

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (250.597,74 EUROS).

5. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

Importe neto: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (250.597,74 EUROS).

- I.G.I.C.: 7%.

- Importe total: DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (268.139,58 EUROS).

6. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

A) Fecha de adjudicación: 12 de noviembre de 2013.

B) Fecha de formalización del contrato: 21 de noviembre de 2013.

Contratista: LOPESAN, ASFALTOS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

C) Importe o canon de la adjudicación:

• Importe neto: DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (240.421,76 EUROS).

- I.G.I.C.: 7%.

- Importe total: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (257.251,28 EUROS).

D) Ventajas de la oferta adjudicataria: Las que figuran en su oferta.

Santa Lucía, a diecinueve de febrero de dos mil catorce.

LA ALCALDESA, Dunia González Vega.

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE SANTA MARÍA DE GUÍA**

ANUNCIO**1.751**

Habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Canarias, de fecha 27 de noviembre de 2013, número 229, Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 15 de noviembre de 2013, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 28 de octubre de 2013, relativo a la Revisión del Plan General de Santa María de Guía, modificación del régimen de usos en el estanque situado en el Sistema General y Parque Urbano 1, incluido en el sector de suelo urbanizable 3 y dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 51.2) del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, por medio del presente anuncio se publica íntegramente el contenido del referido documento urbanístico, que entrará en vigor a los QUINCE DÍAS HÁBILES de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, tal y como dispone el artículo 70.2) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, cuyo tenor literal se transcribe a continuación "Insertar todo el contenido del C.D. que se acompaña que se corresponde con la Revisión del Plan General de Santa María de Guía, modificación del régimen de usos en el estanque situado en el Sistema General y Parque Urbano 1, incluido en el sector de suelo urbanizable 3".

Santa María de Guía, a cuatro de diciembre de dos mil trece.

EL ALCALDE, Pedro M. Rodríguez Pérez.

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA MARÍA DE GUÍA. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS EN EL ESTANQUE SITUADO EN EL SISTEMA GENERAL Y PARQUE URBANO 1, INCLUIDO EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 3 DE GUÍA

A) ANTECEDENTES

1º. DOCUMENTO PREVIO PARA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Con carácter previo a la exclusión ambiental del

expediente de Revisión Parcial se emite informe por parte de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias a raíz de la solicitud realizada por este Excmo. Ayuntamiento de exclusión del Procedimiento de evaluación ambiental y trámite de consulta en virtud de lo establecido en el artículo 11 del TRLOTECENC de las Modificaciones Puntuales número 1, 2 y 3 del PGO de Santa María de Guía, se han tenido en cuenta las condiciones tanto técnicas como jurídicas de dicho informe, lo que ha obligado en lo que se refiere a la elaboración de los documentos a darle a cada uno un enfoque diferente tanto administrativamente como en lo sustantivo en relación a su tratamiento urbanístico. Concretamente la Modificación número 1, tal como establece el informe jurídico de la Consejería, que afecta a la ficha de Ordenación de Usos permitidos en el estanque del Sistema General del Sector-3 de Suelo Urbanizable de Guía, se considera una Revisión Parcial ya que se dan las circunstancias previstas en los artículo 56.1.e) y 57.1 del Reglamento de Procedimientos y 32.2.7.c) y 46.1.c) del TRLOTCECENC, y teniendo en cuenta el régimen excepcional previsto en el artículo 47 del TRLOTCECENC, que se ha tramitado y resuelto por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Decreto 148/2009, de 24 de Noviembre, por el que se dispone la suspensión , para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, y se aprueban las Normas transitorias de Ordenación, con el fin de legitimar la ejecución de un Mercado Agrícola Comarcal, que insta, entre otras cosas, a la administración municipal, en un plazo no superior a seis meses proceda a la revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, con el objeto de dar cumplimiento en el artículo 23.5 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias. Así mismo esta Revisión debe respetar las determinaciones del PTP-14, toda vez cuente con aprobación vinculante. Todo ello, justifica la conveniencia y oportunidad de realizar esta Revisión Parcial del Plan General que estimamos tiene las siguientes características:

El Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, cuenta con aprobación definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de

Canarias en sesión celebrada el 28 de Julio de 2005 y cuya fecha de publicación de la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia fue la de 26 de Diciembre de 2005. En él consta un Sistema General Terciario y Parque Urbano 1 que esta incluido en un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de Guía (Sector 3), siendo un mandato del PGO a través de la ficha de determinaciones del Sector del Anexo a la Normativa del Plan Operativo, el que el SG sea debidamente ordenado por el Plan Parcial que desarrolle el SUSNO.

Consideramos, tal y como se ha descrito en los informes previos de la CMAYOT , teniendo en cuenta los artículos 56 y 57.1 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, se trata de una Revisión Parcial tal y como se observará en la descripción y objeto de la misma, en el desarrollo de este documento y que no requiere de tramitación de Avance pues no se da el supuesto del artículo 28.4 puesto que no se va a implantar un nuevo Sistema General, sino que se cambia la ubicación de un uso dentro de un Sistema General ya existente y propuesto por el PGO vigente no modificándose el Uso Global Terciario y Parque Urbano del SG.

Asimismo se considera que dicha Revisión Parcial ha de ser excluidas del procedimiento de evaluación ambiental en virtud de lo dispuesto en el artículo 24.2 b) del Decreto 55/2006, de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, pues se estima es de carácter menor.

En los sucesivos documentos se estudia pormenorizadamente la citada Revisión.

2º. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de Junio de 2010 adopto el acuerdo de EXCLUIR del procedimiento de Evaluación ambiental la Revisión Parcial PGO de Guía. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS EN EL ESTANQUE SITUADO EN EL SISTEMA GENERAL Y PARQUE URBANO 1 INCLUIDO EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 3 T.M. GUÍA, al tratarse de una revisión menor.

Así mismo en cumplimiento del artículo 11 del TRLOTCLENC`00 se informó el documento en los siguientes términos:

La necesidad de que la ficha del SUSNO Guía I haga una remisión expresa a que la ordenación del Mercado agrícola a ubicar en el Sistema General Terciario SGT, lo será en los términos contenidos en el Decreto del Gobierno 148/2009

2. La necesidad de recoger en el documento de aprobación inicial las determinaciones contenidas en el Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas y transportes que se emita en sentido FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento de las siguientes determinaciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias:

“... El acceso al Mercado Agrícola, las Áreas de Descargas y las zonas de Aparcamiento no podrán tener acceso directo al ramal del Enlace de la Atalaya que se ubica junto al Sector-3, debiendo disponerse el mismo por la carretera GC-295 en un único punto de acceso controlado, de forma que se encuentre lo más alejado que sea posible de la Carretera Interés Regional GC-2, con objeto de que la seguridad vial y el tráfico de la misma no se vea afectada en los momentos en que se produzca la mayor concurrencia de ciudadanos al Mercado Agrícola. Se recomienda que esta distancia sea superior a los 150 metros...”

En base a todo ello, el documento inicial que se envió a la Consejería de Medio Ambiente para la solicitud de la exclusión de la Evaluación ambiental, se ha modificado para incorporar las determinaciones impuestas en los informes de la propia Consejería que a su vez se hacia eco del Informe de la Consejería de Obras Públicas.

B) OBJETO DE LA REVISIÓN PARCIAL

Modificación de la ficha de ordenación del Sector 3 de Suelo Urbanizable Guía I del Tomo 4 ANEXO A LA NORMATIVA del Plan Operativo.

En el concurso de ideas que celebró el Excmo. Ayuntamiento de Guía sobre la ubicación dentro del Sistema General Terciario y Parque Urbano adscrito al Sector 3 de Guía, del edificio para Mercado Agrícola, los participantes, casi de forma general vieron como más sugerente la idea de la ubicación de este uso en el interior del antiguo estanque en desuso pues a la vez que servía de pretexto idóneo para resolver la idea del edificio, se recuperaba a la vez una infraestructura obsoleta que tenía valor patrimonial, siempre manteniéndolo dentro del los usos del fomento del Sector Primario (Mercado Agrícola Comarcal). El Plan General en vigor en las determinaciones complementarias de Ordenación del Sector 3, establecía como alternativa de uso de esa antigua infraestructura hidráulica, el deportivo, en una reflexión que no apuntaba a un resultado urbanístico o arquitectónico concreto.

Por tanto, teniendo en cuenta que se ha realizado un análisis de la adecuación concreta de un uso a un espacio preexistente a través de una solución arquitectónica, la cual se ha visto adecuada, la Revisión del Planeamiento consiste únicamente en implementar y compatibilizar el uso Comercial (Mercado agrícola) en ese espacio en vez del deportivo, con lo cual el deportivo se podría ubicar en otra parcela del SG, cuando este se ordene pormenorizadamente por el PP. Será el Plan Parcial el que establecerá las condiciones urbanísticas de edificación de la parcela concreta (altura máxima, edificabilidad, rasantes, etc.) en base a las condiciones que la ficha de ordenación del sector establezca y a la que el edificio se ajustará. Obviamente la superficie construida total máxima a establecer para este uso estará en función, entre otras, del reparto total de la edificabilidad de 0.4m²/m² que el PGO establece en las condiciones del desarrollo del SG.

La Revisión se reduce a establecer un cambio en el cuadro de DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS: Donde dice "La dotación deportiva se situará en el antiguo estanque, manteniendo como soporte físico de la

intervención los muros y estructuras del mismo sin afectarlo, según las determinaciones del catálogo arquitectónico municipal” se propone que diga:

“El recinto que ocupa el antiguo estanque y sus aledaños podrán ser dedicados a uso de Mercado Agrícola así como también los usos complementarios a éste (aparcamientos, áreas de descargas, cafetería-restaurante, administración, etc.), manteniendo como soporte físico de la intervención los muros y estructuras del mismo sin afectarlos, tratándolo a nivel de intervención arquitectónica como un contenedor (no como un zócalo), cuidando que en todo momento se tenga una visión general del espacio interior del estanque como “contenedor” y teniendo en cuenta igualmente las determinaciones del catálogo arquitectónico municipal en el que está incluido en cuanto a las intervenciones de rehabilitación a que puede ser sometido los elementos preexistentes dignos de conservación”.

“La dotación deportiva se ubicará en las condiciones de la Ordenación Pormenorizada del PP igualmente en el ámbito del SG buscando la relación solidaria con el parque urbano considerando un área deportiva al aire libre.”

1. Igualmente y en consideración a las condiciones impuestas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de junio de 2010 en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros el acuerdo de:

La necesidad de que la ficha del SUSNO Guía I haga una remisión expresa a que la ordenación del Mercado agrícola a ubicar en el Sistema General Terciario SGT, lo será en los términos contenidos en el Decreto del Gobierno 148/2009.

2. La necesidad de recoger en el documento de aprobación inicial las determinaciones contenidas en el Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas y transportes que se emita en sentido FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento de las siguientes determinaciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias:

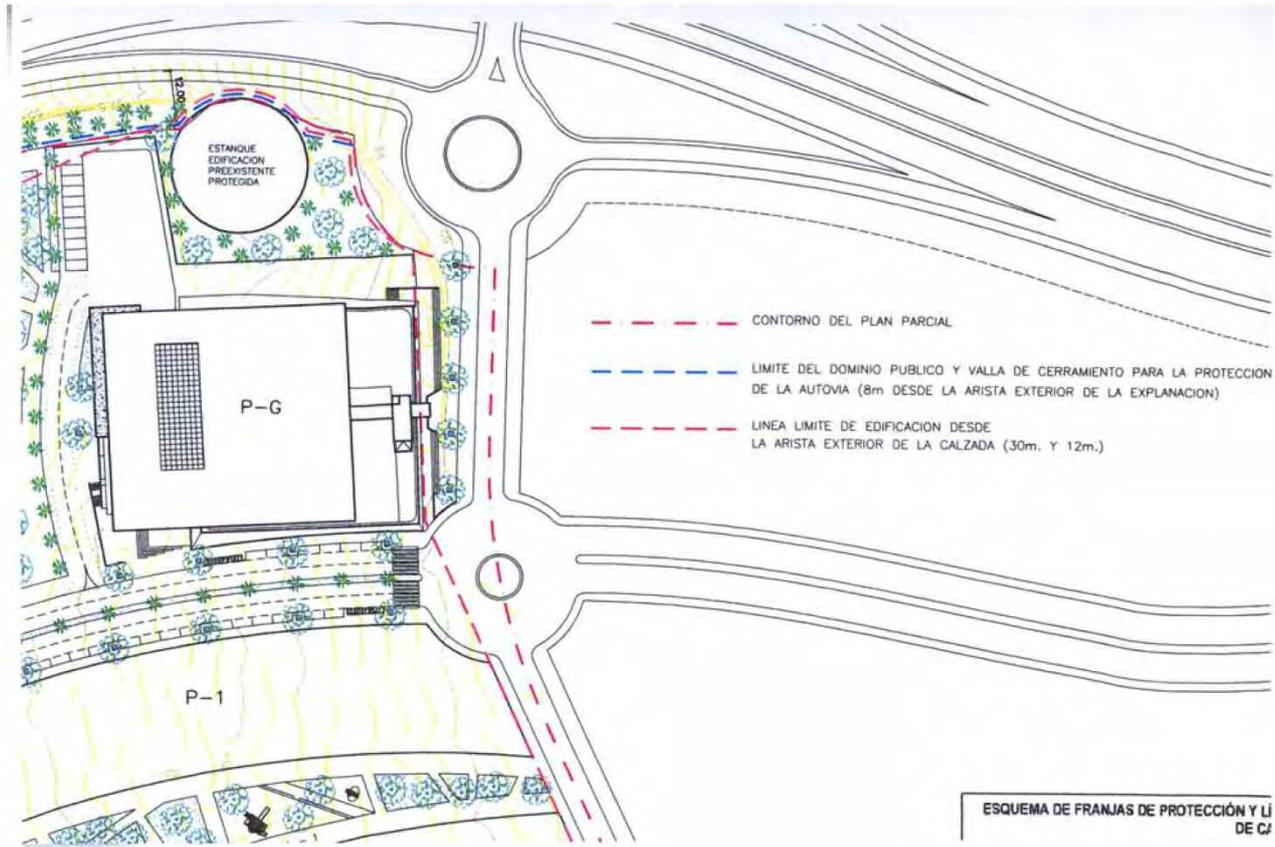
“... El acceso al Mercado Agrícola, las Áreas de Descargas y las zonas de Aparcamiento no podrán tener acceso directo al ramal del Enlace de la Atalaya que se ubica junto al Sector-3, debiendo disponerse el mismo por la carretera GC-295 en un único punto de acceso controlado, de forma que se encuentre lo más alejado que sea posible de la Carretera Interés Regional GC-2, con objeto de que la seguridad vial y el tráfico de la misma no se vea afectada en los momentos en que se produzca la mayor concurrencia de ciudadanos al Mercado Agrícola. Se recomienda que esta distancia sea superior a los 150 metros...”

En relación al segundo punto este equipo redactor ha tenido sucesivas reuniones con los técnicos de carreteras y en relación al acceso al mercado, hemos considerado el punto de acceso, no en la GC-295 (camino de la Atalaya) sino en la Vía de Ronda que el PGO establece y el PP, en redacción, desarrolla.

Con lo cual el texto que se pondrá en la ficha de determinaciones queda como sigue:

“El acceso al Mercado Agrícola, las Áreas de Descargas y las zonas de Aparcamiento no podrán tener acceso directo al ramal del Enlace de la Atalaya que se ubica junto al Sector -3, debiendo disponerse el mismo en la Vía de Ronda prevista en el PGO que discurre por el interior del Sector y a la que se accede por la vía municipal GC-295 (camino de la Atalaya) a través de una rotonda, de tal manera que se encuentre lo más alejado que sea posible de la carretera Interés Regional GC-2, con objeto de que la seguridad vial y el tráfico de la misma no se vea afectada en los momentos en que se produzca la mayor concurrencia de ciudadanos al Mercado Agrícola. Se recomienda que la distancia del enlace de la GC-2 al punto de acceso en la vía de Ronda sea superior a los 150 metros.”

A continuación se expresa gráficamente una modelización de la ordenación que el PP reflejara del acceso por la vía de Ronda que no incide para nada en el buen funcionamiento del tráfico en la GC-2 teniendo en cuenta la relación no directa entre una y otra.



En la imagen se observa como el acceso se realiza por la futura vía de Ronda del Casco de Santa María de Guía que se encuentra por la parte de Poniente del futuro Mercado ubicado en el estanque, lejos del la incorporación de vehículos desde la GC-2.

C) RESULTADO TRAS LA INFORMACIÓN PÚBLICA E INCORPORACIÓN DE LOS CONDICIONANTES IMPUESTOS POR OTRAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL DOCUMENTO.

1º. Informes emitidos antes de la aprobación inicial

Informe de la Viceconsejería de Infraestructura y Planificación del Gobierno de Canarias.

Los informes fueron emitidos antes de la aprobación inicial por lo que fueron cumplimentados los condicionantes que había impuesto dicha Consejería en el documento que se aprobó inicialmente y justificados en capítulos anteriores.

Con fecha miércoles 20 de Octubre de 2010 se publica en el BOP la citada Revisión Parcial, requiriéndose informes de las distintas Instituciones y AAPP, resultado de la cual es el siguiente apartado:

2º. Informes tras la información Pública de las AAPP

- Informe Ministerio de Fomento 9 de noviembre de 2010: Dice que no se tiene constancia de la existencia de infraestructuras de su competencia por lo que no procede la formulación de observaciones.

- Informe del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de 19 de noviembre de 2010: Concluye que no afecta al dominio público marítimo terrestre, ni a sus servidumbres de tránsito y protección.

- Informe del Cabildo de Gran Canaria. Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de 19 de noviembre de 2010: Es FAVORABLE condicionado debiendo incluirse en la ficha urbanística las condiciones de los puntos 3.2, 3.3 Y 3.4 del informe. Como se observará en la ficha final adjunta se han introducido las tres condicionantes impuestas por esta administración.

- Informe del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria de 24 de febrero de 2011: Dice que no hay nada que alegar desde ese organismo.

- Información Pública. Respecto a la Información Pública y según certificación municipal, NO SE HAN PRESENTADO ALEGACIONES de los ciudadanos.

En base a todo ello, se han incluido en el presente documento para aprobación provisional las consideraciones del informe del Cabildo de Gran Canaria (Servicio de Patrimonio Histórico), consideraciones que son matizaciones a lo ya expresado en la ficha del Documento de ordenación del Sector, que no se consideran modificaciones sustanciales.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ESTANQUE A CONSERVAR E IMAGEN DEL POSIBLE RESULTADO VOLUMÉTRICO A CONSEGUIR



1º. VISIÓN PANORÁMICA DEL ESTANQUE

2º. ESTANQUE VISTO DESDE EL CAMINO DE LA ATALAYA



1°. VISTA PAREDES DE CANTERÍA DEL ESTANQUE A RECUPERAR

2°. VISTA GENERAL DEL INTERIOR DEL ESTANQUE



ANEXO II. LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL

ANTECEDENTES

Esta Revisión Parcial del Plan General de Ordenación en vigor es la primera que el Ayuntamiento formula desde la aprobación definitiva del PGO en diciembre de 2005.

A continuación haremos un análisis de ésta, para dirimir sobre los posibles efectos que produciría en el medio ambiente con el objeto de proponer su exoneración del sometimiento de la misma a la evaluación ambiental que regula la ley 9/2006, de 28 de abril de Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.

Con este fin, se utilizarán los criterios del anexo II de la precitada Ley en cada una de las Modificaciones Puntuales para dirimir sobre sus reales efectos sobre el medio ambiente.

Suscintamente, hay que puntualizar que es una Revisión Parcial del Plan General que es necesario realizar en base al procedimiento excepcional del artículo 47 del TRLOT/CENC, que ha empleado el Gobierno de Canarias para posibilitar la construcción del Mercado Agrícola Comarcal, y que obliga a la administración municipal a la adaptación del Planeamiento a estas determinaciones.

CRITERIOS PARA DETERMINAR LA POSIBLE SIGNIFICACIÓN DE LOS EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

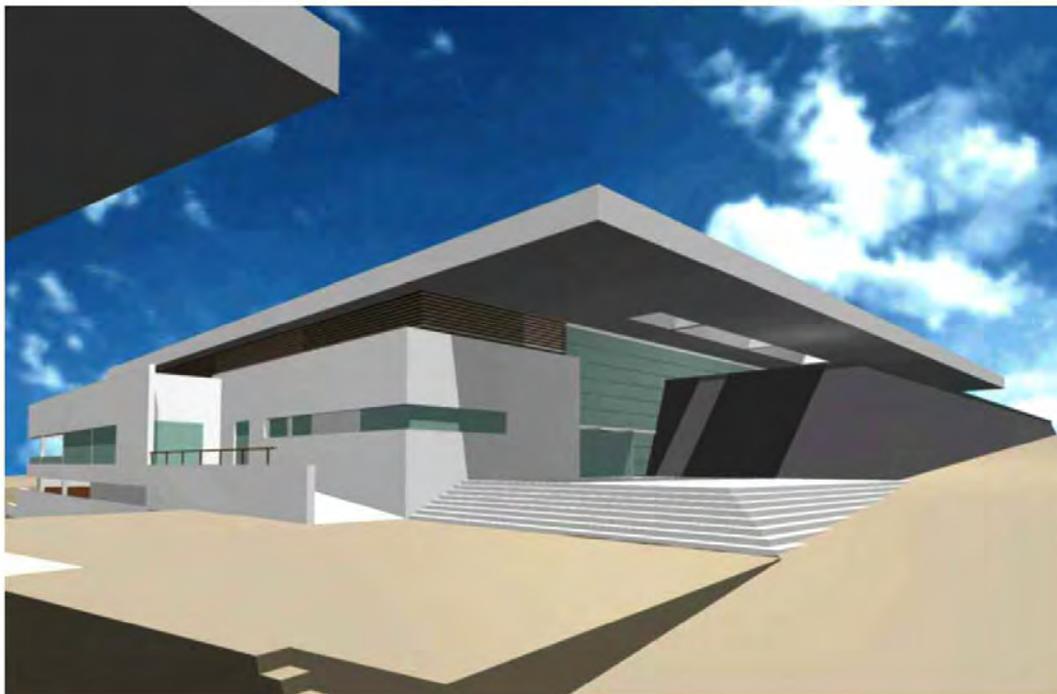
a) La medida en que el Plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos

Efectivamente esta Modificación, evidentemente no es en sí un Proyecto, pero su fin es posibilitar un proyecto perfectamente ubicado y enmarcado en el estaque ubicado en el Sistema General del Sector 3 de Guía. El uso para dicho estanque estaba designado como deportivo y se propone modificarlo como Uso de Mercado Agrícola. En este sentido y para tomar tal decisión, en un intento de crear un debate sobre la idoneidad de los usos en el territorio, la solución se dirimió en un concurso de ideas que celebró el Excmo. Ayuntamiento de Guía sobre la ubicación dentro del Sistema General Terciario y Parque Urbano adscrito al Sector 3 de Guía, del edificio para Mercado Agrícola, donde los participantes, casi de forma general vieron como más sugerente la idea de la ubicación de este uso en el interior del antiguo estanque en desuso pues a la vez que servía de pretexto idóneo para resolver la idea del edificio, se recuperaba a la vez una infraestructura obsoleta que tenía valor patrimonial, siempre manteniéndolo dentro de los usos del fomento del Sector Primario (Mercado Agrícola Comarcal).

En esta imagen se observa el Sector 3 clasificado en el PGO y el estanque cuadrado dentro del área del SG incluido en el sector



En la siguiente imagen se observa una modelización del resultado final de la intervención una vez se implemente el uso del estanque como mercado agrícola, y que dará pautas para establecer los parámetros urbanísticos al Plan Parcial correspondiente.



b) La medida en que el Plan o Programa influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados

Efectivamente, esta modificación Puntual influye de manera clara en la Ordenación Pormenorizada que el Plan Parcial de desarrollo del Sector 3 de Guía, pero es éste el instrumento que tendrá que prever la ordenación pormenorizada concreta de todo el espacio, cosa que esta modificación no realiza (solo define el uso a través de las determinaciones generales del PGO). Es de señalar que con respecto a la Ordenación del PP, éste tendrá que realizar la Evaluación correspondiente y ser sometida a través de la memoria ambiental correspondiente a la deliberación del Órgano Ambiental. Posteriormente, el Proyecto arquitectónico materializará las actuaciones en base a los parámetros introducidos por el PP.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

Esta Modificación es absolutamente pertinente para promover el desarrollo sostenible, en cuanto se intenta desarrollar un Programa promovido por la Comunidad Autónoma de Canarias y el Cabildo Insular de promoción de la actividad primaria en el Norte a través de la venta y distribución de los productos hortícolas que se dan en las medianías. Eso contribuiría a consolidar la Comarca como área agrícola y a estimar y valorizar más el suelo agrario de medianías en producción que hasta hace pocos años estaba decreciendo.

d) Programas ambientales significativos relacionados con el Plan o Programa.

En cuanto a la actuación de uso Mercado que se va a permitir en esa antigua infraestructura agrícola obsoleta, entendemos que lo que ayuda es a introducirla en una dinámica más urbana de Servicios indirectos a la actividad primaria (agricultura y ganadería) cuando antes su función era totalmente directa de apoyo a esta actividad (distribución de aguas), pero pensamos que no deja de tener relación de verdadero apoyo a esta actividad, lo que hace recordar su antigua función en el contexto agrario. Aspecto distinto es la evaluación que tendrá que desarrollar el Plan Parcial correspondiente del conjunto del área de intervención por ser un antiguo terreno agrario en abandono.

e) La pertinencia del Plan o Programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente (por ejemplo, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de recursos hídricos).

En general entendemos que el desarrollo agrario siempre irá ligado a la potenciación de un equilibrio entre el desarrollo social y económico pues consume recursos y el respeto por la capacidad natural del suelo y el subsuelo, por lo que la extensión del suelo agrario tenderá a respetar los suelos de aptitud natural y/o paisajística, tendiendo a utilizar antiguos suelos obsoletos desprovistos de capacidad de desarrollo urbano.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Dentro del ámbito de una superficie ya construida (ámbito de los muros de cerramiento del estanque) es difícil calibrar el cambio o los efectos sobre el entorno, que por ser Suelo Urbanizable, estará urbanizado en el futuro, todo ello teniendo en cuenta que el grado y la cualidad de la urbanización en el entorno inmediato, ya se sabe como va a ser (un parque urbano). El ámbito mayor del entorno, que será ordenado con el PP es el que dirimirá los efectos a mayor escala y es efectivamente el que con la evaluación ambiental correspondiente establecerá las medidas correctoras (Por ejemplo es de suponer que la tierra de cultivo que se recoja con la modificación del territorio el correspondiente estudio analizará el traslado y reutilización de ese material en otro lugar, con lo cual se estaría paliando un efecto sobre la actitud productiva del territorio.

b) El carácter acumulativo de los efectos

Debido a que el área de intervención en esta MP es tan acotada y solo se refiere a un cambio de uso, no estamos hablando de unos efectos directos, con lo cual es difícil dirimir sobre su carácter acumulativo, en este caso, por la escasa trascendencia del efecto, en sí, del uso.

c) El carácter Transfronterizo de los efectos

Estimamos que la implementación del uso del mercado comarcal tendría una incidencia económico-

social en el entorno pero ni el uso ni el proyecto que desarrolle este uso, tendría un efecto directo en una determinada área de influencia como puede ser la intermunicipal

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo a accidentes)

Definitivamente, los riesgos que este uso podría originar no tienen nada que ver con los que otros (energía eléctrica, energía atómica) podrían originar en el entorno, por lo que no se consideran potenciales riesgos para la salud de carácter estructural, debido a la propia naturaleza del uso.

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)

En cuanto al alcance espacial, si se calibran los efectos negativos sobre el medio ambiente, el uso implementado no producirá incidencia más que en el área geográfica donde se implanta y será el propio proyecto de edificación el que en cumplimiento del CTE cumplirá con las condiciones del Plan de Residuos propio.

En cuanto a sus efectos positivos, nos remitimos a los socioeconómicos que evidentemente trascienden por encima de la propia área geográfica donde el uso se implanta.

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

1º. Las características naturales especiales o el patrimonio cultural

En cuanto a las características naturales especiales del área afectada se trata de una zona antropizada por el uso del suelo dedicado a la actividad primaria, con antiguos muros de fincas, sistemas de riego sin ningún valor natural, aunque si patrimonial, precisamente porque el lugar contiene una memoria ligada a las infraestructuras agrícolas ancestrales, patrimonio que se intenta recuperar como es el caso que nos ocupa. Precisamente la motivación de esta Revisión Parcial es conseguir un uso potente en el territorio al tiempo que se recupera esa memoria territorial de los antiguos usos, que encontrándose obsoletos no por menos sus propios soportes, como es el gran estanque, que dominaba la cota más alta de la finca y el cual se propone como "leiv motive" de los proyectos que intervengan en él, respetando su antigua estructura y valorizando ese

concepto de vacío interior tal como se puede leer en las normas de intervención en el mismo.

2º. La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.

Es evidente que la simple definición de un uso no es un dato suficiente (aunque sí necesario) para analizar si se superan esos estándares de calidad ambiental, pero si se puede analizar a través de indicadores como es la capacidad de transformación y adaptabilidad de la infraestructura patrimonial que se intenta recuperar para ese uso, para lo cual utilizamos el modelo resultante ganador del concurso de ideas que forma parte del documento y donde se puede observar la coherencia extrema de la intervención en la que se interviene sin perder nunca de vista el espacio vacío e inmaterial del antiguo estanque como algo que se puede “materializar” a través de un Uso potente sin perder nunca la idea de vacío.

3º. La explotación intensiva del suelo

Habría que analizar la capacidad del área afectada para modificar la intensidad y la cualidad del uso, de infraestructura hidráulica ligada a la agricultura, que ha definido morfológicamente el lugar durante décadas, al nuevo rol que éste va a cumplir en el territorio como mercado, sin disminuir su calidad ambiental. No solo eso, sino conseguir a través del diseño aumentarla. No obstante los proyectos que se deriven de esta RP, no van en el sentido de una explotación intensiva del suelo como suelo agrícola, minero o explotación de los acuíferos, sino servir de soporte a un uso implementado en un elemento preexistente.

4º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

En este caso, el área afectada donde se define el uso pretendido no contiene ninguna protección reconocida en los ámbitos nacional, comunitaria o internacional

En Santa María de Guía, a 27 de enero de 2010.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO, Juan Luis Monzón Verona.

ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.4 DEL REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO CANARIO

A continuación se procede a la justificación que

Revisión Parcial del Plan General se encuentra en algunos de los supuestos del artículo 24.4 del Reglamento de Procedimiento que dice lo siguiente:

4. En todo caso, el órgano ambiental podrá, previa consulta a las administraciones públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.

b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.

A continuación se procederá a analizar la Revisión Parcial en relación a los supuestos en el que se han encuadrado

REVISIÓN PARCIAL

Se trata de cambiar el uso previsto en el Plan General de “deportivo” a “comercial (Mercado Agrícola Comarcal)” del antiguo estanque de mampostería de forma cuadrada de una superficie aproximada de 2.500 m² ubicado en el área prevista como Sistema General del Sector 3 de Guía, tal como se explica en el Documento de MP. En este sentido, al tratarse de un cambio de uso de una reducida superficie territorial (2.500 m²), implica que su incidencia es menor y que puede encuadrarse en el supuesto a) del artículo 24.4 del Reglamento de Procedimiento. Asimismo, la modificación, que implica la implementación de un uso sin cambiar las condiciones de respeto de la estructura del estanque preexistente, no varía en nada las condiciones del espacio a tratar, por lo cual también esta en el supuesto b) del Reglamento.

En Santa María de Guía, a veintisiete de enero de dos mil diez.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO, Juan Luis Monzón Verona.