



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

3. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de la Unidad de Actuación U.A. LC-20 (antes LC-23).

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 desde vistos los citados informes, **la CEAT adopta acuerdo en los siguientes términos:**

Con fecha 4 de junio de 2025, en virtud de Acuerdo del Pleno Insular de 28 de junio de 2024, relativo a la aceptación de la delegación de competencias efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en la evaluación ambiental que correspondería al órgano ambiental municipal, a favor de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA, se le da traslado a la CEAT del presente expediente, a efectos de que se proceda a elaborar el informe ambiental estratégico pertinente.

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

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de la Unidad de Actuación U.A. LC-20 (antes LC-23).
PROMOTOR	Privado.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	AR Arquitectura y Gestión, S.L., con Julián Valladares Hernández y Miguel Valladares Rodríguez-Franco, arquitectos (Borrador del Documento de Ordenación) / GEODOS, Planificación y Servicios S.L.U., bajo la coordinación de Miguel Febles Ramírez, geógrafo (Documento Ambiental Estratégico).
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Reajuste de los parámetros de la ordenación pormenorizada para facilitar la ejecución de esta unidad de actuación.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna, en el núcleo de La Cuesta.
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO	No se encuentra dentro de Espacio Natural Protegido.
RED NATURA 2000	No se encuentra dentro de Red Natura 2000.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo Urbano No Consolidado, en la Unidad de Actuación LC-20.

El instrumento de ordenación se encuentra comprendido en el apartado 2.b) del artículo 86 de la Ley 42/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que procede

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYsKw	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	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYsKw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/13





formular su informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

1. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

1.1 Caracterización territorial del ámbito.

El ámbito objeto de la Modificación Menor se ubica en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, en La Cuesta. Ocupa una superficie reducida, en torno a 0,93 ha -9.298 m² según ficha del PGO, 9.236 m² según levantamiento topográfico- y es colindante con la carretera de competencia insular TF-111 Valle Tabares.

Es un ámbito en el que se advierten los rasgos comunes que suelen presentar los terrenos vacantes situados en el interior de tramas urbanas consolidadas, esto es, no muestra un uso definido, la cubierta vegetal existente es pobre y se constata la ausencia de elementos naturales de interés desde el punto de vista de su conservación. A ello hay que añadir que el área de estudio muestra claros indicios de abandono o de degradación, con algunas construcciones en estado de ruina y vertidos de escombros de carácter puntual, lo que merma la calidad del espacio urbano como se puede apreciar en la figura 1.



Figura 1. Situación actual del ámbito territorial objeto de ordenación (12/06/2025). Fuente: Elaboración propia.

La figura 2 muestra la delimitación del ámbito territorial analizado.



Figura 2. Ámbito territorial de la Modificación Menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna. Unidad de Actuación LC-20.
Fuente: Documento Ambiental Estratégico.

1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

El planeamiento municipal vigente corresponde con el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al TRLOTENC, aprobado definitivamente y de forma parcial mediante acuerdo de la COTMAC de 7 de

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/13





octubre de 2004. La superficie incluida en el ámbito objeto de la propuesta de ordenación está clasificada como suelo urbano no consolidado.

Según el Borrador del Plan, la unidad de actuación UA LC-20 no se ha desarrollado porque la ordenación pormenorizada del PGO vigente limita la materialización de los usos previstos. Considera, además, entre otras cuestiones, que el espacio libre previsto es inadecuado al encontrarse oculto por la edificación y presentar una conectividad baja con el entorno y que la ordenación actual no favorece el tránsito peatonal ni cumple con la reserva mínima de suelo destinado a espacios libres y dotaciones.

1.3 Objeto de la Modificación Menor del PGO

Atendiendo a lo señalado en el Borrador de la Modificación Menor, su objetivo principal es la reformulación de la ordenación pormenorizada vigente de la UA LC-20 para hacer viable su desarrollo urbanístico, adecuarlo a la normativa urbanística vigente (LSENPC) y responder a criterios de sostenibilidad, calidad urbana y funcionalidad.

1.4 Alternativas propuestas

La Modificación Menor analizada plantea cuatro alternativas (ver figura 3), cuyas características principales son las siguientes:

- **Alternativa 0**, esto es, el mantenimiento de la situación actual, que contempla un viario interior en torno al cual se distribuyen tres piezas: dos con uso residencial (edificación cerrada, residencial colectiva, de 4 plantas de altura máxima) y la tercera destinada a espacio libre (parque local). El uso característico es el residencial, siendo compatibles e intercambiables el uso industrial, comercial, de oficinas, salas de reunión, garajes y dotacionales según el documento Borrador del Plan.
- **Alternativa 1**, que conserva el viario anterior, alterando su trazado, y concentra el uso residencial en una sola pieza teniendo como tipología edificatoria la edificación cerrada, con tres plantas de altura máxima, salvo en el frente a la carretera TF-111 donde es posible la construcción de cuatro plantas. Facilita la implantación de actividades comerciales de categoría 3ª y 4ª de superficie igual o superior a 2.500 m² permitidas por el PGO. El espacio libre también se mantiene, incrementando su superficie sin variar las condiciones topográficas.
- **Alternativa 2**, que introduce como principal novedad respecto a la alternativa 1 la eliminación del viario interior, asignando una mayor superficie tanto a la pieza edificable de uso residencial (edificación cerrada, residencial colectiva, con altura máxima de 3 plantas, permitiendo en el frente a la carretera TF-111 4 plantas). Admite también la implantación de actividades comerciales en las mismas condiciones.
- **Alternativa 3**, que reajusta los límites del espacio libre, teniendo como resultado una superficie no edificada superior a la reconocida en el planeamiento vigente. Plantea dos piezas con destino residencial (vivienda colectiva con 4 plantas de altura máxima) y admite también el uso comercial en las condiciones definidas en las alternativas 1 y 2.

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/13	

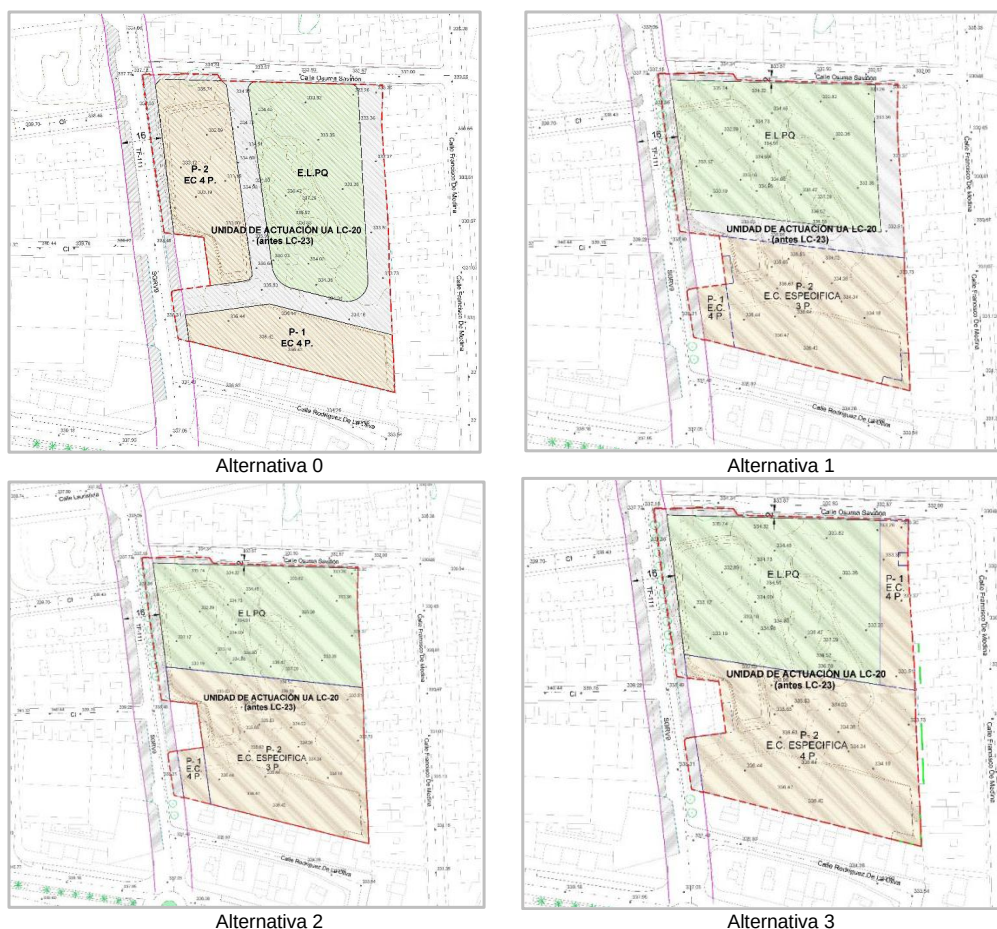


Figura 3. Alternativas contempladas en la Modificación Menor del PGO.
Fuente: Borrador de la Modificación Menor.

Según el Borrador del Plan, atendiendo a una serie de indicadores como la complejidad urbana y diversidad de usos, la configuración de espacio público y habitabilidad, la movilidad sostenible o el paisaje urbano, la opción más adecuada desde un punto de vista urbanístico es la **alternativa 3**. Desde la perspectiva ambiental el DAE no advierte diferencias significativas entre las diferentes alternativas y las que identifica se concretan en las variables usos del suelo, población y salud humana y paisaje, resultando como mejor elección también la alternativa 3.

Un dato a tener en cuenta desde la perspectiva ambiental es que no se plantea un cambio del uso global de la UA LC-20, que es el residencial. La reducción de la superficie de suelo destinada al viario propicia un incremento del espacio libre para cumplir con los estándares urbanísticos de aplicación conforme a la edificabilidad prevista.

Parámetro urbanístico	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Superficie total UA (m2)	9.298	9.237,07	9.237,07	9.237,07
Superficie edificable máxima (m2c)	12.683	10.160,78	10.160,78	10.160,78
Superficie con destino residencial (m2)	3.523	3.477,53	4.723,35	4.723,35
Espacios libres (m2)	3.166	4.064,32	4.064,32	4.064,32
Viario total*	2.609	1.695,22	449,40	449,40
Nº estimado viviendas	-	120	120	120

*Incluye viario interior y SGRV-9 vinculado a carretera insular TF-111.

Tabla 1. Cuadro comparativo de parámetros urbanísticos principales de las alternativas de ordenación.
Fuente: Borrador del Plan y DAE. Elaboración propia.

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/13	



2. TRÁMITE DE CONSULTAS

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

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
Servicio Administrativo de Turismo	SI
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Movilidad	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	
Servicio Administrativo de Deportes	
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Administrativo de Carreteras	
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	
Dirección General de Salud Pública	SI

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/13	



Dirección General de Emergencias	
Dirección General de Aviación Civil	SI
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	SI
Consejería de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes	SI
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife	
ATAN	
Ben Magec	

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente. El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 2 de julio de 2025, resultando agosto inhábil a efectos de notificaciones de acuerdo con el artículo 6.1a) de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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

- **Informe del Ministerio de Defensa**, emitido en sentido desfavorable a la espera de confirmar, tras la revisión de la documentación por sus órganos técnicos, que la actuación no tiene incidencia en el dominio público militar, así como en los intereses de la Defensa Nacional.

No obstante, dado que la evaluación ambiental se sustancia en un procedimiento incidental inserto en el procedimiento sustantivo de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y, por tanto, no otorga derechos de ningún tipo de cara a llevar a cabo actuaciones sobre el territorio que puedan interferir en los intereses de la Defensa Nacional, se estima que esta consideración del Ministerio de Defensa habrá de ser tenida en cuenta durante la tramitación sustantiva de la Modificación Menor objeto de este informe.

- **Informe de la Dirección General de Aviación Civil**, indicando que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental sobre la Modificación Menor

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JNtUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JNtUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/13	



dado que solo emite informe en relación con los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.

- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, señalando que en vista del ámbito territorial donde se concreta la Modificación Menor del PGO, en cuyo entorno el uso predominante es el residencial, es importante prever la limitación/prohibición de determinadas instalaciones que podrían suponer un empeoramiento de la calidad del aire, como puedan ser industrias contaminantes de la atmósfera. Además, recomienda la adopción de las medidas necesarias que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y suelo, emisión de ruidos y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios e impacto visual y paisajístico.
- **Informe de la Dirección General de Infraestructuras y Equipamientos de la Consejería de Educación (Gobierno de Canarias)**, poniendo de manifiesto que la Modificación Menor no afecta suelo calificado como docente ni a ninguna infraestructura educativa, por lo que no tiene incidencia alguna en el ámbito competencial de esa Dirección General.
- **Respuesta del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que, una vez consultado el inventario del Cabildo Insular, se confirma que no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el mismo, sin perjuicio de la afección que se pueda registrar sobre las carreteras insulares que deben ser informadas por el servicio correspondiente.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife, S.A.**, que, en virtud de la delegación realizada por el Área de Movilidad y Seguridad del Cabildo de Tenerife a esta entidad para la realización de informes y autorizaciones relativos a actuaciones urbanísticas en relación con los planes territoriales de las infraestructuras ferroviarias y tranviarias de la isla, emite el correspondiente informe.

El informe se emite en sentido favorable porque la iniciativa urbanística evaluada ambientalmente no tiene incidencia alguna sobre el trazado y las instalaciones de la red tranviaria del área metropolitana.

- **Informe del Servicio Técnico de Turismo (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT) no contiene disposiciones que puedan ser de aplicación en esta fase del procedimiento ambiental y que la ordenación propuesta en la alternativa elegida no es contraria a las determinaciones de ese plan territorial.
- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife)**, que después de confirmar que el ámbito objeto de ordenación no incluye ningún Bien de Interés Cultural ni en su entorno de protección y que tampoco afecta a elementos de interés patrimonial que formen parte del Catálogo Insular de Bienes Patrimoniales Culturales o del Catálogo Municipal, señala que es un recinto territorial muy antropizado. Indica que la fotografía aérea de los años 60 muestra que se trata de un espacio profundamente roturado, sin presencia de infraestructuras agrarias.

Conforme a este análisis, el informe concluye que no es necesario realizar una prospección sistemática del lugar, en tanto no parece existir indicios de presencia de elementos de carácter etnográfico, vinculados a la actividad agraria pretérita, ni tampoco bienes de naturaleza arqueológica.

- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural, Sostenibilidad, Seguridad y Emergencias (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que conforme a las características ambientales que presenta el ámbito objeto de ordenación no son esperables afecciones negativas significativas sobre los recursos competencia de esa Consejería Insular. Considera adecuadas las medidas ambientales señaladas en el DAE.
- **Informe de la Consejería de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, que analiza tanto la compatibilidad de la propuesta de ordenación con las determinaciones de los instrumentos

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/13





de planeamiento insular vigentes como los efectos ambientales de la modificación menor. El informe incluye también la comprobación de la reserva legal de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiendo que en este caso se trata de consideraciones de carácter sustantivo cuya valoración escapa del ámbito de actuación del órgano ambiental.

Respecto a la incidencia del planeamiento territorial insular, el informe indica que la Modificación Menor es compatible con los objetivos del PIOT, no presentando disconformidad con el modelo de ordenación del plan insular.

Considera desde el punto de vista ambiental que la alternativa 3 es la más acertada, con efectos positivos sobre el entorno urbano y la calidad de vida, mejorando la ordenación actual.

- **Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife)**, que realiza una serie de observaciones, desde su ámbito competencial, a tener en cuenta antes de la aprobación definitiva de la Modificación Menor, y que están relacionados con aspectos diversos como la gestión de los recursos hídricos, el tratamiento de las aguas residuales o la afección al drenaje territorial.

El informe menciona, además, la ubicación de la unidad de actuación LC-20 en la Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico nº36, que está vinculada con las deficiencias que muestra la red de pluviales en la zona en tanto las aguas no se desvían correctamente hacia el barranco de Santos. Respecto a esta situación de riesgo potencial, propone medidas para solventar esta problemática.

3. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

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

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

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

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

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

- El ámbito territorial de estudio ocupa una superficie de extensión moderada, en torno a 1 ha, ocupando un terreno relativamente llano caracterizado por la ausencia de elementos naturales significativos y por presentar cierto nivel de degradación, con una afección negativa sobre la calidad del paisaje urbano de su entorno.
- Se trata de un suelo vacante inserto en el núcleo de La Cuesta, sin un uso definido, pero con una vocación urbana manifiesta.
- Por consiguiente, la iniciativa de planificación objeto de evaluación ambiental, si se analiza desde una perspectiva amplia, es adecuada desde el punto de vista ambiental al propiciar la urbanización y edificación de un espacio intersticial disponible en la trama urbana del núcleo de La Cuesta, en lugar de comprometer terrenos distantes que pueden albergar usos ajenos a los propiamente urbanos o que puedan tener interés para la conservación.

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/13	



- La propuesta de ordenación contenida en la Modificación Menor no altera de forma significativa la transformación urbanística a la que está abocada este recinto territorial de acuerdo al PGO vigente.
- La Modificación Menor del PGO en la UA LC-20 no requiere la mediación de otro plan para legitimar las actuaciones previstas.

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

En resumen, la repercusión ambiental de la Modificación Menor no trasciende la escala local, como se pone de manifiesto en el apartado 4.2 de este acuerdo.

En conclusión, se considera que las características de la presente Modificación Menor **no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa**, aunque se estima a mejor criterio que, una vez aprobada la Modificación Menor, será necesario desarrollar un **proyecto de urbanización** para materializar físicamente la actuación prevista. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

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

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

- **Geología/geomorfología:** el DAE constata la ausencia de elementos geológicos y/o geomorfológicos de interés para la conservación por el elevado grado de transformación antrópica del lugar.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** el ámbito de estudio se encuentra a gran distancia de espacios naturales protegidos incluidos en la Red Canaria de ENP y en Red Natura 2000 por lo que resulta imposible que la Modificación Menor tenga repercusión ambiental alguna sobre estos sistemas de áreas protegidas.
- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** según el DAE los suelos presentes en el ámbito no presentan valor agrológico.
- **Hidrología superficial:** como indica el DAE no hay afección a la red de drenaje superficial. El cauce más cercano corresponde al barranco de La Higuera, a unos 20 m en dirección norte. El informe del CIATF corrobora esta conclusión al señalar expresamente que “...no se detecta afección directa al inventario insular de cauces”.
- **Hidrología subterránea:** No se identifican obras de captación (galerías y pozos) en el entorno cercano. El DAE indica que el ámbito de estudio se asienta sobre la masa de agua subterránea “ES70TF001 –Masa Compleja de Medianías y Costa N-NE” según la información recogida en el Plan Hidrológico Insular. Tiene un mal estado cuantitativo y buen estado químico sin que esta información tenga mayor trascendencia para la ordenación ni ésta suponga un riesgo potencial para la calidad de las aguas subterráneas.
- **Flora y vegetación:** sin manifestaciones de vegetación potencial, según el DAE. Solo cabe mencionar la presencia de algún ejemplar de drago (*Dracaena draco*) y palmera con carácter ornamental, así como ejemplares de tunera común (*Opuntia máxima Mill*). El Banco de Datos de Biodiversidad no indica la potencial presencia de especies protegidas en el lugar.
- **Hábitats de interés comunitario:** según el DAE y la cartografía oficial elaborada por el Gobierno de Canarias en el interior del ámbito de estudio no se identifican hábitats de interés comunitario. El Documento Ambiental señala que el más cercano es una formación de cardonal (*Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis*), que corresponde con el hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépico, situado a unos 546 m de distancia.

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/13	



- **Fauna:** en cuanto a la fauna, lo más destacable es que el Banco de Datos de Biodiversidad (BIOTA) identifica la probable presencia de *Accipiter nisus granti* (Gavilán común), especies incluida en el Catálogo Español de Especies Protegidas en la categoría “*Régimen de Protección Especial*”. Sin embargo, el DAE apunta varias razones por las cuales se puede concluir que el desarrollo de la ordenación propuesta en la Modificación Menor no tendrá incidencia alguna en el ciclo vital de esta especie, entre las que se incluye que su hábitat habitual no guarda relación alguna con las características territoriales y ambientales del ámbito objeto de estudio. Además, el lugar no está incluido en ningún Área prioritaria de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies amenazadas de la avifauna de Canarias delimitadas mediante Orden de 15 de mayo de 2015 ni en ninguna Área de Importancia para las Aves (IBA) promovida por la organización SEO-Birdlife.
- **Patrimonio:** el DAE señala que no se localizan Bienes de Interés Cultural ni yacimientos arqueológicos en el interior del ámbito. Tampoco se identifican elementos etnográficos de interés. El informe emitido por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife refuerza este planteamiento, señalando que, en razón a las características del lugar, objeto de una intensa antropización, no es necesaria una prospección superficial para identificar la existencia de elementos de interés patrimonial.
- **Paisaje:** en cuanto al paisaje el DAE señala que el ámbito se encuentra en un evidente estado de abandono, afectando negativamente al espacio urbano del entorno, apreciación compartida por la unidad técnica de la Oficina de Apoyo a la CEAT como resultado de la visita de campo realizada el lugar.

Además, la ordenación propuesta puede contribuir positivamente a la ocultación de medianeras y patios traseros abiertos existentes en los linderos de la unidad de actuación, que son visibles desde el espacio público, situación que en la actualidad empeora la imagen del paisaje urbano en el lugar.

- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, lo más destacable es que el DAE identifica todos los registros de riesgo hidráulico colindantes a la unidad de actuación (nº 254, gravedad moderada; nº 1.210, gravedad moderada; y nº 1.236, gravedad moderada) según el Plan de Defensa frente a Avenidas.

Conforme a las obras que se están ejecutando y a la localización de estos registros de riesgo hidráulico puede concluirse, según el DAE, que no cabe esperar que la ordenación prevista en la Modificación Menor se encuentre comprometida por la ocurrencia de esta potencial amenaza; no obstante, a la vista del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas respecto a esta problemática, se considera oportuno tener en cuenta las observaciones realizadas en el citado informe que, entre otras cuestiones, señala que la unidad de actuación se localiza en la Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico nº36, proponiendo medidas para mitigar el riesgo sobre las personas y los bienes derivado de situaciones de avenidas ordinarias y extraordinarias.

Por lo demás, no se identifican riesgos o amenazas de origen natural o antrópico que condicionen o limiten la ordenación propuesta.

Además de las variables mencionadas, el DAE incluye el análisis de otras variables como la calidad del aire, la calidad acústica y el cambio climático, incorporando en este último caso una estimación de la huella de carbono que estima en 727,88 kg CO₂/año por habitante. En este cálculo se tiene en cuenta la absorción de CO₂ como resultado de la plantación de vegetación de porte arbóreo (hasta 120 árboles) en los terrenos calificados como espacio libre, con lo cual se trata de una medida de mitigación del cambio climático de necesaria aplicación, que además debe contemplarse como una medida positiva en términos de confort climático al proporcionar zonas de sombra en un espacio de uso público.

En el caso de la calidad del aire, cabe esperar la emisión de polvo a la atmósfera, así como de gases y partículas, cuando se desarrollen las obras de urbanización, impacto que tendrá un carácter temporal y local. La generación de ruido durante esta fase también tendrá un efecto limitado en el tiempo.

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	M ^a Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/13





A modo de conclusión, el DAE señala que, sin contemplar la aplicación de medidas protectoras o correctoras, la propuesta de ordenación seleccionada, que corresponde con la alternativa 3, muestra la siguiente caracterización de impactos sobre los aspectos ambientales considerados:

Variable	Clasificación impacto
Aire y cambio climático	Compatible
Geología y geomorfología	Compatible
Hidrología e hidrogeología	Compatible
Edafología	Compatible
Vegetación	Compatible
Fauna	Compatible
Espacios naturales protegidos	Compatible
Usos del suelo	Compatible
Población y salud humana	Compatible
Paisaje	Positivo
Patrimonio	Nulo

Tabla II. Valoración de los impactos potenciales de la Modificación Menor del PGO.
Fuente: Documento Ambiental Estratégico.

El impacto global sobre el medio ambiente se valora como **COMPATIBLE**.

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

- Medidas previas a la ejecución de las obras:
 - Recomendaciones para el diseño del proyecto de urbanización y edificación en su adaptación al cambio climático.
 - Recomendaciones de especies vegetales a utilizar en las zonas ajardinadas.
 - Desarrollo de medidas de erradicación de la especie exótica invasora *Pennisetum setaceum* (rabo de gato).
- Medidas a adoptar durante la fase de obras:
 - Medidas ambientales para mitigar la contaminación atmosférica puntual por la emisión de partículas de polvo a la atmósfera y la generación de ruido.
 - Medidas relativas a los movimientos de tierra.
 - Medidas de prevención de contaminación de suelos y acuíferos.
 - Medidas preventivas y correctoras para la gestión de los residuos y vertidos generados.

Se considera que tanto la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, **tienen un tratamiento adecuado en el Documento Ambiental Estratégico presentado**, debiendo señalar además que el DAE contempla medidas para el seguimiento ambiental de la Modificación Menor.

No obstante, se estima necesario incluir algún tipo de medida ambiental en relación con la gestión de los recursos hídricos.

5. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES.

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

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JnTUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JnTUAYSkw			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/13	



- Durante las fases sucesivas de tramitación de la Modificación Menor se dará respuesta a las observaciones contenidas en el informe del CIATF en relación con:

- a) garantizar la existencia de recursos hídricos suficientes y de la reserva de almacenamiento.
- b) previsión de una red de pluviales completa.
- c) previsión de redes independientes de suministro para el abasto urbano y para el riego, al objeto de posibilitar el empleo de aguas depuradas en el segundo caso.
- d) disponer un adecuado tratamiento de las aguas residuales, contemplando una red independiente para la evacuación de aguas residuales de forma que las edificaciones puedan tener acceso a la red de saneamiento separativa.

Además, el CIATF propone la elaboración, por parte del Ayuntamiento de La Laguna, de un estudio de drenaje urbano que analice el riesgo hidráulico asociado a situaciones de avenidas ordinarias y extraordinarias y, como resultado del mismo, contemplar las medidas correctoras necesarias para corregir el riesgo existente.

La documentación que elabore el promotor para atender este conjunto de consideraciones deberá ser remitida al órgano sustantivo (Ayuntamiento de La Laguna), para su posterior remisión al Consejo Insular de Aguas de Tenerife de cara a su valoración.

A efectos exclusivamente informativos, el Ayuntamiento remitirá copia de esta documentación al órgano ambiental municipal u órgano ambiental en el que se haya delegado la competencia.

6. CONCLUSIÓN

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

7. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

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

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/13





En este punto debemos traer también a colación las conclusiones vertidas en el informe técnico cuando estima que “las características de la presente Modificación Menor no entran en ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1 del Anexo V de manera significativa, aunque se estima que, a mejor criterio, una vez aprobada la Modificación Menor, será necesario desarrollar un proyecto de urbanización. Dicho proyecto deberá estar sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada por estar incluido en el supuesto previsto en el Anexo II, Grupo 7, apartado b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos”.

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

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

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

Téngase en cuenta que el informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor y el órgano sustantivo y titular de la competencia ambiental delegada (Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna) a los efectos de la elaboración de la modificación del plan, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018 de 26 de diciembre. Además de lo anterior, se hace notar que, de acuerdo con el artículo 31.5 de la LEA, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía contenciosa-administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación definitiva del correspondiente plan.

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

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

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

[Documento firmado electrónicamente]

La Secretaria de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife. M. Noemí Martín González

Código Seguro De Verificación	yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw	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	17/10/2025 12:25:49
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/yq9aS9V-o_XK7JntUAYSkw		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/13

