



La Comisión Ambiental de Tenerife acordó como punto primero del orden del día de la sesión celebrada el 31 de agosto de 2023, emitir el siguiente:

1. Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con la evaluación ambiental del Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial. Declaración ambiental estratégica e informe de impacto ambiental.

Vistos los informes jurídico y técnico que obran en el Expediente –en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.4 del Reglamento por el que se regula la Comisión Ambiental de Tenerife- y según el cual, 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 APRUEBA la evaluación ambiental del presente asunto en los términos que se expondrán a continuación.

DATOS DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR	
NOMBRE	Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial.
PROMOTOR	Inversiones “Los Mocanes, S.A” y demás propietarios del ámbito El Chorrillo (T.M. Santa Cruz de Tenerife)
ÓRGANO SUSTANTIVO	Cabildo Insular de Tenerife.
REDACTORES	José Luis Roig Izquierdo, geólogo (estudio ambiental estratégico y documento ambiental ambos integrados en el documento Evaluación Ambiental Integrada Resultante) / Joaquín Soriano y Benítez de Lugo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Proyecto de Interés Insular)
OBJETO Y JUSTIFICACIÓN	El Proyecto de Interés Insular se promueve ante la imposibilidad de ejecutar la ordenación prevista por el PGO en vigor para el sector El Chorrillo industrial. Además, pese a que en la actualidad se está redactando un nuevo PGO, éste tardará años en concluir su tramitación y el desarrollo del sector no puede demorarse tanto tiempo.
LOCALIZACIÓN	T.M. de Santa Cruz de Tenerife.
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 Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) según PGO vigente (2005).

A. CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE INTERÉS INSULAR Y ANTECEDENTES

-Antes de entrar en el relato de los antecedentes del presente expediente, parece conveniente esbozar las características que, según la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen los proyectos de interés insular. En este sentido, es preciso acudir al artículo 83.4 de que establece que los PII son los instrumentos de ordenación de las actuaciones territoriales estratégicas. Por su parte, el artículo 123 pone de manifiesto que “los proyectos de interés insular o autonómico tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga de carácter estratégico, cuando se trate de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Estas circunstancias deberán estar justificadas debidamente en el expediente”.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	1/42





El citado artículo 123 se completa advirtiendo que “los proyectos de interés insular o autonómico pueden aprobarse en ejecución del planeamiento insular, de las directrices o de forma autónoma. En este último caso, el proyecto comprenderá también la determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate”. Además, indica el aludido precepto que “el interés insular o autonómico de los proyectos vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso, debiendo acreditarse su carácter estratégico”. Finalmente, reconoce el mentado artículo 123 que “los proyectos de interés insular o autonómico pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo, **con independencia de su clasificación y calificación urbanística**. No obstante, solo podrán afectar a suelo rústico de protección ambiental cuando no exista alternativa viable y lo exija la funcionalidad de la obra pública de que se trate; y de forma excepcional y únicamente para proyectos de iniciativa pública cuando se trate de suelo rústico de protección agraria.”

Es fundamental, en este momento, anticipar que -atendiendo a la normativa vigente- nos encontramos ante una **doble evaluación ambiental** por cuanto •El PII precisa la ordenación del espacio de referencia y, por consiguiente, ostenta naturaleza de instrumento de ordenación. •El PII incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución, a fin de propiciar la urbanización de un espacio con uso principal industrial.

Siendo así, por tanto, es preciso que se efectúe, **una evaluación ambiental estratégica ordinaria y una evaluación de impacto ambiental simplificada**. Y todo ello de conformidad con los artículos 18 y siguientes y 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En cuanto a la **determinación de incluir en un mismo acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental las dos evaluaciones efectuadas sobre el PII El Chorrillo Industrial**, se ha considerado lo más pertinente atendiendo a la necesaria unidad del Expediente, así como a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que se refiere a la concentración de trámites y que determina que “de acuerdo con el principio de simplificación administrativa, se acordarán en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo”. En la misma línea procedimental, la LEA, en virtud del principio de eficacia, reconoce en el artículo 13 que el órgano ambiental podrá acordar motivadamente la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental (...).

-Por lo que respecta a los antecedentes del caso que nos ocupa, resulta importante indicar que el proceso de tramitación del PII El Chorrillo Industrial se viene desarrollando desde finales de 2018. Es necesario poner de manifiesto en este punto que en 2013 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) adoptó el acuerdo de aprobación definitiva y de forma parcial del PGO de Santa Cruz de Tenerife. Después, en julio de 2017, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula este plan general, decisión que fue ratificada con posterioridad por el Tribunal Supremo.

Como consecuencia de esta situación, en la actualidad está en vigor el Plan General de Ordenación de Santa Cruz, Adaptación Básica al TRLOTENC, de 2005. La ordenación prevista para el sector El Chorrillo Industrial por este PGO provoca una inseguridad jurídica ante el cambio de ordenación, al no ser compatible con la realidad actual por lo que es inejecutable.

Constatada esta realidad y ante la previsión de que el nuevo PGO tarde más de una década en tramitarse considerando los antecedentes, se ha optado por la figura del Proyecto de Interés Insular en los términos y condiciones previstos en ley canaria del suelo de 2017.

Partiendo de las circunstancias antedichas, se exponen a continuación los hitos administrativos más significativos de la evaluación ambiental del presente Proyecto de Interés Insular.

- El 26 de diciembre de 2018 la entidad promotora presenta ante el Servicio Administrativo de Política Territorial del Cabildo Insular de Tenerife, la solicitud de inicio del trámite del proyecto de interés insular El Chorrillo Industrial.
- El 31 de octubre de 2019 la entidad promotora presenta ante el Servicio Administrativo de Política Territorial la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del PII, incorporando el documento inicial estratégico y el borrador del plan.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	2/42





- El 29 de noviembre de 2019, el Pleno del Cabildo Insular acuerda remitir a la Comisión de Evaluación Ambiental (CEAT) la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del proyecto de interés insular El Chorrillo Industrial, así como el Documento del PII. Al tiempo, delega los actos de trámite que le corresponden como órgano sustantivo en el titular del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo.
- Mediante anuncio de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico de la CEAT en el BOP nº12 de 27 de enero de 2020 es sometido a consulta de las personas interesadas por un plazo de 45 días hábiles el documento inicial estratégico y el borrador del plan. Dicho anuncio fue publicado en el Tablón de edictos de los ayuntamientos de El Rosario y de Santa Cruz de Tenerife. Asimismo, se remitió dicha documentación de manera individualizada a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas que se consideraron.
- La entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionadas por el COVID-19 supuso la suspensión de los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público, que afectó al expediente objeto de este informe. Sin embargo, en sesión de 21 de abril de 2020 la CEAT acordó levantar esta suspensión, previa conformidad del interesado, de forma que pudo continuar el proceso de evaluación ambiental.
- Mediante Acuerdo de la CEAT de 14 de mayo de 2020, se aprueba el documento del alcance que fija el contenido, amplitud y nivel de detalle que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico del PII Chorrillo Industrial.
- En virtud de acuerdo plenario de 12 de junio de 2020, se aprueba la declaración de interés insular del proyecto basado en su carácter estratégico y urgente
- Mediante Acuerdo de la CEAT de 30 de septiembre de 2020, se aprueba la encomienda de gestión a favor del titular del Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo para la realización de los trámites de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Proyecto, por razones de eficacia administrativa.
- Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elabora el documento denominado Evaluación ambiental integrada, siendo presentado ante el órgano sustantivo, junto con la versión inicial del PII, con fecha 3 de marzo de 2022. El EAI incorpora e integra en un único documento los contenidos propios y específicos del estudio ambiental estratégico y del documento ambiental.
- Mediante anuncio del Cabildo Insular de Tenerife de 31 de mayo de 2022 se somete la documentación referida en el punto anterior a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días conforme a lo dispuesto en el art. 21 de la LEA. De forma simultánea, el órgano sustantivo somete la documentación a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que fueron consultadas previamente en aplicación del art. 19 de la LEA, y lo hace en aplicación de los arts. 22 y 46 de la LEA referidos respectivamente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Por medio de escrito del Servicio Administrativo de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos del Cabildo Insular de Tenerife de 3 de febrero de 2023, se da traslado al promotor del resultado de la información pública y de las consultas realizadas.

Considerando las alegaciones recibidas en los trámites de información pública y consulta, el promotor elabora la propuesta final del PII Chorrillo Industrial, introduciendo los cambios oportunos en el documento Evaluación ambiental integrada resultante (en adelante EAIR) sobre el que fundamenta el análisis realizado en los dos informes técnicos de esta Oficina obrantes en el Expediente y que se refieren a la necesaria adopción de la pertinente declaración ambiental estratégica y del correspondiente informe de impacto ambiental del PII.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	3/42





B. DOCUMENTACIÓN REMITIDA A LOS EFECTOS DE REALIZAR LAS DOS EVALUACIONES AMBIENTALES PERTINENTES

Con fecha 12 de mayo de 2023, se da traslado a esta Oficina desde el Servicio Administrativo de Planificación Territorial, del expediente relativo al Proyecto de Interés Insular “El Chorrillo Industrial” promovido por la entidad “Inversiones Los Mocanes S.A.” y demás propietarios del ámbito en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, una vez concluido el trámite de consulta a las Administraciones Públicas y personas interesadas de los artículos 22 y 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, correspondientes al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y al de evaluación de impacto ambiental simplificada encomendado por el órgano ambiental al órgano sustantivo.

Al objeto de efectuar la evaluación ambiental que en sus dos vertientes requiere el PII El Chorrillo Industrial, se remite:

1. Documentación completa exigida por el artículo 24 de la Ley 21/2013 con relación al expediente de evaluación ambiental estratégica. Esto es:

- a) Propuesta final del documento de ordenación.
- b) Estudio ambiental estratégico.
- c) Resultado de la información pública y de las consultas.
- d) Documento resumen de integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del Proyecto de Interés Insular “El Chorrillo Industrial”, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

2. Alegaciones e informes emitidos en el trámite de consultas del procedimiento de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

Asimismo, se incluye entre la documentación remitida, informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 15 de diciembre de 2021, emitido en el marco del procedimiento sustantivo, por si de su contenido pudieran derivarse cuestiones a considerar en el ámbito ambiental. También se acompaña cuadro resumen del resultado de la información pública del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y del trámite de consultas en ambos procedimientos con indicación de las alegaciones e informes recabados.

C. JUSTIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADOS

Tal y como ya se ha venido adelantado, el expediente que nos ocupa requiere la realización de dos evaluaciones ambientales. Al respecto resulta que según el apartado 1) del artículo 129 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, “los proyectos de interés insular que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario”.

En este sentido, el Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial incluye, como instrumento de ejecución, la urbanización de un área industrial. Este tipo de actuaciones está recogido en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), a los que corresponde evaluación ambiental simplificada.

-En estas circunstancias, el PII El Chorrillo Industrial, en calidad de instrumento de ordenación, debe someterse a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** al establecer el marco para la futura autorización de un proyecto sometido a evaluación ambiental, según lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 6 de la LEA.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	4/42





Por ello procede formular declaración ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 25 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

-Asimismo, el Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución al objeto de propiciar tanto la parcelación como la urbanización del recinto territorial de referencia y, por tanto, es asimilable a un proyecto de urbanización. En estas circunstancias, la actuación se encuentra incluida en el Anexo II, grupo 7, apartado a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA), esto es, “*proyectos de urbanización de polígonos industriales*”. El Anexo II recoge los proyectos que están sometidos a evaluación ambiental simplificada.

En consecuencia, a tenor de las características del proyecto le corresponde una **evaluación ambiental simplificada**, por lo que requiere formular informe de impacto ambiental, de acuerdo con los artículos 45 y siguientes de la citada Ley.

Por otro lado, cabe apuntar que recientemente 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 Ley 21/2013 (BOC nº 141, de 14 de junio de 2023). En aplicación de su régimen transitorio, los proyectos para los cuales la solicitud de evaluación ambiental se haya presentado por el promotor ante el órgano sustantivo antes de la entrada en vigor del real decreto, como es este caso, se regirán por la normativa anterior. No obstante, se ha verificado técnicamente que los cambios introducidos no tienen repercusión alguna en el alcance y contenido de este informe ni altera la modalidad de evaluación ambiental aplicable.

D. TRÁMITE DE CONSULTAS

En este punto, es preciso advertir que el PII Chorrillo Industrial fue sometido -en el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria que le corresponde- a los necesarios trámites de información pública y consulta en cumplimiento de los art. 17 y siguientes de la LEA. Una vez elaborado el documento del alcance, el PII analizado se sometió de forma simultánea al trámite de consulta previsto en los arts. 22 y 46 de la LEA, referidos tanto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del PII, como instrumento de ordenación, como también al procedimiento de evaluación ambiental de proyectos, considerando que el PII tiene también carácter de instrumento de ejecución.

En relación a los trámites de información pública, conviene recalcar, aunque ya se ha advertido en el detalle de los antecedentes que, una vez aprobado el documento de alcance, por acuerdo de 30 de septiembre de 2020, la Comisión de Evaluación Ambiental aprueba la encomienda de gestión para la realización de los trámites de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector El Chorrillo Industrial, integrado dentro del PII El Chorrillo Industrial. Siendo así y en orden a esta encomienda, es el órgano sustantivo el que efectúa no solo la consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas a la que se refiere el artículo 22 de la LEA. También lleva a cabo las que de acuerdo con el artículo 46 debiera haber realizado en principio el órgano ambiental.

A este respecto, debe recordarse que de conformidad con lo señalado en el artículo 13 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, “la evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven”. Por su parte el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario reconoce que “simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19”. Por su parte, el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en relación con el procedimiento de impacto ambiental simplificado dispone en su apartado primero que “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental del proyecto al que se refiere el artículo anterior”.

Finalmente y conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público “1. La realización de actividades de carácter material o técnico de la competencia de los órganos administrativos o de las Entidades de Derecho Público podrá ser

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	5/42





encomendada a otros órganos o Entidades de Derecho Público de la misma o de distinta Administración, siempre que entre sus competencias estén esas actividades, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño (...).

Atendiendo por tanto a lo antedicho y en el marco de la encomienda de gestión efectuada, el trámite de información pública se formalizó a través de anuncio publicado en el BOC de 20 de junio de 2022 y en dos periódicos de gran difusión (El Día y Diario de Avisos) en su edición de 13 de junio de 2022. El plazo de 45 días hábiles concluyó el 23 de agosto de 2022 y no se recibieron alegaciones.

Respecto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado los informes recibidos son los siguientes:

Consultados	Recibidos
Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Informe de 27 de septiembre de 2022
Ayuntamiento de El Rosario	
SA Gestión Medio Natural y Seguridad del Cabildo de Tenerife	Informe de 11 de julio de 2022
SA Innovación del Cabildo de Tenerife del Cabildo de Tenerife	Escrito de 5 de julio de 2022 del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife
SA Movilidad del Cabildo de Tenerife	Informe de 16 de junio de 2022
SA Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife	Informe de 13 de julio de 2022
ST Carreteras del Cabildo de Tenerife	Informe de 9 de agosto de 2022
ST Desarrollo Sostenible del Cabildo de Tenerife	Informe de 12 de julio de 2022
Consejo Insular de Aguas	
Balsas de Tenerife	
Viceconsejería Lucha contra el Cambio Climático del Gobierno de Canarias	
Endesa	
Enmasa	Aportado junto a informe Ayuntamiento SC
Red Eléctrica España	Escrito de 13 de julio de 2022
Ben Magec	
Atan	


En relación con los informes recibidos, resulta que, tal y como se corrobora en el análisis técnico, en su mayoría, se emiten en sentido favorable o inciden en aspectos sustantivos, como es el caso del informe del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Por tanto, con carácter general, no contienen referencias al contenido ambiental preciso para efectuar la evaluación del PII en sus dos vertientes. No obstante, los informes técnicos de esta Oficina efectúan un completo ejercicio de síntesis del contenido de las respuestas recibidas, recogido en los apartados correspondientes.

E. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DE LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL PRESENTADA

-Tras el estudio pertinente, puede entenderse que el documento denominado Evaluación Ambiental Integrada Resultante (EAIR), que acompaña a la versión final del Proyecto de Interés Insular, cumple formalmente los requisitos a nivel documental exigidos en el anexo IV de la Ley 21/2013 y en el anexo I del Reglamento de Planeamiento de Canarias aplicables a un estudio ambiental estratégico.

Al respecto, es preciso apuntar que se ha verificado técnicamente y analizado a través de tablas detalladas que el documento ambiental presentado por el promotor ajusta su contenido y nivel de detalle a lo

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	6/42





establecido en el documento de alcance aprobado por la CEAT en sesión de 14 de mayo de 2020 para la elaboración del estudio ambiental estratégico. Siendo así, se estima que el documento EAIR presentado por el promotor cumple de forma adecuada lo dispuesto en el documento de alcance aprobado por la CEAT.

-Por otro lado y desde el punto de vista de la pertinente evaluación ambiental del proyecto de urbanización, se ha efectuado el correspondiente análisis técnico para determinar la necesidad o no de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria. A tal fin se han tenido en cuenta, tal y como corresponde, los criterios recogidos en el anexo III de la Ley 21/2013. Asimismo y de acuerdo con lo apuntado en el ya mentado acuerdo de la CEAT de 30 de septiembre de 2020 en el que se encomiendan los trámites de consulta de la evaluación del proyecto de urbanización al órgano sustantivo, resulta que “analizada la documentación remitida por parte de la Unidad Técnica de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife se concluye que reúne los requisitos para su admisión e inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental”.

F. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

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

Por su parte, el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en relación con los proyectos de interés insular, dispone en el artículo 49.3 “Cuando el proyecto tenga por objeto la ordenación y el diseño, y no solo la ejecución de una infraestructura o actuación concreta, con anterioridad a la apertura de los trámites señalados, se recabará el parecer del órgano ambiental de conformidad con lo dispuesto por la Ley estatal de evaluación ambiental, adaptando los trámites de aprobación a los propios de la evaluación ambiental estratégica, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 4. En los casos en que el proyecto no comporte ordenación, la iniciativa se someterá a evaluación de impacto ambiental cuando proceda de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y en la legislación básica de evaluación ambiental.”

Así pues, atendiendo a la normativa vigente y en cuanto al aspecto procedimental de la propuesta que nos ocupa, se insiste en que nos encontramos ante una **doble evaluación ambiental** por cuanto •El PII precisa la ordenación del espacio de referencia y, por consiguiente, ostenta naturaleza de instrumento de

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	7/42





ordenación. •El PII incluye el contenido propio de un instrumento de ejecución, a fin de propiciar la urbanización de un espacio con uso principal industrial.

Siendo así, por tanto, es preciso que se efectúe **una evaluación ambiental estratégica ordinaria y una evaluación de impacto ambiental simplificada**. Y todo ello de conformidad con los ya mentados artículos 18 y siguientes y 45 y siguientes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, habiéndose seguido hasta la fecha todos los trámites previstos en la misma.

De acuerdo con lo anterior, por todo los ítems procedimentales relatados y teniendo en cuenta fundamentalmente el tenor de los informes técnicos de esta Oficina, **se ha manifestado conformidad en informe jurídico, a la necesaria adopción por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife del pertinente acuerdo en el que, por un lado, se formule la correspondiente declaración ambiental estratégica y, por otro, el necesario informe de impacto ambiental, lo que supondría la plena evaluación ambiental del PII que nos ocupa.**

Al respecto de lo indicado y según el artículo 25 de la LEA, “la **declaración ambiental estratégica** se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá 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 de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan o programa”. Señala el artículo 27 que “la declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados”

Por su parte y en cuanto al **informe de impacto ambiental**, según el artículo 47 de la LEA, dicho informe se publicará en el “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental. Además, en este caso, el informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental en los términos previstos en los siguientes apartados. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto

G. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR (PII) EL CHORRILLO INDUSTRIAL

1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REALIZADO

Según el apartado 1) del artículo 129 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los proyectos de interés insular que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario.

El Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial incluye, como instrumento de ejecución, la urbanización de un área industrial. Este tipo de actuaciones está recogido en el anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), a los que corresponde evaluación ambiental simplificada.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	8/42





En estas circunstancias, el **PII El Chorrillo Industrial, en calidad de instrumento de ordenación**, debe someterse a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** al establecer el marco para la futura autorización de un proyecto sometido a evaluación ambiental, según lo dispuesto en el apartado 1.a) del artículo 6 de la LEA.

Por ello procede formular declaración ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 25 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. DESCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

Tras la anulación del Plan General de Ordenación (PGO) de Santa Cruz de Tenerife de 2013, el planeamiento vigente en el sector El Chorrillo Industrial corresponde al Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al TRLOTENC) de 2005.

Las parcelas vinculadas al desarrollo del Proyecto de Interés Insular (en adelante PII) se encuentran situadas en suelo clasificado según el PGO de Santa Cruz de Tenerife anulado en Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) y en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) según el PGO (Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000).

2.1 Antecedentes

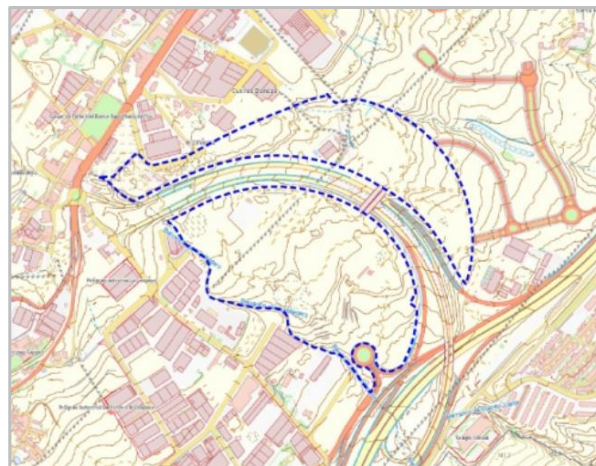
Nos remitimos al apartado A) de la propuesta.

2.2 Caracterización territorial del ámbito

El ámbito objeto de estudio ocupa una superficie de 28,6 ha (286.857 m²) y se localiza en el extremo suroeste del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, entre las cotas 210 y 319 m.s.n.m. aproximadamente.

Está conformado por una rampa de suave pendiente, que se desarrolla desde las cercanías de la carretera TF-28 hasta la autovía TF-1. Está surcada por varios barranquillos y en su interior se advierte la ejecución de movimientos de tierra que han alterado la topografía original. Se mantienen muros de piedra seca y antiguas canalizaciones de agua como resultado de la impronta sobre el paisaje de la actividad agrícola desarrollada en el pasado y completamente abandonada en la actualidad.

Respecto a la comunicación con el exterior cabe destacar el viario interno propio del polígono de San Isidro-La Campana, que discurre el oeste del ámbito. También mencionar el tablero situado sobre la autopista exterior metropolitana, obra de conexión entre las dos bolsas de suelo que conforman el sector El Chorrillo Industrial, así como una vía de servicio asfaltada y de sección reducida que discurre junto al límite oeste del polígono para conectar con la EDAS e industrias anexas del Polígono.



Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	9/42





Fig. 1. Delimitación del ámbito objeto de ordenación (en color azul).
Fuente: Memoria del Proyecto de interés insular.

Mediante visita de campo realizada al lugar, se confirma que se trata de un espacio periurbano encajado entre ámbitos consolidados por la edificación al este, sur y oeste y por la urbanización al norte. En su interior hay varias edificaciones y construcciones y en una parte sustancial de su superficie se han realizado intensos movimientos de tierra que han alterado el relieve primigenio. Se observa, además, vertidos de escombros y basuras por doquier y zonas para el almacenamiento temporal de áridos, configurando una imagen de conjunto que lleva a concluir que se trata de un ámbito territorial con un nivel de degradación significativo. Las condiciones naturales originales apenas se mantienen en algunos enclaves o rodales aislados del interior del ámbito y en su periferia, en los márgenes de los cauces de los barrancos de Binoco/Humilladero y los Pocitos.

Un dato elocuente que ilustra la realidad territorial descrita es que mediante análisis de ortofoto realizado durante la fase de análisis técnico del expediente, se estima que la superficie total afectada por la ejecución de desmontes, explanaciones, acopios de material de diverso tipo y ejecución de viario interior e instalaciones y construcciones, asciende a 214.763,2 m². Esto representa casi **el 74,9% de la superficie total del sector** El Chorrillo Industrial. A diferencia de otros lugares de la isla, donde la actividad agrícola ha desempeñado un papel fundamental por su capacidad para transformar el paisaje alterando el medio natural, en este caso la mayor parte de las actuaciones descritas es relativamente reciente en términos históricos y no guarda relación alguna con prácticas agrarias pretéritas o actuales.



Fig. 2. Fotos del estado actual del ámbito objeto de ordenación (agosto de 2023).

2.3 Situación urbanística actual y problemática existente.

En 2013 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) adoptó el acuerdo de aprobación definitiva y de forma parcial del PGO de Santa Cruz de Tenerife. En julio de 2017 el Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula este plan general, decisión que fue ratificada con posterioridad por el Tribunal Supremo.

Como consecuencia de esta situación, en la actualidad está en vigor el Plan General de Ordenación de Santa Cruz, Adaptación Básica al TRLOTENC, de 2005. La ordenación prevista para el sector El Chorrillo Industrial por este PGO provoca una inseguridad jurídica ante el cambio de ordenación, al no ser compatible con la realidad actual por lo que es inejecutable.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	01/09/2023 07:29:48
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife				
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	10/42		





Constatada esta realidad y ante la previsión de que el nuevo PGO tarde más de una década en tramitarse considerando los antecedentes, se ha optado por la figura del Proyecto de Interés Insular en los términos y condiciones previstos en ley canaria del suelo de 2017.

2.4 Propuesta de ordenación contemplada en el Proyecto de Interés Insular.

Según señala el estudio ambiental la principal justificación para que el sector de Suelo Urbanizable El Chorrillo Industrial se tramite como PII se fundamenta en su **carácter estratégico y urgente**.

El carácter estratégico deviene porque permite la implantación y desarrollo de proyectos empresariales, que tienen una limitación importante en el área metropolitana de la isla por la escasez de suelo industrial. Contribuirá también a potenciar la zona suroeste del municipio, que presenta un alto nivel de paro y escasas oportunidades, y a generar efectos positivos sobre los sectores colindantes, resolviendo la continuidad de la trama urbana con aquellos.

El carácter urgente se explica, entre otros motivos, porque el desarrollo del sector El Chorrillo industrial mejoraría de manera sustancial la accesibilidad viaria del sector industrial de Cuevas Blancas que en la actualidad presenta una conexión deficiente. De forma adicional, permite el cierre del anillo eléctrico del suroeste de media tensión, que es primordial para el desarrollo del Parque Tecnológico, y establece la ordenación necesaria que legitima la implantación de infraestructuras hidráulicas (EDAR de carácter comarcal) y de gestión de residuos (ampliación de la planta de transferencia existente cuyo ámbito de servicio también es comarcal).

El objetivo principal es absorber la demanda de suelo industrial de forma controlada y obtener los espacios libres públicos y dotaciones correspondientes, dando continuidad urbanística, en dirección paralela a la costa, entre el sector contiguo del Parque Tecnológico de Cuevas Blancas y el Polígono Industrial de San Isidro.

En cuanto a las características principales de la ordenación, son las siguientes:


- Superficie: 286.857 m².
- Uso global característico: Industrial.
- Sistema de ejecución. Privado.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,51 m²c/m²s.
- Edificabilidad: 146.468,51 m²c.

El desglose de los usos pormenorizados del sector por ocupación de superficie es el siguiente:

USO	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL (m ²)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:		155.286
• Industrial (Industrial Ligera IL)	146.180	
• Equipamiento (Equipamiento Local Servicios E-SER)	9.106	
SISTEMAS GENERALES:		54.955
• SG de Infraestructura Hidráulica Tratamiento de Aguas SG-IHT)	26.321	
• SG de Infraestructura de Residuos (SG-IR)	5.098	
• SG de Infraestructura Hidráulica de Encauzamiento SG-IHB)	623	
• SG de Infraestructura Espacios Libres de Protección SG-LP)	7.770	
• SG Viario (SGV)	15.143	
SISTEMAS LOCALES:		76.616
• Dotaciones (Sistema Local Deportivo SL-DEP)	2.869	
• Espacios Libres (Sistema Local Áreas A Jardinadas SL-AJ)	32.709	
• Infraestructuras (De Servicios-Energía IE)	741	
• Infraestructuras (de Comunicaciones-Viaria)	40.297	
TOTAL		286.857

Tabla I. Distribución de los usos pormenorizados
Fuente: Normativa urbanística del PII (Anexo II). Elaboración propia

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D	
Normativa	Página	11/42
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La ordenación contempla también las infraestructuras e instalaciones previstas para el funcionamiento del nuevo sector industrial, así como las conexiones con las redes existentes.

En el caso del sistema viario, éste se plantea en función del trazado de la Autopista Exterior, del Sistema General Viario SGRV-5 Eje Salud-El Chorrillo y de los desarrollos urbanísticos limítrofes mediante vías que parten del Polígono Industrial San Isidro en el municipio de El Rosario y del Polígono del Parque Tecnológico en el término municipal de San Cruz de Tenerife.

2.5 Alternativas propuestas

El estudio de alternativas propone tres alternativas cuyos rasgos esenciales son los siguientes:

Alternativa 0 o mantenimiento de la situación actual.

En este supuesto, desde la perspectiva de no materialización de las propuestas planteadas en el PII y de continuidad de las condiciones actuales, se produciría una renuncia a articular las medidas necesarias que permitieran dotar al área saturada capitalina de nuevos enclaves industriales y de logística. Desde el punto de vista de la movilidad, este planteamiento impediría la mejora de la conexión de los suelos urbanos perimetrales.

Alternativa 1, cuyas propuestas principales son:

- Agotar la edificabilidad permitida para el sector a fin de favorecer un gran desarrollo empresarial en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.
- Localizar los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos (AJ), Dotaciones y Equipamientos en el extremo noreste del sector, colindando con el sector del Parque Tecnológico Cuevas Blancas con el fin de prestar estos servicios a ambos.
- Delimitar el Bien de Interés Cultural existente en el sector, en la categoría de Zona Arqueológica “Lomo Gordo” con superficie suficiente para su protección.
- Localizar en el extremo noroeste del sector una parcela destinada a uso Terciario Oficina, con una altura de 8 plantas, como hito de referencia del sector.
- En las parcelas lindantes con la vía Ofra-El Chorrillo, asignar la tipología de Edificación Cerrada, planteando edificaciones adosadas a las parcelas colindantes y formando una fachada continua a la vía pública.
- Localizar dos (2) parcelas destinadas a Sistema General de Infraestructura Hidráulica de Tratamiento de Agua y de Infraestructura de Residuos.
- El resto de las parcelas se destinan a distintos usos como: Industrial, Terciario Comercio y Terciario Oficina.
- No se incluye la vía de enlace Ofra-El Chorrillo dentro del sector.

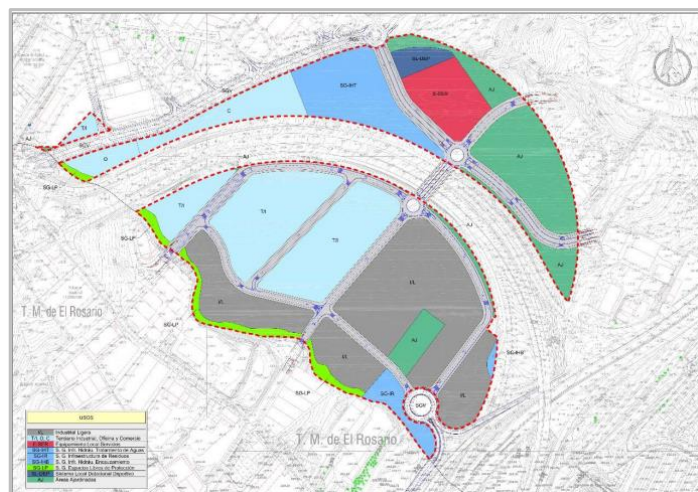


Fig. 3. Alternativa 1. Usos pormenorizados.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	12/42





Alternativa 2, cuyos fundamentos son:

- Se reduce de forma considerable la edificabilidad permitida.
- Los Sistemas Locales de Dotaciones y Equipamientos se localizan al sureste del sector. La parcela de Espacio Libre Público (AJ) de mayor superficie incluirá la integridad del entorno de protección del BIC
- Las parcelas llevarán asignadas unas tipologías acordes a un mejor planteamiento para un destino competitivo y ambientalmente mejor.
- Las parcelas destinadas a Sistema General de Infraestructura Hidráulica de Tratamiento de Agua y de Infraestructura de Residuos tendrán superficies amplias y adecuadas para su correcto funcionamiento.
- Las parcelas lucrativas irán destinadas al uso de Industrial Ligera y a Equipamiento de Servicios Comunitarios.
- Se conservará una superficie destinada a Sistema General Espacios Libres de Protección que linda con el límite suroeste del sector, lindando con el Parque Tecnológico.
- Se incluye la vía de enlace Ofra-El Chorrillo dentro del sector.

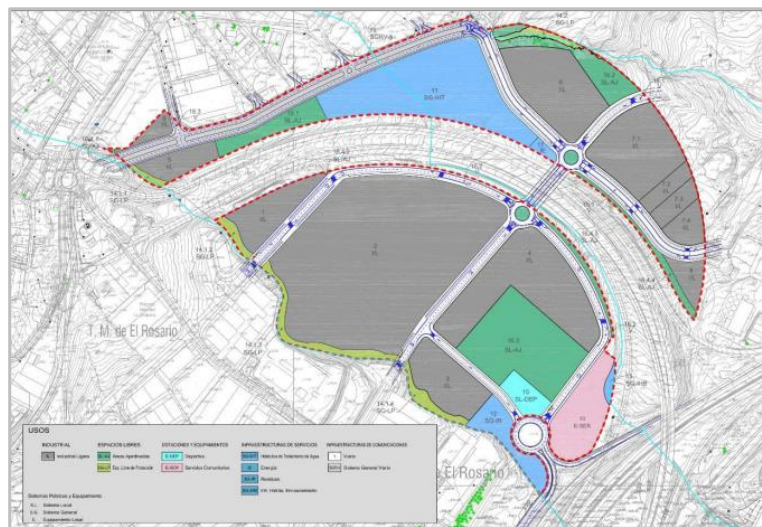


Fig. 4. Alternativa 2. Usos pormenorizados.

Las alternativas son valoradas conforme a un conjunto de indicadores territoriales, funcionales y ambientales, analizando en este último caso el nivel de adaptación de la ordenación a las condiciones orográficas, el nivel de integración en la ordenación de los elementos patrimoniales existentes, el riesgo de afección a la red hidrográfica superficial, el riesgo de afección a las zonas de interés florístico, el paisaje, las emisiones a la atmósfera, y el consumo de agua.

Como resultado de dicho análisis, el estudio ambiental estratégico concluye que la **Alternativa 2** se estima como más adecuada en virtud de los condicionantes ambientales y de desarrollo tenidos en cuenta.

3. CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

Tal y como se indicó en el apartado D de la propuesta, el PII Chorrillo Industrial fue sometido a los trámites de información pública y consulta en cumplimiento de los art. 21 y 22 respectivamente de la LEA.

Respecto al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado los informes recibidos y ya detallados en el apartado citado, en su mayoría se emiten en sentido favorable o inciden en aspectos sustantivos, como es el caso del informe del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Por tanto, con carácter general, no contienen referencias al contenido ambiental ni aportan información que puedan suponer una modificación de la evaluación ambiental estratégica desarrollada en el documento

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	13/42





de evaluación ambiental integrada resultante (EAIR), que como ya se indicó tiene el contenido del Estudio Ambiental Estratégico.

En consecuencia, en su mayoría no corresponde dar respuesta en aplicación del procedimiento de evaluación ambiental.

En un ejercicio de síntesis el contenido de los informes presentados se expone a continuación, indicando entre corchetes “[]” si las propuestas u observaciones planteadas desde la perspectiva ambiental han sido asumidas o no por la ordenación.

- **Informe del Servicio de Planeamiento y Gestión (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife):** este informe incide en aspectos de la ordenación referidos a la delimitación del ámbito de actuación del PII, la formulación de alternativas, la relación entre la ordenación establecida por el PII El Chorrillo Industrial y la ordenación vigente en áreas colindantes, la modificación del trazado del Sistema General Viario SGVR-5 “Eje Salud-Chorrillo” y su continuidad en el municipio de El Rosario, la clasificación y categorización del suelo y el cumplimiento de los estándares previstos en el art. 138 de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias de 2017.

También contiene observaciones respecto al proyecto de reparcelación y al de expropiación y a su valoración.

- **Informe de EMMASA:** recoge una serie de consideraciones relativas al proyecto de urbanización del sector El Chorrillo Industrial en cuanto al cumplimiento de la normativa vigente en relación con las instalaciones de abastecimiento y saneamiento que no corresponde ser analizadas en el presente informe.
- **Informe de Red Eléctrica de España (REE):** el informe señala expresamente que “...no presenta oposición al mismo al no existir afecciones a instalaciones propiedad de Red Eléctrica”.
- **Informe del Servicio Administrativo de Movilidad (Cabildo Insular de Tenerife):** remite el informe emitido por Metropolitano de Tenerife, S.A. relativo a la compatibilidad del Proyecto de Interés Insular con el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur.

El informe de Metropolitano señala que analizado el alzado del proyecto del Tren del Sur entre los p.k. 200-730 y 200+880, donde se produce la coincidencia con el PII, se observa que el trazado del tren discurre en túnel a más de 100 m de profundidad.

En consecuencia, no se encuentran incompatibilidades entre ambas actuaciones por lo que se informa favorablemente el Proyecto de Interés Insular.

- **Informe del Servicio Administrativo de Innovación (Cabildo Insular de Tenerife):** este Servicio Administrativo remite el informe elaborado por el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. Este informe no plantea objeciones al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y procedimiento de evaluación ambiental simplificada del proyecto “El Chorrillo Industrial”.
- **Informe del Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (Cabildo Insular de Tenerife):** en relación con observaciones relacionadas con la afección ambiental derivada de la propuesta de ordenación contemplada en el PII, el informe concluye lo siguiente:
 - Como resultado de la ordenación propuesta en el PII se produce una afección potencial sobre casi 4 ha del hábitat de interés comunitario 5330 “Matorrales termomediterráneos y preestépicos”. El 41% de la superficie afectada está incluida en el Sistema General de Espacios Libres de Protección y Sistema Local de Espacios Libres de Áreas A Jardinadas. El resto de la superficie del hábitat resulta afectado de forma directa por el desarrollo del ámbito, si bien en la documentación técnica analizada se prevé el trasplante de la flora de interés existente a los espacios libres de protección y áreas ajardinadas.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	14/42





[La ordenación no plantea la conservación de toda la superficie ocupada por el hábitat de interés comunitario 5330, pero sí preserva un porcentaje apreciable del mismo y, tal como expone el informe del Área de Gestión del Medio Natural, plantea el rescate y trasplante de los ejemplares de las especies más representativas (tabaiba dulce y cardón) de este hábitat. En consecuencia, si estima que esta observación ha sido asumida.]

- **Informe del Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe recoge una serie de consideraciones en materia de Carreteras que, en su mayor parte, no tiene incidencia ambiental.

La única cuestión que merece ser tenida en cuenta desde el punto de vista de la evaluación ambiental en el proceso de toma de decisiones que corresponde a la ordenación es la siguiente:

- Se aporta un estudio de tráfico, movilidad y transporte público a partir del cual se concluye que el nivel de servicio de la vía de enlace TF-1 – La Campana (TF-1, Vía Colectora Distribuidora Costanera-Radazul) se mantiene en “B”, resulta necesario recordar que en el caso de que en la situación futura se evidencie un flujo circulatorio distinto del estimado por el estudio entregado y/o se genere una afección negativa no prevista al nivel de servicio de la infraestructura regional derivada del nuevo desarrollo del Sector El Chorrillo Industrial, corresponderá al promotor de la actuación la realización a su cargo de cuanto estudios y modificaciones de obras resulten necesarias.

[El informe del Área de Carreteras incluye una observación respecto a la estimación de tráfico generado en el estudio de tráfico y movilidad y su evolución futura, que se considera adecuado tener en cuenta.]

- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe realiza una serie de observaciones que están relacionadas con el modelo de ordenación recogido en el PII y las previsiones de dicho Servicio respecto al desarrollo e implantación de infraestructuras vinculadas con la gestión de residuos en el ámbito territorial de referencia.

Se trata de consideraciones de naturaleza sectorial que no tienen trascendencia desde la perspectiva ambiental.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe sí contiene observaciones de interés desde el punto de vista ambiental.

Señala que el documento de Evaluación ambiental integrada cuenta con un estudio patrimonial y arqueológico realizado por técnico cualificado. En el mencionado estudio se identifican yacimientos arqueológicos de tipología variada, que incluye estaciones de grabados rupestres, cuevas naturales con o sin presencia de material arqueológico y posibles estaciones de cazoletas y canales. No se documentan bienes de naturaleza etnográfica o arquitectónica.

El informe propone un conjunto de medidas para la preservación de los bienes patrimoniales indicados, considerando en este informe exclusivamente aquellas que guardan relación con potencial afección sobre estos elementos a la vista de la ordenación prevista en el PII y no con la ejecución del proyecto de urbanización, que será objeto de su propia evaluación ambiental. Son las siguientes:

- Los yacimientos CH-10, CH-12 y CH-13 y Bco. del Humilladero III se ubican en un sector delimitado como Sistema General de Tratamiento de Residuos. Ninguno de los yacimientos ha sido excavado y deberán preservarse íntegramente, al menos de forma cautelar.

[Se contempla como medida preventiva (MP-49) en el documento EAIR y por tanto de obligado cumplimiento.]

- El yacimiento Bco. del Humilladero IV parece ubicarse en un sector con Uso Industrial Ligero, lo que puede implicar su desaparición. Deberá asegurarse la excavación de la

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	15/42





cueva antes de que pueda verse alterada por las obras a los efectos de recuperar la documentación científica que posea.

[La medida preventiva (MP_49) referida a varios yacimientos, entre ellos el del Bco. del Humilladero IV, señala que será preservado de forma cautelar, debiendo ser objeto de balizamiento al inicio de las obras del sector a fin de garantizar su preservación.]

- Los yacimientos CH-7, CH-8 y CH-9 y la posible estación de cazoletas y canales se localizan en una zona no definida entre un Sistema General de Espacios Libres de Protección y un sector de Uso Industrial Ligerero. Los yacimientos han estado sujetos a intervención arqueológica, pero se propone corregir el límite del Sistema General para que incluya los tres yacimientos y la estación de cazoletas; en caso de que no sea posible deberá justificarse debidamente.

[No se ha podido verificar el cumplimiento de esta propuesta, por lo que se tendrá en cuenta a los efectos de su inclusión como medida ambiental a adoptar.]

- Respecto a los enclaves rupestres de Lomo Gordo I y Lomo Gordo II, debe establecerse una distancia mínima de 5 m desde el panel de grabados situado más al suroeste respecto a la nueva vía que delimita el Área Ajardinada por ese borde suroeste. Además, se recomienda modificar la forma del Suelo Dotacional Deportivo al sur del Área Ajardinada para que, sin perder superficie, se aleje la mayor distancia posible de los dos enclaves.

[Tampoco se ha podido confirmar si esta observación ha sido asumida por la ordenación.]

- Los bienes integrados en espacios libres o ajardinados deberán protegerse adecuadamente, debiendo existir una coordinación con el Servicio Administrativo de Patrimonio para determinar la mejor solución de cara a alcanzar este objetivo.

[Se incluye como medida preventiva (MP_51) en el documento EAIR y, por tanto, de obligado cumplimiento.]

- Además, consta **informe del Consejo Insular de Aguas** en relación con el Proyecto de Urbanización del Proyecto de Interés Insular El Chorrillo Industrial de fecha 15 de diciembre de 2021. De dicho informe se extraen algunas observaciones que inciden en aspectos ambientales relacionados con la ordenación:

- Debe garantizarse que las actuaciones que se prevean en las parcelas colindantes con los cauces (barranco público de los Pocitos, barranco público del Pilarito y barranco público del Humilladero) no producen menoscabo en la función de drenaje territorial y que son compatibles con la avenida de período de retorno T=500 años.
- Según los usos previstos en el sector, el proyecto de urbanización contabiliza un consumo de agua de 243,65 m³/día, lo que totaliza una necesidad de reserva de almacenamiento de 1.218,25 m³.
- No es admisible la conexión de aguas residuales de origen industrial con las de origen urbano y es necesario prever una situación transitoria en tanto entra en funcionamiento la EDARi La Campana-San Isidro mediante la cual las aguas residuales del nuevo sector industrial se traten y evacuen correctamente en el propio sector.

[En la memoria del proyecto, elaborada en abril de 2023 y presentada por el promotor, se confirma que estas observaciones han sido debidamente cumplimentadas, criterio compartido por la Oficina de Apoyo a la CEAT como resultado del análisis técnico del expediente a los solos efectos ambientales, salvo mejor criterio del CIATF.]

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	16/42





4. ANÁLISIS DEL CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El documento denominado Evaluación Ambiental Integrada Resultante (EAIR), que acompaña a la versión final del Proyecto de Interés Insular, **cumple formalmente** los requisitos a nivel documental exigidos en el anexo IV de la Ley 21/2013 y en el anexo I del Reglamento de Planeamiento de Canarias aplicables a un estudio ambiental estratégico.

Más importante, si cabe, es verificar que el documento ambiental presentado por el promotor ajusta su contenido y nivel de detalle a lo establecido en el documento de alcance aprobado por la CEAT en sesión de 14 de mayo de 2020 para la elaboración del estudio ambiental estratégico. En las siguientes tablas se analiza el grado de cumplimiento del documento de alcance.

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
1.Objeto, ámbito territorial y finalidad del proyecto.	2.Ámbito territorial, objeto y finalidad del PII El Chorrillo Industrial
Observaciones más relevantes: El análisis ambiental se realiza a la escala adecuada, considerando el nivel de definición de la ordenación propuesta (pormenorizada).	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
2.Objetivos del Proyecto de Interés Insular.	3.Objetivos de ordenación del PII El Chorrillo Industrial.
Observaciones más relevantes: En el EAIR se enumeran y describen los objetivos de ordenación del PII.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
3.Relaciones con otros planes y programas.	4.Relaciones del PII El Chorrillo Industrial con otros planes, programas y proyectos.
Observaciones más relevantes: En el EAIR se trata la relación del PII con todos los planes y proyectos señalados en el documento de alcance que concurren en el ámbito territorial analizado y que pueden repercutir de alguna manera en la ordenación propuesta (PIOT, PTEO Tren del Sur, Plan Hidrológico Insular, PTEO de Residuos de Tenerife, PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana, PGO de Santa Cruz de Tenerife, proyecto del Parque Científico y Tecnológico de Cuevas Blancas, Anillo eléctrico del Suroeste de Media Tensión, EDARi de La Campana-San Isidro, etc.).	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
4.Información y diagnóstico de la situación actual.	5. Información y diagnóstico de la situación actual.
4.1 Aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución en caso de no aplicación del Proyecto de Interés Insular.	5.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aprobación del PII El Chorrillo Industrial.
4.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual	5.1.1 Aspectos relevantes de la situación actual.
Observaciones más relevantes: El EAIR analiza las variables ambientales y socioeconómicas siguiendo las indicaciones fijadas en el documento de alcance. Por ejemplo, sin ánimo de ser exhaustivo: <ul style="list-style-type: none"> • Incorpora el análisis de la potencialidad del ámbito del PII para la utilización de energías renovables (fotovoltaica y eólica). • Analiza la calidad del aire del ámbito y de su entorno más próximo. • Contiene la estimación de las necesidades de consumo de agua del sector industrial. • Delimita y caracteriza el hábitat de interés comunitario presente en el lugar de estudio. • El anejo nº2 del EAIR contiene un informe arqueológico detallado realizado por técnico cualificado. • Se analizan los riesgos naturales y tecnológicos existentes en el ámbito, con especial atención en el registro de riesgo hidráulico constatado (registro nº 1080 del PDA). • Incorpora el estudio de tráfico y movilidad del sector (anejo nº4 del EAIR). 	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
4.Información y diagnóstico de la situación actual.	5. Información y diagnóstico de la situación actual.
4.1 Aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución en caso de no aplicación del Proyecto de Interés Insular.	5.1 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aprobación del PII El Chorrillo Industrial.
4.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el Proyecto de Interés Insular.	5.1.2 Evolución del medio ambiente en caso de no formular el PII El Chorrillo Industrial teniendo en cuenta los efectos del cambio climático.
Observaciones más relevantes: El EAIR incorpora el análisis correspondiente, tratando la evolución de las comunidades vegetales presentes, de la fauna, geología, geomorfología, hidrología, arqueología y paisaje y también la evolución del entorno social y económico.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
4.Información y diagnóstico de la situación actual.	5. Información y diagnóstico de la situación actual.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	01/09/2023 07:29:48
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife				
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	17/42		





4.2 Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas.	5.2 Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas.
Observaciones más relevantes: El EAIR trata este aspecto de conformidad con lo establecido en el documento de alcance.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
4. Información y diagnóstico de la situación actual.	5. Información y diagnóstico de la situación actual.
4.2 Problemática ambiental existente.	5.3 Problemática ambiental existente.
Observaciones más relevantes: El EAIR aborda esta cuestión de forma sucinta pero precisa, caracterizando los problemas ambientales que se registran en el sector en la actualidad.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
5. Objetivos ambientales.	6. Objetivos ambientales.
Observaciones más relevantes: El EAIR detalla los objetivos ambientales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural en la zona de estudio, justificando como han sido considerados en la propuesta de ordenación y qué relación tienen con objetivos y estrategias de protección ambiental y de sostenibilidad en los ámbitos internacional, nacional y autonómico.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.	7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.
6.1 Descripción de las alternativas de ordenación	7.1 Descripción de las alternativas.
Observaciones más relevantes: El EAIR contempla tres alternativas: la alternativa cero o mantenimiento de la situación actual y dos alternativas de ordenación pormenorizada.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.	7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.
6.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas.	7.2 Valoración de los efectos ambientales de las alternativas de ordenación y urbanización.
Observaciones más relevantes: El EAIR realiza el análisis comparativo de las dos alternativas de ordenación pormenorizada, definiendo para ello criterios de valoración territoriales, funcionales y ambientales.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
6. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.	7. Alternativas de ordenación y valoración de sus efectos.
6.3 Síntesis del resultado de la evaluación de las alternativas.	7.3 Síntesis del resultado de la evaluación de las alternativas.
Observaciones más relevantes: El planteamiento de este apartado en el EAIR responde a las indicaciones del documento de alcance y como resultado del análisis realizado concluye que la alternativa 2 es la más adecuada.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto.	8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII El Chorrillo Industrial.
7.1 Descripción de la propuesta	8.1 Descripción de la propuesta.
Observaciones más relevantes: Este apartado del EAIR describe de forma resumida los aspectos más relevantes de la propuesta de ordenación.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto.	8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII El Chorrillo Industrial.
7.2 Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados por la ordenación.	8.2 Identificación, valoración detallada y signo de los impactos inicialmente generados.
Observaciones más relevantes: En el extenso apartado 8.2 del EAIR se analiza de forma precisa los efectos ambientales derivados de la ordenación y se caracterizan los impactos, realizando una valoración sustentada en tres parámetros globales: incidencia, magnitud y calificación final. A destacar que se trata cada una de las cuestiones recogidas en el documento de alcance, por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> • La incidencia sobre la flora, la fauna y los hábitats. • La posibilidad de propagación de especies invasoras. • La existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la nueva demanda. • La incidencia sobre el paisaje. • El cálculo de la huella de carbono y los efectos sobre el cambio climático. • Los efectos sobre el patrimonio. • La afección a la salud de las poblaciones cercanas. • Los efectos sobre las infraestructuras existentes. 	

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	18/42





APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto.	8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII El Chorrillo Industrial.
7.3 Medidas ambientales.	8.3 Medidas ambientales.
Observaciones más relevantes: El conjunto de medidas ambientales contempladas en el EAIR es muy amplio y, en su mayor parte, guarda relación con el momento temporal en que se producirá una mayor afección ambiental, esto es, las operaciones de adecuación a los terrenos durante la ejecución del proyecto de urbanización, que no es objeto de valoración en este informe, sino del que se emita en la evaluación ambiental de proyecto. El propio documento de alcance define unas medidas que transitan entre los niveles de decisión propios de la propuesta de ordenación y los que corresponden a la materialización del proyecto. Por ello, se incide en este caso en las medidas ambientales cuya relación con la estricta labor de planificación es más evidente, por ejemplo: <ul style="list-style-type: none">• Medidas de conservación, para preservar en estado natural los espacios que albergan las especies de mayor interés florístico, delimitando para ello espacios libres de protección en los cauces de los barrancos de Binoco/Humilladero y de los Pocitos.• Medidas para garantizar la salvaguarda de los hábitats, las especies y los ecosistemas.• Medidas respecto a la red de drenaje territorial.• Medidas para prever una situación transitoria en las que las aguas residuales industriales generadas se traten y evacuen en el mismo sector en tanto no esté operativa la EDARi de La Campana-San Isidro.• Medidas para la preservación del patrimonio arqueológico.• Medidas para el control de los efectos sobre el paisaje, incluyendo medidas para la integración paisajística de los espacios libres públicos y el establecimiento de un listado de especies aptas para el ajardinamiento del ámbito.• Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables. En relación con estas medidas, el EAIR se ajusta a las indicaciones del documento de alcance.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
7. Efectos ambientales de la ordenación del proyecto.	8. Efectos ambientales derivados de las propuestas de ordenación y urbanización establecidas en el PII El Chorrillo Industrial.
7.4 Valoración final de los impactos generados por la ordenación y 7.5 Valoración del proceso de evaluación.	8.4 Valoración final de los impactos generados por la ordenación y 8.5 Valoración del proceso de evaluación.
Observaciones más relevantes: Estos apartados sucintos del EAIR se ajustan a lo establecido en el documento de alcance.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
8. Programa de vigilancia ambiental.	9. Programa de vigilancia ambiental.
Observaciones más relevantes: Estos apartados sucintos del EAIR se ajustan a lo establecido en el documento de alcance.	

APARTADO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE	APARTADO CORRESPONDIENTE EN EL EAIR
9. Resumen no técnico.	10. Resumen no técnico.
Observaciones más relevantes: El apartado 10 del EAIR trata el resumen no técnico de la información aportada en los epígrafes precedentes del documento.	

Como conclusión, el documento EAIR presentado por el promotor cumple de forma adecuada lo dispuesto en el documento de alcance aprobado por la CEAT.

5. ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS MÁS RELEVANTES A CONSIDERAR

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, considerando además el resultado del trámite de consulta y las respuestas recibidas, se realiza el análisis preciso para determinar el impacto ambiental de la ordenación y las medidas propuestas para su mitigación o reducción.

En este análisis se considera exclusivamente la probable incidencia ambiental que resulta de la definición del modelo de ordenación recogido en el PII, así como las variables ambientales que, a esta escala de estudio, son susceptibles de un mayor grado de transformación. En la práctica esta aproximación se materializa en la determinación de la aptitud intrínseca que presenta el ámbito territorial objeto de ordenación para acoger los usos y actividades fijados y en el análisis de variables genéricas (consumo de agua, consumo de energía, movilidad, condiciones de sosiego público, cambio climático) que derivan de la previsión de una serie de usos sobre el territorio.

Siguiendo este planteamiento, no es objeto de ser tratado en este informe técnico de evaluación los efectos ambientales derivados de la ejecución del proyecto de urbanización. En consecuencia, no serán tratados

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	19/42





los impactos ocasionados por la preparación del terreno, movimiento de tierras, ejecución y tratamiento de espacios ajardinados, pavimentación de superficie, afección sobre la calidad del aire (polvo en suspensión y contaminación acústica) por el tránsito de vehículos pesados, generación de residuos de escombros y demolición, así como cualquier otra acción que se lleve a cabo durante los trabajos de urbanización del ámbito.

Estos aspectos son analizados en el procedimiento de evaluación ambiental de proyectos al que se somete el proyecto de urbanización del suelo industrial en este mismo acto.

5.1 Relación con otros planes, programas y proyectos.

Se valora a continuación las relaciones del PII El Chorrillo Industrial con otros planes, programas y proyectos conexos en la medida en que pueden condicionar la futura ordenación y ejecución y de cara a evitar, además, la duplicidad de evaluación ambiental en ámbitos territoriales en los que concurren diversos planes y proyectos.

- Plan Territorial Especial de Ordenación del Tren del Sur: plan aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de fecha 31 de julio de 2015. La propuesta de ordenación contenida en el PII no incide en la zona de afección del trazado en la medida en que éste discurre en túnel excavado a gran profundidad por el extremo meridional del sector ordenado. No hay posibilidad de generación de efectos acumulativos o sinérgicos.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (2º ciclo de planificación hidrológica 2015-2021): plan aprobado definitivamente mediante Decreto 168/2018, de 26 de noviembre. Este plan identifica como parte de los ámbitos territoriales de implantación de infraestructuras hidráulicas el Complejo Hidráulico de El Chorrillo, con una superficie de 26.319 m², que se localiza en el sector El Chorrillo industrial.

El PII asume esta propuesta, reconociendo un Sistema General de Infraestructura Hidráulica de Tratamiento de Aguas (SG-IHT).

- Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR): aprobado por Acuerdo del Pleno de la Corporación Insular de fecha 29 de julio de 2011. Este plan define el Ámbito 4. Polígono Industrial El Chorrillo, de 4,3 ha, para acoger un punto limpio, una planta de clasificación de voluminosos y RAEE, una planta de clasificación de envases y un punto logístico de vidrio, como ampliación de la planta de transferencia colindante ya existente.

Uno de los objetivos del PII El Chorrillo industrial es aportar el suelo necesario para ubicar el Sistema General de Infraestructura de Residuos por lo que hay concordancia entre ambos instrumentos.

- Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana: plan aprobado en 2007 y que pretende definir el modelo viario para el área metropolitana, previendo entre otras cuestiones la creación de una vía exterior de circunvalación por el oeste del continuo urbano de Santa Cruz-La Laguna.

Según el estudio ambiental, la solución de circunvalación oeste propuesta por el plan territorial está funcionalmente vinculada a las pretensiones de desarrollo del sector El Chorrillo Industrial.

En relación con los proyectos hay que tener en cuenta:

- Parque Tecnológico y Científico de Cuevas Blancas (PCT Cuevas Blancas), que es uno de los enclaves estratégicos de desarrollo con lo que cuenta la empresa pública Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (INTech Tenerife). PCT Cuevas Blancas tiene una superficie de más de 260.000 m² ya urbanizados destinados a la instalación de empresas y entidades de base tecnológica, pero presenta el hándicap de una mala conexión con los Sistemas Generales viarios.

El desarrollo del sector El Chorrillo Industrial supondrá una mejora en la accesibilidad del PCT Cuevas Blancas.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	20/42





- **Anillo eléctrico del Suroeste de Media Tensión:** que permitirá el abastecimiento de los sectores Los Molinos, Los Pocitos, El Chorrillo y el PCT Cuevas Blancas, para lo cual INTech Tenerife y Endesa han firmado un convenio de cara a la ejecución de una canalización para el cierre del anillo de media tensión en el suroeste del área metropolitana. Para ello será necesario el cruce de dos viarios del sector El Chorrillo Industrial, propuesta que es ambientalmente compatible.
- **EDARi de La Campana-San Isidro:** El Consejo Insular de Aguas promueve en una parcela del polígono de La Campana el proyecto de la estación de tratamiento de aguas residuales industriales (EDARi) del polígono industrial de San Isidro-La Campana y El Chorrillo Industrial. Su ejecución permitirá que las aguas residuales de origen industrial generadas en el sector El Chorrillo Industrial sean tratadas conforme dispone la legislación vigente, y que ya fue objeto de la evaluación ambiental correspondiente, al contar con Informe de impacto ambiental aprobado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife el 10 de junio de 2020.

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

Con carácter general, el ámbito analizado registra, pese a la ausencia de construcciones y edificaciones en buena parte de su superficie, un nivel de antropización importante. De forma resumida, las principales características ambientales del ámbito son las siguientes:

- **Geología/geomorfología:** Los materiales y geoformas reconocibles en el ámbito, pese al deterioro experimentado como resultado del desarrollo de actividades humanas, tienen una amplia representación a nivel insular y comarcal y no se identifican valores singulares.

Por tanto, no hay elementos de interés geológico y/o geomorfológico.

- **Espacios Naturales Protegidos u otras figuras de protección:** El ámbito no se sitúa en el interior de un área protegida o en posición de colindancia. El espacio protegido más cercano es el Paisaje Protegido de Las Lagunetas (T-29), a una distancia de 4,6 km en dirección noroeste. A la misma distancia se encuentra la Zona Especial de Conservación más cercana (ZEC de Las Lagunetas) y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de Montes y cumbre de Tenerife.

En consecuencia, la considerable lejanía existente hace imposible la generación de efectos ambientales no deseados sobre estas áreas protegidas.

- **Edafología y capacidad agrológica de los terrenos:** Según el estudio ambiental los suelos originales correspondientes a la zona son tipificados dentro del orden de los Vertisoles en asociación con Entisoles, con un alto porcentaje de arcillas, que los convierte en suelos muy pesados y difíciles de trabajar. Tienen bajo potencial productivo y desde el punto de vista agrológico se corresponden con suelos adscritos a la clase VIII: capacidad nula de uso agrícola. No obstante, según el estudio ambiental se prevé la retirada y el aprovechamiento de aproximadamente 12.000 m³ de suelo, recurso que se utilizará en las áreas ajardinadas previstas.

Como conclusión, la afección de la ordenación propuesta sobre esta variable es poco o nada significativa.

- **Hidrogeología (escorrentía superficial):** El sector El Chorrillo Industrial se encuentra incluido en las cuencas hidrográficas del barranco del Humilladero y del barranco del Pilar, que son avenados por una red de barrancos con un grado de desarrollo variable. En el sector El Chorrillo Industrial la mayor parte de los cauces han sido modificados por obras que han provocado su desvío o el soterramiento parcial; la única excepción está representada por los barrancos de los Pocitos y del Humilladero, situados en los extremos norte y sur respectivamente, y al barranco del Pilar, en su tramo denominado barranco del Pilarito. Los tres están incluidos en el Inventario Insular de Cauces de Tenerife elaborado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

La propuesta de ordenación integra los barrancos de los Pocitos y El Humilladero en sendos espacios libres, por lo que no se produce interferencias desde el punto de vista del drenaje en la mayor parte de su recorrido a través del sector.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	21/42





El estudio ambiental apunta la no existencia de obras o actuaciones de importancia relacionadas con el aprovechamiento del agua como presas, estanques o depósitos; las instalaciones existentes de este tipo tienen escasa entidad, limitándose a una represa parcialmente colmatada y a antiguas canalizaciones y tuberías.

- **Hidrogeología (aguas subterráneas):** Conforme a la zonificación hidrogeológica establecida en el Plan Hidrológico Insular vigente, el sector se localiza en terrenos en cuyo subsuelo tenemos masa de agua subterránea ES70TF001, que presenta un estado químico bueno, pero un estado cuantitativo y global malo.

La ordenación no va a suponer ninguna afección relevante sobre el estado de esta masa de agua, siempre que se adopten las medidas previstas en cuanto a la depuración de las aguas residuales de origen industrial y urbano recogidas en el PII y se eviten vertidos de sustancias contaminantes al suelo.

- **Flora y vegetación:** el espacio analizado presenta las características propias de un área antropizada en la mayor parte de su superficie, de forma que la presencia de vegetación potencial se restringe a determinados puntos que no han sufrido transformación por las actividades humanas. Es el caso del tabaibal dulce que se conserva en un pequeño rodal en las inmediaciones de la rotonda sur, en el enlace con la autopista exterior metropolitana. También se identifican enclaves de cardonal en las laderas de los barrancos del Humilladero y de los Pocitos.

Al margen de estas manifestaciones de vegetación potencial, la mayor parte de la superficie del sector está desprovista de vegetación vascular aparente, detectándose además áreas de reducida extensión con presencia de vegetación de sustitución, pastizal denso de rabo de gato y herbazal nitrófilo en terrenos agrícolas abandonados sin ningún interés desde el punto de vista de su conservación.

Según el estudio ambiental, ninguna de las especies vegetales detectadas en el interior del sector El Chorrillo Industrial está incluida ni el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas, ni en la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

Como especies protegidas solo cabe mencionar la presencia de tabaiba dulce (*Euphorbia balsamifera*) y cardón (*Euphorbia canariensis*) incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 protección de la flora vascular silvestre de Canarias; en consecuencia, la gestión de los ejemplares de estas especies existentes en el sector está sujeto a las condiciones establecidas en dicha Orden, cuya aplicación no supone un factor limitante en términos de ordenación urbanística.

- **Hábitats de interés comunitario:** Según el estudio ambiental se constata la presencia del hábitat de interés comunitario no prioritario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos en correspondencia con las unidades de vegetación tabaibal dulce (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferae*) y cardonal (*Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis*). El hábitat ocupa una superficie de 38.123 m², equivalente al 11,5% de la superficie total del área ordenada.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	22/42





Fig. 6. Esquema simplificado (sin escala) del hábitat de interés comunitario 5330 presente en el interior del ámbito.
Fuente: Documento EAIR.

A tenor de la información disponible, el 41% de la superficie ocupada por este hábitat quedará integrada en espacios libres de edificación, permitiendo su conservación *in situ*. La superficie restante estará sujeta a actuaciones de transformación urbanística lo que supone, por tanto, una merma de la superficie del hábitat en el sector, no así la pérdida de sus especies más representativas en tanto está previsto el desarrollo de labores de trasplante que aseguran su supervivencia durante la ejecución el proyecto de urbanización.

- **Fauna:** El estudio ambiental señala que a raíz de los cambios territoriales experimentados en este sector se han producidos alteraciones significativas en la distribución natural de la fauna, con un empobrecimiento de especies, con predominio de aquéllas que tienen un carácter cosmopolita y son más tolerantes a los cambios.

Según el EAIR no han sido reconocidas zonas de interés faunístico, si bien las laderas de los barrancos del Humilladero y de los Pocitos pueden ser lugares apetecibles por parte de las especies de avifauna para la nidificación. En cuanto a los reptiles, se puede registrar la presencia en el lugar de tres especies endémicas y abundantes en Tenerife (lagarto tizón, lisa y perenquén), si bien las dos últimas no han sido reconocidas expresamente en el ámbito analizado según el estudio ambiental.

El Banco de Datos de Biodiversidad (BIOTA) solo se refiere a la probable presencia de búho chico canario (*Asio otus canariensis*) en el sector. Esta ave se caracteriza por su amplia distribución territorial, aunque el lugar no reúne condiciones adecuadas como hábitat de esta especie considerando sus características actuales, con amplias zonas transformadas y/o degradadas, tal como señala el estudio ambiental.

- **Patrimonio:** Pese a la transformación experimentada por el ámbito, el sector de referencia alberga un Bien de Interés Cultural, en la categoría de Zona Arqueológica, que corresponde con el yacimiento de Lomo Gordo. Además, se advierte la presencia de otras manifestaciones arqueológicas, con diferente grado de importancia y de conservación, que están ampliamente documentadas en el “anejo nº2 Informe arqueológico” que forma parte del documento de Evaluación Ambiental Integrada.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	23/42





Entre estos elementos están los yacimientos arqueológicos denominados CH-7, CH-8 y CH-9 clasificados como cuevas de habitación, que se disponen en el barranco del Humilladero.

En síntesis, el EAIR señala que como resultado de los datos aportados por las labores de prospección arqueológica desarrolladas en el lugar, se reconocen dos zonas de interés arqueológico, correspondiendo la primera al BIC de Lomo Gordo y el yacimiento próximo identificado como Lomo Gordo II, que está vinculado territorialmente al barranco del Humilladero.

- **Paisaje:** conforme al análisis paisajístico recogido en el estudio ambiental, la calidad visual del ámbito, que contempla tanto la componente intrínseca como extrínseca -que considera el número potencial de observadores desde el exterior del sector- se estima Media-Baja. En cuanto a la fragilidad paisajística se considera que es Media-baja, considerando en este caso los análisis recogidos en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife.
- **Riesgos:** en cuanto a la valoración de los riesgos, el estudio ambiental contiene un completo análisis de la incidencia de fenómenos tanto de origen natural como antrópico sobre el lugar, concluyendo en la mayor parte de los casos que no es necesario adoptar medidas específicas desde la ordenación para contrarrestar o mitigar los efectos de estas amenazas porque su incidencia es muy baja o nula. Solo cabe mencionar las siguientes cuestiones:
 - A partir del análisis frente al riesgo de dinámica de vertientes (movimientos de ladera) recogido en el Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos (PTEOPRE) y del estudio pormenorizado efectuado en este sector, señala que en determinados tramos del barranco del Humilladero puede producirse el desplome de materiales suprayacentes por la acción de socavación ejercido por la escorrentía. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta en cuanto a la determinación de medidas ambientales.
 - El sector analizado está incluido en la Zona Susceptible de Riesgo Hidráulico nº43 contemplada en el Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA) elaborado por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife. En esta zona se identifica el registro de riesgo nº1080, localizado en el barranco Binoco (que corresponde con el barranco del Humilladero, límite sur del ámbito analizado) y cuyo reconocimiento se explica por la ocupación del cauce o excesiva aproximación al mismo de instalaciones industriales localizadas en el polígono de La Campana.

Se remite a la propuesta contenida en el PII a los efectos de verificar su adecuada atención y mitigación.
 - Finalmente, también se identifica como amenaza el riesgo climático por cambio en las temperaturas máximas, máximas extremas y olas de calor. Como resultado de este incremento térmico cabe esperar un aumento de la evapotranspiración y, en consecuencia, de los requerimientos hídricos por lo que deberá preverse el uso eficiente del agua.

Otros aspectos a considerar:

- **Consumo de agua:** Según los usos previstos en el sector, el proyecto de urbanización contabiliza un consumo de agua en funcionamiento ordinario de 243,65 m³/día, lo que totaliza una necesidad de reserva de almacenamiento de 1.218,25 m³. El suministro de abasto de la urbanización se realiza desde los depósitos de Cuevas Blancas (2.000 m³ de capacidad) y Alisios (7.000 m³ de capacidad), situados a mayor cota que el sector industrial. No se precisa redes externas a la urbanización para la conexión con ambos depósitos ya que sus redes de suministro llegan hasta los límites del sector.

Considerando estos datos, el estudio ambiental concluye que está asegurada la satisfacción de la demanda.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	24/42





- **Tratamiento de aguas residuales:** al tratarse de un área con destino industrial un aspecto crucial es la configuración de una red separativa. Así se plantea en la propuesta de ordenación, contemplando una configuración de la red y de los elementos asociado que garantiza el adecuado tratamiento de las aguas residuales de origen industrial.
- **Efectos sobre el cambio climático:** La materialización de la ordenación prevista supondrá una reducción de la capacidad potencial de captura de dióxido de carbono (CO₂) en el área objeto de estudio, pasando de 31,05 tnCO₂/año que es la capacidad potencial atribuida a las formaciones vegetales existentes en el lugar, a 17,33 tnCO₂/año como resultado de la pérdida de cubierta vegetal por la ejecución de la urbanización.

El estudio ambiental integrado estima un promedio de generación de 945 tnCO₂/año para el sector El Chorrillo Industrial, atendiendo a estudios realizados sobre huella de carbono en espacios productivos similares.

Considerando estos resultados, la generación anual de dióxido de carbono (945 tnCO₂/año) y la potencial captura de este gas de efecto invernadero (17,33 tnCO₂/año), se obtiene un balance de 927,67 tnCO₂/año.

No es posible determinar específicamente los efectos ambientales derivados de la ordenación; no obstante, la valoración conjunta de los efectos generados por la ordenación y la propuesta de urbanización se resume en la siguiente tabla extraída del documento EAIR:

FACTOR DE VALORACIÓN	EFEECTO	EFEECTO
Efectos sobre la flora	Moderado	Compatible
Efectos sobre la fauna	Moderado	Compatible
Efectos sobre los hábitats de interés comunitarios	Moderado	Compatible
Posibilidad de propagación de especies invasoras	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre la red de drenaje natural	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre los recursos edáficos	Moderado	Compatible
Sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos	Compatible	Compatible
Incidencia sobre el paisaje	Moderado	Compatible
Incidencia sobre el estado de la masa de agua subterránea	Moderado	Moderado
Incidencia sobre la calidad del aire	Moderado	Compatible
Efectos sobre el cambio climático (huella de carbono)	Moderado	Moderado
Efectos sobre el patrimonio arqueológico	Compatible+	Compatible+
Efectos derivados del incremento de generación de residuos	Moderado	Moderado
Repercusiones socioeconómicas del cambio de actividad	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre la salud de la población	Compatible	Compatible
Efectos sobre las infraestructuras existentes	Compatible	Compatible

Tabla II. Valoración de impacto antes y después de la aplicación de las medidas ambientales
Fuente: Documento Evaluación Ambiental Integrada Resultante (EAIR)

En términos globales, una vez aplicadas las medidas ambientales previstas que operan principalmente a nivel de proyecto, resulta una **evaluación global compatible**, con 16 impactos ambientales detectados, de los cuales cuatro (4) corresponden a efectos positivos, nueve (9) a efectos compatibles y tres (3) a efectos moderados.

Se considera que la valoración de los efectos ambientales generados por la ordenación como el planteamiento de las medidas para su prevención, mitigación o reducción, **tienen un tratamiento adecuado tanto en el instrumento de ordenación como en el Documento EAIR en calidad de estudio ambiental estratégico.**

No obstante, a la vista de la evaluación practicada y considerando toda la documentación analizada entre la que hay que destacar las aportaciones de algunos informes sectoriales recabados, se proponen las siguientes medidas ambientales de carácter adicional.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	25/42	



6. MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

En relación con el **patrimonio**:

A la vista de la documentación técnica que obra en el expediente no se ha podido verificar algunas de las observaciones contenidas en el informe de Patrimonio Histórico encaminadas a asegurar la preservación de los elementos patrimoniales presentes en el área objeto de ordenación. Por ello se plantean las siguientes medidas:

- Los yacimientos CH-7, CH-8 y CH-9 y la posible estación de cazoletas y canales se localizan en una zona no definida entre un Sistema General de Espacios Libres de Protección y un sector de Uso Industrial Ligerero. Los yacimientos han estado sujetos a intervención arqueológica, pero se propone corregir el límite del Sistema General para que incluya los tres yacimientos y la estación de cazoletas; en caso de que no sea posible deberá justificarse debidamente.
- Respecto a los enclaves rupestres de Lomo Gordo I y Lomo Gordo II, debe establecerse una distancia mínima de 5 m desde el panel de grabados situado más al suroeste respecto a la nueva vía que delimita el Área Ajardinada por ese borde suroeste. Además, se recomienda modificar la forma del Suelo Dotacional Deportivo al sur del Área Ajardinada para que, sin perder superficie, se aleje la mayor distancia posible de los dos enclaves.

La documentación técnica que se elabore para cumplir estas medidas será remitida a la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife y al Servicio Administrativo de Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife antes de la entrada en vigor del PII, para su valoración y posterior conformidad.

En relación con el **tráfico y la movilidad**, con repercusiones sobre las condiciones de sosiego y bienestar público:

- En relación con estudio de tráfico, movilidad y transporte público, a partir del cual se concluye que el nivel de servicio de la vía de enlace TF-1 – La Campana (TF-1, Vía Colectora Distribuidora Costanera-Radazul) se mantiene en “B”, resulta necesario recordar que en el caso de que en la situación futura se evidencie un flujo circulatorio distinto del estimado por el estudio entregado y/o se genere una afección negativa no prevista al nivel de servicio de la infraestructura regional derivada del nuevo desarrollo del Sector El Chorrillo Industrial, corresponderá al promotor de la actuación la realización a su cargo de cuanto estudios y modificaciones de obras resulten necesarias.

7. CONCLUSIÓN

Por todo ello, a la vista del resultado de la información pública y consulta y de la forma en que los aspectos ambientales han sido tenidos en cuenta en la versión final del “**Proyecto de Interés Insular El Chorrillo Industrial**”, en calidad de instrumento de ordenación, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente, considerando especialmente los criterios establecidos en el documento de alcance correspondiente, se **informa favorablemente formular la Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular, condicionado al cumplimiento de las medidas ambientales señaladas en el punto 6 apartado G) de la presente propuesta así como las previstas en el Estudio Ambiental Integrado Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo.**

H. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR (PII) EL CHORRILLO INDUSTRIAL

1. ANTECEDENTES

Nos remitimos al apartado A) de la propuesta

2. SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

Nos remitimos apartado G) de la propuesta, punto 2.2.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	26/42





3. RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTAS

Tal y como se ha venido apuntado, el PII analizado se somete de forma simultánea al trámite de consulta previsto en los arts. 22 y 46 de la LEA, referidos tanto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del PII, como instrumento de ordenación, como al procedimiento de evaluación ambiental de proyectos, considerando que el PII tiene también carácter de instrumento de ejecución.

En relación con el procedimiento de evaluación ambiental de proyecto de urbanización y con las observaciones de carácter ambiental directamente vinculadas con su materialización, a continuación, se resumen las principales aportaciones realizadas, indicando entre corchetes “[]” si éstas han sido asumidas o no en el proyecto

- **Informe del Servicio de Planeamiento y Gestión (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife):** que contiene referencias relativas a aspectos de ordenación y a los proyectos de reparcelación y expropiación que no corresponde evaluar en este informe.
- **Informe de EMMASA:** recoge una serie de consideraciones relativas al proyecto de urbanización en cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial vigente en relación con las instalaciones de abastecimiento y de saneamiento y en relación con la configuración de las redes de riego, agua regenerada, saneamiento y pluviales.

Se trata de aspectos técnicos, sujetos a verificación por parte de EMMASA como se indica en el propio informe, que no corresponde valorar desde el punto de vista ambiental.

- **Informe de Red Eléctrica de España (REE):** que no presenta objeción alguna al proyecto.
- **Informe del Servicio Administrativo de Movilidad (Cabildo Insular de Tenerife):** que, una vez analizado el trazado del proyecto del Tren del Sur, que discurre en túnel por el extremo sur del sector El Chorrillo Industrial, concluye que no se produce incompatibilidad entre ambas actuaciones.
- **Informe del Servicio Administrativo de Innovación (Cabildo Insular de Tenerife):** este Servicio Administrativo remite al informe elaborado por el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. El citado informe no plantea objeciones al proyecto.
- **Informe del Servicio Administrativo de Gestión del Medio Natural y Seguridad (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe contempla varias observaciones que atañen tanto a aspectos ambientales vinculados con el nivel de decisión de la planificación (ordenación) y con el de proyecto. Respecto al segundo se plantean las siguientes consideraciones:

- En cuanto al trasplante de la flora en los espacios libres de protección y áreas ajardinadas, debería contemplarse el rescate de la totalidad de la misma susceptible de aplicación de esta medida de forma coordinada con su plantación ya que no se prevé la adecuación de un vivero temporal de obra. Si no fuera posible establecer esta coordinación, se deberá contar con uno o varios espacios habilitados (viveros) para la conservación temporal de la planta hasta su implantación definitiva.

[Esta propuesta ha sido asumida como medida correctora (MC_03) en el documento EAIR (apartado 8.3.5), previendo también la asignación presupuestaria correspondiente en el apartado 8.4].

- Hay medidas ambientales cuyo coste no se ha tenido en cuenta en la valoración económica de las medidas recogidas en el apartado 8.4 del documento de EAI, como es el caso de las tareas de trasplante de flora de interés o las de erradicación de flora exótica.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	27/42





[El documento ambiental EAIR tiene en cuenta esta propuesta y contempla la estimación económica correspondiente en el apartado 8.4 referido a la valoración económica de las medidas ambientales y en el presupuesto del proyecto].

- En relación con la propuesta anterior, se indica además que en el Presupuesto Base de Licitación recogido en el documento de viabilidad del PII no se incluye una partida específica referida a la ejecución del conjunto de medidas ambientales.

[Se tiene en cuenta esta propuesta de forma que el nuevo presupuesto base sí incorpora la partida específica referida a la ejecución de las medidas ambientales].

- **Informe del Servicio Administrativo de Carreteras y Paisaje (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe recoge una serie de consideraciones en materia de Carreteras que, en su mayor parte, no tiene incidencia ambiental.

Solo cabe reseñar que la U.O. de Medio Ambiente y Paisaje del Área de Carreteras considera adecuadas las medidas ambientales para garantizar la salvaguarda de los hábitats, especies y ecosistemas, para evitar la propagación de las especies invasoras, para la integración paisajística y para el mantenimiento de las áreas vegetales previstas. Estas medidas concuerdan con el documento técnico de referencia empleado por dicha Unidad denominado "*Criterios técnicos de integración paisajística para los proyectos de rehabilitación ambiental de las carreteras competencias del Cabildo Insular de Tenerife*", aprobado por acuerdo del Consejo Insular de 13 de abril de 2012.

- **Informe del Servicio Técnico de Desarrollo Sostenible (Cabildo Insular de Tenerife):** este informe realiza una serie de observaciones que están relacionadas con el modelo de ordenación recogido en el PII y las previsiones respecto al desarrollo e implantación de infraestructuras vinculadas con la gestión de residuos en el ámbito territorial de referencia, tomando como referencia la planificación establecida por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR) así como las actuaciones más recientes emprendidas por el citado Servicio.

Se trata de consideraciones de naturaleza sectorial que no tienen trascendencia desde la perspectiva ambiental.

- **Informe del Servicio Administrativo de Patrimonio (Cabildo Insular de Tenerife):** Este informe contiene observaciones de interés desde la perspectiva ambiental que guardan relación con la ejecución del proyecto de urbanización. Son las siguientes:

- Las obras de urbanización deberán contar con una labor de seguimiento arqueológico por parte de un técnico especialista en Arqueología.

[Se contempla como medida preventiva (MP_46) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

- Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización y durante la fase de comprobación del replanteo, se determinará el emplazamiento de las infraestructuras, viarios, edificaciones y demás actuaciones que estén previstas y su relación espacial concreta respecto a los bienes patrimoniales identificados.

[Incluida como medida preventiva (MP_48) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

- Con carácter previo al inicio de las obras se procederá al balizamiento y vallado provisional de todos los bienes identificados, bajo supervisión del técnico arqueólogo, con objeto de que se produzcan daños casuales a los mismos.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	28/42





[Se ha tenido en cuenta como medida preventiva (MP_47) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

- Se efectuará una labor de seguimiento arqueológico de todas las actuaciones que impliquen movimientos de tierra, desmontes y en general, cualquier transformación de la morfología del terreno, al objeto de prevenir el hallazgo casual de vestigios arqueológicos no advertidos en la prospección previa.

[Incluida como medida preventiva (MP_50) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

- La aparición de vestigios de interés patrimonial implicará la paralización inmediata de los trabajos y su comunicación al Servicio Administrativo de Patrimonio a los efectos de coordinar las medidas a adoptar.

[Se ha considerado como medida correctora (MC_13) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

- Se deberá comunicar al Servicio Administrativo de Patrimonio el inicio de las obras con el fin de garantizar el cumplimiento de la labor de seguimiento arqueológico y de su comprobación por parte del personal con funciones inspectoras adscrito a dicho Servicio.

[Se contempla como medida en fase de planificación (MP-45) en el documento EAIR (apartado 8.3.8)].

Como conclusión, todas las observaciones recogidas en el informe del Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife han sido debidamente asumidas en la documentación ambiental que acompaña al PII en calidad de proyecto de urbanización y, en consecuencia, son de obligado cumplimiento.

4. ANÁLISIS

Una vez analizada la documentación que obra en el expediente, así como las respuestas recabadas como resultado del trámite de consultas, se efectúa el siguiente análisis para determinar la necesidad o no de sometimiento del proyecto al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Para ello se tendrá en cuenta los criterios recogidos en el anexo III de la Ley 21/2013.

4.1 Características del proyecto

a) Descripción general (dimensiones y diseño del conjunto del proyecto)

El PII contempla la urbanización del sector El Chorrillo Industrial, lo que implica, superada la etapa de planificación, la manifestación de determinados impactos ambientales vinculados tanto al desarrollo de estos trabajos como a la entrada en funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones resultantes.

La duración total estimada de la ejecución del proyecto es de 26 meses para todo el sector El Chorrillo Industrial, incluyendo la obra de la vía de enlace Ofra-El Chorrillo que se ejecutará simultáneamente y que tiene una duración prevista de 10 meses.

Fase de construcción

En la fase de construcción se realizarán las siguientes actuaciones con carácter previo a la ejecución de las nuevas edificaciones:

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	29/42





- Preparación de las zonas de trabajo y recepción de los materiales.
- Despejes y desbroces.
- Retirada controlada de suelos naturales.
- Retirada y demolición controlada, gestión y transporte de los residuos.
- Movimientos de tierras para desmontes, terraplenes y explanaciones del terreno.
- Tratamiento in situ de materiales de desmonte de la parcela nº2.
- Construcción de las redes de distribución.
- Rasanteo y pavimentación de las calzadas destinadas a la circulación motorizada.
- Construcción de los elementos y módulos.
- Labores de jardinería en áreas libres y elementos viarios.

Fase de explotación

- Conservación y mantenimiento de las plataformas viarias.
- Drenajes superficiales de las plataformas viarias.
- Conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas.
- Operatividad de los canales de conducciones y conexiones.
- Operatividad de las instalaciones individuales provisionales de tratamiento de aguas depuradas.

Las características más relevantes de los elementos de urbanización definidos por el PII son los siguientes:

- En cuanto al viario, en la memoria del proyecto de urbanización se detallan los parámetros que definen completamente la geometría de los viales, los parámetros relativos a su definición geométrica en planta y en alzado, así como los listados relativos al movimiento de tierras de cada uno de los ejes definidos.

Se definen 9 secciones tipo de viario y el esquema general del mismo aparece reflejado en la figura 2.

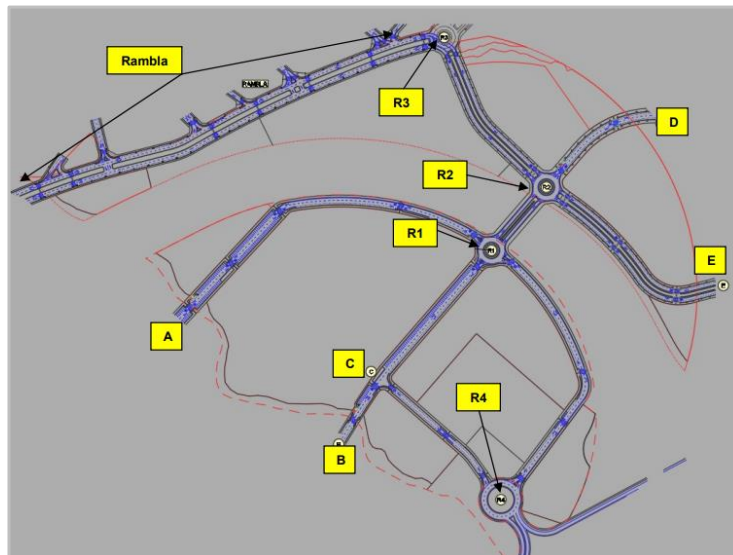



Fig. 2. Esquema general del viario. Fuente: Memoria del proyecto de urbanización del PII

Respecto a las conexiones exteriores al sector, conecta con tres sistemas generales (dos con la TF-28, Vía Exterior y uno con la vía de enlace TF-1-La Campana) y con nueve sistemas locales.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D	
Normativa	Página	30/42
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- En relación con la red de drenaje pluvial, se compone de nueve colectores.
- Respecto a la red de riego convencional está dotada de tres líneas desde la arqueta de control. El sistema de riego proyectado es de riego por goteo. Dada la inexistencia de red de distribución de aguas regeneradas, provisionalmente se proyecta la red conectada a la red de abastecimiento en un único punto. En el futuro se producirá la desconexión y la nueva conexión con la futura red de agua regenerada (ver figura 3).

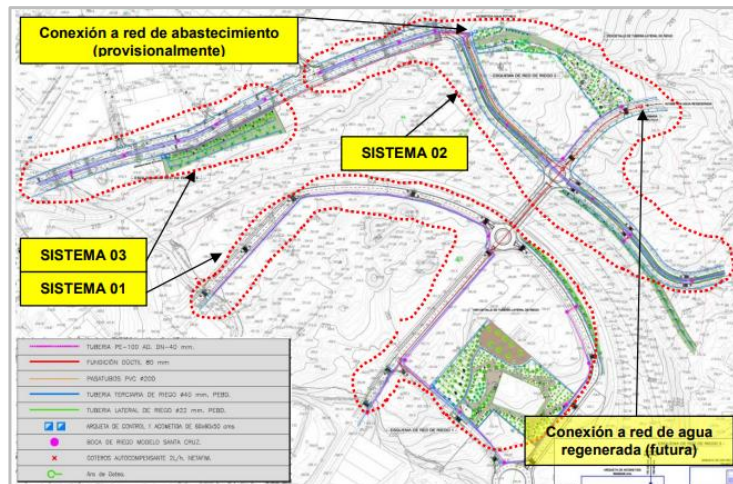


Fig. 3. Esquema descriptivo de la red de riego. Fuente: Memoria del proyecto de urbanización del PII

- Respecto a la red de saneamiento, considerando que no es admisible la conexión de aguas residuales de origen industrial con la de origen urbano y en ningún caso pueden conectarse las aguas residuales provenientes del sector industrial El Chorrillo con las redes municipales existentes o previstas, debe preverse una situación transitoria en las que las aguas residuales de este ámbito se traten y evacuen correctamente en el propio sector, en tanto entra en funcionamiento la EDARi (estación depuradora de aguas residuales de origen industrial) de La Campana-San Isidro.

En este escenario las aguas se depuran en el propio sector, utilizando sistemas modulares de depuración previos al vertido a un pozo absorbente.

Una vez operativa la EDARi prevista en el polígono de La Campana-San Isidro, las aguas residuales de las parcelas situadas al suroeste de la autopista exterior se entregan en un punto de control de caudal situado en un punto bajo de la urbanización, con conexión a la EDARi. Para las parcelas situadas al norte-noroeste del ámbito, se proyecta una EBAR en el punto bajo del sector, lindando con el Parque Tecnológico, y cuyas aguas se impulsarán cruzando el puente sobre la vía exterior hasta conectar con la red que discurre por el viario interno del sector para ser conducidas hasta los colectores que discurren al otro lado del puente (ver figura 4).

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	31/42	

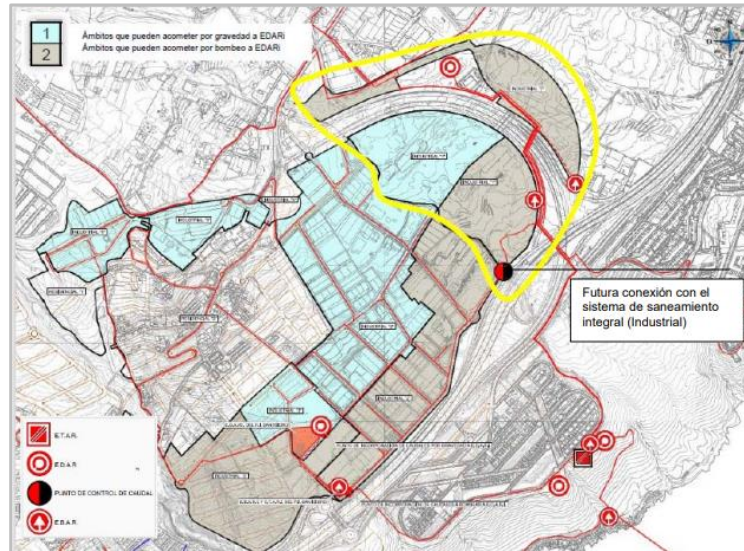


Fig. 4. Esquema del sistema de recogida y tratamiento de aguas residuales industriales con conexión a la EDARi de La Campana-San Isidro. Fuente: Memoria del proyecto de urbanización del PII.

La red de recogida de aguas residuales se proyecta como una red separativa convencional de conducciones por gravedad (colectores 1 y 2) e impulsión.

Según la documentación técnica consultada, el caudal de aguas residuales generadas por El Chorrillo es de 1,56 l/seg. (134,80 m³/día).

- En referencia a la red de drenaje territorial, el ámbito se encuentra surcado por tres cauces públicos (Los Pocitos situado al norte, el Pilar que cruza el sector por el noroeste, y Binoco/el Humilladero, que limita el sector por el suroeste).

Respecto al primero, hay que tener en cuenta que el dominio público hidráulico coincide con el Sistema General de Espacio Libre de Protección, para cuya delimitación se han tenido en cuenta los cálculos derivados de la aplicación de la Guía Metodológica de Caudales. La afección al cauce público del Pilar se resolverá en el marco de ejecución de la infraestructura hidráulica prevista en el lugar y en cuanto al cauce de Binoco/Humilladero el proyecto de urbanización contempla su canalización a su paso por la prolongación de la calle Isaac Peral. El cruce aguas arriba (calle El Durazno) está canalizado mediante dos tubos de 2 m de diámetro del que restan por ejecutar las aletas de ambas embocaduras.

- En cuanto a la red de abastecimiento, se trata de una red convencional con estructura mallada (sectorizable) para eventuales trabajos de mantenimiento. Está dotada de seis hidrantes contraincendios. Para el abasto de agua potable, la empresa suministradora dispone de dos depósitos de reserva (Cuevas Blancas y Alisios) con una capacidad de 2.000 y 7.000 m³ respectivamente.

b) La acumulación con otros proyectos, existentes y/o aprobados

En el ámbito de ejecución del proyecto de urbanización concurren otras actuaciones de entidad. Son las siguientes:

- El complejo hidráulico de El Chorrillo previsto por el Plan Hidrológico Insular en vigor y no ejecutado. Para esta infraestructura hidráulica (estación depuradora de aguas residuales urbanas) la ordenación propuesta a través del PII establece la reserva de suelo correspondiente (26.319 m²) y, en consecuencia, no interfiere en la ejecución del proyecto de urbanización.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	32/42





- Varias instalaciones vinculadas con la gestión de residuos, en concreto, un punto limpio, una planta de clasificación de voluminosos y RAEE, una planta de clasificación de envases y un punto logístico de vidrio. Su ejecución está prevista por el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR), que define para ello el área correspondiente (Ámbito 4. Polígono Industrial El Chorrillo) como ampliación de la planta de transferencia actualmente existente en el Polígono de la Campana.
Esta actuación está integrada en la propuesta de ordenación del PII como Sistema General de Infraestructura de Residuos (SG-IR) y engloba terrenos ocupados por el cauce del barranco de Binoco-El Humilladero, de forma que en este tramo se proyecta recurrir a una canalización del cauce que ha sido informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. En consecuencia, no supone un impedimento para el desarrollo del proyecto de urbanización.
- El tramo de inicio de la Vía Exterior de circunvalación por el oeste del continuo urbano de Santa Cruz-La Laguna, ya ejecutado y operativo. Esta infraestructura viaria, planificada y recogida en el Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana, divide el sector El Chorrillo Industrial en dos partes, previendo el PII su conexión mediante la construcción de un puente sobre la vía exterior. Esta solución técnica posibilita que no se produzca interferencias con el proyecto de urbanización.
- El trazado del Tren del Sur previsto por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Tren del Sur, que discurre por el margen meridional del proyecto de urbanización. Está prevista su ejecución en túnel, a gran profundidad, por lo que no tendrá ninguna incidencia sobre la actuación objeto de este informe técnico.
- Anillo eléctrico del Suroeste de Media Tensión, que permitirá el abastecimiento de los sectores Los Molinos, Los Pocitos, El Chorrillo y el PCT Cuevas Blancas, para lo cual INTech Tenerife y Endesa han firmado un convenio de cara a la ejecución de una canalización para el cierre del anillo de media tensión en el suroeste del área metropolitana. Para ello será necesario el cruce de dos viarios del sector El Chorrillo Industrial, propuesta que es ambientalmente compatible.

Además de estos proyectos, hay que tener en cuenta que fuera del ámbito de actuación se ejecutará una actuación que prestará servicio a la futura urbanización del sector El Chorrillo Industrial. Se trata de la EDARi de La Campana-San Isidro, promovida por el Consejo Insular de Aguas, que permitirá el tratamiento y depuración de las aguas residuales de origen industrial de los polígonos existentes en el suroeste de Santa Cruz y El Rosario, y que ya fue objeto de la evaluación ambiental correspondiente, al contar con Informe de impacto ambiental aprobado por la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife el 10 de junio de 2020.

Mencionar también que la ejecución del proyecto de urbanización de El Chorrillo Industrial es fundamental para resolver algunos de los problemas que registra actualmente el Parque Tecnológico y Científico de Cuevas Blancas (PCT Cuevas Blancas), entre ellos el de conexión viaria.

c) Utilización de recursos naturales, en particular la tierra, el suelo, el agua y la biodiversidad.

Según los datos aportados por el documento de evaluación ambiental integrada, los principales recursos naturales que se consumirán durante la fase de construcción son los siguientes:

- Agua: para el riego de las pistas y zonas adyacentes como medida dirigida a controlar la emisión de partículas y polvo en suspensión se empleará un volumen estimado de agua de 20 l/m²/día. También se emplearán recursos hídricos en labores de compactación de terraplenes, sub-base y base de las vías, pero resulta imposible su cuantificación.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	33/42





- Volumen de tierra: de acuerdo con la documentación técnica presentada, se pueden extraer los siguientes datos respecto al volumen de tierras generados.

D29AA0010	m³ Desmote en terreno de acopio. Excavación en desmote, en terreno de acopio, realizado con medios mecánicos, sin incluir carga y transporte.	108.230,00
D02B0031	m³ Excav. mecánica a cielo abierto en todo tipo de terreno. Excavación mecánica a cielo abierto en todo tipo de terrenos, con carga sobre camión y transporte hasta lugar de acopio dentro de la obra, terreno de la propiedad externo a la obra o vertedero autorizado. Incluso refino de taludes y fondo de la excavación. La medición se hará sobre perfil.	47.552,59
D02C0010	m³ Excav. en zanjas, pozos cualquier terreno. Excavación en zanjas, pozos o cimientos, en todo tipo de terreno, con medios mecánicos, incluso transporte hasta lugar de acopio dentro de la obra, terreno de la propiedad externo a la obra o vertedero autorizado, refino y compactación del fondo de la excavación.	53.854,45
D29AB0010	m³ Terraplén con materiales procedentes de la excavación Terraplén realizado con medios mecánicos, con materiales procedentes de la excavación, en tongadas de 30 cm de espesor, incluso extendido, humectación y compactación, hasta el 95% del Proctor Modificado, perfilado y refino de taludes.	66.822,76
D02D0150	m³ Relleno localizado con arena basáltica de machaqueo Relleno, extendido y compactado con apisonadora mecánica manual, de arena basáltica de machaqueo en capas de 20 cm de espesor, incluso regado.	12.357,23
D02D0072	m³ Relleno localizado con material seleccionado de obra. Relleno localizado con material seleccionado obtenido de la propia obra, compactado por capas de 30 cm, al proctor modificado del 95% , incluso riego.	41.069,69

Fuente presupuesto del PII, apartado de Mediciones Generales y Resumen del Presupuesto.

Movimientos de tierras Fase 1			
Desmontes	108.230 m ³	Terraplén con materiales de excavación	66.822 m ³
Excavación todo tipo terrenos	47.552 m ³	Relleno arena basáltica machaqueo	12.357 m ³
Excavación en zanjas	53.854 m ³	Relleno material seleccionado de obra	41.069 m ³
Total =	209.636 m ³	Total =	120.248 m ³
Balance total	209.636 m ³ -120.248 m ³ = 89.388 m³ de excedente		

D02B0031	m³ Excav. mecánica a cielo abierto en todo tipo de terreno. Excavación mecánica a cielo abierto en todo tipo de terrenos, con carga sobre camión y transporte hasta lugar de acopio dentro de la obra, terreno de la propiedad externo a la obra o vertedero autorizado. Incluso refino de taludes y fondo de la excavación. La medición se hará sobre perfil.	17.964,53
D02C0010	m³ Excav. en zanjas, pozos cualquier terreno. Excavación en zanjas, pozos o cimientos, en todo tipo de terreno, con medios mecánicos, incluso transporte hasta lugar de acopio dentro de la obra, terreno de la propiedad externo a la obra o vertedero autorizado, refino y compactación del fondo de la excavación.	24.215,46
D29AB0010	m³ Terraplén con materiales procedentes de la excavación Terraplén realizado con medios mecánicos, con materiales procedentes de la excavación, en tongadas de 30 cm de espesor, incluso extendido, humectación y compactación, hasta el 95% del Proctor Modificado, perfilado y refino de taludes.	14.062,46
D02D0150	m³ Relleno localizado con arena basáltica de machaqueo Relleno, extendido y compactado con apisonadora mecánica manual, de arena basáltica de machaqueo en capas de 20 cm de espesor, incluso regado.	5.013,91

Fuente presupuesto del PII, apartado de Mediciones Generales y Resumen del Presupuesto.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	34/42	



Movimientos de tierras Fase 2			
Desmontes	17.964 m ³	Terraplén con materiales de excavación	14.062 m ³
Excavación en zanjas	24.215 m ³	Relleno arena basáltica machaqueo	5.013 m ³
		Relleno material seleccionado de obra	21.143 m ³
Total =	42.179 m ³	Total=	40.268 m ³
Balance total	42.179 m ³ - 40.268m ³ = 1.911 m³ de excedente		

Por tanto, según los datos aportados en la documentación técnica, se producirá un excedente de tierras de **91.299 m³**. Este excedente de tierras deberá garantizarse reciben un tratamiento y destino adecuado, bien en la propia superficie del ámbito o bien en el exterior del mismo.

De manera adicional, según se indica en el documento ambiental los materiales obtenidos del desmonte de la parcela nº 2 serán objeto de tratamiento in situ mediante el paso y procesado en planta de tratamiento de áridos provisional, siendo destinados como material para la generación de hormigones y subbases granulares de la propia urbanización.

- Suelo y tierra vegetal: el suelo necesario para replantar las especies procedentes del ámbito analizado se obtendrán *in situ*, llevando a cabo una mejora agronómica realizada en el lugar y evitando, de este modo, la introducción de material externo a la zona para la vegetación propia del piso bioclimático.

Se estima que la disponibilidad de suelo en el conjunto del sector El Chorrillo Industrial es de 12.000 m³.

- Recursos energéticos: durante la ejecución de las obras el consumo de recursos energéticos se limitará al gasoil y lubricantes que son demandado por la maquinaria pesada de obra que se utilizará (palas retroexcavadoras, buldóceres, camiones, etc.), estimando un consumo medio de 12 litros/hora por vehículo y una medida de 60 litros de lubricante por vehículo a lo largo de la fase de construcción.

En fase de funcionamiento, los recursos empleados son:

- Agua: se prevé un consumo total de agua potable de 243,65 m³/día en régimen de funcionamiento ordinario; en una situación extraordinaria motivada por un incendio se puede incrementar hasta los 363,65 m³/día. Los recursos hídricos estarán destinados al abastecimiento de los diferentes usos previstos y al mantenimiento de áreas ajardinadas y espacios similares.

La reserva de almacenamiento se estima en 1.218,25 m³.

- Energía (luz): el suministro de energía eléctrica tendrá como origen la central de Granadilla de Abona.
- Suelo: las demandas previstas están relacionadas con las operaciones de conservación y reposición necesarias para el mantenimiento de las galerías de conducciones. En caso de apertura de zanjas se utilizará los rellenos previos y para la conservación de las áreas ajardinadas podrá requerirse aporte puntual de tierra vegetal y/o picón negro de cubrición, aunque en este caso se trata de un volumen reducido.

d) Generación de residuos.

No se espera una generación significativa de residuos durante el desarrollo de las obras, a excepción de los excedentes de tierras, debiéndose destinar dicho excedente a ser reutilizado en la propia obra, tal y como se plantea con los materiales obtenidos del desmonte de la parcela nº 2 que serán objeto de

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	35/42





tratamiento in situ mediante el paso y procesado en planta de tratamiento de áridos provisional, siendo destinados como materia para la generación de hormigones y subbases granulares de la propia urbanización, o bien destinarse a otras obras debidamente autorizadas o en su caso vertedero de inertes autorizado.

En cuanto a la fase operativa del espacio urbanizado, cabe esperar la generación de residuos relacionados con las actividades a desarrollar (embalajes, plásticos, cartones, vidrios, etc.) y con el tratamiento de las áreas ajardinadas (podas, retirada de tierra vegetal, etc.). La gestión de estos residuos se llevará a cabo por los servicios municipales o por gestores autorizados cuando se trate de actividades e instalaciones específicas implantadas en el espacio industrial urbanizado.

e) Contaminación y otras perturbaciones.

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, las tareas de acondicionamiento del terreno, especialmente los movimientos de tierra, y el tránsito de vehículos necesarios para realizar este tipo de operaciones conllevará una modificación de las características atmosféricas a nivel local, por la emisión de partículas de polvo y de gases por el uso de estos vehículos y de maquinaria.

A ello hay que añadir los efectos derivados del funcionamiento de la planta provisional de tratamiento de áridos, que operará durante esta fase para tratar los acopios de áridos de gran tamaño existentes en la parcela nº2 al objeto de obtener áridos de granulometría comprendida entre 40 y 70 mm.

El polvo que se puede producir por esta planta es silíceo, sin otro contenido de sustancias. La planta cuenta con un sistema de supresión de polvo por vía húmeda que funcionará mediante el riego por aspersión directamente sobre el material a tratar. Además, se aplicarán otras medidas tanto en la propia planta como en los puntos de emisión en los equipos móviles asociados y en la zona de acopio de áridos. Entre ellas está prevista la paralización de los trabajos exteriores si las condiciones atmosféricas por fuertes rachas de viento son desfavorables.

Otro efecto a tener en cuenta es la emisión de ruido. El documento EAIR contiene un estudio de dispersión del ruido (cada 50 m) provocado por esta instalación, considerando que en el momento en que la planta de tratamiento de áridos se encuentre triturando piedra el nivel de ruido será de 89,7 dB (ver figura 5).

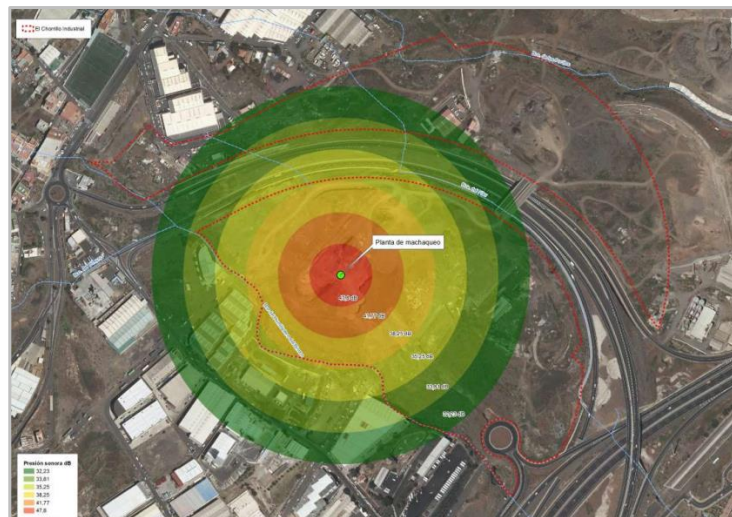


Fig. 5. Niveles de ruido (dB) generados por la planta de trituración de áridos. Fuente: Documento EAIR.

Considerando los objetivos de calidad acústica para ruido recogidos en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, se obtiene que a partir de los 50 m del foco emisor (planta de tratamiento de áridos) se cumplen los umbrales legales establecidos, ya que para áreas de predominio de uso residencial estos objetivos son de 65 dB

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	36/42





durante el día y 55 dB durante la noche. A esa distancia de 50 m de la planta, el nivel de presión sonora esperada es de 47,8 dB.

En consecuencia, conforme al estudio realizado cabe concluir que la operatividad de la planta no afectará a las áreas más sensibles circundantes (núcleo poblacional de El Chorrillo), situado a más de 100 m del lugar de generación del ruido.

Durante la fase operativa, una vez ejecutada la urbanización y por consiguiente los movimientos de tierra, estos efectos se reducirán de forma apreciable y solo cabe esperar la generación de ruidos propio de un espacio industrial, que es colindante con otras áreas que registran el mismo uso, por lo que se considera que la afección no será significativa.

f) Riesgos de accidentes graves y/o catástrofes relevantes para el proyecto, incluidos los provocados por el cambio climático y los riesgos para la salud humana.

El documento de evaluación ambiental integrada analiza la exposición del proyecto a los diferentes tipos de riesgos natural y antrópico, recurriendo como fuente documental de referencia a distintos planes de protección civil y a la cartografía de riesgos de la herramienta RIESGOMAP (Grafcan). La conclusión es que la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes es, en términos generales, Baja.

Solo cabe mencionar el riesgo de desplome de material suprayacente en los márgenes de determinados tramos del barranco de Binoco/El Humilladero por la acción de procesos geomorfológicos (labrado y excavación por la escorrentía y caída de materiales por gravedad). El riesgo se ve neutralizado al reconocer el cauce y su entorno inmediato como espacio libre de protección, con lo que el proyecto de urbanización no acondiciona ningún espacio o terreno susceptible de ser destinado a usos productivos, evitando con ello la exposición directa de personas a esta amenaza.

En el mismo cauce se identifica el registro de riesgo nº1080 por parte del Plan de Defensa frente a Avenidas (PDA). Tanto la ordenación como el proyecto de urbanización son consecuentes con esta situación de riesgo hidrológico, preservando la funcionalidad del cauce de titularidad pública y no contemplando ninguna actuación que comprometa o dificulte el drenaje territorial.

En cuanto a los efectos sobre la salud humana, tal como indica el documento de evaluación ambiental integrada, el sector analizado se caracteriza por la ausencia de núcleos o entidades de población en su interior, así como en el entorno más inmediato; el enclave más cercano es el núcleo de El Chorrillo, localizado al noroeste.

Durante la fase de funcionamiento de la nueva área industrial, las relaciones establecidas entre ésta y los asentamientos de población más cercano, considerando los usos previstos en el sector y la solución de movilidad proyectada, no repercuten en las condiciones de sosiego y bienestar público.

4.2 Ubicación del proyecto

El ámbito territorial de implantación del proyecto se localiza en el extremo suroeste del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en una franja altitudinal comprendida entre las cotas 210 y 319 m.s.n.m.

Con una superficie de 28,6 ha, el ámbito limita al norte con un tramo del barranco de los Pocitos, en contacto con terrenos del Parque Tecnológico y determinadas piezas del polígono industrial de Cuevas Blancas; al sur por el sistema de enlaces de la TF-1 con la vía exterior del área metropolitana; y al oeste por un tramo relativamente largo del barranco de Binoco/Humilladero, en transición al polígono industrial de La Campana.

a) Uso presente y aprobado del suelo.

El planeamiento vigente en el sector El Chorrillo Industrial es el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Adaptación Básica al TRLOTENC) de 2005 tras la anulación del PGO de 2013.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	37/42





Las parcelas incluidas en el sector y que están vinculadas al desarrollo del Proyecto de Interés Insular se encuentran situadas en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO) según el PGO en vigor.

b) La abundancia relativa, la disponibilidad, la calidad y la capacidad regenerativa de los recursos naturales de la zona y el subsuelo.

No se detectan afecciones significativas, entre otros motivos porque el sector, pese a no estar urbanizado, presenta un grado de transformación significativo en la mayor parte de su superficie, con la alteración completa del relieve y de los horizontes edáficos más superficiales como resultado de la ejecución de movimientos de tierra, así como la pérdida de cubierta vegetal o, en su caso, reemplazo de la vegetación potencial por formaciones vegetales de sustitución, sin interés desde el punto de vista de la conservación.

c) Capacidad de absorción del medio natural (con especial atención en las zonas costeras y medio marino, áreas clasificadas o protegidas por la legislación del Estado o de las Comunidades Autónomas; lugares Red Natura 2000 y masas de agua superficiales y subterráneas contempladas en la planificación hidrológica y sus respectivos objetivos ambientales)

El proyecto no afecta a zonas costeras ni al medio marino.

Tampoco tiene repercusión ambiental alguna en espacios protegidos de la Red Canaria de ENP o en Red Natura 2000; el más cercano (el Paisaje Protegido de La Lagunetas, también declarado Zona Especial de Conservación ZEC y Zona de Especial Protección para las Aves ZEPA), se sitúa a 4,6 km de distancia.

Respecto a la hidrología subterránea, el proyecto se ubica en un ámbito territorial incluido en la masa de agua subterránea denominada ES70TF001 de acuerdo a la caracterización efectuada en el marco del Plan Hidrológico Insular vigente. Esta masa de agua presenta un estado químico "Bueno", pero tanto su estado cuantitativo como su estado global se califica como "Malo".

La ejecución de las obras no debe tener ninguna incidencia relevante sobre la masa de agua, más allá de algún vertido accidental de combustible o lubricante procedente de los medios mecánicos utilizados, previendo el documento ambiental las medidas necesarias para que el control del mantenimiento de vehículos y maquinaria que operan en el ámbito sea adecuado.

En fase operativa se prevé el tratamiento adecuado para que las aguas residuales generadas no afecten al subsuelo, diferenciando dos situaciones; la primera transitoria, en tanto no esté en funcionamiento la EDARi de La Campana-San Isidro recurriendo a sistemas modulares de depuración que vierten a pozo absorbente, y la segunda, de carácter definitivo, mediante el envío de las aguas residuales a la infraestructura hidráulica señalada para su correcto tratamiento y depuración.

Tampoco se plantea ninguna obra de captación de agua subterránea ni en la actualidad existen instalaciones de esta naturaleza en el sector analizado.

En consecuencia, a la vista de las características del proyecto y de las medidas propuestas se considera que la actuación no supone una modificación hidromorfológica de la masa de agua subterránea identificada.

4.3 Características del potencial impacto.

El apartado 8 del EAIR realiza una exhaustiva descripción y evaluación de los posibles impactos generados por el PII, teniendo en cuenta su doble naturaleza como instrumento de ordenación y de ejecución.

La tabla 1 recoge la síntesis de la valoración del impacto sobre las diferentes variables ambientales, considerando tanto el resultado previo y posterior a la adopción de las medidas protectoras y correctoras previstas:

VARIABLE AMBIENTAL	EFFECTO SIN INCLUSIÓN MEDIDAS	EFFECTO CON INCLUSIÓN MEDIDAS
Efectos sobre la flora	Moderado	Compatible
Efectos sobre la fauna	Moderado	Compatible
Efectos sobre los hábitats de interés comunitario	Moderado	Compatible

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	38/42	



VARIABLE AMBIENTAL	EFFECTO SIN INCLUSIÓN MEDIDAS	EFFECTO CON INCLUSIÓN MEDIDAS
Posibilidad de propagación de especies invasoras	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre la red de drenaje natural	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre los recursos edáficos	Moderado	Compatible
Sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos	Compatible	Compatible
Incidencia sobre el paisaje	Moderado	Compatible
Incidencia sobre el estado de la masa de agua subterránea	Moderado	Moderado
Incidencia sobre la calidad del aire	Moderado	Compatible
Efectos sobre el cambio climático (huella de carbono)	Moderado	Moderado
Efectos sobre el patrimonio arqueológico	Compatible+	Compatible+
Efectos derivados del incremento de generación de residuos	Moderado	Moderado
Repercusiones socioeconómicas del cambio de actividad	Compatible+	Compatible+
Efectos sobre la salud de la población	Compatible	Compatible
Efectos sobre las infraestructuras existentes	Compatible	Compatible

Tabla 1. Valoración de impactos antes y después de la aplicación de las medidas ambientales.
Fuente: Documento Evaluación Ambiental Integrada Resultante (EAIR).

Entre los impactos a destacar durante la **realización de las obras** cabe mencionar la afección al suelo en virtud de los movimientos de tierra que se realizarán, aunque sin repercusión en elementos geológicos o geomorfológicos de interés. También la incidencia sobre la flora porque si bien predominan los suelos desprovistos de vegetación vascular o con presencia de herbazal nitrófilo, existen enclaves de vegetación potencial (comunidades de tabaibal dulce y cardonal) que corresponden con el hábitat de interés comunitario no prioritario 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos.

Destacar, además, la pérdida de calidad del aire con carácter temporal por emisión de gases y partículas (PM₁₀ y PM_{2.5}) en el entorno inmediato al lugar de las obras, como resultado del tránsito de maquinaria pesada, incluyendo la planta provisional de tratamiento de áridos, y los movimientos de tierra, así la afección paisajística, en relación con la ejecución de desmontes de terreno en las áreas del sector analizado que no han experimentado este tipo de actuaciones.

En fase de funcionamiento, una vez consolidado el nuevo espacio industrial, los impactos más destacables tienen que ver con el aumento de la huella de carbono por el desarrollo de actividades industriales que consumirán combustibles fósiles y el aumento de la generación de residuos, que también será inevitable dado el destino del suelo y la implantación de los usos previstos. Según el documento EAIR, en cuanto a la afección sobre el paisaje, la materialización de este sector industrial incorpora nuevos elementos visuales a un entorno eminentemente industrial y terciario, contribuyendo a su consolidación desde el punto de vista funcional y estético, por lo que este cambio no supondrá un cambio apreciable desde las cuencas visuales externas.

En cuanto a la **posibilidad de reducir el impacto de manera eficaz**, se exponen a continuación las medidas ambientales previstas en el documento EAIR (apartado 8.3). A modo de aclaración, pese al carácter integrador de este documento, en tanto aglutina los contenidos tanto del estudio ambiental estratégico como del documento ambiental, lo cierto es que la mayor parte de las medidas están dirigidas a anular o mitigar el impacto ambiental derivado de la ejecución del proyecto; por tanto, deben ser valoradas en este informe.

De forma resumida son las siguientes:

- Buenas prácticas a implementar en el proceso de ejecución de la urbanización y usos del sector Chorrillo-Industrial (apartado 8.3.1 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre la calidad atmosférica, con especial énfasis en el adecuado funcionamiento de los sistemas correctores de la planta provisional de áridos (apartado 8.3.2 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre las masas de agua (apartado 8.3.3 del documento EAIR).

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	39/42	



- Medidas para el control de los efectos sobre el suelo, que incluye el adecuado acopio y tratamiento del suelo rico en materia orgánica que puede ser reutilizado en labores de ajardinamiento (apartado 8.3.4 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre la flora y la vegetación, entre ellas el rescate y trasplante de las comunidades de tabaibal dulce (*Ceropegio fuscae-Euphorbietum balsamiferae*) y cardonal (*Euphorbietum canariensis*), que coincidan con las áreas de intervención, o la retirada adecuada de las especies invasoras como el *Pennisetum setaceum* (apartado 8.3.5 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre la fauna, incluyendo la realización de inspección previa al inicio de las obras para verificar la inexistencia de las especies inventariadas (apartado 8.3.6 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre el paisaje, abordando entre otras cuestiones el tratamiento adecuado de las áreas ajardinadas y las medidas a adoptar durante la fase funcional para evitar el deterioro visual del espacio industrial (apartado 8.3.7 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre el patrimonio arqueológico (apartado 8.3.8 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los efectos sobre los factores socioeconómicos (apartado 8.3.9 del documento EAIR).
- Medidas para el control de los residuos (apartado 8.3.10 del documento EAIR).
- Medidas para la mitigación del cambio climático, eficiencia energética y fomento del uso de energías renovables, por ejemplo, fomentando entre los usos a desarrollar la instalación de placas solares fotovoltaicas sobre cubiertas o espacios productivos disponibles (apartado 8.3.11 del documento EAIR).

Se estima que el conjunto de medidas previstas es adecuado y da respuesta a la naturaleza y magnitud de los impactos derivados de la ejecución del proyecto. También se incluye un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) para realizar el control, seguimiento y supervisión del cumplimiento de estas medidas, así como de otros parámetros ambientales. El anejo nº6 incluye las correspondientes fichas de seguimiento.

5. CONDICIONANTES Y MEDIDAS AMBIENTALES ADICIONALES

Como resultado del trámite de consulta y tras el análisis técnico del expediente, se considera oportuno introducir algunos condicionantes y medidas ambientales adicionales con el propósito de reforzar aún más la viabilidad ambiental del proyecto.

a) Respecto a la ejecución de los movimientos de tierras.

Los datos reflejados en el documento EAIR correspondientes a los movimientos de tierra (excavaciones, terraplenes y rellenos) no coinciden con los derivados del análisis del proyecto, que maneja cifras muy superiores, según se ha podido calcular de esos mismos datos se generarían **91.299 m³** de excedente de tierras.

Este excedente de tierras deberá reutilizarse en la misma obra, mediante la inclusión de dichos materiales en la planta provisional de áridos contemplada en el documento ambiental, o bien destinarse a otras obras cercanas debidamente autorizadas o finalmente a vertedero autorizado debiéndose dejar constancia de tal destino en el Programa de Vigilancia Ambiental.

Para ello deberá incorporarse una nueva ficha de seguimiento en el PVA que contemple entre otros los siguientes aspectos: con una periodicidad mensual, siempre que duren la fase de movimientos de tierras según el programa de los trabajos incluido en el proyecto, se deberá dejar constancia del volumen de tierras generado, su ubicación temporal y destino final de las mismas. Si el destino final es la reutilización en obra, deberá dejarse constancia de la misma mediante certificado del director de las obras en el PVA, o si el destino es en el exterior del ámbito en otra obra o vertedero autorizado, mediante el correspondiente

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	40/42





comprobante de recepción emitido por el director de la obra de destino o por el vertedero autorizado receptor de dichos materiales.

Finalmente, a los efectos de garantizar la correcta aplicación de las medidas ambientales previstas en el EAIR en el adecuado funcionamiento de los sistemas correctores de la planta provisional de áridos (apartado 8.3.2 del documento EAIR), se considera se debe completar la ficha de seguimiento del PVA 03-02 *control de la emisión de polvo y partículas*, incluyendo los siguientes aspectos: con una periodicidad mensual, se deberá comprobar que el sistema de supresión de polvo por vía húmeda de la planta funciona correctamente, comprobación de los cerramientos previstos mediante sombreretes metálicos para las diferentes zona de la planta, registros del cumplimiento de la retirada semanal/quincenal de la acumulación de polvo y de los riegos periódicos diarios previstos, y registros de las mediciones de inmisión mediante la instalación de un captador a los efectos de comprobar si las medidas correctoras son adecuadas.

b) Respecto al empleo de especies de flora alóctona en los espacios libres de protección y áreas ajardinadas.

En cuanto al tratamiento del paisaje y el uso de la vegetación, el documento EAIR establece que tanto en el caso de actuaciones extensivas, que se corresponde con las áreas libres de protección donde no es necesario el desarrollo de tareas de mantenimiento, como en las áreas ajardinadas y jardines privados que requieren una atención mayor, se descarta la utilización de especies de flora alóctona, así como el empleo de especies autóctonas como la palmera canaria, apostando exclusivamente por el empleo de especies adaptadas a ambientes xerofíticos propios del sur-sureste de Tenerife.

Esta medida entendemos que es adecuada cuando se trata de las áreas libres de protección porque estos enclaves constituirán una manifestación de las condiciones naturales o seminaturales originales que se mantienen en este sector industrial y por ello, es lógico el empleo exclusivo de especies xerofíticas del piso basal. En el caso de las áreas ajardinadas como parte del espacio urbanizado, se estima, a mejor criterio, que no debe existir inconveniente en utilizar especies alóctonas, siempre que no tengan carácter invasor. Así se contempla en el propio proyecto, con la ventaja de que al tratarse de especies de porte arbóreo o arbustivo tienen capacidad para proyectar sombra a gran altura, cosa que no sucede con la vegetación característica del piso bioclimático donde se localiza el sector El Chorrillo Industrial.

c) Respecto a la estimación económica de las medidas ambientales

El apartado 8.4 del documento EAIR recoge el coste individual de cada de las medidas ambientales previstas, así como la estimación global de su coste que asciende a 79.313,02 euros. Sin embargo, analizado el “documento 4. Presupuesto” que acompaña al proyecto de urbanización El Chorrillo Industrial, se aprecia que si bien se reproducen en su integridad todos los ítems (medidas ambientales) contemplados en el mencionado apartado 8.4 del documento EAIR, el coste de cada una de ellos no coincide y, por consiguiente, tampoco el importe global (66.686,19 euros).

Deberá justificarse esta discrepancia o, en su caso, resolver este conflicto de cifras, reflejando importes idénticos en ambos documentos.

6.CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, revisado el documento ambiental, los informes recibidos en el trámite de consulta y tras el posterior análisis técnico del expediente, se estima que el **“Proyecto de urbanización del PII Chorrillo Industrial” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria**, siempre y cuando se cumplan las medidas ambientales previstas en el documento ambiental, su programa de vigilancia ambiental y los condicionantes establecidos en el punto 5 apartado H de la presente propuesta.

Código Seguro De Verificación	my/36rngIatB/TR41lf0zQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR41lf0zQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	Página	41/42





Por todo lo expuesto, considerando el análisis jurídico y técnico del Expediente, y vista la propuesta de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico a la CEAT, **la Comisión de Evaluación Ambiental acuerda por unanimidad:**

1. Formular Declaración Ambiental Estratégica del Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial en la que, a vista del resultado de la información pública y consulta y de la forma en que los aspectos ambientales han sido tenidos en cuenta en la versión final del “Proyecto de Interés Insular El Chorrillo Industrial”, en calidad de instrumento de ordenación, y tras realizar el pertinente análisis técnico del expediente, considerando especialmente los criterios establecidos en el documento de alcance correspondiente, se condicione la misma al cumplimiento de las medidas ambientales señaladas en el punto 6 del apartado G así como las previstas en el Estudio Ambiental Integrado Resultante y el cumplimiento del Plan de Vigilancia del mismo.

2. Emitir informe de impacto ambiental del Proyecto de Interés Insular (PII) El Chorrillo Industrial en el que revisado el documento ambiental, los informes recibidos en el trámite de consulta y tras el posterior análisis técnico del expediente, se estima que el “Proyecto de urbanización del PII Chorrillo Industrial” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, siempre y cuando se cumplan las medidas ambientales previstas en el documento ambiental, su programa de vigilancia ambiental y los condicionantes establecidos en el punto 5 del apartado H.

3. Publicar el acuerdo adoptado en el Boletín Oficial de la Provincia y en sede electrónica, al tiempo que se comunica al órgano sustantivo.

[Documento firmado electrónicamente]

El Jefe de la Oficina de Apoyo Técnico Jurídico de la CEAT,
Javier Herrera Fernández

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
my/36rngIatB/TR411f0zQ==	Firmado	01/09/2023 07:29:48
Firmado Por	Javier Herrera Fernández - Jefe de Oficina de Apoyo Técnico Jurídico Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife	
Url De Verificación	https://sede.tenerife.es/verifirma/code/my%2F36rngIatB%2FTR411f0zQ%3D%3D	
Normativa	Página	42/42
Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

