



La Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el 18 de diciembre 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 al Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) Golf del Sur.

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 informes obrantes en el expediente, **la CEAT adopta acuerdo en los siguientes términos:**

Con fecha 8 de agosto de 2025, se recibe desde el Ayuntamiento de San Miguel de Abona la solicitud para evaluar ambientalmente el asunto que nos ocupa. Dicha solicitud deriva del acuerdo del Pleno Insular de 20 de diciembre de 2024, en virtud del cual la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife acepta la delegación de competencias del Ayuntamiento de San Miguel de Abona a los efectos de ejercer como órgano ambiental municipal. Con fecha 1 de septiembre de 2025, se le solicita formalmente la remisión del documento ambiental estratégico del “Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Golf del Sur” convenientemente suscrito por el autor del mismo (consta el nombre, pero no la firma), remitiéndose el día 3 de septiembre desde el Ayuntamiento de San Miguel de Abona e iniciándose el mismo día el procedimiento de consultas.

Los datos principales del instrumento de ordenación a evaluar son los siguientes:

DATOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
NOMBRE	Programa de Actuación sobre el Medio Urbano (PAMU) de Golf del Sur.
PROMOTOR	Privado.
ÓRGANO SUSTANTIVO	Ayuntamiento de San Miguel de Abona.
REDACTORES	Borrador del Plan (Guzmán Abreu Derecho Urbanístico y Medioambiente) / Documento Ambiental Estratégico (Guzmán Abreu Acosta, Licenciado en Ciencias Ambientales).
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	El objeto del PAMU es adecuar la situación urbanística vigente a la nueva realidad, corrigiendo situaciones indeseadas y propiciando la estrategia emprendida para la renovación y modernización de las instalaciones.
LOCALIZACIÓN	T.M. de San Miguel de Abona, en el ámbito de Golf del Sur
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 (SUC).

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), por su carácter general y omnicompreensivo, está concebido para un conjunto amplio de planes y programas representativos de materias muy dispares, y por ello no señala de forma expresa la necesidad de evaluar un Programa de Actuación en el Medio Urbano (PAMU). Tampoco la LSENPC ni el Decreto 181/2018, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias,

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	1/24	



que insertan el procedimiento de evaluación ambiental estratégica en el campo de la planificación territorial y urbanística en Canarias, establecen la obligatoriedad de someter a EAE este tipo de instrumentos.

No obstante, el promotor, al entender que el presente PAMU incluye una serie de cambios sobre los parámetros de ordenación urbanística pormenorizada, que tienen la consideración de modificaciones menores en los términos definidos en la LEA, estima procedente aplicar la modalidad de evaluación ambiental estratégica simplificada al Programa de Actuación sobre el Medio Urbano del Golf del Sur de acuerdo con lo establecido en el art. 29 y siguientes de la Ley 21/2013 y los arts. 86.2 y 165.3 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

Por tanto, sin entrar a debatir la naturaleza del instrumento evaluado en tanto no corresponde al órgano ambiental tal extremo, se concluye que la documentación técnica presentada por el promotor cumple lo establecido en los artículos 86 y 165 de la LSENPC y, en consecuencia, procede formular el Informe Ambiental Estratégico del Programa de Actuación sobre el Medio Urbano, de acuerdo con el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1. DESCRIPCION DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

1.1 Caracterización territorial del ámbito.

El ámbito territorial objeto de ordenación comprende las parcelas localizadas en el ámbito del Golf del Sur con referencia catastral: 1914804CS4011N0001LY, 1914802CS4011N0001QY, 1623701CS4012S0001LI, 1422201CS4012S0001PI y 1422203CS4011N0001TY. Se sitúa en el término municipal de San Miguel de Abona, entre las cotas 25 y 95 m.s.n.m., y comprende una superficie aproximada de unos 720.000 m² (72 ha).

La mayor parte de su superficie está dominada por elementos de origen antrópico como resultado de la profunda transformación experimentada en el relieve original para la ejecución de un campo de golf y de otras instalaciones de carácter complementario. También se identifica la existencia de varias superficies vacantes o deterioradas, entre las que se incluye el suelo desafectado por la actividad del golf en su extremo noroccidental.

La figura 1 muestra la localización del ámbito territorial analizado.

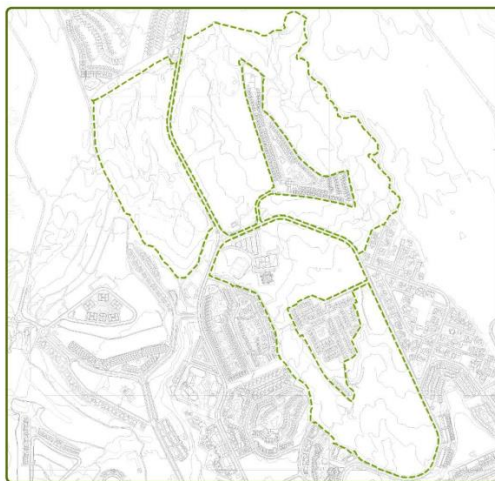



Figura 1. Ámbito territorial del PAMU Golf del Sur
Fuente: Borrador del Plan.

1.2 Situación urbanística actual y problemática existente

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/24	



El planeamiento general actualmente vigente en el municipio corresponde a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987.

En el caso concreto que nos ocupa, las parcelas afectadas por la propuesta contenida en el PAMU pertenecen al Centro de Interés Turístico Nacional (CITN) de El Guincho, que ha sido ordenado por varios instrumentos de ordenación. Actualmente la ordenación pormenorizada vigente en el sector El Guincho lo conforman:

- La Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho (2005).
- El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (2015).

El suelo de todas las parcelas queda clasificado por la Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho como suelo urbano consolidado.

Conforme a la documentación contenida en el Borrador del Plan, la problemática se resume, de forma muy sintética, en que el campo de golf, concebido inicialmente con 27 hoyos, tiene unas dimensiones que lo hacen técnica y económicamente inviable en el contexto actual. Los datos de explotación muestran un descenso continuado de la demanda año tras año, con una ocupación media en 2021 del 17,9%. Este descenso obligó a reducir físicamente el campo de 27 a 18 hoyos después de la pandemia por Covid-19, dejando sin uso el campo sur. Como resultado de todo ello, en la actualidad existe una superficie aproximada de unos 200.000 m² desafectado del equipamiento del golf, sin posibilidad de mantener o recuperar para el equipamiento.

1.3 Propuesta urbanística contemplada en el PAMU.

La propuesta de ordenación tiene como objetivo principal la reordenación del ámbito para adaptarlo a un nuevo modelo turístico, más sostenible, competitivo y ambientalmente responsable según el Borrador del Plan. Para lograr este objetivo es necesario:

- Adaptar la ordenación urbanística vigente, propiciando la reducción del campo de golf de 27 a 18 hoyos.
- Corregir situaciones urbanísticas desajustadas respecto a la realidad actual del ámbito.
- Mejorar la competitividad de Golf del Sur como destino turístico, dotando al ámbito de una oferta alojativa y complementaria más diversificada y competitiva. Ello implica el incremento de la capacidad alojativa turística, que pasa de 500 a 965 plazas.

1.4 Alternativas propuestas

Se han considerado para el ámbito tres alternativas técnica y ambientalmente viables.


- **Alternativa 0**, o de no actuación. Esta alternativa conserva la ordenación establecida en la Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho (2005) y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (PMMIC) de 2015.

El PMMIC califica las parcelas privadas objeto de este PAMU como uso golf y uso turístico deportivo en la parcela ZD.

EL PMMIC propone una única actuación referida a las parcelas objeto de ordenación, con una edificabilidad de 0,23 m²c/m²s, superficie construida máxima de 15.897,14 m²c, ocupación máxima de 15% y altura máxima de 3 plantas, estableciendo un máximo de 500 plazas alojativas.

Según el Borrador del PAMU, esta alternativa presenta varios problemas urbanísticos no resueltos como;

- El PMMIC no calificó el espacio libre Z.V-12-A previsto en el Plan Parcial El Guincho, con una superficie de 2.258,17 m².

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/24	

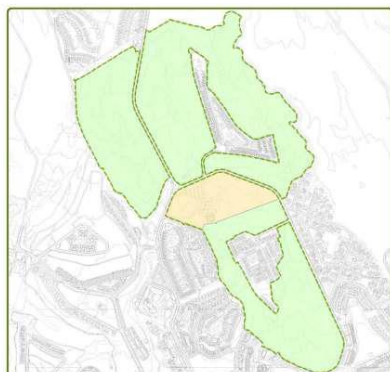


- No se corrigen desajustes entre los usos vigentes en el planeamiento y los realmente existentes (por ejemplo, hay hoyos del campo de golf en la parcela de uso turístico deportivo ZD).
 - No se interviene sobre las parcelas degradadas o vacantes.
 - No se corrige la afección acústica, provocada por la huella sonora del aeropuerto Tenerife Sur, en la parcela ZD donde se prevé el uso alojativo.
- **Alternativa 1**, que introduce reajustes para corregir la problemática que, a juicio del Borrador del Plan. Entre estos cambios hay que mencionar:
 - Se recalifica el espacio libre Z.V.12-A, que el PMMIC dejó sin calificar, corrigiendo de esta manera un déficit dotacional.
 - Se reconoce la totalidad del campo de golf actual, reclasificando como Uso Campo de Golf el campo de 18 hoyos, incluyendo la actual casa club y los aparcamientos. De esta manera se corrige la situación anómala que presenta la alternativa 0 en que los hoyos 1, 8 y 9 están en la parcela ZD.
 - Se redelimita la parcela ZD, trasladando el uso turístico-deportivo a la zona vacante con las canchas de tenis en desuso. Esta zona se recalifica como Uso Deportivo, sin unidades alojativas.
 - Se mantiene la edificabilidad asignada por el PMMIC, con un máximo de 500 plazas alojativas, pero la implantación de este uso se reordena en terrenos no afectado por el ruido de las trayectorias de vuelo.
 - Se crea una parcela independiente para el campo de práctica.

Según se desprende del documento Borrador del PAMU, esta alternativa reajusta incoherencias entre los usos existentes y previstos por el planeamiento, subsana un déficit dotacional y no aumenta la edificabilidad.

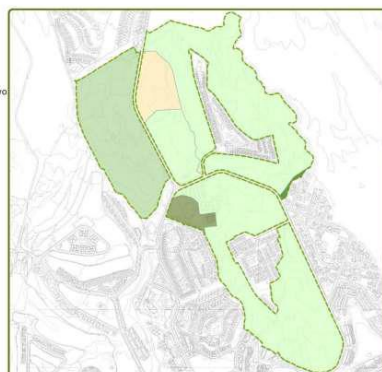
- **Alternativa 2**, que integra todos los ajustes de la alternativa 1, añadiendo los siguientes cambios.
 - Patrimonializa la edificabilidad vigente de la parcela ZD, esto es, 6.220,62 m²c.
 - Incrementa sustancialmente la edificabilidad para nuevos establecimientos turísticos, obligando a cesiones dotacionales para equilibrar el incremento de aprovechamiento. La edificabilidad prevista pasa de 15.897,14 m²c a 43.740,62 m²c.
 - Según el DAE la capacidad alojativa total asciende a 965 plazas (465 plazas más que la prevista originalmente y no materializada), a concretar en establecimientos extrahoteleros (apartamentos y villas) de 4 y 5 estrellas.
 - Reconfigura el denominado "campo sur", reconociendo el uso recreativo actual para eventos musicales y permitiendo un beach club estable, lo que requiere una parcela de unos 40.000 m².
 - Crea una parcela independiente de 70.000 m² para un nuevo campo par -3.
 - Incorpora al patrimonio público del suelo la superficie correspondiente por aumento del aprovechamiento, estando ubicada en la parcela del campo sur.

LEYENDA
Ámbito alternativas
Alternativa 0
Golf
Turístico Deportivo



Alternativa 0

LEYENDA
Ámbito alternativas
Alternativa 1
Turístico
Campo de Golf
Campo de Golf-Recreativo
Deportivo
Espacio libre



Alternativa 1

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	Estado	Firmado	Fecha y hora	19/12/2025 10:55:02
Firmado Por	Mª Noemí Martín González - Responsable de Unidad Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife				
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/24		



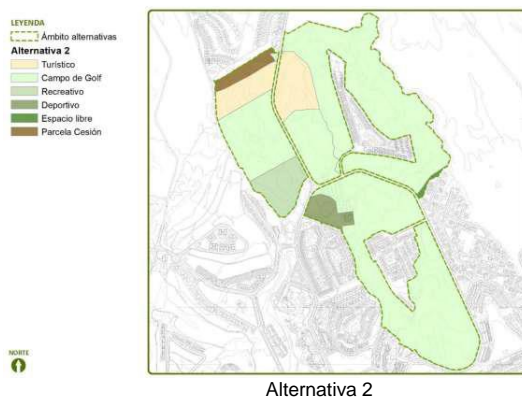


Figura 2. Alternativas de ordenación pormenorizada

El DAE contempla un análisis comparativo de las alternativas, teniendo en cuenta en primer lugar los **objetivos y criterios de ordenación específicos del PAMU**, básicamente, la mejora de la eficacia y eficiencia en el uso del recurso natural suelo y la recuperación funcional y paisajística de los ámbitos de suelo urbanizado en desuso y degradado. La conclusión es que la **alternativa 2 muestra una mejor adecuación a esos objetivos**.


Este ejercicio se completa con un segundo análisis de las alternativas, teniendo en cuenta su **potencial impacto sobre las variables ambientales inventariadas**. Según el DAE tanto la alternativa 1 como la 2 tiene menos incidencia sobre las variables geología/geomorfología, vegetación/flora, fauna, biodiversidad y hábitats de interés comunitario en tanto incorporan medidas ambientales de aplicación en los bordes de barranco y en dos zonas interiores para su conservación y mejora. Estas alternativas también reciben una mejor valoración en relación con las variables paisaje, población, salud humana y cambio climático. A modo de conclusión, **la alternativa 2 es la más favorable**, al registrar más impactos de signo positivo que las restantes opciones de ordenación.

2. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

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

Consultados	Recibidos
Viceconsejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Energía	
Viceconsejería de Planificación Territorial y Reto Demográfico	
Servicio Técnico de Seguridad y Protección Civil	
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	SI
Servicio Administrativo de Cooperación Municipal y Vivienda	
Servicio Administrativo de Carreteras	SI
Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital	
Dirección General de Salud Pública	SI
Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad	
Dirección General de Emergencias	

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	5/24





Dirección General de Aviación Civil	
Deleg. de Defensa en Canarias	SI
Red Eléctrica (Redeia)	SI
Delegación Provincial de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife	
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	
Balsas de Tenerife, Balten	
Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad	
Ayuntamiento de San Miguel de Abona	
Atan	
Ben Magec	
Tagua	SI
Titsa	

Además de las consultas planteadas nominalmente, se somete a consulta a cuantas Administraciones públicas y personas puedan considerarse afectadas o interesadas -mediante publicación en el BOP- el borrador de modificación menor del plan citado y el documento ambiental estratégico correspondiente. El plazo total de consultas es de 45 días hábiles a partir de la publicación, día 10 de septiembre de 2025.

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


- **Informe del Ministerio de Defensa**, en realidad son dos. El primero se emite en sentido desfavorable, a la espera de determinar, 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.

El segundo, de fecha 25 de noviembre de 2025, es favorable, una vez confirmado que no se registra afección alguna sobre los elementos descritos.

- **Informe de la Dirección General de Salud Pública (Gobierno de Canarias)**, que apunta una serie de principios que deberán ser considerados para que el desarrollo y uso del suelo urbano sea acorde con la salud de los ciudadanos, principios que están relacionados con el diseño urbano y con la adecuada habitabilidad del espacio urbano. Además, señala que el promotor deberá establecer las medidas pertinentes para evitar el potencial impacto negativo en la salud de aquellas intervenciones que puedan afectar a la calidad del aire, contaminación del agua y del suelo, emisión de ruido y vibraciones, gestión de residuos, tráfico y acceso a bienes y servicios.

Estas observaciones se tendrán en cuenta en el procedimiento de evaluación ambiental al que está sometido el instrumento de ordenación objeto del presente informe.

- **Escrito del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que una vez consultado el inventario del Cabildo Insular de Tenerife no hay afección a los bienes y derechos incluidos en el mismo, sin perjuicio de la afección que pueda haber a las carreteras insulares que deben ser informadas por el Servicio de Carreteras correspondiente.
- **Informe de Metropolitano de Tenerife, S.A**, que se emite en sentido favorable porque la ordenación contenida en el PAMU no presenta incompatibilidades con lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife, aprobado en julio de 2015.
- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife)**, señalando que el PAMU no afecta a ninguno de los ámbitos para la implantación de infraestructuras de gestión de residuos previstos en el Texto Refundido del Plan Territorial Especial de Residuos de la Isla de Tenerife, aprobado en julio de 2011.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/24	



- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico (Cabildo Insular de Tenerife)**, indicando que determinadas zonas de margen del PAMU conservan sus condiciones naturales originales y existe riesgo de que puedan existir elementos arqueológicos. El DAE no señala nada al respecto por lo que considera que el documento ambiental está incompleto y es necesario realizar una prospección arqueológica y patrimonial de conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- **Informe del Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje (Cabildo Insular de Tenerife)**, que, tras comprobar que el ámbito del PAMU se localiza fuera de las zonas de protección e influencia de la red insular y regional de carreteras (la más cercana es la carretera insular TF-65), concluye que no existen aspectos de índole sectorial relacionados con la competencia insular en materia de carreteras, movilidad, medio ambiente y paisaje que guarden relación con el PAMU.
- **Informe de la Consejería Insular del Medio Natural (Cabildo Insular de Tenerife)**, que a modo de síntesis apunta lo siguiente:
 - Señala que en sectores concretos del ámbito ordenado se identifican restos de vegetación potencial (junto a la casa club y al lado de la urbanización Fairway Village), entendiéndose que en consonancia con el criterio de adoptar medidas de conservación de este tipo vegetación en la alternativa 2 seleccionada, esta intención deberá tener reflejo expreso tanto en el apartado 9.6 como en el apartado 10.4.4, referidos a las medidas ambientales y al programa de vigilancia ambiental respectivamente que guardan relación con la variable “vegetación y flora”.
 - En lo que respecta al recurso “fauna” propone la realización de una nueva prospección con carácter previo a cualquier intervención de transformación en el ámbito a ordenar.
 - Realiza una serie de recomendaciones respecto a las acciones de revegetación de las zonas ajardinadas y al hipotético empleo uso de flora exótica.
 - Propone la identificación de las especies exóticas invasoras presentes, así como la previsión de protocolos de erradicación de las mismas.
- **Informe de Red Eléctrica**, indicando que “no presenta oposición al mismo” tras comprobar que no se registran afecciones a instalaciones titularidad de Red Eléctrica.
- **Informe de la Consejería de Planificación Territorial (Cabildo Insular de Tenerife)**, cuyas principales conclusiones son:

El PAMU propone una modificación de la ordenación urbanística vigente dentro de una urbanización turística consolidada, que incluye la recalificación de parcelas de uso golf y turístico-deportivo, la creación de nuevos espacios libres y recreativos, y especialmente la implantación de dos nuevos establecimientos turísticos y cuatro villas con una capacidad total de 965 nuevas plazas alojativas.

Desde el punto de vista ambiental considera que, si bien algunas modificaciones puntuales no generan impactos relevantes, el incremento significativo de la capacidad alojativa supone efectos ambientales significativos, al aumentar en torno a un 20% la oferta turística del municipio. Se subraya que este crecimiento no se acompaña de una justificación suficiente de la capacidad de carga del territorio, ni sobre la adecuación de infraestructuras y equipamientos, en un contexto insular ya tensionado por la presión poblacional y turística.

Desde un plano territorial y jurídico, el informe concluye que la alternativa seleccionada por el PAMU no es compatible con el PMMIC, que establece un máximo de 500 plazas alojativas para este ámbito, ni con las determinaciones del planeamiento insular turístico (PTOTT), de forma que considera que la alternativa 2 propuesta no es viable jurídicamente. Asimismo, señala deficiencias en el análisis del sistema de abastecimiento y saneamiento, al basarse en una versión del Plan

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/24	




Hidrológico que no está vigente, y no considerar la situación de emergencia hídrica declarada en la isla de Tenerife.

- **Informe de Tagua**, que, tras revisar la documentación técnica presentada, señala la existencia de algunas deficiencias en la descripción técnica de las infraestructuras hidráulicas:
 - El PAMU indica que la empresa gestora del abastecimiento en San Miguel de Abona es TAGUA: no obstante, en el caso específico de las zonas urbanas del Plan Parcial de El Guincho y del Plan Parcial San Blas el abastecimiento recae en Entemanser.
 - El DAE señala que el abastecimiento proviene del Pozo de Chafiras, pero en realidad se trata de un sondeo inactivo según información del CIATF. El informe apunta que el abastecimiento se realiza o puede realizarse mediante agua desalada de la EDAM de Abona, pozo El Ramonal y agua de Bonnysa (procedente de varios pozos).
 - Desconoce la existencia de la potabilizadora del Golf del Sur, S.A. que menciona el documento.
 - Según la documentación el abastecimiento en la actualidad se realiza con tres depósitos de 1.200 m³ cada uno, requiriendo un cuarto depósito de al menos 1.000 m³ para las nuevas parcelas 2 y 6. Sin embargo, según Tagua el abastecimiento actual se viene realizando con dos depósitos de unos 1.200 m³ de capacidad cada uno.
 - En cuanto a la red de distribución, la información utilizada en cuanto a los materiales empleados y su longitud no es correcta.
- **Alegación presentada por un particular, en representación de la Comunidad de Propietarios San Andrés**, que expone varias cuestiones en relación con este expediente:
 - Señala la inadecuación del instrumento de ordenación a la finalidad pretendida, al entender que el PAMU no responde a una iniciativa pública, sino que persigue un aprovechamiento privado.
 - Subraya el carácter especulativo de la actuación, al pretender cambiar las condiciones urbanísticas, en áreas no desarrolladas, sin edificar, que comprenden áreas de equipamientos deportivos (campo de golf), para su cambio a una zona turística con edificaciones.
 - Considera que la documentación técnica presentada por el promotor adolece de falta de valoración de las necesidades reales y de las consecuencias de la modificación pretendida. Apunta que en el área turística de San Miguel se registra actualmente un grave problema de circulación de tráfico, pudiendo la iniciativa urbanística contenida en el PAMU agravar esta situación. Estima también que el consumo de agua se va a incrementar considerablemente y no hay una valoración del volumen de residuos que se va a generar.

El informe añade también otras consideraciones, solicitando a modo de conclusión que se rechace o modifique el PAMU por no ajustarse a la finalidad que la normativa canaria atribuye a este instrumento.

3. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL

El Documento Ambiental Estratégico que acompaña al PAMU **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.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/24	



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 efectúa 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 del PAMU

Las características del PAMU más relevantes a los efectos de evaluar su incidencia ambiental son:

- Se trata de una iniciativa planificadora que, sin entrar a debatir el tipo de instrumento que adopta formalmente para su tramitación, establece la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de estudio y no requiere la mediación de otro plan para legitimar las actuaciones previstas en él.
- El PAMU no tiene influencia alguna en otros planes o programas de menor nivel jerárquico, si bien es necesario advertir que el informe de la Consejería de Planificación Territorial del Cabildo de Tenerife pone de manifiesto la incompatibilidad de la alternativa 2 seleccionada por el PAMU con las determinaciones del PMMIC y del PTOTT.
- El instrumento de ordenación evaluado tampoco puede considerarse que sea pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, aunque lógicamente si tendrá en cuenta los principios y/o criterios generales que emanen de ella.

Aun considerando estos argumentos, en base a la documentación técnica presentada, al contenido de los informes recabados durante el trámite de consulta y al análisis técnico del expediente, se identifican una serie de valores ambientales en presencia y de potenciales impactos derivados de la ordenación que no pueden ser ignorados, sobre los cuales es necesario concluir con precisión si tienen o pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente. La valoración correspondiente se realiza en el apartado 4.2 del presente informe.

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 Documento Ambiental Estratégico no se reconocen elementos de especial interés geológico y geomorfológico como resultado de la transformación que ha experimentado la superficie del ámbito, primero por el desarrollo de la actividad agrícola y más tarde por la construcción del campo de golf y las instalaciones asociadas. En el lugar no existe ninguno de los Lugares de Interés Geológico recogidos en el Inventario Español elaborado a tal efecto.

No obstante, hay que destacar la presencia de dos cauces de barranco, aunque uno de ellos discurre de forma tangencial y apenas se adentra en el ámbito objeto de estudio.

En cuanto a la pendiente, con carácter general ésta es suave por las labores de explanación del terreno realizadas en el pasado, por lo que no supone un impedimento para el desarrollo de la actuación urbanística pretendida.

- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** el ámbito no se sitúa en el interior de un área protegida perteneciente a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Los más próximos según el DAE son la Reserva Natural Especial de Montaña Roja y el Monumento Natural de Montaña Amarilla, a una distancia tal que no cabe esperar ningún tipo de afección directa derivada de la nueva ordenación sobre estos espacios protegidos.

En cuanto a la Red Natura 2000, el más cercano es la Zona Especial de Conservación Sebadales del Sur de Tenerife, de carácter marino, a solo 0,2 km de distancia.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/24	



- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** según el DAE los suelos naturales identificables en el lugar son Aridisoles y Entisoles, tratándose en ambos casos de suelos jóvenes o muy jóvenes, formados sobre materiales volcánicos recientes, sin apenas evolucionar.

Desde el punto de vista de su capacidad agrológica, los suelos presentes pueden adscribirse según el Documento Ambiental Estratégico a la Clase III, suelos con limitaciones importantes que restringen la elección de plantas o requieren prácticas especiales de conservación en ambos casos.

- **Hidrología superficial:** hay que destacar la presencia de dos cauces de barranco: el de los Saltaderos, que discurre por el extremo occidental del ámbito, y el barranco de Erese, que, sin adentrarse en él, muestra un trazado tangencial a su borde oriental.

En cuanto a los recursos hídricos, la documentación consultada señala que en la actualidad la totalidad del agua utilizada para el riego del campo de golf es regenerada. Incluso con la nueva ordenación cabe esperar una reducción significativa del consumo hídrico al reducir la superficie de césped a regar, a lo que hay que añadir la adopción de otras medidas positivas como la sustitución del césped por vegetación autóctona de carácter xerófilo, propia del piso basal de vegetación y con menor requerimiento de agua.

Sin embargo, en la documentación técnica aportada por el promotor no se cuantifica el consumo de agua que puede resultar del incremento de la capacidad alojativa turística.

- **Hidrogeología:** atendiendo a la delimitación de las masas de agua subterránea contenida en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (3er. ciclo de planificación), el ámbito objeto del PAMU está asociado a la masa de agua subterránea ES70TF003 Masa Costera Vertiente Sur. Tiene un estado cuantitativo Malo y un estado químico Bueno.

El DAE señala que en el interior del área objeto de estudio no existen obras de captación de aguas subterráneas.

- **Flora y vegetación:** según el DAE la vegetación potencial del ámbito de estudio, representada por el tabaibal dulce tinerfeño (*Ceropegio fuscae-Euphorbia balsamiferae sigmetum*) ha sido reemplazada casi en totalidad por lo que el Mapa de Vegetación de Canarias (2006) denomina "áreas ajardinadas". Por el contrario, fuera del ámbito, sobre todo en su límite oriental en torno al barranco de Erese, se conservan muestras amplias y representativas de la vegetación potencial, así como en su interior, en islotes sin transformar y en otras áreas que ha sido objeto de replantación.


El Documento Ambiental señala que una elevada cobertura de especies exóticas herbáceas y arbustivas, destacando la tunera salvaje (*Opuntia dillenii*) y el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), así como otros matorrales y herbazales nitrófilos. También se detecta un número elevado de ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), sin que tenga mayor valor ecológico porque ha sido introducida en el medio urbano por su carácter ornamental.

El DAE no identifica especies protegidas de flora en el ámbito y de la consulta del Banco de Datos de Biodiversidad (BIOTA) se extrae la misma conclusión.

Atendiendo a la información disponible en Programa de Seguimiento de Especies Amenazadas (SEGA) del Gobierno de Canarias, no hay constancia del seguimiento de especies amenazadas de flora en el lugar.

- **Hábitats de interés comunitario:** la cartografía oficial de hábitats de interés comunitario identifica la existencia del HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos en amplias zonas limítrofes con el ámbito, tanto en su margen oriental, en torno al barranco de Erese, como en su flanco occidental. Ese hábitat se introduce de forma puntual en el ámbito, pero lo hace ocupando una superficie escasa.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	10/24





- **Fauna:** en relación con la fauna, lo más destacado según el DAE es la presencia de gatos domésticos en el ámbito, siendo escasa la presencia de especies protegidas, que se reduce a reptiles y aves. Entre los primeros, en la zona de estudio se ha localizado *Gallotia galloti galloti* (lagarto tizón de Tenerife) y *Tarentola delalandii* (perenquén común), aunque no se puede descartar la presencia de *Chalcides viridanus* (lisa dorada).

En cuanto a las aves, el documento ambiental señala que se han identificado dos taxones sometidos a régimen de protección, si bien no se han localizado áreas de nidificación en el ámbito de estudio.

Pese a esta conclusión, la consulta del BIOTA pone de manifiesto que el ámbito tiene una potencial riqueza de avifauna muy elevada, bien por las características del entorno que rodea al campo de golf, propio de hábitats esteparios, bien por la existencia de depósitos de agua a cielo abierto en las inmediaciones que atraen a las aves migratorias como lugar de alimentación, descanso o refugio temporal. A modo de ejemplo, solo en las cuadrículas 1015-1054 y 1016-1053 del BIOTA –que comprende parte de la superficie desafectada por el campo de golf- esta fuente documental señala la potencial presencia de 22 y 24 especies protegidas respectivamente, en su mayoría aves, entre las que se citan *Ardea cinerea*, *Ardea ibis*, *Charadrius dubius*, *Motacilla alba alba*, *Nycticorax nycticorax*, todas incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas en la categoría “Régimen de protección especial”. El DAE también reconoce esta realidad, poniendo de manifiesto la potencial presencia de un número realmente significativo (41 especies protegidas) según las cuadrículas del BIOTA, añadiendo como información complementaria la existencia de un estudio ornitológico relativamente reciente (2018) que señala la presencia de aves migratorias en la charca del campo de golf “Golf del Sur”, citando, entre otras especies, *Bubulcus ibis*, *Egretta garzetta*, *Fulica atra*, *Gallinago gallinago*, *Gallinula chloropus* y *Motacilla alba alba*.

A la vista del amplio listado de especies protegidas de avifauna identificadas por el BIOTA, y considerando además que no se puede descartar por completo su presencia en el ámbito atendiendo al análisis contenido en el DAE, se estima que se trata de una variable de relevancia a los efectos de determinar con precisión la incidencia ambiental de la ordenación recogida en el PAMU sobre la misma.


El informe de la Consejería Insular con competencias en el medio natural apunta la necesidad de realizar una prospección o estudio faunístico antes del inicio de las obras.

- **Patrimonio:** el DAE señala expresamente que no se localizan Bienes de Interés Cultural dentro del ámbito de estudio ni yacimientos arqueológicos. Tampoco se localizan elementos etnográficos adscritos al patrimonio cultural dentro del ámbito de estudio.

Pese a esa caracterización, el informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo considera necesario realizar una prospección arqueológica y patrimonial de los enclaves aislados situados en el interior del ámbito y en áreas limítrofes con barrancos que no han sido transformados. Fundamenta este planteamiento en que en la franja de medianías bajas y costa del municipio de San Miguel de Abona es frecuente la presencia de abundante material lítico, cerámico y malacológico que se interpretan como hábitat esporádico o estacional característico del mundo prehispánico, pudiendo producirse también el hallazgo de estaciones de grabados rupestres y de estaciones de cazoletas y canales, que tienen la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC).

Por ello, el informe señalado considera imprescindible completar y corregir la evaluación ambiental en lo referido a la variable patrimonial.

- **Paisaje:** El DAE distingue cuatro unidades de paisaje en el ámbito: suelos desafectados por la actividad del golf, campo de golf, entorno de la casa club y superficies vacantes o deterioradas, atribuyendo a la unidad de paisaje referida al campo de golf un valor paisajístico global alto, en virtud del contraste cromático que tiene con el entorno, mientras que las unidades restantes merecen peor valoración.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	11/24	



Se trata de una diagnosis subjetiva sobre la que no es necesario incidir, considerando que lo importante, en relación el análisis de esta variable, es que el DAE no identifica elementos paisajísticos sobresalientes, que merezcan especial atención o sean de interés para la conservación.

- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el DAE analiza la incidencia de determinados fenómenos sobre el ámbito (riesgo sísmico, riesgo volcánico, incendios forestales y dinámica de vertientes), tomando como referencia principalmente el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de Tenerife (PTEOPRE). La conclusión es que, atendiendo a la localización territorial del área de estudio y a su exposición a este tipo de amenazas, la ordenación propuesta no se ve condicionada por la ocurrencia de estos fenómenos

Respecto al riesgo hidrológico, el ámbito no se sitúa en zonas con potencial riesgo de avenidas ni tampoco en zonas de riesgo de potencial inundación, tanto fluvial como costera.

El DAE incorpora el análisis de otras variables como el cambio climático y la contaminación acústica.

Entre las medidas previstas para mitigar o compensar los efectos negativos de la ordenación sobre el **cambio climático**, el DAE establece que se adoptarán las medidas dispuestas en el documento “Guía de buenas prácticas para la adaptación al cambio climático en golf” (2024), pero las mismas están concebidas específicamente para este tipo de equipamientos deportivos. En cuanto a la oferta alojativa complementaria, en este caso el Documento Ambiental Estratégico se limita a recomendar la inclusión de placas de agua caliente sanitaria (ACS) y/o placas solares. El DAE también reconoce que dada la fase de tramitación en que se encuentra el PAMU es imposible estimar en este momento las emisiones de CO₂ por consumos energéticos, debiendo realizarse en una fase posterior cuando se defina el número y superficie de los establecimientos.


A mejor criterio se considera que es necesario completar esta información, esto es, una estimación de la huella de carbono generada por la nueva ordenación, incluyendo la contribución que supone el notable incremento de la capacidad alojativa prevista, ampliando y detallando las medidas ambientales relacionadas con la mitigación y adaptación al cambio climático.

Respecto al análisis de la **contaminación acústica**, el DAE señala que el ámbito se localiza en área acústica de tipo d) sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario, en concreto uso de alojamiento, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 31/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Los objetivos de calidad acústica en este tipo de área acústica son Ld (7-19 h) y Le (19-23 h): 70 dB(A); Ln (23-7 horas): 65 dB(A).

En este caso particular, la proximidad al aeropuerto Tenerife Sur es un elemento relevante a tener en cuenta ya que el ámbito del PAMU se sitúa dentro del entorno de influencia directa de la citada infraestructura, en la zona de aproximación y despegue de las aeronaves. Esto puede generar picos de contaminación acústica muy elevados en una franja horaria muy amplia coincidente con el período en que está operativo el aeropuerto. Probablemente es una de las razones que motivó que la implantación del uso turístico, de carácter alojativo, en la parcela ZD no se materializara al ubicarse en la trayectoria oficial de aterrizaje y despegue.

En la propuesta de ordenación contenida en el PAMU se pretende corregir esta problemática reubicando el uso turístico alojativo, con el objetivo de localizarlo en una zona más adecuada para desarrollar esa actividad, aparentemente fuera del área afectada por la delimitación de zona de servidumbre acústica del aeropuerto definida en el documento “*Delimitación de Servidumbre Acústica. Plan de Acción – Aeropuerto de Tenerife Sur. Enero 2021*” elaborado por AENA. Considerando la reubicación de ese uso, el DAE estima que el impacto sobre la variable salud humana, por contaminación acústica, es positivo-compatible tras la adopción de las medidas correctoras.

Pese a ello, siendo conscientes que se trata de un aspecto que debe ser convenientemente informado por el organismo competente para ello, en términos de evaluación ambiental se advierte que es necesario recabar ese informe sectorial antes de determinar con precisión si la afección acústica, y por extensión la afección sobre la salud pública, derivada del tráfico aéreo asociado al aeropuerto Tenerife Sur condiciona en modo alguno la ordenación contenida en el PAMU.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/24	



Por último, un aspecto a señalar es que, de acuerdo a la información disponible en el Borrador del Plan, en la actualidad la **red de saneamiento en la costa de San Miguel** cuenta con colectores por gravedad que transportan las aguas residuales hacia tres estaciones de bombeo, desde los que se impulsan los caudales hacia un emisario submarino existente. Además, se encuentra operativa la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) ubicada en Golf del Sur, pero el Plan Hidrológico de Tenerife (3er. ciclo de planificación 2021-2027) prevé su eliminación.

En cuanto a las infraestructuras previstas, se proyecta la instalación de tres nuevas estaciones de bombeo y la construcción de una nueva EDAR junto con un emisario submarino, de forma que la eliminación de la EDAR Golf del Sur implicará que el tratamiento de aguas residuales en toda la zona estará centralizado en la nueva EDAR proyectada y en la ETAR Llano del Camello, que será objeto de ampliación.

En relación con este planteamiento, conforme a la documentación técnica facilitada por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife a la CEAT en la tramitación ambiental de algunos expedientes de infraestructuras hidráulicas, el ámbito urbano de la zona baja del municipio de San Miguel de Abona, comprendido entre la autovía TF-1 y el frente costero, presenta problemas de capacidad de depuración de las aguas residuales que serían resueltos con la futura construcción de la EDAR comarcal de Montaña Reverón. Debido a la dilación en el tiempo necesario para su ejecución, se ha articulado una solución transitoria consistente en la construcción de una EDAR de menor capacidad (9.962 habitantes-equivalentes) en un espacio anexo a la actual ETAR de Amarilla Golf, que complete la falta de capacidad de la EDAR existente de Golf del Sur y que contribuya a resolver el tratamiento de las aguas residuales en Amarilla Golf y en parte de Golf del Sur, Las Chafiras y San Blas.

Ese proyecto fue sometido al procedimiento de evaluación ambiental en 2019, concluyendo con la formulación por parte de la CEAT del correspondiente informe de impacto ambiental. Además, se ha verificado mediante comprobación por ortofoto, que se encuentra ejecutada, aunque en el momento de elaborar este informe se desconoce si ya está operativa. En todo caso, se advierte que ni el Borrador del Plan ni el DAE justifican si el tratamiento de las aguas residuales que se generará como resultado del incremento de la capacidad alojativa (465 plazas turísticas más respecto a la ordenación vigente, 965 plazas adicionales en términos reales) será adecuado, apoyándose en el sistema de saneamiento descrito.

Como resultado del análisis técnico del expediente y de las consultas realizadas, se considera que **el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano analizado incide de forma significativa sobre los siguientes criterios señalados en el apartado 2 del anexo V de la Ley 21/2013** en relación con las características de los efectos y del área probablemente afectada:

a) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

- Las características naturales especiales.


Si bien es verdad que la mayor parte del ámbito territorial incluido en el PAMU está transformado y ocupado por la superficie del campo de golf, el abandono que ha experimentado parte del mismo en los últimos años (en el denominado “campo sur” pero también en terrenos incluidos en el “campo norte”) obliga a realizar un estudio ornitológico detallado de esas zonas por técnico especialista, considerando el elevado número de especies de avifauna protegida con potencial presencia en el lugar como pone de manifiesto el BIOTA. Solo mediante la realización de ese estudio podrá confirmarse si existen puntos o áreas de nidificación en el interior del ámbito para adoptar, en su caso, las medidas ambientales pertinentes. El informe de la Consejería del Medio Natural del Cabildo Insular de Tenerife se pronuncia en términos similares.

El DAE señala que en las visitas de campo realizadas no se identificaron, pero no hay justificación de la metodología empleada ni constancia de que esa conclusión del documento ambiental sea resultado de un estudio realizado por técnico especializado.

- Los efectos en el patrimonio cultural.

El ámbito objeto de análisis engloba pequeños enclaves o islotes cuyas características geomorfológicas no han sido alteradas, áreas que conforme al informe emitido por el Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular pueden tener cierta potencialidad

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	13/24





arqueológica. El DAE no indica nada al respecto, más allá de contener una medida genérica en relación con la paralización inmediata de las obras en caso de hallazgo de elementos de valor patrimonial, medida que se considera insuficiente a la vista de las conclusiones del citado informe.

- La explotación intensiva del suelo.

La documentación técnica consultada, aunque prevé un incremento de la capacidad de almacenamiento de agua, no cuantifica el consumo de agua derivado del nuevo alojamiento turístico. En consecuencia, se estima que en la documentación obrante en el expediente no hay un balance hídrico completo, que integre tanto el consumo del campo de golf tras la reducción de su superficie y la adopción de medidas para disminuir el gasto de agua regenerada, y el consumo que generará la oferta turística alojativa.

Precisamente, como resultado del incremento sustancial de la capacidad alojativa propuesta por el PAMU, se considera imprescindible estimar la huella de carbono generada por la nueva ordenación, concretando las medidas ambientales dirigidas a mitigar sus efectos sobre el cambio climático o de adaptación a este fenómeno. De igual manera, la afección acústica por la proximidad al aeropuerto Tenerife Sur, por su incidencia en la salud pública, puede ser reevaluada, para lo cual será necesario contar con el informe del órgano directivo con competencias en servidumbres aeronáuticas. Y finalmente, es necesario justificar si el sistema de saneamiento previsto para la zona baja del municipio de San Miguel de Abona, tanto en su estado actual (incluye la EDAR transitoria) como futuro (puesta en marcha de la depuradora comarcal), garantiza el adecuado tratamiento de las aguas residuales derivado del aumento de la oferta alojativa contemplado en el PAMU.

En consecuencia, teniendo en cuenta los argumentos señalados, se estima a criterio técnico **que el PAMU objeto de evaluación ambiental puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.**

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 el PAMU Golf del Sur puede **tener efectos significativos sobre el medio ambiente**, considerando necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

7. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primero. Tal y como ya se ha señalado, la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias no establece actualmente la necesidad de evaluar ambientalmente los PAMU. Señala al respecto el artículo 307 del citado texto legal que “Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales”. No obstante lo indicado, en el supuesto que nos ocupa se estima procedente aplicar la modalidad de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en el art. 29 y siguientes de la Ley 21/2013 y los arts. 86.2 y 165.3 de la Ley del Suelo y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

Segundo. 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.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	14/24





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 Miguel de Abona que origina la presente evaluación.

Tercero. 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. Siendo así y tras el estudio de la documentación remitida por el órgano sustantivo y el resultado de las consultas efectuadas, la Unidad Técnica de esta Oficina concluye, de conformidad con el artículo 31.2a) de la Ley de Evaluación Ambiental que el presente instrumento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente. A la vista de esta circunstancia, se ha elaborado el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2.a) de la Ley 21/2013, si en la formulación del informe ambiental estratégico el órgano ambiental determina que el plan de que se trate debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, este órgano elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30. En este supuesto no es preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

El informe ambiental estratégico que se apruebe por la CEAT se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia dentro de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. Dicho informe 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 administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa


Cuarto. De acuerdo a los ítems procedimentales relatados y visto el tenor del informe técnico de esta Oficina, desde esta Unidad Jurídica **se manifiesta conformidad a la necesaria adopción por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del pertinente informe ambiental estratégico en el que, visto los posibles efectos significativos de la aprobación del PAMU que nos ocupa sobre el medioambiente, se formule el correspondiente documento de alcance.**

De acuerdo con todo lo expuesto, a la vista del estudio del Expediente, la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, por unanimidad de sus miembros, adopta el siguiente acuerdo:

1. Emitir informe ambiental estratégico en el que se concluya que, 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 el PAMU Golf del Sur puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, considerando necesario su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria

2. Aprobar el documento de alcance que se incorpora como anexo.

3. Notificar al Ayuntamiento de San Miguel de Abona el acuerdo que se adopte al que se acompañarán las respuestas a las consultas efectuadas y publicar el informe ambiental estratégico en el BOP y en la web de la CEAT.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/24	



4. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo

[Documento firmado electrónicamente]


La secretaria de la CEAT,
Noemí Martín González

ANEXO:
DOCUMENTO DE ALCANCE DEL PAMU GOLF DEL SUR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ABONA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2.a) de la Ley 21/2013, si en la formulación del informe ambiental estratégico el órgano ambiental determina que el plan de que se trate debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, este órgano elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30. En este supuesto no es preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

Siendo así, se realiza la siguiente propuesta de **documento de alcance para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico** por parte del promotor.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	16/24





1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD DEL PAMU

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

El ámbito espacial de la ordenación comprende las parcelas localizadas en el ámbito del Golf del Sur con referencia catastral: 1914804CS4011N0001LY, 1914802CS4011N0001QY, 1623701CS4012S0001LI, 1422201CS4012S0001PI y 1422203CS4011N0001TY. Se sitúa en el término municipal de San Miguel de Abona y tiene una superficie aproximada de 720.000 m² (72 ha).

El estudio ambiental contendrá la definición de las variables ambientales a la escala de la ordenación pormenorizada establecida por el PAMU, siempre que la variable ambiental concreta permita el análisis a dicha escala y el mismo sea relevante.

2. OBJETIVOS DEL PAMU

Se enumerarán y describirán los objetivos del PAMU desde el punto de vista de la ordenación y, en su caso, desde otras perspectivas sectoriales, sin entrar en el detalle de los objetivos ambientales en tanto han de ser tratados en otro apartado del estudio ambiental estratégico.

3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

Se determinará la relación del PAMU con otros planes y programas conexos, en especial con los planes que establecen la ordenación vigente actualmente en el ámbito, esto es, la Adaptación del CITN Plan Parcial El Guincho (2005) y el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Costa de San Miguel (2015).

También se considerará su relación con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y, muy especialmente, con el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT).

Será objeto de estudio, además, la relación con otros planes vinculados a la ordenación de materias sectoriales como el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (3er. ciclo de planificación 2021-2027), el Plan Territorial de Ordenación de Residuos de Tenerife, el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur de Tenerife y el Plan Territorial Especial de las Infraestructuras de Telecomunicaciones de Tenerife de cara a alinear los objetivos propuestos en el PAMU con los emanados de los planes referidos en la materia de que se trate y de determinar la posible incidencia sobre el modelo de ordenación propuesto en el PAMU de infraestructuras e instalaciones recogidas en esos planes.

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 Plan

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

Variables ambientales

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

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	17/24	



Las variables para analizar son las siguientes:

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

Pese a que *a priori* la incidencia de la ordenación prevista en el Plan Parcial es nula en relación con los efectos directos sobre áreas protegidas (Red Natura 2000, Red Canaria de ENP, etc.), se justificará la relación del ámbito con las áreas terrestres o marinas próximas que están sometidas a algún régimen de protección, como las zonas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, o que tengan interés desde el punto de vista científico, como es el caso de las Áreas de Importancia para las Aves (IBAs).

- El clima.

Descripción sucinta de las principales características climáticas locales, con especial atención en el régimen térmico y de vientos, 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.

Se analizarán los posibles riesgos que pudieran derivar de fenómenos meteorológicos adversos, con especial atención en episodios de lluvias torrenciales.

En relación con el cambio climático y su incidencia en el ámbito objeto de ordenación, se recurrirá a las proyecciones regionalizadas de alta resolución más actualizadas disponibles para Canarias (<https://gobernanzaclimatica.sitcan.es>) o a otros estudios de referencia (<https://atlasclimatico.sitcan.es>), siguiendo las indicaciones realizadas por el órgano directivo competente en materia de lucha contra el cambio climático de la Consejería de Transición Ecológica y Energía del Gobierno de Canarias en sus informes emitidos en el marco de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.

Ante la previsión de un incremento notable de la capacidad alojativa turística y las excepcionales condiciones climatológicas del ámbito en términos de radiación solar, se estudiará la potencialidad del lugar de cara a la utilización de fuentes de energía renovable en las futuras edificaciones o en determinados equipamientos como aparcamientos al aire libre, en especial la colocación de paneles solares para la producción de energía fotovoltaica.

- El aire.

Análisis de la calidad del aire en el ámbito, así como la presencia de posibles fuentes de contaminación atmosférica que estarán vinculadas principalmente al tráfico rodado que discurre por las vías interiores o perimetrales del Golf del Sur.


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 (SO₂, NO₂, CO, etc.) registrados en las estaciones más cercanas al ámbito de estudio, que a tenor de la información disponible en la Red de Vigilancia de la Calidad del Aire del Gobierno de Canarias son la estación de El Médano y la de Las Galletas.

Se analizarán también las fuentes de contaminación lumínica y acústica, considerando especialmente en el segundo caso la proximidad al aeropuerto Tenerife Sur y la delimitación de su zona de servidumbre por afección acústica.

- La tierra.

Se describirá de manera sucinta las principales características geológicas y geomorfológicas del lugar, precisando si existen geoformas de interés de cara a su conservación. En caso de ausencia se justificará su omisión.

- El agua.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	18/24	



En cuanto a la hidrología superficial se tendrá en cuenta la presencia de dos cauces de barranco: el de los Saltaderos, que discurre por su extremo occidental, y el barranco de Erese, cuyo cauce muestra un trazado tangencial a su borde oriental.

Conforme a la zonificación hidrogeológica recogida en el Plan Hidrológico de Tenerife, el ámbito se sitúa en la Masa de agua subterránea ES70TF003 Masa Costera Vertiente Sur. Se describirá brevemente sus características principales y su estado cuantitativo y cualitativo.

Respecto a la existencia de recursos suficientes para hacer frente a la demanda de agua, debe analizarse este extremo realizando una prognosis para cuantificar y ajustar la demanda de agua en función de la ordenación prevista. Se diferenciará entre los requerimientos hídricos asociados al campo de golf, que supuestamente experimentarán una merma importante a tenor de la reducción de la superficie ocupada por este equipamiento deportivo, y los necesarios para satisfacer la demanda derivada de la oferta alojativa turística prevista.

Se analizará la reserva de almacenamiento de agua que precisa el ámbito para, a partir de las conclusiones de este estudio, deducir la dotación necesaria.

- La biodiversidad.

Se describirá la flora y la fauna existente en el ámbito.

Se estudiará la presencia de enclaves aislados de vegetación potencial, tanto en los islotes sin transformar situados en el interior del ámbito, como en otras áreas de reducido tamaño que han sido objeto de replantación. En ambos casos deberá identificarse si existen especies que hayan merecido su inclusión en alguna de las normas de protección existentes, a nivel comunitario, nacional o autonómico.


El estudio de la vegetación se completará con un análisis detallado de las especies exóticas invasoras presentes en el lugar. También se verificará la posible presencia de alguna manifestación aislada del hábitat de interés comunitario HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépico tanto en el margen oriental del barranco, en el límite con el barranco de Erese, como en su extremo occidental, procediendo en su caso al cartografiado de la superficie que albergue el hábitat señalado.

Respecto a la fauna, es necesario realizar un estudio ornitológico específico para determinar la presencia o no de avifauna protegida en el ámbito. En concreto se verificará la existencia de puntos o áreas de nidificación, lugares de cobijo o descanso o que sirvan como fuente de alimentación de estas aves en las superficies no transformadas o que han sido abandonados para la práctica del golf en los últimos años, tanto en el denominado “campo sur” como en determinados sectores del “campo norte”. Se incluirán los depósitos o zonas de almacenamiento de agua a cielo abierto, como la charca del campo de golf “Golf del Sur” referida en el estudio ornitológico elaborado en 2018. El estudio será realizado por técnico especialista, con descripción de la metodología empleada.

- El patrimonio cultural

Conforme a la información disponible, el PAMU no afecta a ámbito declarado Bien de Interés Cultural ni con expediente incoado a efectos de su declaración ni aparece incluido en el entorno de protección de BIC alguno, ya declarado o en fase de tramitación. Tampoco afecta a bienes incluidos en el Catálogo Insular de Bienes Patrimoniales Culturales ni en el Catálogo Municipal.

El estudio ambiental estratégico aportará la documentación necesaria para justificar este extremo. Además, incorporará los resultados de la prospección arqueológica y patrimonial realizada por técnico especializado de conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 y siguientes de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias y en el Decreto 262/2003, de 23 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	19/24	



La prospección se ceñirá, conforme a lo indicado en el informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife, a las zonas de margen del PAMU, límites con barranquillos e islotes en el interior del campo de golf, donde apenas se ha producido una alteración de las condiciones naturales originales.

El paisaje.

Con carácter general, se analizará el paisaje del ámbito del Plan en su doble vertiente objetiva y subjetiva (calidad y valoración social), así como desde el marco establecido en el Convenio Europeo del Paisaje.

- Los riesgos naturales y tecnológicos existentes en el ámbito.

Se realizará un estudio de los riesgos naturales y antrópicos que puedan registrarse en el ámbito objeto de ordenación. Para ello se tomarán las fuentes documentales disponibles como la zonificación contenida en los planes de protección civil, los mapas de riesgo derivados del proyecto RIESGOMAP, disponibles en el Visor de GRAFCAN, o el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (PTEOPRE).

Se verificará también si el ámbito está incluido en alguna de las zonas susceptibles al riesgo de inundación, tanto costeras como fluviales, identificadas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de Tenerife, del segundo ciclo (2021-2027).

Variables socioeconómicas

- Población y salud humana.

Se analizarán de forma sucinta las principales variables demográficas y socioeconómicas del ámbito y de su entorno, considerando además la capacidad alojativa turística prevista por el PAMU.

Se identificará y analizará, en su caso, el desarrollo de usos y actividades con cierto grado de impacto (por emisión de olores, generación de elevados niveles de ruido, etc.) en las inmediaciones del ámbito ordenado por el PAMU, que puedan comprometer una adecuada calidad de vida, en términos de sosiego público y bienestar, de los futuros turistas y usuarios del campo de golf. Entre las cuestiones a tratar se encuentra la afección acústica derivada de las maniobras de despegue y aterrizaje de aeronaves en el aeropuerto Tenerife Sur y en qué medida esta circunstancia puede condicionar las modificaciones introducidas por el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en relación con la ordenación vigente.

- La ocupación del suelo.


Se describirán los usos actuales del suelo.

- Los bienes materiales.

Se describirán los bienes materiales existentes en el ámbito, principalmente edificaciones e infraestructuras, incluyendo el viario.

Deberá valorarse si la capacidad de las infraestructuras existentes ya sean viarias, hidráulicas (de abastecimiento y de saneamiento), de gestión y tratamiento de residuos, de transporte de energía, etc. es suficiente para atender la nueva demanda generada por el PAMU, así como la posible incidencia que la nueva ordenación tenga sobre las infraestructuras previstas en otros planes tanto en el propio ámbito como en sus inmediaciones.

4.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el PAMU

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	20/24	



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

5. OBJETIVOS AMBIENTALES

En primer término, se describirán los objetivos de protección medioambiental del PAMU y en qué medida guardan relación con los fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional relacionados con el objeto de este.

Por otra parte, se describirá de qué forma estos objetivos se han tenido en consideración en la elaboración de alternativas y de la propuesta de ordenación.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y VALORACIÓN DE SUS EFECTOS

6.1 Descripción de las alternativas de ordenación

Se realizará una exposición de las distintas alternativas planteadas. Las alternativas, técnica y razonablemente viables, deben responder a los criterios y objetivos del PAMU y, entre ellos, a los objetivos ambientales.

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 DEL PAMU

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 PAMU, 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 con grado de detalle que alcance la propuesta de ordenación.

7.1. Descripción de la propuesta de ordenación

Este apartado contendrá una descripción somera de la propuesta de ordenación del PAMU, 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 que generan las determinaciones del PAMU sobre cada una de las variables consideradas en el apartado 4 del presente documento. Para ello, en primer lugar, se identificarán las decisiones de ordenación que pudieran generar impactos y, en segundo lugar, se

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	21/24	



determinarán y caracterizarán los impactos generados de acuerdo con la metodología de evaluación que se considere más adecuada.

A efectos de determinar y caracterizar los potenciales impactos se han de valorar los efectos relevantes que ocasionen las determinaciones del instrumento sobre cualquiera de las variables consideradas en el apartado 4 que se estimen oportunas, teniendo en consideración al menos las siguientes cuestiones:

- Incidencia, en su caso, sobre los reductos del hábitat de interés comunitario HIC 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépico que puedan existir en las zonas no alteradas situadas en los límites del área objeto de ordenación. También se estudiará la posible afección sobre los enclaves de vegetación potencial que se conservan en el interior, junto a la casa club y a la urbanización Fairway Village.
- Incidencia sobre las especies protegidas de flora y fauna existentes, confirmando si realmente puede producirse una afección a avifauna protegida a partir de los resultados del estudio ornitológico realizado.
- Efectos ocasionados por los movimientos de tierra que se realicen para la ejecución de los elementos principales de la urbanización en las parcelas con uso turístico alojativo.
- Posible afección de la ordenación sobre la red de drenaje territorial (cauces de los barrancos de los Saltaderos y de Erese).
- Valoración sobre la existencia o carencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, identificando las fuentes de suministro.
- Incidencia sobre el paisaje. El análisis incluirá una aproximación al modo en que el desarrollo urbanístico que conlleva la nueva oferta alojativa se inserta en el paisaje, teniendo en cuenta la visibilidad del sector desde puntos externos como la vía principal que atraviesa el ámbito (Avenida El Guincho) y las urbanizaciones situadas en el entorno.
- Posibles efectos sobre el cambio climático, particularmente se calculará la huella de carbono asociado al desarrollo del PAMU.

Para el cálculo correspondiente se recomienda consultar el documento “Elaboración de la huella de carbono de los municipios de Canarias”, elaborado por el ITER, entendiéndose válidas otras metodologías de cálculo siempre que estén convenientemente justificadas.


- Efectos de las determinaciones del PAMU sobre el patrimonio cultural, determinando a partir de la prospección realizada si existen elementos de valor arqueológico o etnográfico de interés en las áreas interiores del ámbito que no han sido alteradas y si la propuesta de ordenación puede comprometer su conservación.
- Efectos sobre las infraestructuras hidráulicas y sobre su capacidad para prestar servicio a las nuevas demandas derivadas de la ordenación, valorando especialmente si la capacidad actual y futura del sistema de saneamiento definido para la parte baja del municipio de San Miguel de Abona, desde la autovía TF-1 hasta el frente costero, puede dar respuesta al tratamiento de las aguas residuales generadas ante el incremento de la oferta alojativa turística prevista en el PAMU.
- Efectos sobre la movilidad en el interior del ámbito y en su conexión con el viario municipal e insular (carretera TF-65 a Los Abrigos), tanto sobre el tráfico rodado como peatonal.
- Efectos sobre la salud humana, valorando si la reubicación del uso alojativo turístico contemplado en el PAMU es suficiente para evitar el impacto por el ruido generado por el vuelo de las aeronaves que operan en el aeropuerto Tenerife Sur o es necesario adoptar medidas adicionales de insonorización o de aislamiento acústico en los futuros establecimientos turísticos.

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 de la aplicación del PAMU incluyendo, en su caso, aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Se recogerán las medidas ambientales propias de la escala de análisis del plan, entre otras las siguientes:

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	22/24






- Medidas para garantizar la conservación de los enclaves de vegetación potencial existentes en el interior del ámbito y, en caso de confirmar su existencia, las manifestaciones del hábitat de interés comunitario 5330.
- Medidas para prevenir o corregir la afección sobre las especies de fauna protegida, especialmente avifauna, en caso de advertir su presencia.
- Medidas para el control y erradicación de las especies exóticas invasoras, previendo protocolos de actuación tal como se indica en el informe de la Consejería del Medio Natural del Cabildo Insular de Tenerife.
- En caso de que se produzca un excedente de material geológico a raíz de la ejecución de los movimientos de tierra para ejecutar las obras de urbanización en las parcelas con uso alojativo turístico, medidas para asegurar su reutilización *in situ* o fuera del ámbito objeto de ordenación, optando como última opción por su traslado a vertedero autorizado.
- Medidas para la integración paisajística de las edificaciones, diseño urbano y sistemas auxiliares o infraestructuras, teniendo en cuenta su localización, orientación, trazado, escala y adaptación al relieve.
- Medidas para la integración paisajística de los espacios libres o áreas ajardinadas que se definan mediante el establecimiento de un listado de especies aptas para el ajardinamiento del ámbito, que fomente el uso de especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes y evite el empleo de especies invasoras o inadecuadas por el consumo de agua que conlleva su empleo.
- En su caso, medidas para garantizar la conservación *in situ* de los elementos patrimoniales o para proceder a su traslado, conforme a las indicaciones que en su momento se establezcan desde el órgano directivo con competencias en esta materia.
- Medidas para la adecuada gestión de los recursos hídricos, en especial en relación con el tratamiento de las aguas residuales urbanas, con la configuración de una red de aguas pluviales separativa y con la implantación de sistemas de ahorro de agua tanto en el campo de golf como en los establecimientos turísticos.
- Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables en los nuevos edificios y en los equipamientos deportivos (campo de golf), siguiendo en este último caso el documento señalado en el DAE denominado “*Guía de buenas prácticas para la adaptación al cambio climático en golf*” (2024).
- En su caso, medidas para reducir la contaminación acústica originada por las aeronaves que sobrevuelan el ámbito en los nuevos establecimientos alojativos previstos.
- Medidas para mejorar la movilidad, implementando en su caso soluciones que fomenten la movilidad activa y otras alternativas de transporte diferentes al vehículo privado.

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 PAMU.

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,

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w		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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		Página	23/24	




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.

8. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

En el programa de vigilancia ambiental se describirán las medidas previstas para el seguimiento de las repercusiones y determinaciones del PAMU. Se deberán definir los indicadores adecuados de seguimiento, su periodicidad y el organismo responsable de su ejecución.

9. RESUMEN NO TÉCNICO

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

Código Seguro De Verificación	kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w	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	19/12/2025 10:55:02	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/kLYN0keSx_M7ayDRE97F0w			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	24/24	