplada en la ordenación del territorio y urbanística en Canarias y, por tanto, en Tenerife no existe una previsión de implantación de un uso que legitime un centro de producción audiovisual.
- c) En cuanto al carácter urgente de la actuación, la documentación analizada recoge que se trata de una urgencia vinculada a la necesidad de diversificar la economía canaria y a la ventana de oportunidad por la coyuntura que se presenta.


## 1.3 Objeto del Proyecto de Interés Insular

Según indica la documentación técnica aportada por el promotor, este Proyecto de Interés Insular de iniciativa privada tiene por objeto la implantación de edificaciones e instalaciones que sirvan de soporte estructural a la actividad cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y las producciones audiovisuales, con una oferta de servicios integrales de producción y postproducción.

Cuenta con las siguientes instalaciones:

- Estudios de Rodaje (Platós) y un plató LED de última generación para entornos digitales y realidad virtual.
- Plató acuático interior y un set acuático exterior con vistas al océano.
- Escenarios exteriores que recrean calles urbanas y ciudades históricas, además de zonas diáfanos adaptables para decorados específicos.
- Amplia zona dedicada a oficinas de producción, camerinos, vestuarios, comedores y talleres de construcción de decorados integrados en los sets para maximizar la eficiencia.
- Zona de Postproducción equipada con tecnología para edición digital, efectos especiales (VFX), montaje, sonido, realidad aumentada e inteligencia artificial.
- Naves de Almacenamiento y acopio de materiales, atrezzo y maquinaria industrial.
- Área de Formación, Investigación y Cultura:
  - Campus Educativo: que alberga un centro de estudios superiores (másteres y posgrados) y una escuela de formación profesional dedicada a los oficios del sector audiovisual.
  - Laboratorio de I+D+i dedicado al desarrollo de nuevas tecnologías de producción y digitalización.
  - Explanada para Eventos para la realización de presentaciones culturales, preestrenos de películas y actividades de difusión.
- Zona de Servicios Generales y Logística:
  - Oficinas y Zonas Amables destinados a salas de reuniones, zonas administrativas y espacios de descanso y ocio (fitness, restauración) para los trabajadores.
  - Aparcamiento.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/31





- Zonas Verdes. El complejo integra amplios corredores y zonas verdes (aproximadamente el 18% del terreno).

En conjunto, el PII prevé la ejecución de distintas edificaciones e instalaciones con una superficie edificable de casi 160.000 m<sup>2</sup>c, que corresponde con un índice de edificabilidad bruta de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### 1.4 Propuesta preliminar de alternativas

Respecto a la propuesta preliminar de alternativas, el borrador del PII y el Documento Inicial Estratégico contemplan dos niveles en la configuración de alternativas, correspondiendo el primero de ellos a las posibles opciones de localización, mientras que en el segundo se contemplan distintas propuestas de ordenación.

En cuanto a las alternativas de localización, a partir de la definición de una serie de criterios que demanda la propia naturaleza y finalidad del PII, la elección de potenciales emplazamientos toma como referencia principal el modelo de ordenación del PIOT y su distribución básica de usos a través de las Áreas de Regulación Homogénea, exponiendo los motivos y razones que llevan a descartar unas y elegir otras. Como resultado de dicho análisis las opciones de emplazamiento se reducen a un conjunto de siete piezas territoriales, en terrenos incluidos en ARH de Protección Económica 1 y 3 del PIOT, así como en ARH de Protección Territorial (ver tabla 1).

CÓDIGO	UN-019	UN-068	UN-106	UN-107*	UN-113	UN-119	UN-123
1. Área de regulación homogénea	Protección territorial	Protección económica 3	Protección económica 1	Protección territorial	Protección territorial	Protección territorial	Protección económica 1
2. Superficie no urbanizada (Ha)	48,1	69,2	69,4	68,6	49,9	192,8	279
3. Sin limitaciones ambientales (Vegetación potencial, hábitats de interés comunitario, superficie agrícola)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
4. Proximidad TF-1 (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
5. Proximidad Aeropuertos (<20Km)	Si (12 Km)	Si (20 Km)	Si (17 Km)	Si (4 Km)	Si (5 Km)	Si (12 Km)	Si (7 Km)
6. Proximidad Alojamientos colectivos (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
7.1 Regularidad geométrica (Índice de irregularidad próximo a cero)	0,0453	0,0158	0,0073	0,0074	0,0276	0,0098	0,0139
7.2 Regularidad (Fotointerpretación)	Excesivamente irregular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura	Compacto y regular	Compacto y regular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura		

\*Nota: UN-107 coincide con suelos urbanizables destinados a otros usos.

	Muy adecuado
	Adecuado
	Poco adecuado
	Inadecuado

Tabla 1. Resumen de estudio de alternativas de localización. Fuente: Documento Inicial Estratégico.

Finalmente, tras considerar otro tipo de criterios, entre los que se incluyen los de oportunidad, el emplazamiento elegido es el UN-106, que corresponde con el ámbito del Llano del Majano-Llano de las Aulagas en Adeje.

Respecto a las alternativas de ordenación, se plantean, además de la alternativa 0 de no actuación, tres opciones:

- Alternativa 1: Ordena el ámbito con una lógica norte-sur, situando los usos comunes al norte y la zona productiva al sur. Incorpora zonas verdes de borde junto a los núcleos urbanos próximos y dos accesos directos desde la calle Budapest, uno para la zona productiva y otro para los usos comunes. El backlot se ubica en el borde suroeste, junto a la TF-1.

Desde el punto de vista ambiental su principal hándicap es que aísla más el ámbito respecto a Fañabé y presenta problemas de integración funcional y paisajística.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/31	



- Alternativa 2: Concentra los usos comunes y representativos cerca de la TF-1, generando una fachada más visible del complejo. Plantea un tramo viario casi ortogonal, varias conexiones con la calle Budapest, con Fañabé y el viario perimetral. Además, dispone espacios libres perimetrales con una zona verde interior.

Respecto a la alternativa 1, mejora la conexión con el inconveniente de que puede introducir más tráfico en Fañabé, al prever conexiones directas desde el recinto territorial destinado a hub audiovisual hacia ese núcleo de población.

- Alternativa 3: Presenta rasgos comunes con la alternativa 2, pero contempla varios ajustes. Concentra el programa representativo en la zona suroeste junto a la TF-1, elimina parte del vial perimetral para ganar espacios libres y transición paisajística hacia el este. Mejora la estructura de accesos con un vial paralelo a Fañabé y una rotonda de mayor capacidad en la calle Budapest, y refuerza dos ejes verdes este-oeste, que reducen la continuidad de la masa edificada.



Figura 1. Alternativas de ordenación 1, 2 y 3 (de izquierda a derecha).  
Fuente: Memoria de Ordenación del PII.

## 1.5 Aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.

El Proyecto de Interés Insular analizado está sometido a doble evaluación:

- Evaluación ambiental estratégica (EAE) en la modalidad ordinaria, en aplicación del art. 6.1.a) de la Ley 21/2013 que dispone el sometimiento a esa modalidad de evaluación cuando el plan o programa de que se trate establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Se justifica tal decisión tomando en consideración el acuerdo adoptado por la CEAT en sesión celebrada el 21 de mayo de 2024, en el cual, una vez analizada la documentación presentada por el promotor y las características de las actuaciones previstas, en especial su equiparación a proyectos de urbanización, se estima que el PII, en su condición de proyecto, está sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, al estar recogido como supuesto en el anexo II, Grupo 7, letra b) de la Ley 21/2013.

- Evaluación de impacto ambiental (EIA) en la modalidad simplificada, por los argumentos ya señalados. La tramitación del procedimiento específico está paralizada por acuerdo de la CEAT de 12 de febrero de 2026.

En el marco del procedimiento de evaluación ambiental, el objeto de este informe es realizar exclusivamente el análisis técnico del Documento Inicial Estratégico, y de la documentación que lo acompaña, a los efectos de elaborar el documento de alcance necesario para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico del PII-IGS.

## 2. TRÁMITE DE CONSULTAS E INFORMES RECIBIDOS.

Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y como trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, se

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/31





somete a consulta a las administraciones afectadas y persona interesadas, el borrador del Proyecto de Interés Insular y el documento inicial estratégico correspondiente. Y todo ello teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 40 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 5.1g) de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. El plazo máximo de consulta es de treinta días hábiles de acuerdo con lo dispuesto en el ya citado artículo 19.1 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

El anuncio se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el 18 de febrero de 2026. Asimismo, se publica anuncio en el BOE de 21 de enero de 2026 para recoger las notificaciones infructuosas. El listado de consultados es el que se expone a continuación:

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	SI
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
Servicio Administrativo de Turismo	
Servicio Administrativo de Turismo (Tenerife Film Commission)	SI
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Cultural	SI
Servicio Administrativo de Movilidad	SI
Servicio Administrativo de Innovación	
Servicio Administrativo de Industria, Comercio y Apoyo a la Empresa	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Servicio Administrativo de Empleo, Educación y Juventud	
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	SI
Servicio Administrativo de Deportes	
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Administrativo de Carreteras	SI
Servicio Administrativo de Agricultura, Ganadería y Pesca	SI
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	SI
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Industria	
Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad	
Dirección General de Emergencias	
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Delegación de Defensa en Canarias	SI
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Balsas de Tenerife, Balten	
Ayuntamiento de Adeje	
TITSA	
ATAN	SI
Ben Magec	
Red Eléctrica	SI
Simpromi	
Círculo de Empresarios del Sur de Tenerife (CEST)	
Asociación de Empresarios de Playa de las Américas y Costa Adeje (AEPACA)	
ENTEMANSER, S.A,	
Asociación de Vecinos de Miraverde	


Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/31	



De acuerdo con el informe técnico y como resultado del trámite de consultas del borrador del proyecto de interés insular y del Documento Inicial Estratégico llevado a cabo, se reciben informes de varias administraciones públicas y de personas interesadas. El contenido ambiental más significativo de las respuestas recibidas se expone a continuación:

- **Informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual**, que no emite informe en sentido estricto a la vista de las características de la documentación analizada, por tratarse de trabajos preparatorios, pero en aplicación del principio de cooperación interadministrativa remite una serie de consideraciones de tipo general en esta materia a tener en cuenta en la elaboración de este instrumento de ordenación.
- **Informe del Ministerio de Defensa**, que 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.
- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**; señalando que cabe prever que durante la fase de ejecución del proyecto se produzca un aumento de los niveles de emisión de material articulado, gases y ruido y, aunque tenga un carácter temporal, considera que el promotor deberá adoptar las medidas pertinentes para minimizar la afección sobre la salud, bienestar y seguridad de las personas que residan en el entorno. Identifica también otros impactos que pueden tener incidencia en la salud de la población como la accesibilidad a servicios, al transporte público, a infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos de motor y a espacios naturales y zonas verdes, así como la habitabilidad del espacio urbano, debiendo tener en cuenta la creación de espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso y de vías y espacios para el peatón.
- **Informe de la Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía (Gobierno de Canarias)** en materia de cambio climático. Efectúa varias observaciones de interés en aplicación de la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias (LCCTEC), entre las que cabe mencionar de forma resumida las siguientes:
  - Falta la incorporación de una caracterización climática local, siendo necesario incluir una caracterización climática precisa y actualizada, con datos específicos del emplazamiento, empleando fuentes como el Atlas Climático de Canarias.
  - Utilizar las proyecciones climáticas obtenidas por el Grupo GOTA de la ULL, completando estas proyecciones dinámicas con métodos estadísticos expuestos en el visor AdapteCCa del MITECO.
  - Detallar con mayor claridad la relación causa-efecto entre las transformaciones derivadas del proyecto (cambios de uso del suelo, urbanización e impermeabilización del suelo) y posibles efectos como incremento de la escorrentía superficial y del efecto isla de calor.
  - Definir medidas de adaptación específicas y cuantificables, como sistemas de drenaje urbano sostenible o infraestructuras verdes.
  - Considerar todas las fuentes relevantes de emisiones a lo largo del ciclo de vida del proyecto, incluyendo la fase de construcción y urbanización, el tráfico inducido, la gestión de residuos, los materiales de construcción y otros consumos energéticos.
  - Desarrollar una metodología más robusta para estimar la capacidad de absorción de carbono de suelos y zonas verdes.
  - Incorporar indicadores medibles que permitan valorar con mayor objetividad los impactos sobre los valores ambientales, así como profundizar en el análisis de impactos acumulativos, sinérgicos y a largo plazo derivados de la transformación del suelo.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/31





- Definir de forma precisa la superficie de zonas verdes, el arbolado previsto y otras medidas de renaturalización urbana.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife)**, que en virtud de una delegación realizada en marzo de 2011 por el Área de Movilidad y Seguridad del Cabildo de Tenerife para la realización de informes y autorizaciones relativas a actuaciones urbanísticas en relación con los planes territoriales de la infraestructura ferroviaria y tranviaria de la isla, señala, tras el análisis realizado, que la parcela objeto del informe se sitúa entre los puntos kilométricos 805+000 y 805+100 del trazado ferroviario previsto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur, en un tramo del recorrido que se desarrolla de forma soterrada en túnel.

El informe añade que la posible afección se concreta en el vial de acceso a la glorieta (Glorieta 1 en la documentación del PII, situada en el extremo sur de la parcela) que conecta el futuro centro audiovisual con la vía TF-1. Ese acceso se proyecta a una cota altitudinal igual al que registra el actual vial existente, por lo que su ejecución es compatible con el trazado ferroviario y por este motivo se informa favorablemente.

- **Informe del Servicio Técnico de Ganadería y Pesca (Cabildo Insular de Tenerife)**, informa que no se constata *a priori* la afección sobre ninguna explotación ganadera y que, atendiendo a la delimitación de la zona afectada y a las características de la actuación proyectada, no se observa ningún inconveniente respecto al PII en tanto no estaría comprometiendo ninguna zona con especial interés ganadero.
- **Informe del Servicio Técnico de Estructuras Agrarias (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que a tenor del contenido del Documento Inicial Estratégico (DIE) el ámbito objeto de estudio consiste mayoritariamente en terrenos agrícolas abandonados y que la totalidad de la parcela corresponde con suelo fértil trasladado del lugar original de evolución. El DIE señala que lo importante respecto a este recurso natural es que no pierda su función agraria como resultado de la implantación del PII, proponiendo su traslado a otro destino donde se brinde un uso acorde a sus características.

El informe de este Servicio concluye indicando que no se identifican otros elementos de juicio de su competencia.

- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, que analiza la compatibilidad de la actuación con las determinaciones del Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife (PTEOR), señalando que el proyecto no afecta a ninguno de los ámbitos del PTEOR.
- **Respuesta del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**. Señala que no afección a los bienes y derechos incluidos en el inventario del Cabildo, sin perjuicio de la afección que pueda haber a las carreteras insulares que deben ser informadas por el Servicio correspondiente.
- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural (Cabildo Insular de Tenerife)**, que apunta las siguientes consideraciones:
  - El proyecto no afecta directamente a las áreas protegidas que integran la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos ni la Red Natura 2000, aunque el ámbito de intervención se encuentra en su punto más cercano a unos 70 m de distancia de la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno por lo que se recomienda la valoración de posibles impactos indirectos en el Estudio Ambiental Estratégico.
  - Considerando la potencial presencia en el lugar de especies sometidas a régimen de protección como alcaraván y pimelia, propone un protocolo de vigilancia durante las primeras fases de ejecución del proyecto.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/31





- Garantizar la integridad de las manifestaciones del hábitat de interés comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos existentes en el ámbito de intervención, en el sector este y en el cauce del barranco de Fañabé.
- Utilización de especies propias del piso bioclimático del lugar en el tratamiento de las zonas verdes, previendo la incorporación de dos ejemplares de palmeras canarias existentes.
- Incorporación de protocolos de actuación para la eliminación de flora exótica invasora.
- **Informe del Servicio Administrativo de Industria, Comercio y Apoyo a la Empresa (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que, una vez revisada la documentación presentada por el promotor, no hay nada que informar.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife)**. El informe señala que el ámbito espacial objeto de actuación no está declarado Bien de Interés Cultural (BIC), ni se encuentra con expediente incoado o se ubica en su entorno de protección. Tampoco afecta a bienes incluidos en el Catálogo Insular de Bienes Patrimoniales Culturales ni el Catálogo Municipal. Considera que el único elemento existente que tiene cierto interés etnográfico son las atarjeas labradas en tosca, proponiendo su desmontaje y posterior reubicación en los espacios libres que defina la ordenación.

Por lo demás, recuerda la aplicación del art. 94 de la Ley 11/2019 de patrimonio cultural de canarias en caso de hallazgo casual de elementos arqueológicos durante la ejecución de las obras y la necesidad de respetar la integridad del barranco que delimita el ámbito del proyecto por el sur.

- **Informe del Servicio Administrativo de Industria, Comercio y Apoyo a la Empresa (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que, una vez revisada la documentación presentada por el promotor, no hay nada que informar.
- **Informe del Servicio Administrativo de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, que efectúa varias consideraciones, manteniendo las realizadas en un informe elaborado por el Servicio Técnico de Planificación Territorial de 26 de abril de 2023 durante la tramitación previa a la declaración de interés insular, y sin perjuicio de que el nuevo informe se limite a aspectos fundamentales para la elaboración del estudio ambiental estratégico.

Entre otras consideraciones, señala lo siguiente:

- Considera insuficiente la metodología empleada para seleccionar la localización del futuro proyecto, proponiendo una mejor justificación las alternativas de emplazamiento, con criterios objetivos y ponderados.
- Advierte que el ámbito está adscrito por el PIOT-PORN a una zona B2, con potencialidad agraria, aclarando que la readscripción a zona C no es automática por el mero hecho de tramitar un PII ya que es necesario acreditar técnicamente la inexistencia de los valores que justificaron la inclusión del ámbito territorial objeto de intervención en la zona B2. Considera que el PGO de Adeje no justifica esa pérdida de valores, ya que el documento aprobado y en vigor es un Plan General con adaptación básica y no plena.
- Indica que la ausencia en la actualidad de actividad agraria no basta para descartar la aptitud agrícola del suelo y propone que el Área de Agricultura del Cabildo valide cualquier conclusión sobre la pérdida de aptitud agraria.
- Considera conveniente la ejecución del proyecto en fases para evitar una completa alteración del suelo en todo el ámbito en caso de que algunas fases futuras no se ejecuten.
- Estima que el PII puede comprometer la futura variante de la TF-1 prevista por el PIOT y exige corregir la ordenación al sur del ámbito de actuación para no impedir ese viario.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/31





- Considera que deben evaluarse más impactos que los recogidos en la documentación, destacando la afección sobre el suelo agrario, la movilidad, el paisaje, las infraestructuras básicas y la población residente y turística.
  - Cuestiona el contenido del Documento Inicial Estratégico como si fuera un estudio ambiental, anticipando decisiones que no corresponden con el momento de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
  - Señala, finalmente que el Estudio Ambiental Estratégico debe ampliarse de forma sustancial, pudiendo obligar a introducir cambios relevantes en la ordenación del PII.
- **Informe del Servicio Administrativo de Carreteras (Cabildo Insular de Tenerife)**, que efectúa las siguientes observaciones:

En materia de Carreteras:

- No contiene un análisis de la repercusión que el tráfico generado por el desarrollo del PII tendrá sobre las vías regionales, proponiendo la elaboración de un Estudio de Tráfico en fases posteriores de tramitación del PII al objeto de comprobar que no se registra una afección significativa sobre la explotación de la red regional, en especial en la TF-1 y en el enlace Torviscas II.
- En caso de constatar una afección significativa, se deberán realizar los estudios y modificaciones necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema viario cuya explotación es competencia del Cabildo Insular.
- Se deberán cumplir las limitaciones de la propiedad referidas a las zonas de protección definidas tanto en la Ley de carreteras de Canarias como en su Reglamento, de forma que la línea límite de edificación se ubicará a 35 m del borde exterior de la calzada en el caso del tronco de la Autopista TF-1 y a 25 m del borde exterior de la calzada en los ramales del enlace.
- Señala la administración competente en materia de carreteras para informar las solicitudes de nuevos accesos a carreteras de interés regional cuando impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%.

En materia de movilidad:


- Considera necesario que la documentación que se elabore en fases posteriores de tramitación del PII contenga un estudio de tráfico, movilidad y transporte público en virtud de lo establecido en el art. 34 de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias.

En materia de paisaje:

- El ámbito de intervención es colindante con la vía de competencia insular TF-1. En fases posteriores de tramitación del PII se deberá tener en cuenta el documento denominado “*Criterios técnicos de integración paisajística para los proyectos de rehabilitación ambiental de las carreteras competencia del Cabildo Insular de Tenerife*”, aprobado por acuerdo del Consejo Insular de 13 de abril de 2013, en cuanto al tratamiento de las zonas ajardinadas (selección de especies y criterios de plantación) del PII próximas a esta vía.

- **Informe de Tenerife Film Commission dependiente de la entidad SPET, Turismo de Tenerife, S.A.**, que reitera los argumentos ya señalados en su informe de mayo de 2023 e insiste en que se trata de una instalación que completa la atractiva combinación de factores que posibilitan el desarrollo del sector audiovisual en Tenerife.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/31





- **Informe de Red Eléctrica.** El informe advierte que el proyecto puede afectar a la línea eléctrica subterránea de 66 kV D/C Los Olivos Vallitos 1 y 2. Señala la existencia de diversas disposiciones legales a tener en cuenta en estas circunstancias, así como algunas medidas para evitar la afección a esta línea durante la ejecución de las obras que implique el desarrollo del PII.
- **Informe de ATAN (Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza),** que realiza una serie de consideraciones en relación con la justificación del PII, con sus potenciales efectos ambientales, incluyendo la proximidad a espacios naturales protegidos, con las alusiones a otros instrumentos en materia de sostenibilidad, y con el interés del proyecto.

Respecto a la justificación del proyecto considera que el PII no debe presentarse como un proyecto de diversificación de la economía insular porque el sector audiovisual no es autosuficiente y porque el crecimiento experimentado en los últimos años se debe a los incentivos promovidos desde las Administraciones Públicas. Considera que se trata de una actividad con una vinculación muy fuerte con el sector turístico.

En cuanto a los efectos ambientales, indica que el proyecto genera un impacto significativo en los recursos hídricos al prever, por ejemplo, un plató interior de 2.250 m<sup>2</sup> para rodaje subacuático, careciendo de análisis de impacto ambiental al respecto. También que afecta a cauces públicos no inventariados, lo que puede generar problemas de inundación en el núcleo de Fañabé. Apunta también que en el ámbito de intervención el Banco de Biodiversidad de Canarias (BIOTA) identifica la presencia de varias especies protegidas, algunas en la categoría “*En peligro de extinción*” y, constatada esta realidad, insta al Cabildo Insular a promover ante el Gobierno de Canarias la declaración del espacio que proceda para, en su caso, elaborar y aprobar el plan de protección y gestión de la zona. Estima que los terrenos en los que se implantará el PII tienen carácter ambiental por su proximidad a la Reserva Natura Especial del Barranco del Infierno, que también está declarada Zona Especial de Conservación (ZEC).

Estima que el suelo donde se ubica el PII debería estar categorizado como suelo rústico de protección agraria (según el informe de ATAN ha estado cultivado hasta el año 2023 o en barbecho), hidrológica (al tratarse de una cuenca de barranco por la que discurren varios cauces) o de entornos (por su proximidad a espacio natural protegido) y muestra su disconformidad con la categorización actual del suelo por parte del PGO de Adeje porque no tiene en cuenta la realidad física de los terrenos y porque, a su juicio, vulnera disposiciones del PIOT porque modifica la zonificación ambiental establecida en el Plan Insular por su condición de Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN).

Señala que la documentación técnica consultada contiene alusiones a la agenda canaria sostenible sin mayor fundamentación y que la LSENPC obliga a los Cabildos a prever la carga turística y residencial, sin que se haya dado cumplimiento por el momento a este mandato legal. Además, la documentación consultada contempla la generación de 16.000 empleos, cuestionando si el territorio insular puede soportar tal cantidad de empleo.

Finalmente, en cuanto al interés del proyecto, se cuestiona su interés público o social, señalando, además, que en este caso los conceptos “sobvenido” y “urgente” están vacíos de contenido.


Por todo ello, el informe considera que la actuación analiza no es urgente ni sostenible.

- **Alegación particular (D. Gabriel González Fernández, Secretario de Sostenibilidad, Territorio y Turismo de Podemos Canarias y Concejal de Unidas Si Podemos por Adeje),** que contiene las siguientes consideraciones.

Señala que el proyecto transformaría una superficie de 400.000 m<sup>2</sup> de suelo rústico con valor agrícola, natural y paisajístico, y que el ámbito territorial objeto de la actuación está próximo a espacios naturales protegidos, incluyendo un espacio integrante de Red Natura 2000, por lo que es necesaria una evaluación específica de impactos.

Cuestiona que se utilice la figura del Proyecto de Interés Insular para implantar un polígono industrial al margen del planeamiento municipal e insular, señalando que existen polígonos

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/31





industriales en Tenerife donde podría ubicarse la actividad. Considera, además, que no existe una necesidad sobrevenida o una urgencia real que justifique ese instrumento urbanístico.

Apunta también otros aspectos como las potenciales afecciones del PII por ruido, iluminación, tráfico, escorrentías y alteración de corredores de avifauna; la posible invasión de espacio público por la ejecución de viarios vinculados al proyecto; y solicita la valoración de una edificación agraria existente en el ámbito que podría tener interés patrimonial.

Por último, duda de la viabilidad económica del proyecto si depende de fondos Next Generation y advierte de posibles irregularidades relacionadas con la segregación registral de la finca.

El escrito concluye solicitando la paralización o suspensión de la tramitación del proyecto.

## 2.1 Valoración global del contenido de los informes recibidos

En relación con el asunto objeto del presente informe técnico, procede señalar que el procedimiento se encuentra en la fase inicial de evaluación ambiental estratégica del Proyecto de Interés Insular, correspondiente a la elaboración, por parte del órgano ambiental, del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

De conformidad con el artículo 5.1.c) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dicho Documento de Alcance tiene por objeto delimitar el contenido, la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación que deberá contener el Estudio Ambiental Estratégico. Asimismo, conforme al artículo 18.2 del Decreto 181/2019, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, la consulta realizada tiene como finalidad recabar la información ambiental necesaria para su elaboración.

Considerando estas circunstancias, es preciso indicar que, en la elaboración de la presente propuesta de Documento de Alcance, se han tenido en cuenta aquellas observaciones recibidas que están relacionadas principalmente con aspectos ambientales o bien con cuestiones sustantivas, como el planteamiento de alternativas y la justificación de la localización del PII, que pueden tener incidencia ambiental, de cara a garantizar que la futura evaluación estratégica de este Proyecto de Interés Insular se realiza de forma plena y satisfactoria.


En consecuencia, no es objeto de valoración por parte del órgano ambiental en esta fase de tramitación aquellas cuestiones plasmadas en los informes recibidos en el trámite de consulta que abordan aspectos de naturaleza exclusivamente sustantiva, sin implicación ambiental, o que están referidas a la forma que adopta el proyecto para su tramitación administrativa, como la idoneidad del Proyecto de Interés Insular como instrumento elegido para su legitimación urbanística o las razones que justifican su declaración como proyecto de interés insular.

Además, es necesario advertir que en los informes recibidos se recogen algunas consideraciones de carácter técnico de relevancia ambiental que, por su nivel de detalle y grado de precisión, no son propias de la escala de análisis que corresponde a la de evaluación ambiental estratégica. Precisamente, la doble naturaleza que presenta el PII analizado, como plan y como proyecto, posibilita que esas observaciones, lejos de ser descartadas, puedan ser tratadas de manera adecuada en la evaluación de impacto ambiental del PII a nivel de proyecto.

## 3. CONCLUSIÓN TÉCNICA

Una vez analizada la documentación presentada por el promotor y efectuada la valoración de los informes emitidos por las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas en el trámite de consulta, se realiza la siguiente **propuesta técnica de documento de alcance**, que se adjunta como anexo al presente acuerdo.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/31





#### 4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

Por lo que respecta al concreto expediente que nos ocupa, tal y como se ha venido exponiendo, estamos ante un proyecto de interés insular, por lo que, en cuanto a su evaluación ambiental, se reitera que es preciso acudir al artículo 129 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que considera que: “1. Los proyectos de interés insular o autonómico que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable. 2. Aquellos proyectos de interés insular o autonómico que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental”.

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

Así pues, atendiendo a la normativa vigente y en cuanto al aspecto procedimental de la propuesta que nos ocupa, se insiste en que nos encontramos ante una **doble evaluación ambiental** por cuanto •El PII precisa la ordenación del espacio de referencia y, por consiguiente, ostenta naturaleza de instrumento de ordenación. Además, El PII en aplicación del art. 7.2.a) de la LEA, prevé la ejecución de una actuación similar a un proyecto de urbanización, actuación contemplada en el Anexo II de la Ley 21/2013 (Grupo 7, letra b).

Siendo así, por tanto, es preciso que se efectúe, tal y como ya se ha apuntado, **una evaluación ambiental estratégica ordinaria y una evaluación de impacto ambiental simplificada**. Y todo ello de conformidad con los ya mentados artículos 17 y siguientes y 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, habiéndose seguido hasta la fecha todos los trámites previstos en la misma y estando en este momento en el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria. En concreto nos encontramos en la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico recogido en el artículo 19.2 de la citada norma, así como en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre.

Por todo lo relatado y visto el informe técnico de esta Oficina, en el que se analiza con detalle la documentación presentada por el promotor y se efectúa la valoración de los informes emitidos desde diferentes instancias, **queda fundamentada jurídicamente la aprobación del documento de alcance que se incluye**. En este sentido habrá que tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, “realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al promotor del plan y al órgano sustantivo, en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/31





elaborar el avance del plan. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental”.

Se hace notar que contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

\*\*\*\*\*

**Por todo lo anterior, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, a la vista de los análisis técnico y jurídico efectuados, acuerda por unanimidad de sus miembros:**


- 1. Emitir el Documento de Alcance del “Proyecto de Interés Insular del Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”, tal y como se recoge en el anexo de este acuerdo.**
- 2. Comunicar el documento al Servicio Administrativo de Proyectos Estratégicos; notificar al promotor y publicarlo en la web del Cabildo de Tenerife.**
- 3. Remitir, además del acuerdo, las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, a los efectos oportunos.**

Documento firmado electrónicamente

**La Secretaria de La CEAT**

**Noemí Martín González**

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	16/31





## ANEXO:

### DOCUMENTO DE ALCANCE DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR DEL “COMPLEJO CULTURAL Y AUDIOVISUAL IMAGINE GREEN STUDIOS”.

Conforme al acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en sesión de 28 de octubre de 2019 por el que se aprueban los criterios genéricos sobre los documentos de alcance de planes en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se efectúa el presente **documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del Proyecto de Interés Insular del “Complejo Cultural y Audiovisual Imagine Green Studios”** por parte del promotor.

#### 1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR (PII)

Este apartado tiene por objeto exponer de forma sintética qué se pretende con la formulación del PII. En concreto, se describirá el objeto, el ámbito territorial y la finalidad, alcance e interés del mismo.

El ámbito del PII ocupa una superficie de 400.037,58 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que este PII está sometido a una doble evaluación ambiental (estratégica y de impacto ambiental), el estudio ambiental contendrá la definición de las variables ambientales a la escala que finalmente se plantee para la ordenación, sin profundizar en aspectos propios de un proyecto. Este planteamiento es fundamental para no usurpar la escala más detallada de análisis ambiental que requerirá el Proyecto de Interés Insular por su condición de proyecto, tal como se expone en el apartado 1.5 de este informe. De esta manera se respeta el ámbito de actuación específico que corresponde a cada nivel de evaluación ambiental.

#### 2. OBJETIVOS DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR

Se enumerarán y describirán los objetivos del Proyecto de Interés Insular.

#### 3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

Se determinará la relación del PII con otros planes y programas que establezcan o pudieran fijar disposiciones a tener en cuenta en la nueva ordenación. Se tendrá en cuenta la relación con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), en especial su zonificación ambiental por su carácter de Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y con el Plan General de Ordenación de Adeje (Adaptación Básica).

También se considerarán otros planes vinculados a la ordenación territorial de materias sectoriales como:

- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT).
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (3er. ciclo de planificación 2021-2027).
- Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras del Tren del Sur (PTEOITS).
- Plan Territorial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR).
- Plan Territorial Especial de Ordenación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife (PTEOITT).
- Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife (PTEOPRE).

#### 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

##### 4.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del PII

###### 4.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual

La descripción de la situación actual del medio ambiente ha de comprender el análisis de las principales variables ambientales presentes en el ámbito, entendidas en una interpretación amplia no exclusivamente

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	17/31





natural, de tal forma que se incluyan en el estudio variables de tipo social, económica o funcional, variables de relevancia en el caso que nos ocupa. En particular se deberán tratar específicamente:

#### *Variables ambientales*

Se analizarán las variables que se detallan en este apartado, si bien se modulará su contenido para evitar la elaboración de información ambiental poco relevante a efectos de la ordenación y, sobre todo, que sea redundante respecto al contenido del documento ambiental que se elaborará para someter el PII, como proyecto, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

El análisis de las variables podrá apoyarse en otros documentos que formen parte del contenido documental del PII como la memoria justificativa, el estudio de viabilidad o sostenibilidad económica y el estudio de movilidad.

Las variables a analizar son las siguientes:

- Relación espacial del ámbito de ordenación con las áreas protegidas próximas.

El ámbito objeto de estudio no coincide con espacio natural protegido de la Red Canaria o de Red Natura 2000, pero a escasa distancia se encuentra la Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno (T-8), que se solapa con la Zona Especial de Conservación homónima.

Se tendrá en cuenta esta circunstancia a los efectos de valorar posibles impactos indirectos derivados del desarrollo del PII sobre estas áreas protegidas.

- El Clima.

Descripción sucinta de las principales características climáticas locales, con especial atención en la temperatura, el régimen de vientos en cuanto a dirección, frecuencia y velocidad media, en la insolación y radiación solar y en la precipitación porque son los elementos climáticos más relevantes en este caso de cara a la ordenación.

Para ello es necesario incluir datos específicos del emplazamiento, recurriendo a las estaciones meteorológicas más cercanas (el DIE hace referencia a la estación de Hoya Grande en Adeje, de AgroCabildo) y empleando fuentes con series temporales largas como el Atlas Climático de Canarias.

Se estudiará la potencialidad del ámbito de cara a la utilización de fuentes de energía renovables en las futuras edificaciones e instalaciones que integre el PII a partir de fuentes tales como el Atlas Eólico de Canarias (2016) o el Mapa solar (2017), disponibles en el Sistema de Información Territorial de Canarias (GRAFCAN).

- El Aire.

Análisis de la calidad del aire en el ámbito, así como la presencia de posibles fuentes de contaminación atmosférica en las inmediaciones.

Este estudio está condicionado por la información recopilada en las redes de medición que proporcionan datos relativos a la calidad del aire, por lo que se hará referencia a los valores de partículas y gases contaminantes (SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, etc.) registrados en las estaciones más cercanas al ámbito de estudio.

Se analizarán también las fuentes de contaminación lumínica existentes

- La Tierra.

Se describirá de manera sucinta las principales características geológicas y geomorfológicas del lugar, siendo conscientes de la profunda transformación experimentada por la gea como resultado de los intensos movimientos de tierra ejecutados en el lugar para el desarrollo de

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	18/31





una actividad agrícola intensiva (platanera), utilizando como sustrato edáfico suelos fértiles trasladados al lugar desde las medianías del norte de la isla.

En caso de no advertir la presencia de geoformas de interés, se justificará este extremo.

Se analizará también la pendiente, de cara a determinar si existen limitaciones topográficas que condicionen la implantación de las instalaciones previstas.

Considerando el pasado agrícola del lugar, se estudiará la capacidad agrológica del terreno de cara a determinar la localización de suelo de interés edáfico y cuantificar el volumen potencial de este recurso existente y el que puede ser recuperado como suelo fértil para ser utilizado en otros ámbitos agrícolas de la Isla o, en su defecto, en las labores de ajardinado del propio PII o de otras iniciativas urbanísticas que lo demanden. El DIE contiene una estimación inicial de 345.563,37 m<sup>3</sup> y 172.782 m<sup>3</sup> respectivamente.

El estudio se completará con un análisis específico en el que se justifique y acredite que los terrenos donde se implantará el PII carecen de los valores ambientales que motivaron que el PIOT-PORN los haya calificado como zona B2.

- El Agua.

En cuanto a la hidrología superficial se tendrá en cuenta la presencia del Barranco de Fañabé, que discurre por el extremo meridional del ámbito de actuación. Según el DIE, al norte, junto al núcleo de población de Fañabé, se identifica un barranquillo sin denominación que no está incluido en el Inventario de Cauces del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Conforme a la zonificación hidrogeológica recogida en el Plan Hidrológico de Tenerife, se describirán las características de la masa de agua subterránea existente en el subsuelo (ES70TF003 – Masa Costera Vertiente Sur).

Considerando el tipo de actividades a implantar y la creación de empleo prevista una vez el proyecto entre en fase operativa, se estudiará la potencial presión sobre los recursos hídricos a nivel de ordenación, debiendo realizar una aproximación al consumo esperado de este recurso natural, previendo las fuentes disponibles para hacer frente a esa demanda.

Respecto a la reserva de almacenamiento de agua, se realizará una estimación de la reserva de almacenamiento que precisa el ámbito para, a partir de las conclusiones de este estudio, deducir la dotación necesaria.


- La biodiversidad.

Se describirá la flora potencial y actual existente en el ámbito de actuación. El DIE solo reconoce una muestra de vegetación potencial (comunidad de baleras), en el extremo suroriental del ámbito, colindante con el barranco de Fañabé.

Se estudiará la presencia de elementos florísticos que hayan merecido su inclusión en alguna de las normas de protección existentes, a nivel comunitario, nacional o autonómico. También se analizará la presencia de especies exóticas invasoras, para su tratamiento y erradicación. El DIE identifica ejemplares de *Pluchea ovalis*, *Cylindropuntia prolifera*, *Opuntia microdasys* y *Pennisetum setaceum*.

Se analizará la incidencia sobre la fauna protegida terrestre, confirmando si especies protegidas de la avifauna como el alcaraván común (*Burhinus oedicephalus distinctus*), la gallineta común (*Gallinula chloropus*), la garceta común (*Egretta garzetta*) o el águila pescadora (*Pandion haliaetus*) están presentes en el ámbito durante fases relevantes de su ciclo vital. El DIE contiene como anexo un documento denominado “*Prospección para la detección del alcaraván común*” que describe el trabajo de campo efectuado en noviembre de 2021 y febrero de 2022 para la detección de esta especie, con resultado negativo. Ese documento puede ser utilizado como antecedente del nuevo análisis que se realice.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	19/31





El estudio se extenderá a otras especies como *Pimelia canariensis*, por cuanto las características del lugar son propicias para su presencia, pese a que en el BIOTA no aparece referencia alguna. El DIE analizado incorpora como anexo el documento denominado “*Estudio de detección de Pimelia canariensis en Llano del Majano y Llano de las Aulagas*”, al que también puede hacer referencia el EAE

Se realizará un reconocimiento exhaustivo de cara a determinar la existencia de manifestaciones de hábitats de interés comunitario (HIC), en especial el HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos. Según el DIE existe un enclave de vegetación potencial (baleras), ya señalado en este apartado, que tiene correspondencia con ese hábitat.

- El patrimonio cultural

Según el DIE no se constata la existencia de Bienes de Interés Cultural (BIC) en el interior del ámbito de actuación; tampoco de elementos de interés patrimonial que estén incluidos en el catálogo insular o municipal.

El EAE deberá acreditar y justificar convenientemente estas conclusiones.

En el ámbito existen vestigios del aprovechamiento agrícola registrado en el pasado como muros de piedra seca, atarjeas talladas en tosca para la conducción del agua, muros de cerramiento que sirven como cortaviento y una edificación agrícola exenta en desuso. Según los informes recabados en el trámite de consulta, las atarjeas tienen cierto interés patrimonial, siendo necesario confirmar si también lo tiene, como patrimonio edificado, el inmueble situado en las coordenadas UTM X: 330.042,98 e Y:3.109.735,05, al que alude una alegación particular.

El EAE contendrá una descripción de esos elementos y su valoración desde el punto de vista patrimonial.

- El paisaje

Se realizará una caracterización, identificación y cualificación del paisaje actual en el que se inserta la actuación, que responde a las características de un paisaje agrario no funcional, de gran amplitud y con un elevado potencial de vistas por la ausencia de construcciones o edificaciones que distorsionen su calidad visual.

Se analizará la visibilidad del ámbito desde el entorno circundante, especialmente desde la autopista TF-1 y las áreas urbanas cercanas

El análisis de esta variable se acompañará de documentación gráfica adecuada que permita valorar la integración paisajística del PII en el entorno, recurriendo si fuera necesario a la representación en 3D o a infografías.

- El cambio climático

Para desarrollar este apartado en el EAE se utilizarán las proyecciones climáticas obtenidas por el Grupo GOTA de la ULL, completando estas proyecciones dinámicas con métodos estadísticos expuestos en el visor AdapteCCa del MITECO.

- Los riesgos naturales y tecnológicos existentes en el ámbito.

Se analizará la exposición del ámbito a riesgos de origen natural y tecnológico, recurriendo a las fuentes documentales oficiales disponibles como los planes de emergencias de protección civil (tanto territoriales como especiales), el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (PTEOPRE) o el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGR) de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (2º ciclo).

En el análisis se considerará el riesgo hidrológico por la proximidad del Barranco de Fañabé al ámbito territorial de implantación del PII, así como de un barranquillo situado al norte, que

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	18/06/2026 08:42:11	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	20/31	



separa el recinto territorial objeto de estudio del núcleo de Fañabé. El DIE incorpora un análisis de zonas inundables en uno de sus apartados, que es completado de forma más extensa en el anexo nº9 “*Estudio hidráulico del cauce del Barranco de Fañabé*” integrado en el Borrador del PII-IGS, que será tenido en cuenta en el tratamiento de esta variable en el EAE.

Conforme a la pendiente existente, el ámbito no parece propicio al desarrollo de procesos geomorfológicos vinculados con los movimientos de ladera, pero el DIE contempla un análisis relativo a la estabilidad de los materiales y su caracterización geotécnica cuyas conclusiones deberán ser ratificadas en el Estudio Ambiental Estratégico.

#### *Variables socioeconómicas*

##### - Población y salud humana.

Se analizarán las principales variables demográficas y socioeconómicas, apoyándose si fuera necesario en otros documentos del PII como la memoria justificativa.

El ámbito territorial del PII se sitúa en un ámbito próximo o colindante a núcleos urbanos tanto al norte como al sur, debiendo contemplar el Estudio Ambiental Estratégico la caracterización demográfica correspondiente, a los efectos de identificar en otros apartados los potenciales efectos en el entorno sobre la salud humana y las condiciones de sosiego público durante la fase de ejecución de la actuación.

Durante la fase de funcionamiento, el análisis debe ser más amplio y de naturaleza distinta. En este supuesto se tendrá en cuenta el potente polo de creación de empleo que se va a generar para verificar si se producen efectos demográficos y socioeconómicos indirectos que sean significativos, como el aumento de la población y una presión no prevista sobre determinados servicios públicos. Se considera que limitar la evaluación exclusivamente a la creación de empleo es metodológicamente insuficiente; hay que tener en cuenta las unidades familiares vinculadas a la creación de cada puesto de trabajo y el origen de esa población.

Se considera necesario desagregar los datos de creación de empleo durante la fase operativa del PII, entre los cuales habrá que valorar el empleo directo, indirecto, tanto de carácter fijo como temporal, al objeto de determinar si la creación de empleo que apunta el Borrador del Plan puede inducir un efecto demográfico significativo para, en última instancia, verificar si ese crecimiento poblacional ejerce una mayor presión, entre otros, sobre la vivienda y sobre servicios públicos como la educación y la sanidad.

Se incorporará en el EAE la perspectiva de género en aquellos aspectos que lo requieran, como la accesibilidad universal e inclusiva, seguridad, servicios, salud, comodidad y confort.

##### - La ocupación del suelo.

Se describirán los usos actuales del suelo en el ámbito, que tienen un carácter marcadamente provisional vinculado a actividades de tipo lúdico y recreativo.


En el extremo suroeste se identifica mediante ortofoto la existencia de un depósito de vehículos al aire libre, de titularidad municipal según se desprende al consultar la cartografía de GRAFCAN.

##### - Los bienes materiales.

Se describirán los bienes materiales existentes en el ámbito, que se limita a elementos característicos de un paisaje agrícola abandonado, como banales, muros de piedra seca, conducciones de agua (atarjea), caminos agrícolas y la existencia de una edificación vinculada con esta actividad en desuso.

Deberá valorarse si la capacidad de las infraestructuras existentes ya sean viarias, hidráulicas (de abastecimiento y de depuración), de transporte, suministro de energía y gestión de residuos, es suficiente para atender la nueva demanda generada a raíz del desarrollo de la

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	21/31





ordenación contenida en el Proyecto de Interés Insular, considerando la naturaleza de las actividades a desarrollar, la magnitud de la iniciativa urbanística que ampara el PII y su elevada potencialidad como foco de creación de empleo, a tenor de los datos recogidos en el Borrador del Plan

Especial mención a la movilidad, en concreto al incremento de tráfico que se producirá en las conexiones de la TF-1 con los accesos al ámbito del PII, con posible afección a la circulación de tráfico en los núcleos de población próximos como Fañabé, y a la forma de resolver la conexión entre esta vía insular y el nuevo equipamiento. Para tratar este aspecto, el EAE podrá referirse al Estudio específico de tráfico y movilidad requerido por los servicios competentes del Cabildo con competencias en estas materias.

Se considerará también la posible incidencia que la nueva ordenación tenga sobre las infraestructuras previstas (no ejecutadas) en otros planes, tanto en el propio ámbito como en sus inmediaciones como es el caso del trazado del Tren del Sur, el tramo de variante de la TF-1 entre Guaza y Adeje, por encima de la Caldera del Rey, previsto en el PIOT, o la línea eléctrica subterránea de 66 kV D/C Los Olivos Vallitos 1 y 2.

#### 4.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el Proyecto de Interés Insular

En este apartado se realizará una prognosis de la evolución del ámbito de ordenación en caso de que no se formule y ejecute la ordenación urbanística del ámbito, incluyendo la descripción de los efectos derivados de no contar con este instrumento de planificación.

### 5. OBJETIVOS AMBIENTALES

Se describirán los objetivos de protección medioambiental del Proyecto de Interés Insular y en qué medida guardan relación con los fijados en los ámbitos internacional, comunitario, nacional regional o insular relacionados con el objeto del mismo tales como la Ley de Cambio Climático y Transición Energética de Canarias, la Estrategia Canaria de Acción Climática, la Estrategia Canaria de Economía Circular o la Estrategia de Conservación de la Biodiversidad en la Isla de Tenerife.

Se describirá de qué forma los objetivos ambientales se han tenido en consideración en la elaboración de alternativas y la propuesta de ordenación.

### 6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y VALORACIÓN DE SUS EFECTOS

#### 6.1 Descripción de las alternativas

Se realizará una exposición de las distintas alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico, tanto las referidas a la localización de la actuación como a la ordenación del ámbito territorial elegido para la implantación del PII, incluyendo en este caso la alternativa 0.

Respecto a las alternativas de localización del complejo cultural y audiovisual, deberá profundizarse en su análisis en tanto la justificación que contiene el DIE para el descarte de algunos ámbitos es limitada. Para llevar a cabo esta labor de elección de ámbitos adecuados para la implantación del PII podrá emplearse técnicas SIG recurriendo a criterios objetivos, siempre que estén apoyados en datos fiables y contrastados.

A su vez, una vez elegidos los ámbitos más idóneos hasta llegar a la definición de las alternativas de localización seleccionadas, el análisis comparativo entre ellas se realizará a partir de la definición de criterios objetivos y ponderados.

Respecto a las alternativas de ordenación, han de ser viables técnica y ambientalmente. Deben responder a los criterios y objetivos del PII, incluyendo los objetivos ambientales. El análisis de estas alternativas profundizará en los efectos diferenciales que cada una de ellas tiene sobre el medio ambiente.

Considerando las dimensiones y la entidad territorial de la propuesta contenida en el PII, se estima que entre las alternativas de ordenación deberá valorarse la posibilidad de evitar una transformación urbanística completa, simultánea e irreversible de la totalidad de los terrenos. A tal efecto, deberá

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	22/31





analizarse una alternativa de desarrollo gradual o por fases, vinculada a la demanda efectiva del sector audiovisual, a la disponibilidad y capacidad real de las infraestructuras y a la previa ocupación o consolidación de las etapas anteriores. Esta opción permitiría ajustar la urbanización a necesidades acreditadas, reducir el consumo anticipado de suelo y conservar sin transformar, aunque sea con carácter temporal, aquellas áreas cuya incorporación al proceso urbanizador no resulte necesaria a corto o medio plazo.

La programación por fases o etapas deberá definir ámbitos, condiciones de activación, infraestructuras necesarias y criterios de seguimiento y cumplimiento.

## 6.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas

Se realizará un análisis de las posibles repercusiones de las alternativas respecto de las variables ambientales y socioeconómicas estudiadas. Dicho análisis se planteará de tal forma que sea posible comparar entre ellas la mayor o menor idoneidad desde las variables citadas.

En este apartado se justificará la metodología adoptada para realizar tal valoración, detallando los criterios utilizados.

## 6.3 Síntesis del resultado de la evaluación de alternativas

Este apartado contendrá un análisis comparativo del resultado de la valoración de los efectos ambientales de las alternativas.

## 7. EFECTOS AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta de ordenación del Proyecto de Interés Insular que figure en el documento de aprobación inicial será la adoptada por el órgano sustantivo una vez valoradas las alternativas contempladas, el resultado de los trámites de información pública y consulta que sean de aplicación, y cuantas otras variables sean necesarias para la toma de decisiones.

Este apartado del Estudio Ambiental Estratégico tendrá por objeto valorar los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la ordenación establecida por el PII, comprendiendo los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

La valoración de estos efectos se realizará de acuerdo al grado de detalle que alcance la propuesta de ordenación.

No será objeto de evaluación detallada los efectos derivados de la ejecución del proyecto, salvo que, como resultado del análisis realizado, se identifique algún aspecto concreto a nivel de ordenación que requiera un estudio más detallado de los efectos ambientales.

Además de los efectos previstos durante la ejecución del PII, se hará hincapié en los efectos ambientales durante la fase de funcionamiento, considerando la entidad de esta iniciativa urbanística y su elevada capacidad de transformación territorial en un ámbito extenso, la creación de un elevado número de puestos de trabajo previsto según la documentación técnica analizada (16.000 empleos) y el elevado consumo de recursos que cabe esperar de una actuación de estas características.

### 7.1. Descripción de la propuesta de ordenación

Este apartado contendrá una descripción somera de la propuesta de ordenación del PII, exponiendo en qué medida y por qué razones ha sido la alternativa finalmente seleccionada.

### 7.2. Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados por la ordenación.

Este apartado tiene por objeto valorar la afección ambiental que puede generar el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Proyecto de Interés Insular sobre las variables ambientales. Para ello,

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	23/31





en primer lugar, se identificarán las decisiones de ordenación que pudieran generar impactos y, en segundo lugar, se determinarán y caracterizarán los impactos generados de acuerdo con la metodología de evaluación que se considere más adecuada.

Con la finalidad de evitar una duplicidad de contenido entre este apartado del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y el apartado equiparable del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) que acompaña al PII en calidad de proyecto, a continuación, se identifican los potenciales impactos a tratar, diferenciando los que por escala de análisis y alcance corresponden al EAE y los que deben ser considerados en el EIA, que aparecen identificados con un “\*\*”.

Se tratarán como mínimo los siguientes aspectos:

- Afección sobre la gea y el relieve, cuyas características originales están profundamente transformadas y, aunque no se constata la existencia de geoformas de interés según el DIE, el Estudio Ambiental Estratégico deberá corroborar esta apreciación.
- Afección sobre el suelo, por ocupación, sellado y compactación de una superficie considerable (aproximadamente 40 ha). Pese a que el PII se materializa en terrenos agrícolas abandonados, la actuación puede provocar la pérdida funcional de un volumen considerable de suelo de sorriba con aptitud agraria, siendo éste un recurso natural no renovable.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se realizará un estudio preciso de los movimientos de tierra a ejecutar y del excedente o déficit de material que se produzca. Se cuantificará el volumen de tierra vegetal afectado y susceptible de ser recuperado.

- Posible afección sobre la red de drenaje territorial, en concreto el cauce del Barranco de Fañabé y el barranquillo que separa el ámbito del PII del núcleo de Fañabé al norte.
- Posible incidencia sobre el régimen de escorrentía en el ámbito por impermeabilización de la superficie y urbanización de los terrenos, pudiendo aumentar la escorrentía superficial, reducir la infiltración y facilitar la concentración de caudales en puntos concretos.
- Afección sobre la hidrogeología, al reducir la infiltración natural por el sellado del suelo y el aumento importante de superficies pavimentadas.
- Estimación global de la incidencia sobre la calidad del aire, en especial durante la fase de obras por la ejecución de movimientos de tierra y la generación de polvo en suspensión.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se efectuará un análisis más detallado de este aspecto.

- Estimación global de la contaminación acústica generada durante la fase de obras y durante la fase operativa del PII.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se efectuará un análisis más detallado de este aspecto, considerando durante la fase de obras el ruido generado por los movimientos de tierra, el uso de maquinaria y el desplazamiento de vehículos. En la fase operativa se analizará el ruido generado por el tráfico y el desarrollo de la actividad logística y de producción que se llevará a cabo en el ámbito territorial del PII.

- Afección derivada de la contaminación lumínica que generará el complejo audiovisual en fase operativa.

\*En la evaluación de impacto ambiental de proyecto se realizará un estudio más exhaustivo de esta variable, ante el previsible aumento de la iluminación nocturna exterior asociada al viario de apoyo, aparcamientos, desarrollo de rodajes y celebración de eventos que puede afectar al cielo nocturno o a la avifauna.

- Incidencia sobre el cambio climático. Estimación global de la huella de carbono y análisis de las posibles repercusiones sobre las condiciones climáticas a nivel local, por incremento del efecto “isla de calor”.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se realizará un cálculo más preciso de la huella de carbono, valorando las emisiones asociadas a obras, empleo de materiales, uso de maquinaria, transporte, consumo energético y funcionamiento del complejo audiovisual.

Se detallará la relación causa-efecto entre las transformaciones ocasionadas por el proyecto en cuanto al cambio del uso del suelo, urbanización e impermeabilización del terreno con los posibles efectos a nivel local como el efecto “isla de calor”, la disminución de la infiltración en el terreno y el consiguiente aumento de la escorrentía superficial.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	24/31





- Incidencia sobre la flora, confirmando si las determinaciones urbanísticas derivadas del PII pueden afectar a especies exóticas invasoras, determinando si existe riesgo de proliferación o expansión de estas especies durante el desarrollo de las obras.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se analizará si existe riesgo de expansión de especies exóticas invasoras por la ejecución de movimientos de tierra, aportes de material, falta de control del suelo con valor agrológico o la ejecución de los ajardinados asociados a la urbanización.

- Determinación y valoración, en su caso, de la afección sobre los tres enclaves de hábitat de interés comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, que tienen correspondencia con restos de vegetación potencial (comunidad de baleras), y que están ubicados en la zona de contacto con el barranco de Fañabé.
- Incidencia sobre la fauna, con especial atención a la posible presencia de especies protegidas en el ámbito como el alcaraván común y la *Pimelia canariensis*, sin obviar el análisis de la potencial existencia de otras especies conforme a los datos recogidos en el BIOTA. El análisis tendrá en cuenta los estudios previos referidos a estas dos especies, que serán incorporados como anexos al EAE.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se preverá la realización de una nueva prospección de campo, específicamente para alcaraván común y *Pimelia canariensis*, justo antes del inicio de las obras, al objeto de confirmar su presencia o no en el ámbito y de adoptar, en su caso, las medidas de protección y gestión adecuadas. De esta forma se actualizan los estudios sobre ambas especies contenidos en el DIE, que fueron elaborados en 2021 y 2022, y se neutraliza el riesgo inherente al paso del tiempo dado el intervalo temporal de varios años que transcurrirá desde la elaboración de esos estudios y el comienzo efectivo de las obras.

- Incidencia sobre el paisaje, valorando su calidad y capacidad de acogida de nuevos usos. Se analizará el cambio paisajístico que supone la conversión de una antigua rampa agrícola en un espacio urbanizado, que introduce nuevos elementos, volúmenes, texturas, cerramientos, etc.

Se estudiará la visibilidad del ámbito y la exposición visual de las futuras edificaciones e instalaciones que se implanten en el área de actuación desde el viario próximo, la TF-1, los núcleos de Fañabé y Torviscas Alto y de otros puntos del entorno.

- Incidencia sobre los espacios naturales protegidos próximos. Pese a no afectar de forma directa a la Reserva Natural Especial de Barranco del Infierno, se valorará la posible incidencia sobre los fundamentos de protección de este espacio protegido en la fase de obras y en la fase operativa. En cuanto a la ZEC Barranco del Infierno, el EAE contendrá una evaluación adecuada de las repercusiones sobre el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación.
- En cuanto a los efectos sobre el patrimonio cultural, se analizará la posible afección sobre los elementos patrimoniales existentes en el lugar que puedan tener interés etnográfico, como es el caso de las atarjeas labradas en tosca.
- En relación con los riesgos naturales y de origen antrópico, se analizará si la ordenación propuesta puede inducir o favorecer situaciones de riesgo por avenidas por su colindancia con el barranco de Fañabé. Se tendrá en cuenta también el pequeño barranquillo que discurre por el extremo norte del ámbito que sirve de límite con el núcleo de Fañabé.

Se valorará si las actividades que se desarrollen en el ámbito del PII en fase de funcionamiento pueden generar algún tipo de riesgo tecnológico, como explosiones, emisión de gases con efectos nocivos a la atmósfera, vertido de sustancias peligrosas o tóxicas, etc.

- Incidencia sobre la disponibilidad de recursos hídricos, debiendo determinar la existencia o carencia de recursos suficientes para satisfacer la nueva demanda e identificando las fuentes de suministro, entre las que se incluirán las propias del nuevo complejo.

\*El estudio de impacto ambiental que corresponde al proyecto contendrá un estudio detallado del consumo de agua durante la fase de ejecución de las obras y durante la fase operativa del PII, considerando en este último caso el aumento de la demanda de agua para usos sanitarios, actividades de producción audiovisual, previsión de platós acuáticos, mantenimiento de jardines y zonas verdes, labores de limpieza, etc.

- Incidencia sobre el incremento del consumo de energía eléctrica.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	25/31





\*El estudio de impacto ambiental que corresponde al proyecto contendrá un estudio de la demanda de energía asociada a los platós de rodaje, oficinas, instalaciones de distinta naturaleza, equipos de climatización e iluminación, etc.

- Incidencia sobre la generación de residuos. A la escala de ordenación del PII el EAE contendrá una estimación de carácter general.

\*El estudio de impacto ambiental que corresponde al proyecto contendrá un estudio detallado de la generación de residuos de construcción y demolición, embalajes, plásticos, maderas, papel, materiales de decorados y platós, etc., diferenciando los generados en fase de ejecución y en fase operativa.

- Incidencia sobre las infraestructuras existentes y previstas, en especial aquellas vinculadas al ciclo integral del agua, la energía y los servicios urbanos básicos en tanto la implantación de un complejo con las características que presenta el PII-IGS puede generar demandas relevantes de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de las aguas residuales, reutilización, suministro eléctrico, telecomunicaciones y otros servicios, cuya viabilidad no puede presumirse sin una acreditación técnica suficiente.

Esa valoración debe identificar la capacidad real de las redes actuales, los déficits existentes y las ampliaciones, así como los refuerzos o nuevas infraestructuras que resulten necesarias, considerando, por ejemplo, infraestructuras o instalaciones como las estaciones de bombeo, las conducciones principales, depósitos, estaciones de depuración y/o desalinización de agua, instalaciones de transformación eléctrica, redes de evacuación, etc.

De igual manera, deberá analizarse la coherencia del PII con la planificación territorial y sectorial vigente y con las infraestructuras futuras programadas, al objeto de evitar el traslado de problemas estructurales no resueltos durante la aprobación del Proyecto de Interés Insular a un momento posterior a su entrada en vigor.

- Efectos sobre la movilidad en la zona, en concreto en la autopista TF-1 y los enlaces entre esta vía insular y el viario asociado al PII, por el incremento de tráfico que puede generar el PII una vez entre en funcionamiento. El análisis a realizar puede apoyarse en el Estudio de Tráfico y Movilidad requerido por los servicios competentes del Cabildo en materia de carreteras y movilidad.
- Efectos sobre las actividades económicas, teniendo en cuenta que se pierde la posibilidad de reactivación agrícola del ámbito completo, aunque se genera una nueva actividad económica.
- Efectos sobre la población, valorando tanto la afección sobre la población residente en los núcleos de población próximos al ámbito de implantación del PII, en términos de salud pública y de condiciones de sosiego, como la generación de efectos inducidos de carácter demográfico y socioeconómico.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se profundizará en el análisis de los efectos sobre la salud pública, considerando los efectos derivados del incremento del tráfico, el ruido, la generación de polvo y otras molestias que puedan generarse en la población residente en esos núcleos durante la fase de obras y de funcionamiento del PII.

En cuanto a la generación de empleo previsto por el PII, su magnitud puede inducir transformaciones demográficas relevantes, en forma de población inducida, que se traduzcan, entre otros efectos, en una demanda adicional de vivienda, una mayor presión sobre equipamientos sanitarios y educativos municipales y/o comarcales, así como la generación de efectos acumulativos sobre la movilidad y otros servicios urbanos.

### 7.3. Medidas ambientales

Se incluirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente derivado del desarrollo de la ordenación propuesta, incluyendo, en su caso, aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá recoger las medidas ambientales propias de la escala de análisis del Proyecto de Interés Insular como instrumento de ordenación.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	26/31





Con la finalidad de evitar una duplicidad de contenido entre este apartado del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y el apartado equivalente del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) que acompaña al PII en calidad de proyecto, a continuación, se identifican las medidas a tratar, diferenciando las que por escala de análisis y alcance corresponden al EAE y las que deben ser consideradas en el EIA, que aparecen identificados con un “\*”.

- Medidas generales para adaptar la ordenación a la topografía existente, minimizando el volumen y la intensidad de los movimientos de tierra.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se adoptarán medidas para minimizar desmontes y terraplenes y se compensarán los movimientos de tierra dentro del ámbito. Se evitará la generación de taludes de gran altura.

- Medidas generales para la retirada y el tratamiento adecuado de la tierra fértil de sorriba antes del inicio de las obras.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se precisarán esas medidas, de forma que se garantice la retirada selectiva de este recurso natural, su acopio en condiciones adecuadas, evitando su compactación o la incidencia de procesos erosivos, y su reutilización posterior, preferentemente en explotaciones agrícolas externas o, en su defecto, en las labores de ajardinado o tratamiento de espacios libres en el complejo cultural y audiovisual.

- Medidas para asegurar la funcionalidad hidráulica del Barranco de Fañabé y barranquillo situado al norte, evitando su transformación urbanística y prohibiendo los vertidos, rellenos o acopios de material en esos terrenos.

- Medidas generales para favorecer el adecuado drenaje urbano y los procesos de infiltración.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se propondrán las medidas que garanticen el adecuado drenaje urbano, por ejemplo, mediante el diseño de una red separativa o la previsión de cunetas verdes, zanjas filtrantes y pavimentos permeables, incrementando así la permeabilidad efectiva del ámbito para evitar o reducir las escorrentías urbanas por un excesivo sellado de la superficie a causa de las obras de urbanización.

- Medidas generales para mantener una adecuada calidad del aire en el entorno durante el desarrollo de las obras de urbanización, reduciendo la generación de polvo en suspensión, ruido y vibraciones.

\*En la evaluación de impacto ambiental del proyecto se contemplarán las medidas específicas, tales como el riego de pistas, la cubrición de camiones, la limitación de la velocidad, el mantenimiento adecuado de vehículos y maquinaria y el control de la emisión de polvo en los acopios. Se adoptarán también medidas para la limitación de horarios, evitando la generación de ruido en período nocturno, o para alejar los focos potencialmente ruidosos de las áreas residenciales limítrofes.


- Medidas genéricas para evitar o reducir la contaminación lumínica durante la fase operativa del PII.

\*En la evaluación de impacto ambiental que corresponde al proyecto se preverán las medidas específicas y detalladas a tal fin, tales como la instalación de luminarias apantalladas, orientadas hacia abajo y con regulación horaria; medidas para evitar emisiones lumínicas hacia el cielo, hacia el Barranco de Fañabé y en dirección al espacio natural protegido cercano (Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno, también declarada ZEC); o medidas para evitar la sobreiluminación, reduciendo los niveles a determinadas horas o empleando sistemas inteligentes de alumbrado exterior.

- Medidas generales enfocadas en la adecuada gestión de los recursos hídricos y en el tratamiento de las aguas residuales, haciendo hincapié en la disponibilidad de recursos hídricos suficientes sin comprometer demandas existentes.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se especificarán esas medidas, tales como el diseño de una red separativa de pluviales y residuales, el tratamiento de las aguas residuales y la reutilización de aguas depuradas cuando sea posible para riego, limpieza y usos que no requieran el consumo de agua potable, la instalación de dispositivos de ahorro, etc.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	27/31





- Medidas para garantizar, en su caso, la no afección a especies de avifauna sometidas a régimen de protección, en especial el alcaraván común.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente se detallarán las medidas que sean de aplicación de detectarse la presencia de especies protegidas de avifauna, previendo si fuera necesario un protocolo de vigilancia durante las primeras fases de ejecución del proyecto.

- Medidas para asegurar, en su caso, la no afección a *Pimelia canariensis*.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se especificarán esas medidas si finalmente se detecta la existencia de este coleóptero, incluyendo su rescate y traslado autorizado, si procede, por personal autorizado.

- Medidas para asegurar, en su caso, la no afección a los enclaves de las manifestaciones del hábitat de interés comunitario (HIC) 5330 existentes junto al Barranco de Fañabé, por ejemplo, estableciendo una franja de protección efectiva respecto a este HIC.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se establecerán medidas más detalladas, como el perimetrado o señalización precisa de la superficie ocupada por este hábitat, la prohibición de habilitación de zonas de acopio temporal de material en estos enclaves de vegetación potencial, el depósito o tránsito de maquinaria y vehículos en estas áreas, o el control de la generación de polvo en sus inmediaciones y de la aparición y proliferación de especies invasoras.

- Medidas genéricas, en su caso, para tratamiento y erradicación de las especies exóticas invasoras, que serán desarrolladas a nivel de proyecto.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto, se preverá la elaboración de protocolos de erradicación y control de especies exóticas invasoras antes, durante y después de las obras, incluyendo medidas para prohibir su empleo en los espacios libres y áreas ajardinadas previstas en la ordenación.

- Medidas para el empleo de especies propias del hábitat potencial de la zona (HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépico) en el tratamiento de espacios libres o zonas ajardinadas, y sin perjuicio del empleo de vegetación de porte arbóreo que proporcione zonas de sombra y no tenga carácter invasor, contemplando el mantenimiento de los dos ejemplares de palmera identificados en el ámbito.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se precisarán esas medidas, tales como la determinación concreta de las especies a emplear; la posibilidad de definir algunas zonas verdes como áreas de restauración ecológica, con delimitación precisa de su superficie, evitando el ajardinamiento con finalidad ornamental; la existencia de un stock suficiente de ejemplares en viveros registrados y autorizados, o la previsión, en su caso, de vivero propio.

- Medidas para la integración paisajística del proyecto, teniendo en cuenta su localización, orientación, trazado, escala y adaptación al relieve de sus diversos elementos e instalaciones. Se adoptarán las medidas necesarias para lograr la mejor percepción visual posible desde la autopista TF-1 y desde los núcleos de población del entorno, introduciendo además criterios para el tratamiento de borde respecto al suelo rústico circundante, a la TF-1, al núcleo de Fañabé y al barranco homónimo.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se abordarán las medidas específicas, tales como la configuración de pantallas vegetales en bordes visibles desde la TF-1 (altura, disposición, tipo y número de especies vegetales empleadas); el uso de colores, texturas y materiales compatibles con el entorno; el tratamiento de cubiertas, fachadas, vallados y aparcamientos como elementos paisajísticos, etc.

Específicamente, en relación con la integración paisajística respecto a la vía TF-1, se tendrá en cuenta el documento denominado "*Criterios técnicos de integración paisajística para los proyectos de rehabilitación ambiental de las carreteras competencia del Cabildo Insular de Tenerife*", aprobado por acuerdo de Consejo Insular de 13 de abril de 2013, en cuanto al tratamiento de las zonas ajardinadas (selección de especies y criterios de plantación) del PII próximas a esa vía.

Dicho documento se encuentra en la web Tenerife.es, al que se puede acceder a través del siguiente enlace:

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	28/31





- <https://www.tenerife.es/portalcabtfte/es/temas/carreteras/acciones-para-la-mejora-ambiental-y-paisajistica-de-las-carreteras/criterios-tecnicos-de-integracion-paisajistica> para los proyectos de rehabilitación ambiental de las carreteras/185-paisaje/629-criterios-tecnicos-de-integracion-paisajistica-para-los-proyectos-de-rehabilitacion-ambiental-de-las-carreteras.
- Medidas encaminadas a la conservación o integración en la ordenación de los elementos patrimoniales existentes, si se confirma su interés desde el punto de vista etnográfico o arquitectónico.
- Medidas genéricas para la mitigación y adaptación al cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables, a desarrollar en la ejecución del proyecto.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se preverá la adopción de medidas como la maximización de la generación de energía fotovoltaica en cubiertas y aparcamientos o la compensación de las emisiones de gases de efecto invernadero con la previsión de vegetación de porte arbóreo en las áreas ajardinadas, junto a las aceras, caminos y sendas peatonales y en los aparcamientos para mejorar la función como sumidero de carbono. También puede considerarse el diseño de espacios exteriores sombreados y ventilados, el empleo de colores claros en el tratamiento de cubiertas y pavimentos porque absorben menos calor, etc.

En este nivel de evaluación se estimará con precisión las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el PII que son compensadas como resultado de la adopción de estas medidas ambientales específicas.

- Previsión de medidas genéricas a tener en cuenta en el desarrollo del proyecto de ejecución del proyecto, tendentes a reducir el consumo de recursos y la generación de residuos.

\*En la evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto se preverá durante la fase de obras un plan de gestión de residuos de construcción y demolición, previendo un sistema de separación en origen, su destino y/o valorización. En fase de funcionamiento se contemplará también un plan de gestión de residuos, con sistema de separación selectiva para residuos orgánicos, maderas, metales, plásticos, embalajes, aparatos eléctricos, textiles, residuos especiales, etc.

En cuanto a la energía, además de incorporar el uso de energía fotovoltaica, puede recurrirse a medidas tales como el uso de baterías de almacenamiento, la instalación de puntos para la recarga de vehículos eléctricos, la utilización de equipos de climatización altamente eficientes, la adopción de soluciones arquitectónicas en platós y edificaciones que reduzcan la retención de calor, etc.


#### 7.4. Valoración final de los impactos generados por la ordenación

Una vez establecidas las medidas protectoras o correctoras para corregir o atenuar los impactos generados por la ordenación que han sido identificados en los apartados anteriores se procederá a determinar la valoración final de los mismos, cuestión que constituye el resultado final de la evaluación ambiental del PII.

#### 7.5. Valoración del proceso de evaluación

Este apartado tiene como finalidad realizar una valoración final del proceso y resultado de la evaluación ambiental de la propuesta de ordenación, justificando la oportunidad de la metodología empleada, manifestando las dificultades encontradas (deficiencias técnicas, ausencia de estudios o de datos específicos, experiencias, etc.), exponiendo las carencias el proceso –si las hubiere- y los criterios o soluciones adoptadas para suplir los problemas detectados.

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	29/31





## 8. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

En el Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) se describirán las medidas previstas para el seguimiento de las repercusiones y determinaciones del Proyecto de Interés Insular Imagine Green Studios en su condición de instrumento de ordenación desde una visión global.

Se deberán definir los indicadores adecuados de seguimiento, su periodicidad y el organismo responsable de su ejecución desde la perspectiva de que este programa debe concebirse para su posterior integración con el programa de vigilancia ambiental contemplado en el documento ambiental del proyecto. Al objeto de evitar una reiteración de contenido entre uno y otro, el PVA contemplado en el EAE ha de articularse en torno a indicadores simples, verificables y vinculados a las determinaciones urbanísticas del PII, evitando indicadores propios de la obra o explotación que correspondan al nivel de proyecto o a su evaluación ambiental específica.

En otras palabras, debería centrarse en verificar la coherencia ambiental del PII-IGS, comprobando que la ordenación aprobada mantiene sus compromisos ambientales estratégicos y no se produce una desviación respecto a ellos. Esta es la gran diferencia respecto al PVA integrado en el documento ambiental del proyecto; en este caso el seguimiento debe vincularse a parámetros verificables en el campo (con responsables, frecuencia de inspección, umbrales de alerta y medidas correctoras), controlando efectos directos y medibles como la ocupación física del suelo, la ejecución de las obras, el funcionamiento de las infraestructuras, el consumo de recursos naturales, las emisiones producidas, la generación de ruido o vertidos, las afecciones directas a flora y fauna o la integración paisajística.

A modo de recomendación y sin mayor pretensión que la de servir de guía para el promotor, el PVA del EAE podría enfocarse en las siguientes variables estratégicas, con sus respectivos parámetros objeto de control y/o seguimiento:

VARIABLE AMBIENTAL ESTRATÉGICA	PARÁMETROS OBJETO DE CONTROL
Ocupación del suelo y modelo territorial	<ul style="list-style-type: none"><li>Seguimiento de la proporción entre suelo edificado, suelo libre, viario y espacios de transición.</li><li>Verificación de que la ordenación es coherente con el cambio de modelo territorial previsto y su integración con el planeamiento insular, municipal o sectorial desde la perspectiva ambiental.</li></ul>
Suelo	<ul style="list-style-type: none"><li>Previsión de medidas para la retirada y adecuado tratamiento del suelo fértil de sorribas.</li><li>Seguimiento de la reutilización de este recurso no renovable.</li></ul>
Biodiversidad, flora, fauna y hábitats	<ul style="list-style-type: none"><li>Incorporación de medidas y criterios para evitar la afección a flora y fauna protegida.</li><li>Preservación del hábitat de interés comunitario 5330.</li><li>Prevención de la expansión de especies exóticas invasoras.</li></ul>
Hidrología, escorrentía y riesgo hidráulico	<ul style="list-style-type: none"><li>Compatibilidad de la ordenación con el barranco de Fañabé.</li><li>Reserva de espacios suficientes para el drenaje.</li><li>Coherencia con los objetivos y condicionantes del Plan Hidrológico Insular.</li></ul>
Cambio climático y energía	<ul style="list-style-type: none"><li>Previsión de criterios de eficiencia energética y reducción de emisiones.</li><li>Incorporación de instalaciones de producción de energías renovables para autoconsumo.</li><li>Previsión de arbolado en espacios verdes, zonas ajardinadas, bordes de viario, aceras y sendas peatonales.</li></ul>
Paisaje e integración territorial	<ul style="list-style-type: none"><li>Adecuación de la ordenación a las condiciones topográficas, morfología y escala visual del ámbito.</li><li>Incorporación de medidas y criterios para el tratamiento de borde con el suelo rústico, núcleo de Fañabé, la autopista TF-1 y otros espacios abiertos colindantes.</li></ul>
Coherencia ambiental del modelo de ordenación propuesto	<ul style="list-style-type: none"><li>Verificación de que las medidas y criterios ambientales recogidos en el EAE se incorporan en la normativa, planos y fichas de ordenación con carácter vinculante.</li><li>Seguimiento de modificaciones posteriores para evitar una alteración sustancial la propuesta de ordenación evaluada.</li></ul>


30

Código Seguro De Verificación	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	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	18/06/2026 08:42:11	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	30/31	



## 9. RESUMEN NO TÉCNICO

Se aportará un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	18/06/2026 08:42:11	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ioJSvYzQXvVhLZVaE6doyA</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	<b>Página</b>	31/31	