

	Este documento ha sido asentado en el libro de:
	RESOLUCIONES
	Por SECRETARIO/O DELEGADO/O, con:
	Número: 1716/2025 Fecha: 02-06-2025 Fedatario: Belinda Pérez Reyes



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo Gerencia
Municipal de Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Gestión

RESOLUCIÓN DE LA SRA. CONSEJERA DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, DOÑA ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

Visto el expediente n.º **2023/5693** relativo a la aprobación de la modificación del **proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), PGOU-2005**, promovido por la **JUNTA DE COMPENSACIÓN UA-SO.126, AREA TINCER BAJO**, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El proyecto de urbanización de la delimitación del ámbito 5.7.3 “P.E. Tíncer” se corresponde con el polígono P-1, Barranco Grande del Área Tíncer Bajo, Ámbito Suroeste, Ficha SO-2 del PGOU-92, comprendía las unidades de actuación UA-1 y UA-2 (se corresponden con la UA-SO.125 Y UA-SO.126 del PGOU-2005), dicho proyecto fue presentado el 24 de mayo de 2000 por Amador Díaz Ramos y redactado por el arquitecto José J. Bastarrica, asimismo, el 12 de diciembre de 2000 se presenta el proyecto de Baja Tensión y Alumbrado redactado por los ingenieros Manuel Mora Novaro y Alejandro Mora López, el proyecto de urbanización de ambas unidades fue aprobado por el Decreto del Alcalde, el 6 de agosto de 2001.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 1 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A Ver firma	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
N° expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04 Ver sello		- 1/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04

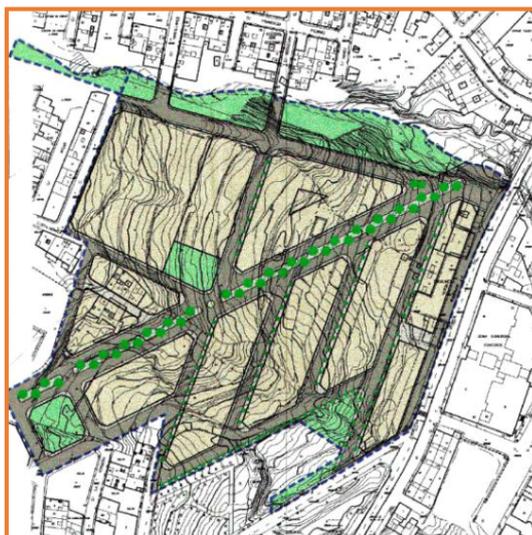


Imagen 1. Extracto del proyecto de urbanización aprobado el 6-08-2001 del PGO-92.

El 10 de mayo de 2022, la Junta de Compensación UA-SO.126 solicita la tramitación independiente de los proyectos de urbanización de la UA-SO.125 y UA-SO.126 al no existir obras vinculadas ni condicionadas entre ambas, lo cual permitiría la actualización y modificación de los proyectos de urbanización.

En virtud de Resolución del Sr. Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha **23 de noviembre de 2022**, se resuelve autorizar por fases el proyecto de urbanización aprobado por Decreto de la Alcaldía de fecha 6 de agosto de 2001, las fases se corresponden con las Unidades de Actuación UA-SO.125 Y UA SO.126, siendo necesario presentar modificado del proyecto de urbanización para cada una de ellas, de acuerdo con la normativa vigente y conforme al informe del Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, de 8 de noviembre de 2022.

El 29 de agosto de 2023, con Registro de Entrada n.º 2023/010306, en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, Don Juan Francisco Hernandez García, actuando en su condición de apoderado de la mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L. , entidad que ostenta la Presidencia de la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, solicita la aprobación de la modificación del proyecto de urbanización de la UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2).

Se acompaña a la presente solicitud la documentación siguiente:

- Memoria
- Planos

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N.º: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
N.º expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 2/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

- Pliego de prescripciones técnicas particulares
- Presupuesto

2º.- El 23 de octubre de 2023, el Servicio de Planeamiento y Gestión, emite informe técnico del tenor literal siguiente:

“EXP.: [2023005693](#)

ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A-SO.126, DEL ÁREA: TÍNCER BAJO, ÁMBITO: SUROESTE (SO-2).
--

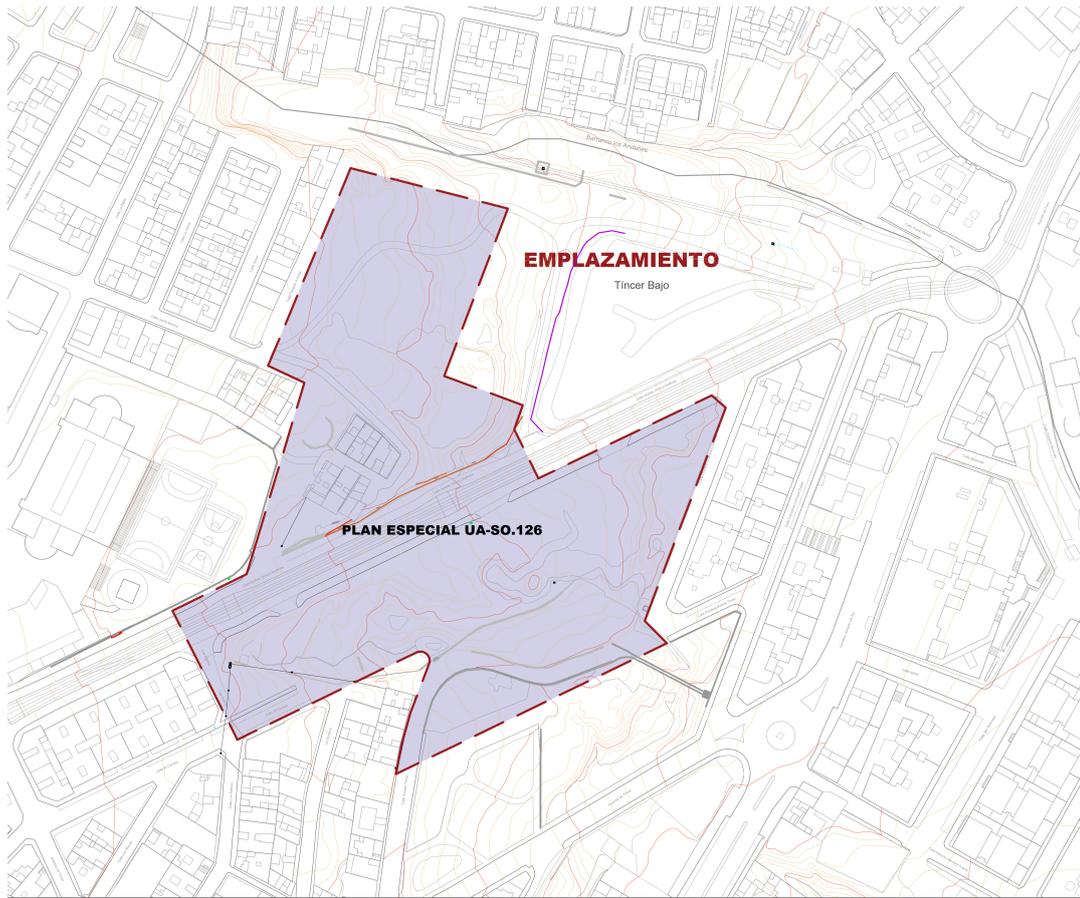
Con fecha 29 de agosto de 2023, D. Juan Francisco Hernández García, en representación de LANDCOMPANY 2020, S.L., aporta, en formato digital mediante el enlace One Drive facilitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Proyecto de: Urbanización de la Unidad de Actuación SO.126 del AOR-SO-3, del Área: Tíncer Bajo, Ficha: SO-2, redactado en junio de 2023 por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos Dña. Raquel García Ferrera (Estudio 7, Ingeniería y Construcción), solicitando que se informe en relación con la adecuación al planeamiento vigente.

Los documentos presentados no están firmados digitalmente por la Técnico redactora del Proyecto.

INFORME:

A continuación, se inserta un recorte del Plano de Situación y emplazamiento del Proyecto de Urbanización:

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 3/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	



PETICIONARIO JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-2, ÁMBITO 5.7.3 (ANTIGUO SO-2)
 EMPRESA CONSULTORA estudio 7 Ingeniería y construcción
 AUTOR DEL PROYECTO RAQUEL GARCÍA FERRERA ICOP. Nº 03/2019
 ESCALA 1:1750
 UNE A-3 original 0 17.5 35
 TÍTULO PROYECTO DE URBANIZACIONES ACTUACIÓN SO.126 DEL AOI T.M. SANTA CRUZ

Planeamiento de aplicación:

El planeamiento urbanístico de aplicación es el “Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05), aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias n.º 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife N.º 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife N.º 23, de 15 de febrero de 2007.

De acuerdo con el PGOU-05 las obras a ejecutar se encuentran en:

Ámbito: Suroeste. **Área:** Tíncer Bajo.

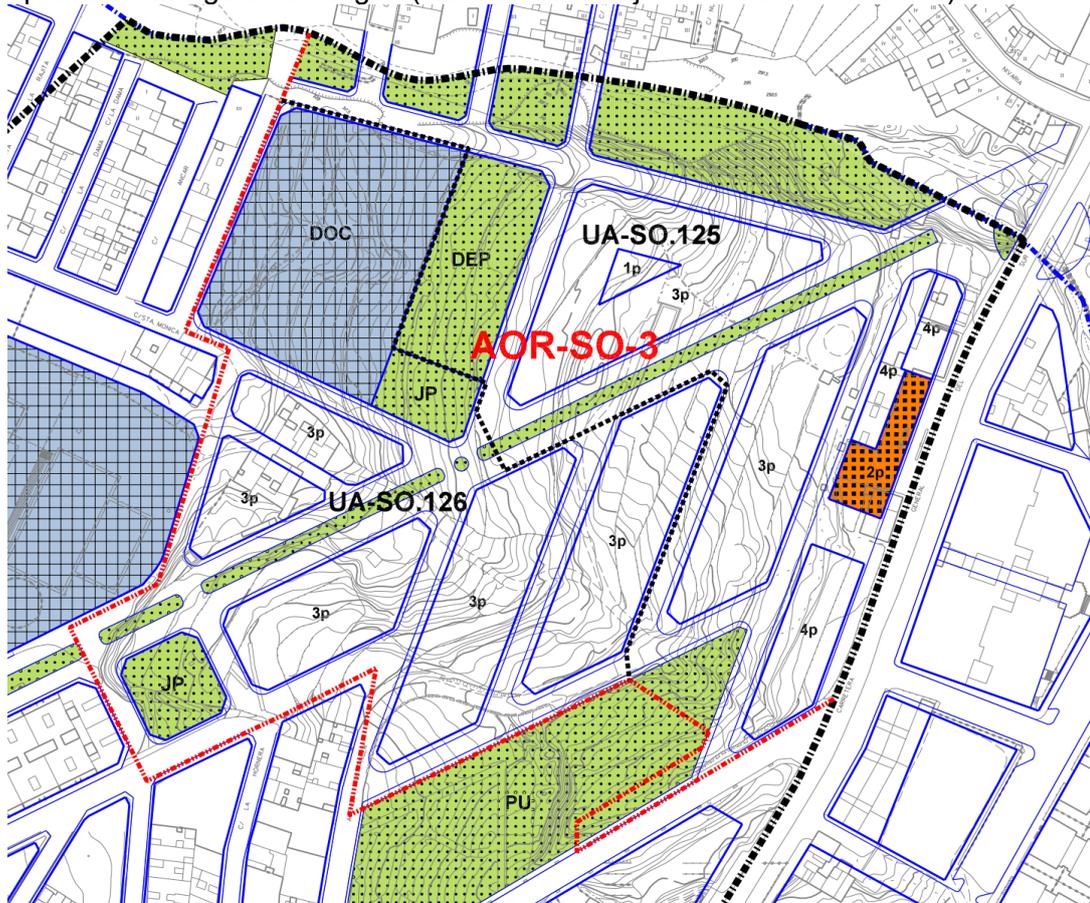
Ficha: SO-2.

Clase y Categoría del Suelo: Urbano No Consolidado (SUNC).

Instrumento de Ordenación: - Plan General (Adaptación Básica DL 1/2000 de 8 de mayo).

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 4/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

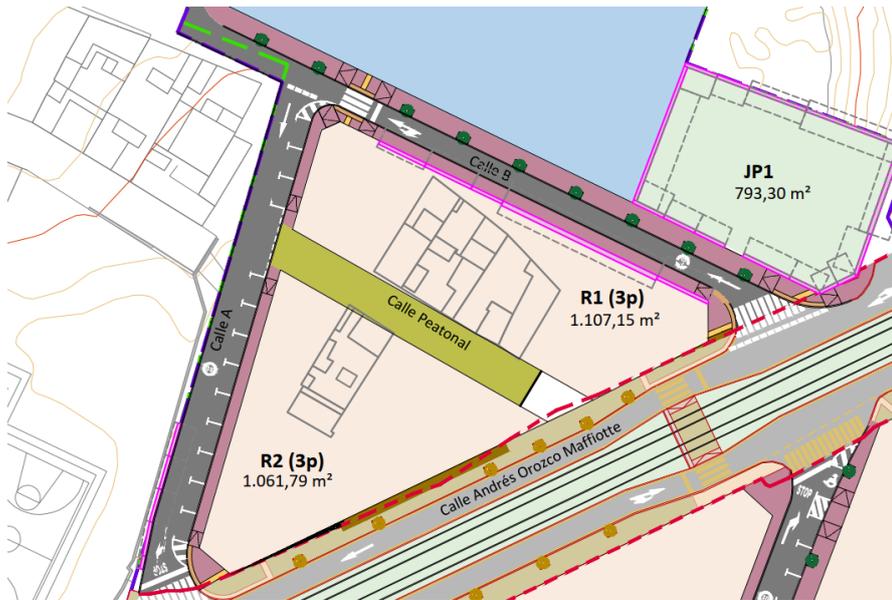
- Plan Especial del Polígono P-1, SO-2, tal como se aprecia en la siguiente imagen (Recorte de la hoja N.º 1 de la ficha SO-2):



Revisado el Proyecto, se informa que, en lo relativo a las alineaciones y usos, el Proyecto se ajusta al Planeamiento de aplicación y a las Alineaciones señaladas por este Servicio, en el Informe AR 2022007388-BIS II; sin embargo, este Servicio discrepa de la solución prevista para la urbanización de la manzana delimitada por las Calles “A”, “B” y “Andrés Orozco Maffiotte”, la cual se puede observar en la siguiente imagen (extracto del Plano de Planta General del Proyecto de Urbanización):

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha:	02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N.º: 1716/2025	Fecha:	02-06-2025 10:14	
N.º expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F				
Fecha de sellado electrónico:	25-06-2025 13:59:04	- 5/38 -	Fecha de emisión de esta copia:	25-06-2025 13:59:04





En el Proyecto de Urbanización se respetan y mantienen cuatro edificaciones existentes en la manzana, lo cual condiciona excesivamente, tanto la urbanización proyectada como las futuras edificaciones que se construyan en el resto del suelo edificable de la manzana.

El Proyecto plantea un Peatonal que parte desde la Calle “A”, adaptándose a la rasante actual para dar servicio a las edificaciones existentes, pero no llega a conectar con la calle Andrés Orozco, quedando a una cota 8,00 metros por encima de la acera a la que debería llegar.

Asimismo, con la finalidad de garantizar la estabilidad de las edificaciones existentes en la manzana, se proyectan unos muros de contención en la Calle “B”, que alcanzan los 6,00 metros de altura. Esta solución, a parte de lo antiestético que resulta para el entorno urbano, condiciona muy negativamente el diseño de las futuras edificaciones que ocupen el suelo delimitado por la Calle “B”, la trasera de las edificaciones existentes, el Peatonal y la Calle Andrés Orozco.

En este sentido, si bien se procurará en la gestión y ejecución de las unidades de actuación el mantenimiento, cuando sea posible, de las edificaciones existentes, éstas no pueden ni deben condicionar el correcto desarrollo de la unidad y el resultado final de la urbanización.

Por lo antes expuesto, este Servicio considera necesario que se rediseñe la solución proyectada para la manzana antes referida, de tal modo que se dé continuidad al Peatonal para que conecte la Calle “A” con la Calle Andrés Orozco, mediante una serie de escaleras y rampas, y se supriman los muros proyectados en la Calle “B”.

3º.- El 25 de octubre 2023, se requiere a la Junta de Compensación **UA-SO.126, AREA TINCER BAJO**, la subsanación del proyecto urbanización a la vista del informe técnico anterior.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha:	02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha:	02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F				
Fecha de sellado electrónico:	25-06-2025 13:59:04	- 6/38 -	Fecha de emisión de esta copia:	25-06-2025 13:59:04



4º.- El 25 de octubre de 2023, la Junta de Compensación **UA-SO.126, AREA TINCER BAJO**, solicita la ampliación de plazo para la subsanación del proyecto de urbanización.

5º.- El 17 de noviembre de 2023, se pone en conocimiento de la Junta de Compensación UA-SO.126 AREA TINCER BAJO, por parte de la Administración, la falta de la evaluación de impacto ambiental relativa al proyecto de urbanización, de conformidad con 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, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6º.- El 1 de diciembre de 2023, la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, formula las alegaciones siguientes:

PRIMERA.- Se afirma en la resolución notificada que el documento de modificación del proyecto de urbanización presentado por parte de la Junta a la Gerencia para su aprobación en fecha 25 de agosto de 2023, ha de someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada por concurrir los presupuesto establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (cuyos anexos I, II y III fueron modificados por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio).

El citado artículo 7.2.c de la Ley 21/2013 establece literalmente que será objeto de una evaluación ambiental simplificada:

Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados

o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

- 1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
- 2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
- 3.º Incremento significativo de la generación de residuos.*
- 4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
- 5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
- 6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.*

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 7/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

De este precepto se colige claramente que a efectos de que un proyecto de urbanización haya de someterse a evaluación ambiental simplificada, han de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de una modificación de proyecto anterior.
- b) Que se encuentre autorizado, ejecutado o en curso de ejecución.
- c) Que pueda tener los *efectos adversos significativos sobre el medio ambiente* tasados en el propio precepto.

En este caso no concurre la totalidad de los citados requisitos, pues si bien:

- 1) nos encontramos ante una modificación de proyecto (el documento presentado es una modificación del proyecto de urbanización ya aprobado mediante Decreto de Alcaldía de 6 de agosto de 2001)
- 2) que se encuentra actualmente autorizado y en proceso de ejecución

lo cierto es que de la modificación del proyecto no se deriva ninguno de los efectos adversos legalmente establecidos.

El motivo principal de ello es que el proyecto modificado, del mismo modo que el planeamiento que lo soporta, prácticamente mantiene las alineaciones y rasantes del proyecto original, las cuales sirven de base para los volúmenes y superficies de las

unidades de obras de urbanización del ámbito. Al igual que en el espacio sucede en el tiempo, ya que, al no producirse variaciones apreciables en el área de intervención, las obras no sufren un incremento de plazo. Por lo tanto, ya desde el propio carácter y mínima entidad de la modificación, se comprueba que de esta no se derivan incrementos significativos de los volúmenes de obra señalados y, en consecuencia, de lo significativo de los efectos adversos sobre el medio ambiente.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 8/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

A continuación pasamos a exponer punto por punto la inexistencia de incremento significativo de cada uno de los efectos adversos legalmente recogidos:

1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.

Las emisiones a la atmósfera que se producen como resultado de la ejecución de las obras de urbanización consisten fundamentalmente en los gases emitidos por la maquinaria empleada que consuma combustibles fósiles, así como el polvo generado por dichas obras. Ambas emisiones se darán en mayor o menor medida en función, fundamentalmente, de los volúmenes de los movimientos de tierra para las correspondientes demoliciones, excavaciones y terraplenados, así como de las superficies de asfaltado y pavimentación.

Como se ha dicho, al existir apenas variación de las alineaciones y rasantes del ámbito con respecto al proyecto original, las unidades de obra, sus mediciones y los plazos para ejecutarlas no sufren modificaciones apreciables.

En concreto, los trabajos que representan el mayor foco de emisión son los movimientos de tierra. De ellos:

- El terraplenado, que incluye el tránsito de camiones, vertido, extensión, riego y compactación, es el mismo en ambos casos.
- El desmonte, que incluye el posicionamiento de la maquinaria, la excavación, carga y transporte, solo aumenta en volumen, no en tiempo, un 15 %, aumento poco significativo desde el punto de vista de las emisiones.
- El saneamiento de taludes, que incluye el posicionamiento de la maquinaria y movimientos de arrastre, percusión, retirada y acopio de escombros y posterior carga y transporte, sin embargo, desaparece, siendo ésta una tarea que lleva más tiempo que la propia excavación por la singularidad de ir escogiendo y decidiendo según la zona cómo dejar el talud de forma definitiva.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 9/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

- Las demoliciones, cuyo volumen se prevé que aumenten en solo dos pequeñas edificaciones de una sola planta y una superficie de 107 m2, lo cual representa un 0,38 % de la superficie del ámbito y por tanto un incremento irrelevante.

Por lo tanto, consideramos que, comparando las tareas que producen emisiones a la atmósfera en uno y otro proyecto, no se aprecian incrementos significativos e incluso podría considerarse una disminución de emisiones por la eliminación de la tarea de saneamiento de taludes.

2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.

En el proyecto modificado no se prevé ningún tipo de vertido a los cauces circundantes ni, evidentemente, al litoral, que queda a gran distancia del ámbito de actuación.

3.º Incremento significativo de la generación de residuos.

En cuanto a los desmontes, el incremento del 15% en volumen de desmonte con respecto al proyecto original no representa un aumento significativo en la generación de residuos procedentes de la excavación que, por otro lado, son residuos inertes según la definición del artículo 2.b del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

En cuanto a las demoliciones, El incremento del 50% en la demolición, , aunque a primera vista pueda parecer que representa un incremento significativo de esta partida concreta, relativizando el peso que tiene dicha partida en la generación total de residuos (supone entre el 5% y el 10% de la generación global de residuos de la obra), se sigue considerando un aumento global poco significativo.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 10/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

En la modificación planteada no se incrementa el uso de ningún tipo de recursos naturales.

5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

Ninguna de las opciones afecta a Espacios de la Red Natura 2000.

6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.

Ninguna de las opciones afecta al patrimonio cultural.

Luego no concurriendo los requisitos legales determinantes de la necesidad de someter el proyecto a evaluación ambiental simplificada, procede -y así se solicita expresamente- dejar sin efecto el requerimiento al que por medio del presente escrito se contesta y ordenar continuar con el curso del procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2, PGOU-2005.

7º.- El 16 de enero de 2024, se da traslado a la Unidad de Evaluación Ambiental del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de las alegaciones formuladas por la Junta de Compensación, a los efectos que se emita informe por la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental sobre la obligatoriedad o no de someter a evaluación de impacto ambiental simplificada a la modificación del proyecto de urbanización UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, para continuar con la tramitación del expediente.

8º.- El 24 de enero de 2024, el Jefe de Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos, notifica lo siguiente:

Analizada por los miembros de la citada Comisión el pasado 9 de enero la documentación técnica aportada, se comprueba que la justificación argumentada parece correctamente motivada, si bien, no consta en el expediente la documentación técnica que permita a esta Comisión corroborar los argumentos esgrimidos por la persona promotora, por lo que resulta inviable verificar dicha justificación.

Por todo ello se le requiere para que aporte los proyectos de urbanización, original y modificado o, en su caso, un informe comparativo con la información planimétrica necesaria que permita constatar las modificaciones realizadas.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 11 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 11/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

9º.- El 14 de marzo de 2024, en respuesta al requerimiento del Jefe de Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos, la Junta de Compensación aporta documentación técnica que fundamenta los argumentos esgrimidos para no someter el proyecto urbanización a evaluación ambiental simplificada.

10º .- El 2 de abril de 2024, la documentación es recibida por el Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos.

11º.- El 19 de abril de 2024, la entidad mercantil Emmasa emite informe técnico del tenor literal siguiente:

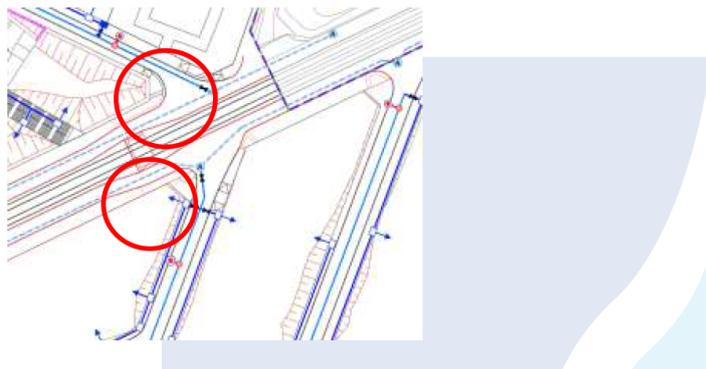
En relación al proyecto remitido de **"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"**, promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y para que las instalaciones de abastecimiento y saneamiento, cumplan la normativa vigente y los criterios técnicos recogidos en las Normas para las Instalaciones de Agua potable y Saneamiento en Edificios y Urbanizaciones se informa lo siguiente:

Red de abastecimiento.

- La red de distribución principal será de FD \varnothing 150
- En los cruces de calles, en la red de distribución principal, se colocará una válvula de \varnothing 150 alojada en pozo
- La red terciaria de PEAD 63 mm. debe ir enhebrada en un tubo de canalización corrugado de 110 mm.
- Se colocarán dos válvulas terciarias, de \varnothing 80, en cada manzana.
- En los cruces de calle se colocará una válvula de \varnothing 150 en pozo
- Las bocas de riego sólo se instalarán en la de distribución potable terciaria, con una válvula de corte de \varnothing 2" registrada en arqueta de 25 x 25 cm. La boca de riego será la recogida en las normas de emmasa.
 - Los hidrantes se instalarán en la red de distribución principal con un diámetro mínimo de \varnothing 100 y tendrán una llave de corte de \varnothing 100 alojada en pozo
 - Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo

1. CRUCE DE CALLE E CON CALLE ANDRÉS OROZCO MAFFIOTE

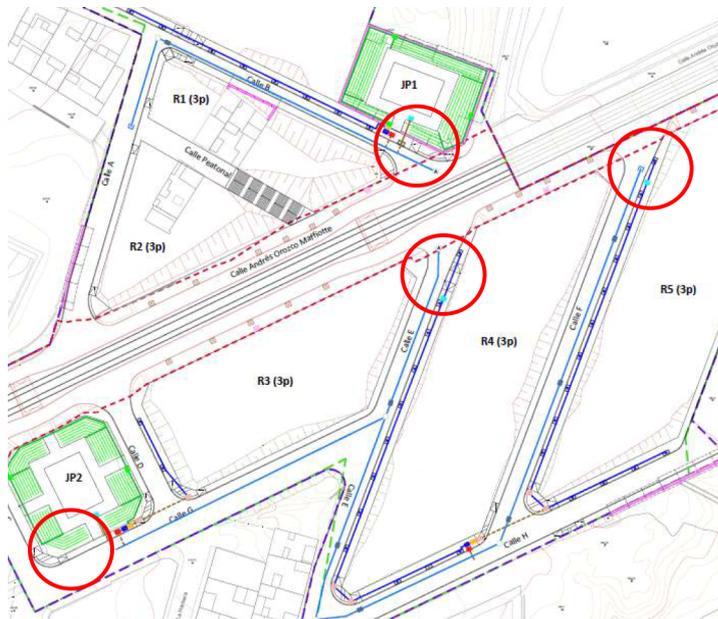
Se confirman los dos puntos de conexión a red existente donde se colocará una válvula de \varnothing 150 alojada en pozo.



Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 12/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Red de Riego.

- No se instalarán bocas de riego.
- No se instalarán elementos de riego por la calzada.
- Las redes de riego se alimentarán de los cabezales de riego.
- Las redes de Riego Potable Principal se ejecutarán en FD ø100 de color morado según norma de Emmasa.
- Las redes de Riego Potable Terciaria instaladas en los cabezales serán de color morado según normas de Emmasa.
- Las redes de enganche en la zona de cabezales se ejecutarán en FD ø80 con válvulas de ø registradas en arquetas de 25x25.
- Las redes de riego
- Se indica la previsión de cabezales de riego en la Calles: Calle B, Calle E, Calle F y Calle G
- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo



Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 13/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04

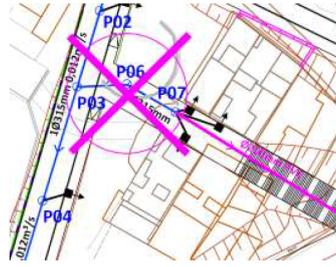


Red de saneamiento

- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

CALLE PEATONAL - R1 3P

Cambio de sentido de evacuación y conexión. Se traza red de $\varnothing 200$ PVC.



CALLE B

No hay instalaciones proyectadas.

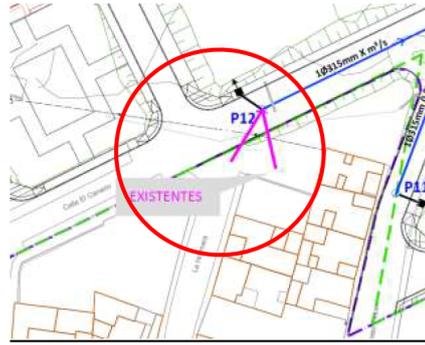


Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 14/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04



CALLE EL CANARIO

Revisar acometidas existentes



Red de pluviales

- No se ejecutarán rejas de recogida de pluviales transversales a la vía. Se debe aprovechar la pendiente del asfalto y colocar recogida de pluviales en los laterales de la vía.
- Los imbornales se acoplarán directamente a pozo.
- Los imbornales deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.
- Se debe definir los puntos de conexión, ya sea a red existente de pluviales o a barrancos, debiendo tener la autorización del CIATF

CRUCE CALLE H CON CALLE PARALELA SUBIDA TINCER

Se cambia el punto de conexión a red existente



Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

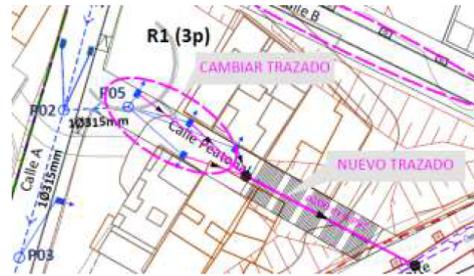
Página 15 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 15/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04



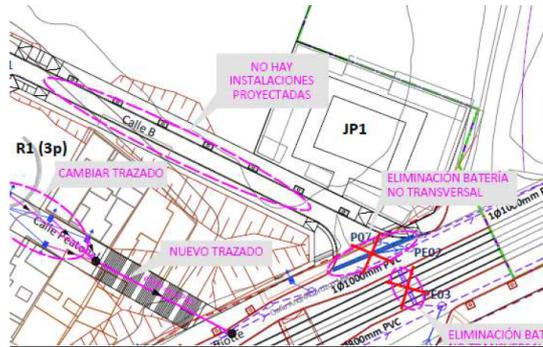
CALLE PEATONAL - R1 3P

Cambio de sentido de evacuación y conexión y nuevo trazado.



CALLE B

No hay instalaciones proyectadas.



Conclusión y Propuesta

A la vista de lo expuesto anteriormente:

PRIMERO. - Se propone informar el Proyecto **"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"** en sentido **desfavorable**. Pendiente de la subsanación de las condiciones y determinaciones expresadas en el cuerpo del presente informe.

Para subsanar lo anterior, deberá remitirse a Emmasa la documentación probatoria de las aclaraciones y correcciones requeridas, a la vista de la cual se emitirá nuevo informe.

En caso de avanzarse en la tramitación administrativa del presente proyecto sin que se aporten las citadas modificaciones, el presente informe deberá entenderse en sentido desfavorable.

SEGUNDO. - El comienzo de los trabajos debe comunicarse previamente a esta Empresa. Si la ejecución de las obras afectase a las instalaciones existentes, la modificación o desvío de las mismas deberá ser autorizada y supervisada por esta Empresa.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 16 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 16/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04



TERCERO. - Las conclusiones del presente informe mantendrán su vigencia siempre y cuando no se produzca ninguna modificación respecto a la documentación recibida e informada por EMMASA, finalizando su periodo de validez de forma automática en el menor de los siguientes casos: 1) Transcurridos dos (2) años desde su notificación, 2) Cuando se produzca el cambio en la planificación hidrológica que afecte a la sustancia informada. Tras el cese automático de la vigencia del Informe Competencial, deberá solicitarse de nuevo su emisión.

Visto lo anterior, **SE INFORMA** en relación al Proyecto de **“Actualización del Proyecto de Urbanización relativo a la Unidad de Actuación UA-LS.5 y de las Actuaciones Aisladas AA-LS.5 y AA-LS.6”** en sentido desfavorable, pendiente de la subsanación de las condiciones y determinaciones expresadas en el cuerpo del presente informe.

12º.- El 29 de abril de 2024, se da traslado de extracto de certificado del acta de la reunión de la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental celebrada **el día nueve de enero de dos mil veinticuatro**, en relación con el cuarto punto del día, del tenor literal siguiente:

CERTIFICADO

ASUNTO: EXPEDIENTE 4/2023/CMEA RELATIVO A SOLICITUD DE INFORME PROYECTO DE URBANIZACION UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005.

D. Pablo López Armas, Jefe del Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, actuando como Secretario de la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, **CERTIFICA**:

Que el día nueve de enero de dos mil veinticuatro, se celebra reunión de la citada Comisión Municipal en la Sala ubicada en la sexta planta del Edificio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la que entre otros asuntos, se debate acerca del Expediente 4/2023 relativo al Proyecto de Urbanización UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0-2, PGOU-2005. y, en el que se acuerda lo siguiente:

“En relación al cuarto punto del orden del día (Expediente 4/2023) referente a la consulta que se eleva a esta Comisión al objeto de que se pronuncie si procede o no someter a evaluación ambiental estratégica el Proyecto de Urbanización UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA S0- 2, PGOU-2005 cabe señalar lo siguiente:

1. La justificación argumentada parece correctamente motivada, si bien, no consta en el expediente la documentación técnica que permita a esta Comisión corroborar los argumentos esgrimidos por la persona promotora, por lo que resulta inviable verificar dicha justificación.
2. En base a lo anterior y, para la emisión de un pronunciamiento a este respecto se acuerda requerir los proyectos de urbanización, original y modificado o, en su caso, un informe comparativo con la información planimétrica necesaria que permita constatar las modificaciones realizadas.”

13º.- El 8 de mayo de 2024, se da traslado del informe de Emmasa a la Junta de Compensación UA-SO.126, TINCER BAJO.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 17 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 17/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

14º.- El 13 de junio de 2024, se remite extracto certificado del acta de la reunión de la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental celebrada el 28 de mayo de 2024, del tenor literal siguiente:

D. Pablo López Armas, Jefe del Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, actuando como Secretario de la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, **CERTIFICA:**

Que el día veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro, se celebra reunión de la citada Comisión Municipal en la Sala ubicada en la sexta planta del Edificio de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en la que entre otros, se debate acerca del siguiente asunto:

“CONSULTA RELATIVA SOBRE LA CONVENIENCIA DE SOMETER O NO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN UA -SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2, PGOU-2005. EXPEDIENTE 4/2023

Analizada la documentación presentada, la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, emite el siguiente:

INFORME

1. OBJETO

El presente informe tiene por objeto determinar si la modificación del “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER” debe someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada por tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental o no.

2. ANTECEDENTES

PRIMERO: *El 25 de agosto de 2023, con Registro de Entrada N.º 2023/10306, se recibe en la Gerencia Municipal de Urbanismo instancia presentada por la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2), relativa a la aprobación de la modificación del “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER” acompañada de la correspondiente documentación.*

SEGUNDO: *El 17 de noviembre de 2023, se requiere a la Junta de Compensación de la UA-SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2), documentación relativa a la evaluación de impacto*

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 18/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

ambiental respecto a la modificación del proyecto de urbanización presentado, de conformidad con el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, cuyos anexos I, II, III fueron modificados por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio.

TERCERO: El 1 de diciembre de 2023, la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2), formula alegaciones en el sentido siguiente:

La modificación del proyecto presentado (modificación del proyecto de urbanización aprobado mediante Decreto de la Alcaldía 6 de agosto de 2001) que se encuentra en ejecución, no implica ninguno de los efectos adversos descritos legalmente en el art. 7.2 c) de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El motivo principal de la modificación es el ajuste del proyecto a las alineaciones y rasantes del planeamiento vigente (sobre el levantamiento topográfico actualizado y con la correspondiente georreferenciación, dado que las alineaciones y rasantes del vigente PGOU-05 son las mismas que las del Plan Especial que sirvió de base a la aprobación del proyecto de urbanización), sin que suponga una variación apreciable en el área de intervención, por lo que se solicita dejar sin efecto el requerimiento de documento ambiental y continuar la tramitación de aprobación del proyecto de urbanización”

CUARTO: Con fecha 18 de diciembre de 2023, el Servicio de Planeamiento y Gestión del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife solicita a la Unidad de Evaluación Ambiental del Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, informe de la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental que concluya sobre la obligatoriedad o no de someter a evaluación de impacto ambiental simplificada la modificación pretendida del proyecto, a los efectos de continuar la tramitación del expediente, teniendo en cuenta que la misma, según entiende ese Servicio, no supone una variación sustancial del ya aprobado.

QUINTO: La Comisión Municipal de Evaluación Ambiental de Santa Cruz de Tenerife (CMEA), en la sesión ordinaria celebrada el día 9 de enero de 2024, acordó en el punto quinto que, analizado el expediente 4/2023 relativo al Proyecto de Urbanización UA - SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2, PGOU-2005 cabe señalar que:

1. La justificación argumentada sobre si procede someter a Evaluación ambiental Estratégica el proyecto de urbanización parece correctamente motivada, si bien, no consta en el expediente la documentación técnica, por lo que resulta inviable verificar dicha justificación.
2. En base a lo anterior y, para la emisión de un pronunciamiento a este respecto se acuerda requerir los proyectos de urbanización, original y modificado o, en su caso, un informe comparativo con la información planimétrica necesaria que permita constatar las modificaciones realizadas y verificar la justificación argumentada.

SEXTO: El requerimiento anterior fue emitido el 23 de enero de 2024, al presidente de la Junta de Compensación, por parte del Servicio Administrativo de Sostenibilidad Ambiental y Servicios Públicos del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 19/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04



SÉPTIMO: Con fecha 14 de marzo de 2024, tiene entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife escrito al que acompaña la documentación requerida.

3. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se presentó un plano y un cuadro comparativo entre los movimientos de tierras del proyecto de urbanización original de 2001 y los proyectos de urbanización actualmente en tramitación correspondientes a las UA-1. SO 125 y UA-2. SO 126.

4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Grupo 7 del Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, correspondiente a los proyectos de infraestructuras que debe ser sometidos a evaluación ambiental simplificada, fue modificado por el Real Decreto 445/2023, de 13 de junio incluyendo en dicho grupo los proyectos de urbanización.

En este sentido, el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, referente al ámbito de aplicación de la misma determina:

“2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.

b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.

2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.

3.º Incremento significativo de la generación de residuos.

4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.

d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.”

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 20/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

El caso que nos ocupa se encuadra concretamente en la letra c), anteriormente enunciada. Por tanto, las consideraciones ambientales del presente informe deberán pronunciarse sobre la apreciación o no, en la modificación del proyecto de urbanización, de efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

5. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

En la alegación firmada el 30 de noviembre de 2023, incluida en la solicitud de informe de la Gerencia de Urbanismo, se afirma que las modificaciones realizadas en el proyecto de urbanización no implican un incremento significativo de los efectos adversos sobre el medio ambiente respecto del proyecto original. En el mismo se describe que las modificaciones consisten en una pequeña variación de las alineaciones y rasantes, analizando los posibles efectos adversos legalmente establecidos en los siguientes términos:

- Sobre el posible incremento de las emisiones a la atmósfera afirma que, los trabajos de mayor emisión respecto a los movimientos de tierra no implican grandes modificaciones, ya que, en el caso del terraplenado no cambia, siendo un 15% superior en el caso del desmonte, lo que resulta poco significativo. Desaparecen los trabajos de saneamiento de taludes y, en cuanto a las demoliciones se afirma que el incremento que se produce es poco significativo.
- Sobre el posible incremento significativo en la generación de residuos afirma que el incremento del 15% de desmonte que se produce son residuos inertes.
- Las modificaciones no implican otros posibles efectos.

El escrito de alegación presentado en esa fecha no fue acompañado de otra documentación, por lo que no se pudo constatar las afirmaciones descritas, motivo por el cual se requirió más información.

Posteriormente, en el escrito de fecha 14 de marzo de 2024 se describen las modificaciones del proyecto de urbanización original de 2001 comparado con el que se encuentra en tramitación. En el mismo se especifica que dicha comparativa se realiza del ámbito original completo, comprendiendo las dos unidades de actuación UA-1 (actual UA-SO.125) y UA-2 (actual UA-SO.126), si bien actualmente se están tramitando en expedientes independientes.

Y se afirma que, “en el caso concreto de la UA-SO.126 que nos ocupa”, se reduce significativamente el volumen neto de terreno desplazado como consecuencia de las modificaciones planteadas, “contribuyendo a reducir las emisiones a la atmósfera, tanto por los gases emitidos por la maquinaria empleada que consume combustibles fósiles, así como el polvo generado por dichas obras.” En el escrito se afirma que la reducción del volumen neto se produce en un 47,27%.

El documento número 1 al que se refiere el escrito está conformado por plano y tablas comparativas del proyecto de urbanización de 2001 y de 2024, diferenciando entre la UA-SO.125 y UA-SO.126. Tanto en la planimetría como en las tablas quedan señalados los movimientos de tierra, distinguiendo las zonas donde se produce Terraplén o Desmonte, concretando el dato en metros cúbicos (m³).

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F		
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 21/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04



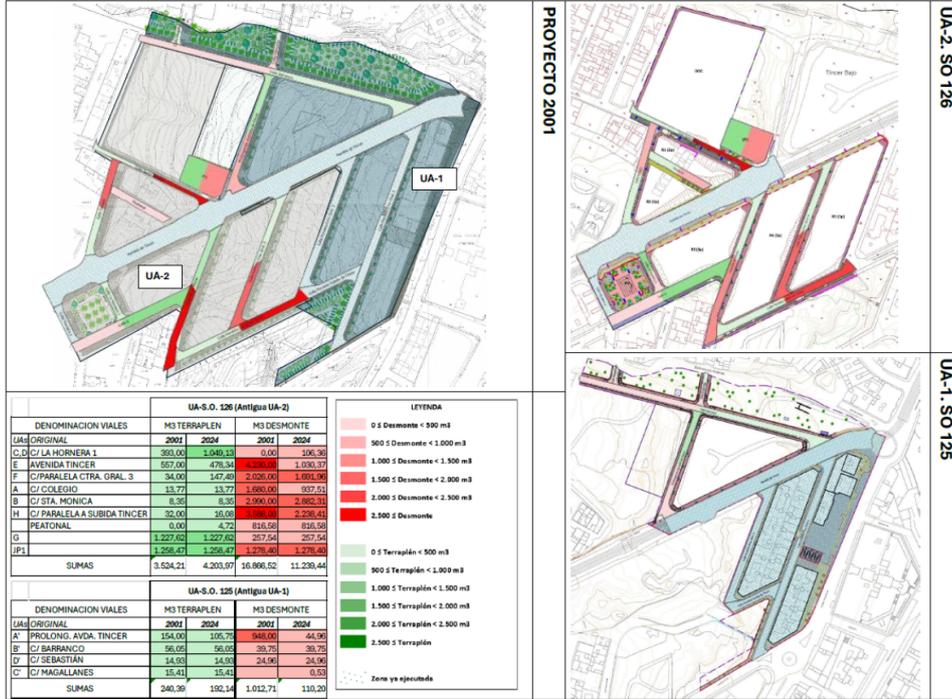


Imagen. Plano y cuadro comparativo de movimientos de tierra extraído de la documentación presentada.

Por tanto, derivado del análisis de la documentación aportada se considera lo siguiente:

Respecto a las observaciones incluidas en el **primer escrito de alegación** (30 de noviembre de 2023) cabe destacar que, no se han tenido en consideración en el presente informe dado que no se han podido constatar los datos descritos.

Respecto a las observaciones incluidas en el **segundo escrito de alegación** (14 de marzo de 2024) y el documento número 1 que lo acompaña se ha comprobado lo siguiente:

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico:	25-06-2025 13:59:04	- 22/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04

Respecto a las observaciones incluidas en el **segundo escrito de alegación** (14 de marzo de 2024) y el documento número 1 que lo acompaña se ha comprobado lo siguiente:

1. Teniendo en cuenta la información incluida en la documentación aportada entendemos que el proyecto de urbanización sobre el que se solicita pronunciamiento es el referido UA-SO.126 (antigua UA-2).
2. Se produce una reducción del 47,27% tal y como señalada el escrito, siendo coincidente con los cálculos realizados tomando en consideración los datos del cuadro comparativo del documento número 1.

6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

Las siguientes consideraciones se realizan teniendo en cuenta, exclusivamente, la información aportada como respuesta al requerimiento realizado por la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, y más concretamente, en relación a los datos aportados en el denominado

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 23 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 23/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

documento número 1. De acuerdo con estos datos y tal y como se ha expuesto en las consideraciones técnicas, la modificación del proyecto de urbanización supone una **reducción del volumen neto de movimientos de tierras del 47,27%**, siendo inferior tanto el volumen de desmonte, como el de terraplén.

Sobre el incremento significativo de las emisiones a la atmósfera

No se considera previsible un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera como consecuencia de la modificación del proyecto de urbanización. A la vista de los datos aportados, no se requerirá mayor participación de maquinaria y los volúmenes de tierra a mover se reducen, consideradas ambas acciones, principales fuentes de generación de emisiones a la atmósfera.

Sobre el incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral

No está previsto que se produzca ningún vertido a cauces públicos o al litoral como consecuencia de la modificación del proyecto de urbanización.

Sobre el incremento significativo de la generación de residuos

De acuerdo con los datos aportados, existe una mejor compensación de los volúmenes de desmonte y terraplén en la modificación del proyecto de urbanización, por lo que puede considerarse que se produce una reducción en la generación de residuos, en este caso, de carácter inerte.

Sobre el incremento significativo en la utilización de recursos naturales

Como consecuencia de la modificación del proyecto no se prevé un incremento significativo de la utilización de recursos naturales, como podría ser un incremento en la utilización de agua o combustibles fósiles, o la necesidad de aporte de materiales de exterior para la generación de taludes o terraplenes.

Sobre la afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000

No existe afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.

Sobre la afección significativa al patrimonio cultural

No se prevén posibles nuevas afecciones al patrimonio cultural en tanto que no se modifica el ámbito del proyecto.

7. CONCLUSIONES

1.- El presente informe se realiza teniendo en cuenta los datos aportados como respuesta al requerimiento realizado por la Comisión Municipal de Evaluación Ambiental, en el escrito presentado con fecha 14 de marzo de 2023 (número de registro de entrada 2024-003187) y en el documento que lo acompaña (documento número 1).

2.- Tras el análisis de la información aportada se observa que la modificación del proyecto de urbanización "Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER" supone una reducción de los volúmenes de desmonte y terraplén, generándose un volumen neto de movimientos de tierra que es un 47,27% inferior respecto al que se preveía en el proyecto original.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 24/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	



3.- *Habiendo realizado una valoración de los condicionantes establecidos en el apartado c) del artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se considera que la modificación del “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER”:*

- 1.º *No supone un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
- 2.º *No supone un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
- 3.º *No supone un incremento significativo de la generación de residuos.*
- 4.º *No supone un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
- 5.º *No supone una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
- 6.º *No supone una afección significativa al patrimonio cultural.*

4.- *Por todo lo anterior, se considera que la modificación del “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER” no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y por lo tanto no debe someterse a una evaluación de impacto ambiental simplificada de acuerdo con los preceptos establecidos en el artículo 7.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

En base a lo expuesto, la Comisión la Comisión del Órgano Ambiental Municipal de Santa Cruz de Tenerife acordó:

PRIMERO: Informar la consulta solicitada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el sentido de que no es exigible someter el “Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER” a evaluación de impacto ambiental simplificada.

SEGUNDO: Notificar el informe a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.”

15º.- El 19 de junio de 2024, la Junta de Compensación presenta nueva documentación ajustándose a los requerimientos notificados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

16º.- El 9 de julio de 2024, el Servicio de Planeamiento y Gestión, emite nuevo informe a la vista de la nueva documentación aportada por la Junta de Compensación UA-SO.126, del tenor literal siguiente:

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 25/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A-SO.126, DEL ÁREA: TÍNCER BAJO.
ÁMBITO: SUROESTE (SO-2).

Antecedentes:

Con fecha 23 de octubre de 2023, este Servicio emitió Informe relativo al "Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-SO.126 del AOR-SO-3, Área: Tíncer Bajo, Ficha:SO-2", redactado en junio de 2023 por ESTUDIO 7, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN. En dicho Informe se decía:

"...en lo relativo a las alineaciones y usos, el Proyecto se ajusta al Planeamiento de aplicación y a las Alineaciones señaladas por este Servicio en el Informe AR 2022007388-BIS II; sin embargo..."

"... Por lo antes expuesto, este Servicio considera necesario que se rediseñe la solución proyectada para la manzana antes referida, de tal modo que se dé continuidad al Peatonal para que conecte la Calle "A" con la Calle Andrés Orozco, mediante una serie de escaleras y rampas, y se supriman los muros proyectados en la Calle "B"..."

Para solventar y/o aclarar los aspectos señalados en el Informe emitido por este Servicio el 23-10-23, y en otros que obran en el expediente de tramitación del citado Proyecto de Urbanización, el 18/06/2024 con registro de entrada N° 2024/7594, Dña. Susana Maderuelo Abel, en representación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-SO.126, Área: Tíncer Bajo (SO-2), presenta nuevo Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación referenciada, firmado electrónicamente el 31 de mayo de 2024 por el I.C.C.P. Don Hassan Machlab Machlab (Estudio 7, Ingeniería y Construcción).

Revisada la nueva documentación aportada, **se INFORMA:**

En lo que concierne a este Servicio, consideramos que se han resuelto satisfactoriamente los aspectos señalados en el Informe de fecha 23 de octubre de 2023, por lo que, en consecuencia, se informa favorablemente.

17º.- El 8 de enero de 2025, se emite nuevo informe de Emmasa del tenor literal siguiente:

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 26 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
N° expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 26/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Revisión en relación a la modificación del proyecto remitido de **"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"**, promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y para que las instalaciones de abastecimiento y saneamiento, cumplan la normativa vigente y los criterios técnicos recogidos en las Normas para las Instalaciones de Agua potable y Saneamiento en Edificios y Urbanizaciones se informa lo siguiente:

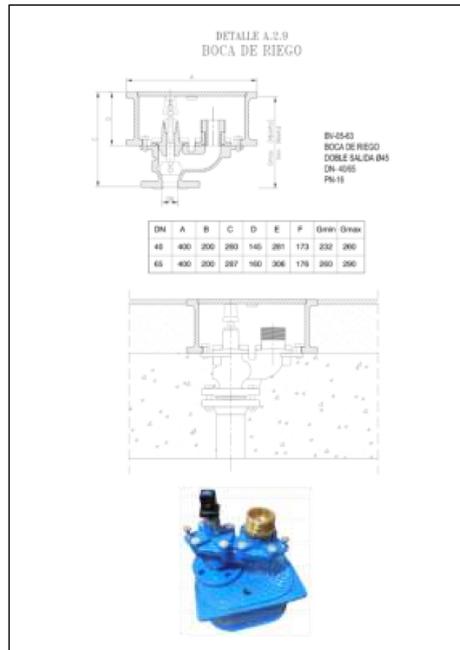
Red de abastecimiento.

- Faltan dos válvulas de $\varnothing 150$ en la red de distribución principal, alojadas en pozos.



- Las bocas de riego sólo sólo se instalarán en la red de distribución potable terciaria, con una válvula de corte de $\varnothing 2''$ registrada en arqueta e 25 x 25 cm. La boca de riego será la recogida en las normas de emmasa.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 27/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	



- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

Red de Riego.

- La red de riego cumple con las modificaciones indicadas.

Red de saneamiento

- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

CALLE B

No hay instalaciones proyectadas.



Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 28/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Red de pluviales

- La red de pluviales cumple con las modificaciones indicadas.
- Los imbornales deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

Conclusión y Propuesta

A la vista de lo expuesto anteriormente:

PRIMERO. - Se propone informar el Proyecto "**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE**" en sentido **desfavorable**. Pendiente de la subsanación de las condiciones y determinaciones expresadas en el cuerpo del presente informe.

Para subsanar lo anterior, deberá remitirse a Emmasa la documentación probatoria de las aclaraciones y correcciones requeridas, a la vista de la cual se emitirá nuevo informe.

18º.- El 20 de enero de 2025, el Servicio Administrativo de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, emite informe del tenor literal siguiente:

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 29 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 29/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

INFORME

ASUNTO: EXPEDIENTE 148/2020/INF RELATIVO A MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ETAPAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE TINCER BAJO, SO-2 POLÍGONO 1. ENLACE PARA ACCEDER A LA DOCUMENTACIÓN ES EL SIGUIENTE: <HTTPS://PORTALEXT.SANTACRUZDETENERIFE.ES/NEXTCLOUD/S/KMXYAXSXBLFFQ GK>

Habiéndose solicitado por el Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 25 de junio de 2024, expediente 2023005693, informe técnico de la documentación presentada por la Junta de Compensación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO (SO-2), relativa a la aprobación de la modificación del "Proyecto de Urbanización de la UA-SO.126, AOR-SO.3, ÁREA SO-2 DE TÍNCER", por el presente se informa a continuación las observaciones a subsanar relativas a:

Mobiliario y parques infantiles.

- En la zona de juegos JP1 y JP2 se proyecta suelo de caucho continuo de 2 cm. de espesor. El espesor debe ser mínimo 3+1. Además, en juegos con riesgo de caídas donde lo exija la normativa vigente se deberá proyectar pavimento con la amortiguación necesaria en función de la altura de caída.
- La instalación de los juegos infantiles deberá de contar con certificado de seguridad emitido por empresa homologada.
- En la zona de juegos JP1 deberá instalarse una valla metálica con cantos redondeados, sin aristas, adecuada a tal uso, en lugar de la de madera proyectada, para facilitar su mantenimiento posterior.

Instalación de Alumbrado Público.

- El marco y tapa de las arquetas presupuestadas son de polipropileno, debiendo ser de fundición.

Red de media tensión:

- En el proyecto se contempla la ejecución de un centro de transformación para el suministro de la totalidad de la urbanización en baja tensión, formado por envolvente monobloque de hormigón tipo caseta, de instalación en superficie y maniobra interior PFU-7 / 24kV de Ormazabal o similar. Al respecto:
 - o Se contempla su ejecución fuera del ámbito de actuación de la urbanización.
 - o Existe información contradictoria de la instalación (en planos recoge un centro de un transformador y en anejo de tres transformadores).
 - o No se concreta el emplazamiento ni la integración del centro de transformación en el entorno.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 30 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 30/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

- Teniendo en consideración que toda parcela con una previsión superior a 100 kW debe de contemplar un local para la posible ejecución de un centro de transformación en la misma, integrada en la edificación, se informa que la instalación de el/los centro/s de transformación necesario/s debe/n proyectarse en el interior de las parcelas edificatorias de la urbanización que se proyecta.

Red de riego:

- Se deberán unificar la red de riego, de forma que como mínimo para las calles E, F y H solo exista un cabezal de riego.
- Atendiendo a la Memoria del proyecto, la red de riego se conecta a la red de abastecimiento, dado que en el momento de la redacción del presente proyecto no se ha ejecutado la red de agua regenerada en la zona. Es por ello que en la red de riego diseñada según plano 14.1 se prevé la instalación necesaria para un futuro suministro de agua regenerada. Por tanto, las tuberías de riego deberán prever las mismas condiciones y por ende, contar con banda morada (RAL 4001), así mismo, se deberá indicar en el plano, los bypass y distribuciones necesarias en arquetas, para el suministro de la red con aguas de abastecimiento en tanto no exista dicha red.
- Todas las tuberías de riego a partir del cabezal de riego, serán de PE con una presión nominal mínima de 10 atmósferas en los diámetros que resulten de los cálculos hidráulicos, salvo la tubería de P.E. 16 mm. Indicar que la tubería de riego en aceras no puede ser de 16mm, deberá tener un diámetro mínimo de 25 mm PN 10.
- Las arquetas a emplear en las redes de riego serán de fábrica con tapas de F.D., no empleándose arquetas plásticas, debiendo tener suelo drenante.

Jardinería:

- No se detecta plano de jardinería de las vías con las especies seleccionadas, si bien en presupuesto se indican las palmeras Wodyetia.
- Se considera muy escasa la vegetación establecida en las zonas ajardinadas JP1 y JP2, detectándose además en el diseño propuesto problemas de competencia por incumplimiento de marcos de plantación entre especies arbóreas, debiéndose tener en cuenta en el momento de la distribución de las plantaciones antes de sus plantaciones.
- Las rejillas con religas para los alcorques deberán permitir ampliarse el ámbito de los troncos/estípites de las especies seleccionadas, con el fin de no generarles daños en la base por la presencia de las religas (mínimo 50 cm). Así mismo, deberán cumplir con la normativa de accesibilidad en su diseño.
- No se detecta diseño constructivo de los alcorques, los cuales deberán permitir el futuro anclaje de las raíces, a efecto de garantizar la estabilidad futura del arbolado/palmeras seleccionadas.
- No se incorporan los tutores ni se definen en el presupuesto y mediciones, las dimensiones de las plantaciones de arbustivas, dragos, palmeras, etc a realizar, debiéndose incorporar plantaciones con cierto porte que permitan su supervivencia, debiéndose actualizar definición de las especies y precios. Se deberá contemplar:

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 31/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

- El arbolado deberá tener un porte mínimo de 2.5 metros, estarán bien estructurados y formados, con adecuada ramificación, con troncos únicos rectos, sin daños y guía principal en perfecto estado. Deberá entutorarse.
- Las palmeras en vías deberán tener un mínimo de 1 metro de largo de estípote, con su correspondiente entutorado.
- Las palmeras canarias deberán tener un porte mínimo de aproximadamente 30 cm de estípote bien formada en contenedor de dimensiones adecuadas.
- Las arbustivas deberán tener un porte mínimo de 50 cm.
- Se deberán incorporar el mantenimiento de las zonas verdes hasta la recepción de las obras.

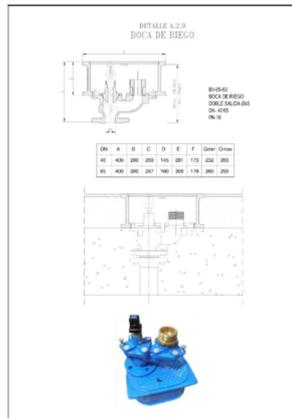
Red de abastecimiento.

- Faltan dos válvulas de $\varnothing 150$ en la red de distribución principal, alojadas en pozos.



- Las bocas de riego sólo sólo se instalarán en la red de distribución potable terciaria, con una válvula de corte de $\varnothing 2''$ registrada en arqueta e 25 x 25 cm. La boca de riego será la recogida en las normas de Emmasa.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 32/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	



- No se detectan bocas de riego en la alineación ajardinada de la acera de la calle H, ni dentro de las zonas ajardinadas JP1 y JP2.
- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

Red de Riego.

- La red de riego cumple con las modificaciones indicadas.

Red de saneamiento

- Los elementos de la red deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.
- Como observación, en la Calle B no se proyecta red de saneamiento, entendiéndose que la parcela R1 no conectará a la misma, mientras que el equipamiento docente son recogidas por el colector de la calle A en el pozo P01.

Red de pluviales

- Los imbornales deberán cumplir la normativa vigente en marca y modelo.

Visto lo cual, se considera que la documentación aportada es apta a los efectos de proseguir con los trámites para la aprobación inicial del mismo, debiendo aportarse anexo en relación con lo recogido en el presente informe previo a la aprobación definitiva del proyecto, lo que se informa a los efectos de su remisión al Servicio de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

19º.- El 23 de abril de 2025, se emite un nuevo informe de Emmasa, del tenor literal siguiente:

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 33 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 33/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Revisión en relación al informe de corrección remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife del **"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"**, promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y para que las instalaciones de abastecimiento y saneamiento, cumplan la normativa vigente y los criterios técnicos recogidos en las Normas para las Instalaciones de Agua potable y Saneamiento en Edificios y Urbanizaciones se informa lo siguiente:

Red de abastecimiento.

- La red de abastecimiento cumple con las modificaciones indicadas.

Red de Riego.

- La red de riego cumple con las modificaciones indicadas.

Red de saneamiento

- La red de saneamiento cumple con las modificaciones indicadas.

Red de pluviales

- La red de pluviales cumple con las modificaciones indicadas.

Conclusión y Propuesta

A la vista de lo expuesto anteriormente:

PRIMERO. - Se propone informar el Proyecto **"PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE"**, en sentido favorable.

SEGUNDO. - El comienzo de los trabajos debe comunicarse previamente a esta Empresa. Si la ejecución de las obras afectase a las instalaciones existentes, la modificación o desvío de las mismas deberá ser autorizada y supervisada por esta Empresa.

TERCERO. - Las conclusiones del presente informe mantendrán su vigencia siempre y cuando no se produzca ninguna modificación respecto a la documentación recibida e informada por EMMASA, finalizando su periodo de validez de forma automática en el menor de los siguientes casos: 1) Transcurridos dos (2) años desde su notificación, 2) Cuando se produzca el cambio en la planificación hidrológica que afecte a la sustancia informada. Tras el cese automático de la vigencia del Informe Competencial, deberá solicitarse de nuevo su emisión.

20º.- El 25 de abril de 2025, se emite informe del Servicio Técnico de Servicios Públicos del tenor literal siguiente:

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 34 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 34/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

INFORME

ASUNTO: EXPEDIENTE 467/2025/SASP RELATIVO A SOLICITUD DE INFORME DE GERENCIA DE URBANISMO SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN REF 2023005693

Recibida solicitud de informe por parte del Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, referente a la aprobación del proyecto "URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE LA SO.126, AOR-SO.3, AREA SO-2, PGOU-2005, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UA-2, ÁMBITO 5.7.3"

Desde esta Sección del Ciclo Integral del Agua se ha solicitado informe a EMMASA, en el que manifiestan lo siguiente:

"Revisión en relación al informe de corrección remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife del "PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DE TENERIFE", promovido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y para que las instalaciones de abastecimiento y saneamiento, cumplan la normativa vigente y los criterios técnicos recogidos en las Normas para las Instalaciones de Agua potable y Saneamiento en Edificios y Urbanizaciones se informa lo siguiente:

Red de abastecimiento.

La red de abastecimiento cumple con las modificaciones indicadas.

Red de Riego.

La red de riego cumple con las modificaciones indicadas.

Red de saneamiento

La red de saneamiento cumple con las modificaciones indicadas.

Red de pluviales

La red de pluviales cumple con las modificaciones indicadas.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 35 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 35/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Conclusión y Propuesta

A la vista de lo expuesto anteriormente:

PRIMERO. - Se propone informar el Proyecto "**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SO.126 AOR SO-3 DE Tíncer BAJO EN SANTA CRUZ DETENERIFE**", en sentido favorable.

SEGUNDO. - El comienzo de los trabajos debe comunicarse previamente a esta Empresa.

Si la ejecución de las obras afectase a las instalaciones existentes, la modificación o desvío de las mismas deberá ser autorizada y supervisada por esta Empresa.

TERCERO. - Las conclusiones del presente informe mantendrán su vigencia siempre y cuando no se produzca ninguna modificación respecto a la documentación

recibida e informada por EMMASA, finalizando su periodo de validez de forma automática en el menor de los siguientes casos:

- 1) Transcurridos dos (2) años desde su notificación, 2) Cuando se produzca el cambio en la planificación hidrológica que afecte a la sustancia informada. Tras el cese automático de la vigencia del Informe Competencial, deberá solicitarse de nuevo su emisión."

Desde este Servicio Técnico de Servicios Públicos **SE SUSCRIBE lo informado por parte de EMMASA.**

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - El Art. 25.2 a) de la Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye a los Municipios entre otras competencias la de Urbanismo en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas. Dentro de esta última se incluye la Gestión Urbanística; en el concreto ámbito de Canarias el parámetro normativo de esta materia viene dado por la **Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante (LSEPC) y por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante (RGESPC).**

Segundo. - Conforme a la potestad de autoorganización reconocida en el Art. 4 a) de la Ley 7/85 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto por los Art. 85 bis del citado texto normativo, y Art. 8 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local, "Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Santa Cruz de Tenerife".

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 36 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CD4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 36/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Tercero. – Conforme al artículo 4 de los Estatutos de la Gerencia corresponde al Organismo Autónomo elaborar y aprobar los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento y el ejercicio de todas aquellas competencias inherentes a la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Cuarto. - Conforme al artículo 295.1 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructura, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, dichos proyectos de urbanización podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada, en virtud del apartado 4 del artículo 295 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Asimismo, en el apartado tercero letra a) del artículo 295 de la citada Ley se dispone que los proyectos de urbanización deben cumplir con las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto (art. 295 b) Ley 4/2017).

No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (art. 295 c) Ley 4/2017).

Quinto. - En virtud del apartado 4 del artículo 295 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización corresponderá al ayuntamiento, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

- a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.
- b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de los casos.

La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras, estudio o estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 37/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	

Sexto.- De conformidad con el **artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre** por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y **ejecución urbanísticas**, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, **deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia**, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

En virtud del **artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre**, el plazo para formular alegaciones, en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.

Séptimo. – Es competencia de la Consejera Directora la aprobación inicial del proyecto de urbanización de conformidad con el artículo 12.o) apartado 3 de los Estatutos del Organismo Autónomo.

A la vista de los antecedentes y de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, **RESUELVO:**

1º.- Acordar la aprobación inicial de la Modificación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, AMBITO SUROESTE (SO-2), PGOU-2005, promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN UA-SO.126, AREA TINCER BAJO, condicionado a la subsanación de la deficiencias expuestas en el informe del Servicio Administrativo de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras.

2º.- Acordar la apertura del trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y uno de los periódicos de mayor circulación, y publicar en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, **por plazo de veinte días.**

3º.- Requerir informe al Servicio de Seguridad Ciudadana y Movilidad, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La Consejera Directora
Doña Zaida C. González Rodríguez.

[Avenida Tres de Mayo, 40](#)
[38005 Santa Cruz de Tenerife](#)

[922 01 31 01](#)
[www.urbanismosantacruz.es](#)

Página 38 de 38

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 02-06-2025 10:14:02	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 1716/2025	Fecha: 02-06-2025 10:14	
Nº expediente administrativo: 2023-005693 Código Seguro de Verificación (CSV): D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/D505D59E1F9F72CDFC4A24802AF1DA9F .			
Fecha de sellado electrónico: 25-06-2025 13:59:04	- 38/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 25-06-2025 13:59:04	