



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2025, aprobó como punto segundo del orden del día el siguiente:

## 2. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna para la protección de los inmuebles situados en la calle Candilas, números 4, 6 y 8.

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 al respecto en los siguientes términos:**

Con fecha 19 de julio de 2024, 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; es por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 del RPC y el artículo 31 de la LEA, se da traslado, a efectos de que proceda a elaborar el informe ambiental estratégico del expediente relativo "Proyecto de modificación menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna para la protección de los inmuebles situados en la calle Candilas nº 4, 6 y 8".

Los datos de la evaluación ambiental a practicar son los siguientes:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna para la protección de los inmuebles situados en la calle Candilas, números 4, 6 y 8.
PROMOTOR	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.
REDACTORES	Equipo técnico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna (Borrador del Documento de Ordenación) / Acaymo Pérez Díaz, Licenciado en Ciencias Ambientales (Documento Ambiental Estratégico)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	Conservación, difusión y fomento del patrimonio cultural a través de la protección de los inmuebles referidos en el expediente, estableciendo una ordenación en el ámbito que sea congruente con esta finalidad.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Cristóbal de La Laguna
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 Consolidado, Interés Cultural.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/11





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

## 1. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

### 1.1 Caracterización territorial del ámbito.

El ámbito objeto de la modificación menor se sitúa en el municipio de San Cristóbal de La Laguna, en su casco histórico. Integra las parcelas catastrales 0621813CS7502S0001SL, 0621814CS7502S0001ZL y 0621815CS7502S0001UL, en las que se sitúan las edificaciones a proteger situadas en la calle Candilas nº 4, 6 y 8.

Estos inmuebles presentan unas características comunes y responden a la tipología de casa terrera tradicional. Se trata de edificaciones de modesta dimensión de una planta de altura con una primera crujía de muros de carga y cubierta de teja a dos aguas, sufriendo posteriores ampliaciones que han ido colmatando el fondo de la parcela.

La figura 1 muestra la delimitación del ámbito territorial analizado y la fachada de las viviendas implicadas en la propuesta de ordenación.



Figura 1. Ámbito territorial de la Modificación Menor del PEPCH.  
Fuente: Documento Ambiental Estratégico

### 1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

Las parcelas afectadas se localizan en terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación de La Laguna como Suelo Urbano Consolidado, con la subcategoría de Interés Cultural y están incluidas en el ámbito cuya ordenación está remitida al Plan Especial de Protección del Casco Histórico (PEPCH) al estar localizadas en el Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, declarado Bien de Interés Cultural en 1985, no estando incluidas en el Catálogo de Protección del PEPCH.

El PEPCH cuenta con aprobación definitiva y parcial de julio de 2005 y en su esfera de actuación (ordenación) identifica 21 sectores urbanos en los que define la ordenación pormenorizada de las parcelas integrantes de cada sector a través de unas fichas. Las parcelas objeto de esta alteración (parcelas 13, 14 y 15 de la manzana 14 del PEPCH) junto con la edificación catalogada contigua sita en la C/Candilas nº 2 (parcela 12 de la manzana 14 del PEPCH) están integradas dentro del Polígono 12: "Candilas – Plaza Dr. Olivera".

La necesidad de protección de estos inmuebles se inicia a partir de una solicitud de concesión de licencia para la demolición de los inmuebles situados en los nº 4 y 6 de la calle Candilas presentada en julio de 2018 ante la Gerencia municipal de Urbanismo, que decide suspender la tramitación de los expedientes correspondientes, entre otras razones, tras recibir el dictamen de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 4 de abril de 2019, en el que se pone de manifiesto la importancia patrimonial de la vivienda terrera en el Conjunto Histórico de La Laguna en esta zona concreta

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/11





del conjunto lagunero. El citado dictamen, además de reconocer el valor patrimonial de los inmuebles de referencia, estima que el inmueble sito en el nº8 de la misma calle comparte idénticas características, mereciendo por tanto igual valoración.

### 1.3 Objeto de la Modificación Menor del PEPCH

El objeto de la modificación del PEPCH es la incorporación en su Catálogo de edificaciones protegidas los inmuebles objeto de este expediente, ya que su no inclusión podría derivar en la destrucción y pérdida de sus valores patrimoniales.

Como señala el Documento Borrador “*el objetivo principal que se persigue con la protección de estos inmuebles es la protección del patrimonio cultural, estableciendo un régimen jurídico que garantice su conservación, acrecentamiento, difusión y fomento, así como su investigación, valorización y transmisión a generaciones futuras. Además, con carácter específico, se pretende que la ordenación del ámbito sea congruente con la finalidad de protección del inmueble*”.

### 1.4 Alternativas propuestas

La Modificación Menor analizada plantea tres alternativas, cuyas características principales son las siguientes:

**Alternativa 0**, esto es, el mantenimiento de la situación de forma que no son objeto de catalogación los inmuebles nº 4, 6 y 8 de la C/Candilas, pudiendo ser objeto de demolición. En su lugar las nuevas edificaciones pueden tener un destino residencial, siendo compatible el uso comercial en planta baja (ver figura 2).



Figura 2. Alternativa 0.  
Fuente: Documento Ambiental Estratégico

**Alternativa 1**, cuya propuesta radica en la catalogación de los inmuebles señalados con un grado de protección ambiental 2 y las condiciones de uso Z1CH. En las fichas de ordenación correspondientes a cada inmueble se establecen las siguientes determinaciones (ver figura 3):

- Candilas nº 4 y 6: en el fondo de las respectivas parcelas donde se ubican los inmuebles se fija un área de movimiento de dos plantas de altura.
- Candilas nº 8: en el ámbito que ocuparía la primera crujía, se establece un área de movimiento de una planta de altura, con la obligatoriedad de rematarla con estructura de madera y teja curva a dos aguas que daría continuidad a las cubiertas protegidas de Candilas 4 y 6; y, en el resto de la parcela, un área de movimiento de dos plantas de altura.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/11



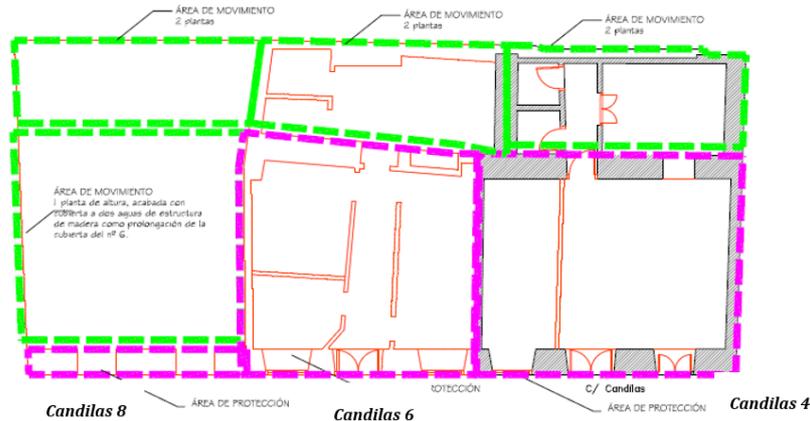


Figura 3. Alternativa 1.  
Fuente: Documento Ambiental Estratégico

**Alternativa 2**, comparte la misma propuesta que la alternativa 1, variando las determinaciones aplicables a cada inmueble de la siguiente manera (ver figura 4):

- Candilas nº4: teniendo en cuenta la licencia que se concedió a la parcela 12 del polígono donde se integran estos inmuebles y la edificación existente en la parcela 11 de tres plantas que linda con ella, se propone establecer un área de movimiento de tres plantas que cubra parte de las medianeras.
- Candilas nº6: en el fondo de la parcela se establece un área de movimiento de dos plantas de altura.
- Candilas nº8: por el estado del inmueble se establece en el ámbito que ocuparía la primera crujía un área de movimiento de una planta de altura, con la obligatoriedad de rematarla con estructura de madera y teja curva a dos aguas que daría continuidad a las cubiertas protegidas de Candilas 4 y 6; y en el resto de la parcela un área de movimiento de dos plantas de altura.

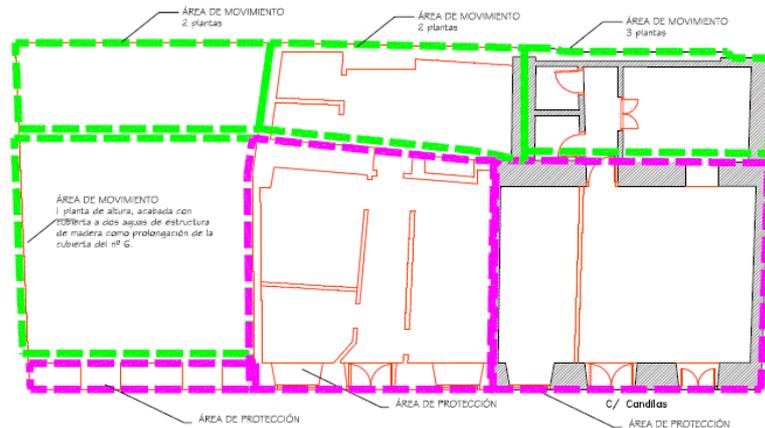


Figura 4. Alternativa 2.  
Fuente: Documento Ambiental Estratégico

Según el DAE, desde el punto de vista ambiental **se considera más adecuada la Alternativa 1** por generar una afección menor y ocasionar mayores impactos positivos sobre el medio ambiente, en especial sobre las variables calidad del aire, paisaje y patrimonio.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/11	



## 2. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

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

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	SI
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Administrativo de Planificación Territorial	SI
Servicio Administrativo de Turismo	SI
Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico	SI
Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio	SI
Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible	SI
Dirección General de Patrimonio del Estado.	
Dirección General de Cultura y Patrimonio Cultural	
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental	
Delegación de Defensa en Canarias	SI
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna	
Atan	
Ben Magec Ecologistas en Acción	

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 23 de septiembre de 2024.

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

- **Informe del Mando Aéreo de Canarias (MACAN) del Ejército del Aire y del Espacio**, señalando que no se han observado afecciones a la zona próxima de seguridad de las infraestructuras que el Ejército del Aire y del Espacio (Mando Aéreo de Canarias) dispone, aunque el ámbito de actuación se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte.
- **Informe del Ejército del Aire y del Espacio**, indicando que el municipio al que corresponde el proyecto no se encuentra afectado por servidumbres aeronáuticas de instalaciones del Ejército del Aire y del Espacio, aunque sí pudiera estarlo por las servidumbres del helipuerto FAMET BHELMA VI Tenerife Norte. Además, señala que la propuesta de ordenación no afecta a infraestructuras del Ejército del Aire, aunque se encuentra dentro del área correspondiente a la zona de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna.

Como conclusión, el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente.

- **Informe del Ministerio de Defensa**, en realidad son dos informes, el segundo en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las condiciones referidas a las materias de servidumbres aeronáuticas y afectación a infraestructuras del Ejército del Aire y del Espacio.
- **Informe del Servicio Administrativo de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, que una vez vista la documentación técnica aportada y realizado el análisis correspondiente teniendo en cuenta el Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife (PTEOR), aprobado definitivamente en julio de 2011, concluye que no se registra afección alguna sobre los ámbitos de actuación descritos en ese plan territorial.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/11





- **Informe del Servicio Técnico de Turismo (Cabildo Insular de Tenerife);** apunta que las edificaciones objeto de la presente modificación no se encuentran insertas en ninguna de las delimitaciones definidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT).

Respecto al uso turístico y al régimen de admisibilidad de usos en la zona Z1CH definida por el PEPCH, que establece como compatible el uso "Terciario Hoteles", el informe incluye algunas consideraciones de carácter sectorial en relación con este uso que deberían ser tenidas en cuenta durante la tramitación sustantiva de la presente modificación menor.

- **Informe del Área de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife),** cuyas conclusiones más relevantes son:

- Los objetivos y la ordenación contenidos en la modificación menor del PEPCH son coherentes con las determinaciones del PIOT respecto a la protección del patrimonio cultural.
- La inclusión de los inmuebles señalados en el expediente en el Catálogo de edificaciones del patrimonio cultural no presenta disconformidad con el modelo de ordenación del plan insular.
- No se observa incidencia alguna del planeamiento territorial de competencia insular sobre la propuesta de modificación menor objeto de informe.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife),** que en primer lugar reproduce en su integridad el informe elaborado por la Unidad de Patrimonio de fecha 26 de febrero de 2019 respecto a la eventual demolición de los inmuebles nº 4 y 6 de la c/Candilas, justificando la necesidad de ser protegidos, junto al inmueble situado en el nº 8 de la misma calle.

Por lo demás, informa favorablemente el contenido del Documento Ambiental y del contenido del Borrador de la modificación menor, señalando que considera más adecuada la alternativa 1 al contener la remonta en la parte posterior de la parcela del nº 4, manteniendo dos plantas en lugar de tres lo que generaría un incremento volumétrico importante adosado a la casa terrera tradicional. Añade algunas determinaciones que propone incluir en las fichas de ordenación definitiva de los inmuebles.

- **Informe del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife),** señalando que, una vez consultado el inventario de la Corporación, se comprueba que no se registra afección sobre los bienes y derechos del mismo.

- **Informe de la Viceconsejería de Transición Ecológica (Gobierno de Canarias)** en relación con el tratamiento de la variable cambio climático en el contexto de la Modificación Menor, cuya conclusión principal es que la documentación consultada cumple con los criterios mínimos establecidos en la *Ley 6/2022, de 22 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias*, aunque estima que fases posteriores del procedimiento de evaluación ambiental debería tenerse en cuenta algunas consideraciones en relación con:

- Mejorar la caracterización climática del DAE aportando datos climáticos completos, de validez contrastada, apoyándose por ejemplo en el Atlas Climático de Canarias.
- Hacer uso de las proyecciones climáticas obtenidas por el Grupo GOTA de la Universidad de La Laguna.
- Enriquecer el análisis de la vulnerabilidad frente a los impactos del cambio climático en las edificaciones propuestas.
- Consultar la cartografía de RIESGOMAP, añadiendo una clasificación de riesgo asociado a los efectos que el calentamiento global pueda tener en el proyecto.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/11





### 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 Plan Especial

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

- El ámbito territorial de estudio es muy reducido ya que solo engloba tres edificaciones situadas en el casco histórico de San Cristóbal de La Laguna.
- Presenta características plenamente urbanas, con una absoluta ausencia de elementos naturales o seminaturales que sean representativos o significativos.
- La propuesta de ordenación contenida en la Modificación Menor se enfoca en la protección y adecuada conservación del patrimonio arquitectónico, por tanto, de forma intrínseca contribuye a una mejora ambiental de las condiciones del lugar donde se materializa.

A la vista de la información aportada se considera que la modificación propuesta no establece un marco para proyectos u otras actividades potencialmente impactantes y 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 es mínima y en ningún caso trasciende la escala local, como se pone de manifiesto en el siguiente apartado de este informe.

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.**

#### 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:** según indica el DAE, la total antropización del ámbito de estudio justifica que no se localicen hitos geomorfológicos de interés.
- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** no existe ningún espacio protegido perteneciente a Red Natura 2000 ni a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos en el interior del ámbito territorial objeto de estudio y el más cercano (Parque Rural de Anaga), que también está declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), se sitúa a 3 km de distancia, por lo que teniendo en cuenta el propósito de

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/11





la modificación menor se infiere que no se producirá ninguna afección negativa, directa o indirecta, sobre estos espacio protegidos.

- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** El ámbito está completamente urbanizado y edificado y por tanto se constata la ausencia de terrenos con suelo fértil o potencial valor agrológico.
- **Hidrología superficial:** en el interior del ámbito no se identifican elementos de la red de drenaje natural ni hay posibilidad alguna de afección a los cauces públicos más cercanos, como el que se dispone al sur (cauce tributario del Barranco de Santos).
- **Flora y vegetación:** según el DAE, la cubierta vegetal en el interior del ámbito de estudio es “prácticamente nula”; únicamente cabe mencionar la presencia de algunos ejemplares de bejeque puntero (*Aeonium urbicum*) y cerraña (*Sonchus acaulis*) en la cubierta de los inmuebles situados en los nº 6 y 8.

El bejeque puntero está recogido en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de Canarias.

- **Hábitats de interés comunitario:** el DAE señala que no se localizan hábitats de interés comunitario.
- **Fauna:** En cuanto a la fauna, lo más destacable es que el Banco de Datos de Biodiversidad identifica hasta siete especies protegidas de avifauna en la cuadrícula (500x500m) 916-1112, donde se sitúa el ámbito de estudio, destacando por su relevancia *Corvus corax canariensis* (cuervo canario), incluida en la categoría “En Peligro de Extinción” en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.

El DAE indica que, de las especies incluidas en esa cuadrícula, tan solo se ha identificado sobrevolando la zona la paloma bravía (*Columba livia*), lo cual es lógico teniendo en cuenta las características marcadamente urbanas del ámbito de modo que resulta improbable que sirva como hábitat, refugio o lugar de cobijo de estas especies en las fases más importantes de su ciclo vital.

- **Patrimonio:** Al margen de valor patrimonial de las edificaciones existentes en el ámbito de estudio y cuya protección es el objetivo principal de esta modificación menor, el DAE apunta que la zona de actuación se sitúa en el interior del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) y a escasa distancia se localiza la Iglesia de Nuestra Señora de la Concepción, también BIC con la categoría de Monumento.
- **Paisaje:** En cuanto al paisaje no hay ningún aspecto a destacar, más allá de mencionar que los inmuebles objeto de estudio, excepto el nº4, se encuentran según el Documento Ambiental Estratégico en estado abandonado y ruinoso, con una clara afección sobre el paisaje urbano.
- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el DAE analiza la incidencia de determinados fenómenos sobre el ámbito, tomando como referencia especialmente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife (PTEOPRE).

Como resultado de este análisis, que incluye fenómenos como el riesgo sísmico, riesgo volcánico (coladas de lava y piroclastos de caída), incendios forestales y procesos geomorfológicos ligados a la dinámica de vertientes, no se detectan amenazas que impidan la materialización de esta iniciativa urbanística.

Además de las variables mencionadas, el DAE incluye el análisis de otras variables como la calidad acústica, la calidad del aire y el cambio climático, sin que resulte del mismo ninguna afección relevante como cabría esperar, teniendo en cuenta la naturaleza y el carácter *a priori* inocuo de la propuesta de ordenación sobre los factores ambientales. Por este motivo, no se considera necesario asumir las recomendaciones efectuadas por la Viceconsejería de Transición Ecológica en relación con la mejora del análisis contenido en el Documento Ambiental Estratégico respecto al cambio climático

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/11





A modo de conclusión, el DAE señala que la propuesta de ordenación recogida tiene un efecto nulo sobre varias variables ambientales (clima, geología/geomorfología, hidrología superficial y subterránea, edafología, fauna y espacios protegidos), siendo en el resto de los factores considerados compatible o positivo moderado, con la única excepción de la afección sobre la vegetación y la flora que se califica con un impacto moderado.

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. Las medidas ambientales se definen en el apartado 15 del Documento Ambiental. Se tratan cuestiones como:

- Medidas para controlar la calidad del aire (reducir la emisión de partículas de polvo y de gases y la generación de ruido) durante la ejecución de las obras, que en todo caso tendrán escasa entidad.
- Medidas en relación con la flora proponiendo la extracción de los ejemplares de bejeque puntero (*Aeonium urbicum*) y su cesión del Área municipal competente en Parques y Jardines para su trasplante en zonas ajardinadas u otro destino que estime conveniente.
- Medidas en relación con el paisaje, mediante una adecuada gestión de residuos y el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Catálogo para la protección de los inmuebles.

**Se considera que** 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 incluye en su apartado 16 un Plan de Vigilancia Ambiental.

No obstante, como resultado del informe emitido por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, que tiene en este expediente una importancia primordial atendiendo al ámbito territorial de la Modificación Menor –que forma parte de un Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico-, así como a su finalidad y características, se plantean las siguientes medidas ambientales adicionales:

## 5. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

En relación con el **patrimonio cultural**:

- Respecto al inmueble nº 4, se protege la primera crujía, con tipología de casa terrera y cubierta de tejas a dos aguas, con alero de doble rosca. También se protegen las carpinterías de huecos. La futura ficha deberá contener indicaciones de la restauración de la cubierta superponiendo a los pares de la armadura tablazón de madera a hueso y cubrición con teja original. Se admite una remonta de una planta adicional adosada a esta primera crujía.
- Respecto al inmueble nº 6, se protege la primera crujía, debiéndose recuperar la tipología original de casa terrera con cubierta de tejas a dos aguas, armadura de pares y vigas en madera y debiendo recuperar la tipología y despieces de carpinterías originales, así como la conservación de la teja antigua, al menos como cobijas. Se admite edificación de dos plantas adosada a la primera crujía.
- Respecto al inmueble nº 8, se conserva la fachada original, debiéndose recuperar la tipología de casa terrera con cubierta a dos aguas, reponiendo la armadura de vigas y pares, y cubriendo con tejas morfológicamente análogas a las tejas originales. Se admite edificación de dos plantas adosada a la primera crujía.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/11





## 6. CONCLUSIÓN

Por todo ello, a la vista de los informes sectoriales recibidos, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente considerando especialmente los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, se considera que la presente Modificación Menor **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico que sean de aplicación, el Programa de Vigilancia Ambiental y las medidas adicionales recogidas en el apartado 5 de este 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 este supuesto 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. 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). Por otra parte, el artículo 165 indica que las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica. Finalmente, también el Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias determina 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 propuesta que nos ocupa, 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 relacionados, 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 con la valoración técnica pertinente.**

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, que en este caso coincide con el órgano sustantivo y titular de la competencia ambiental delegada (Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna) a los efectos de la elaboración 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.

Código Seguro De Verificación	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/11





Finalmente, es preciso apuntar que de conformidad con el artículo 31.4 de la LEA, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia si, transcurridos cuatro años desde su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación menor sometida a evaluación ambiental

**Por todo lo expuesto, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife acuerda por unanimidad de todos 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 que sean de aplicación, el Programa de Vigilancia Ambiental y las medidas adicionales recogidas en el apartado 5 de este Acuerdo.

**2. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica, 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	ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw	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	03/03/2025 09:23:12
Url De Verificación	<a href="https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw">https://sede.tenerife.es/verifirma/code/ZV1BauWQodYRVEW-Uscmlw</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/11

