



Con fecha 24 de julio de 2025, reunida en sesión ordinaria la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife (CEAT), se adopta el siguiente:

2. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con la instrucción relativa a los proyectos de urbanización

En relación el asunto de referencia que se ha elevado 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 se adopta el presente acuerdo a la vista de los informes de las dos Unidades que se integran en la Oficina:

1. OBJETO DE LA INSTRUCCIÓN

El objeto de la presente instrucción es la determinación del concepto y contenido de los **proyectos de urbanización**, tal y como se recogen en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental (LEA) después de que con fecha 15 de junio de 2023, entra en vigor el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la citada Ley.

Dentro de las mencionadas modificaciones del anexo II, tiene lugar la del *Grupo VII Proyectos de Infraestructuras*. En concreto, la letra b pasa a tener la siguiente redacción: **“proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos”**. Hemos de apuntar que la anterior redacción de la letra b recogía los “proyectos situados fuera de áreas urbanizadas de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos y que en superficie ocupen más de 1 ha”. Tal y como se observa, se ha llevado a cabo una eliminación del umbral de 1 ha, lo cual en principio supone ampliar el número de proyectos a evaluar puesto que no se tiene en cuenta su extensión. Esta modificación hace necesario el estudio detenido de los conceptos que se mencionan en la norma pero que no se definen o aclaran, valorándolos a la luz de la normativa vigente en materia urbanística y de régimen local a los efectos de determinar -de la manera más certera posible- cuáles son las actuaciones que estarían sometidas a evaluación ambiental simplificada y cuáles no.

Y todo ello en aras a cumplir con los principios de simplicidad, eficiencia, agilidad y colaboración entre administraciones públicas recogidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. ALCANCE

La instrucción que nos ocupa se tomará como referencia en aquellos proyectos de urbanización que corresponda evaluar a la Comisión de Evaluación de Tenerife, como órgano ambiental.

3. NORMATIVA DE REFERENCIA

Además de lo dispuesto en la LEA, en el análisis técnico y jurídico efectuado con carácter previo a la emisión de esta instrucción, se han considerado los conceptos recogidos y desarrollados en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018 de 26 de diciembre; Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2028 de 26 de diciembre por el que se aprueba y Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril.



4. DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO “PROYECTO DE URBANIZACIÓN”

Conforme a la legislación urbanística, los proyectos de urbanización no son instrumentos de planeamiento urbanístico sino instrumentos de gestión urbanística y solo se pueden desarrollar en suelos que tenga establecida la ordenación pormenorizada y que sean susceptibles de transformación urbanística, lo que en la práctica limita su desarrollo al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable que cuente con ordenación, por ejemplo, a través de un Plan Parcial. Por tanto, no se pueden materializar ni en suelo rústico (suelo no urbanizable), donde no es posible la urbanización de los terrenos, ni en suelo urbanizable que no cuente con ordenación pormenorizada. Tampoco en suelo urbano consolidado.

Esto es así porque un proyecto de urbanización implica la realización de la totalidad de las obras de urbanización en el ámbito de actuación y entronca de manera directa con lo que en materia de urbanismo se define como “*ejecución sistemática del planeamiento urbanístico*”, esto es, el conjunto de actuaciones y procedimientos que se encargan de materializar las determinaciones de un plan urbanístico, propiciando la transformación del suelo y haciendo realidad su urbanización y edificación.

Con carácter general las actuaciones que comporta el proyecto de urbanización, entendido conforme a la legislación urbanística como el proyecto que contempla el desarrollo de las obras de urbanización en toda su plenitud, son:

- Movimiento de tierras y explanación de los terrenos.
- Red de abastecimiento de agua, incluyendo obras de captación o almacenamiento de agua cuando fuera necesario, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego o de hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento, incluyendo colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y conducciones para la evacuación de las aguas pluviales y residuales.
- Red eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Obras de movilidad y accesibilidad, incluyendo la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, ejecución de aparcamientos, construcción y encintado de acera, red peatonal, etc.
- Canalizaciones de servicios.
- Jardinería y mobiliario en las áreas destinadas a espacios libres.

Se trata, por tanto, de un conjunto muy amplio de actuaciones cuya materialización implica un profundo cambio de la realidad física donde se desarrollan, que no es otro, sino que su completa transformación, de forma que el recinto territorial afectado deja de tener rasgos propios del suelo rústico, con menor o mayor predominio de condiciones de naturalidad, para tener rasgos propiamente urbanos. De este compendio de actuaciones las que tienen mayor incidencia ambiental son la ejecución de los movimientos de tierra, el acondicionamiento de los terrenos y del parcelario y la apertura de los viales, teniendo menor entidad el resto, en gran parte porque se apoyan en las obras descritas que se ejecutan en primer lugar

5. ACTUACIONES SOMETIDAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA COMO PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ANEXO II DE LA LEA

Los proyectos de urbanización, que han de ser entendidos como los proyectos que contemplan el desarrollo de las obras de urbanización en toda su plenitud para materializar las determinaciones de un plan urbanístico, estarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental conforme a lo establecido en la Ley 21/2013. El cambio de uso del suelo y la profunda transformación territorial y ambiental que experimenta el recinto territorial objeto de un proyecto de urbanización, cuya expresión material se concreta en la ejecución de los movimientos de tierra, el acondicionamiento del terreno y del parcelario y la apertura de vías, es el factor principal que justifica la necesidad de su evaluación ambiental.

6. OTRAS ACTUACIONES

A los proyectos de urbanización que tengan por objeto la mejora, adecuación, regeneración, rehabilitación de un espacio urbano ya urbanizado o a través de los cuales se complemente la urbanización (obras complementarias de urbanización), se aplicará lo dispuesto en el art. 7.2.c) de la LEA al considerar que estamos en el supuesto de modificación de un proyecto ya aprobado y ejecutado.



Respecto a las obras ordinarias, cuyo objeto y naturaleza es distinto al de los proyectos de urbanización, se considera que están fuera del ámbito de aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental cuando se trate de intervenciones aisladas y limitadas, promovidas por las administraciones públicas, que están relacionadas con la mejora, arreglo, mantenimiento, reposición o reparación de los diferentes elementos de urbanización y que responden a la necesidad de garantizar su adecuado uso y conservación.

Tampoco se someterán a EIA cuando la obra ordinaria esté vinculada a proyectos de construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales que, de forma específica, no estén incluidos en los anexos I y II de la LEA o puedan estarlo en aplicación de los criterios y umbrales señalados en el anexo III.

7. CONSIDERACIONES FINALES

En los casos en los que exista duda manifiesta en relación a la necesidad a evaluar ambientalmente o no una actuación, de acuerdo con sus características particulares, al margen de la denominación que le otorgue el promotor, habrán de analizarse técnicamente las dimensiones, alcance y entorno de la misma, a los efectos de determinar, siempre dentro del respeto al principio de seguridad jurídica y protección del medioambiente, su exigencia.