

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia es fiel reflejo del documento original.



30 NOV 2009

SECRETARIA ACCTAL,

**ANEXO**

**INFORME AMBIENTAL PARA LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA EN LAS PARCELAS L-2 Y S, DE LA PRIMERA  
FASE DEL SUELO URBANO DEL CASTILLO DE CALETA DE FUSTES**



**José M<sup>a</sup> Puig Estévez**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos**

AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA  
DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente  
fotocopia es fiel reflejo del documento original.

Antigua, a 30 NOV 2009

## INDICE



LA SECRETARIA ACCTAL,

- 1.- OBJETO
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS NO SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE SE ESTABLECE UN USO EN UNA ZONA DE REDUCIDA SUPERFICIE TERRITORIAL
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE QUE REPRESENTA UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE CARÁCTER MENOR
- 5.- CONCLUSIONES



## 1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto justificar que no es necesario someter a trámite de Evaluación ambiental el instrumento de ordenación del que resulta anexo, es decir, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Antigua en las parcelas L-2 y S, de la primera fase del suelo urbano del Castillo de Caleta de Fustes, para la definición de la parcela de equipamiento L-2 y S del suelo urbano del Castillo de Caleta de Fustes, colindantes con el paseo peatonal de la playa del Castillo. Todo ello con el propósito de solicitar a la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), para la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental.

De acuerdo con la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, con el Decreto 55/200, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y con el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Decreto 55/2006, serán objeto de evaluación ambiental todos los planes y programas, así como sus modificaciones, que integran el sistema de planeamiento de Canarias. En este sentido, será el órgano ambiental (Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias) quien determine si un plan debe ser objeto de evaluación, previa consulta al menos a las administraciones públicas afectadas, siempre y cuando no tenga efectos negativos en el medio ambiente, para lo que se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/200, y además cumpla alguno de los siguientes supuestos:

Establezca el uso de zonas de reducida superficie territorial.

Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

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

Antigua, a 30 NOV 2009



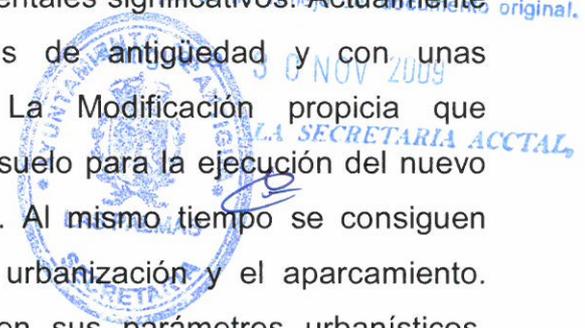
LA SECRETARIA ACCTAL,

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS NO SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

De acuerdo con el Anexo II de la Ley 9/2006, los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente, posibilitan determinar los efectos no significativos sobre el mismo y por tanto justificar el primer requisito impuesto por el artículo 24 del Decreto 55/2006.

Analicemos cada uno de estos criterios:

- a).- La Modificación Puntual consiste en definir las ordenanzas para las dos parcelas existentes en esa zona de suelo urbano: L-2 y S. La Modificación disminuye la dimensión de las parcelas existentes, sigue manteniendo el uso de equipamiento privado (comercial en su apartado de restaurante y/o cafetería), pero fija un menor aprovechamiento urbanístico, se obtiene suelo para la ampliación del paseo peatonal de la playa del Castillo y se aumenta el acceso y la permeabilidad peatonal entre el resto de la urbanización y el paseo peatonal y la playa.
- b).- La Modificación Puntual es de escasa entidad superficial, se realiza en un suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, se sigue manteniendo el mismo uso existente, pero reduciendo el aprovechamiento y obteniendo mas suelo para viario peatonal. Por tanto su influencia es nula sobre los planes jerárquicamente superiores como es el Plan Insular de Fuerteventura, que entre sus cometidos no está la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.
- c).- Dada la escasa superficie de la actuación y su condición de suelo urbano consolidado, no se considera que las consideraciones ambientales adquieran una entidad suficiente para colaborar en la promoción del desarrollo sostenible.



d).- La Modificación no plantea problemas ambientales significativos. Actualmente existe un restaurante con muchos años de antigüedad y con unas instalaciones acordes con sus años. La Modificación propicia que desaparezca esta edificación y se obtenga suelo para la ejecución del nuevo paseo peatonal perimetral a toda la playa. Al mismo tiempo se consiguen ampliar los accesos peatonales desde la urbanización y el aparcamiento. También se regula la edificación futura en sus parámetros urbanísticos. Limitando la altura máxima en las dos futuras edificaciones y fijando su uso al de restauración y/o cafetería.

Por lo tanto cabe indicar que la ejecución de Modificación sólo puede traer beneficios y mejoras en las condiciones de uso y habitabilidad de la zona.

e).- Dado que la presente Modificación no representa alteraciones ambientales en los recursos naturales ni territoriales y, al tratarse de una cuestión meramente de ordenación de usos en suelo urbano consolidado, no procede la implantación de otra legislación que la expuesta en el propio documento.

En relación al apartado 2 del Anexo II de la Ley 9/2006, y acorde a la documentación ambiental obrante en la memoria de la Modificación Puntual, así como en este mismo documento, no se detectan efectos ni riesgos medioambientales negativos en el territorio objeto del presente informe.

### **3.- JUSTIFICACIÓN DE QUE SE ESTABLECE UN USO EN UNA ZONA DE REDUCIDA SUPERFICIE**

La Modificación Puntual del PGOU de Antigua plantea la definición de la parcela de equipamiento L-2 y S del suelo urbano del Castillo de Caleta de Fustes y la obtención de suelo para desarrollar el paseo peatonal perimetral de la playa del Castillo, con una anchura total de 7,30 metros.

Las parcelas L-2 y S lindan por el oeste con el aparcamiento. El aparcamiento se ha reducido en el viario rodado dos metros para ajustar la acera. Es necesario desplazar las parcelas en la misma distancia para que se puedan realizar las nuevas

edificaciones. La superficie suprimida en el aparcamiento se incorpora en el paseo peatonal por lo que no hay incremento de superficie. La parcela L-2 se divide en dos: la parcela L-2-1, con una superficie de 518,00 m<sup>2</sup>. En ella se encajara la nueva edificación máxima, que es de 239,00 m<sup>2</sup> con una nueva normativa urbanística. Entre la parcela -L2-1 y L-2-2 se proyecta una zona libre de cualquier edificación, de 20 metros de anchura, con la calificación de itinerario peatonal, que permite un acceso desde la red viaria al paseo y a la playa. La otra parcela resultante, L-2-2, es de menor tamaño, con una superficie de 127,00 m<sup>2</sup> y una superficie máxima edificable de 94,00 m<sup>2</sup> en ella se construirá la edificación para albergar, exclusivamente, un restaurante. La parcela S, queda totalmente libre. Su uso será exclusivamente de itinerario peatonal.

En la Modificación, además de obtener el suelo para el paseo en todo ese frente, se pretende:

- .definir una nueva ordenanza en las dos parcelas que permitan ejecutar el restaurante en su nuevo emplazamiento y la futura edificación.
- .que la edificación de la parcela L-2-1 se concentre en el extremo norte.
- .limitar los usos a restaurante y cafetería.
- .que exista la máxima permeabilidad y acceso desde la urbanización al paseo y a la playa.

El suelo urbano consolidado de la urbanización del Castillo de Caleta de Fustes tiene, según el Plan General, una superficie de 1.556.407,00 m<sup>2</sup>. La superficie de actuación es de 2.560 m<sup>2</sup>, que representa el 0,16% del suelo urbano de esa urbanización. Si tenemos en cuenta el suelo urbano existente en el Castillo, en datos existentes del Plan General, que es de 2.012.420,00 m<sup>2</sup>, la Modificación es el 0,12% del suelo urbano.

Se comprueba que la zona de actuación tiene un ámbito reducido.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE QUE REPRESENTA UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE CARÁCTER MENOR



En la memoria se expone que la Modificación puede calificarse como no sustancial en cuanto que la misma no supone una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano de la zona turística del Castillo. De hecho no supone un nuevo esquema de planeamiento y no altera de manera esencial las líneas y criterios básicos y estructura del Plan.

Se analizan a continuación las características técnicas que permiten definir la Modificación Puntual como no sustancial:

- 1º).- El suelo donde se actúa está clasificado como suelo urbano no sometido a gestión y desarrollo mediante delimitación de unidades de actuación, por lo que acorde al Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se corresponde a Suelo Urbano Consolidado.
- 2º) La modificación no introduce nuevos usos. El uso previsto es de equipamiento comercial en restauración y/o cafetería, exclusivamente, limitando los usos que se establecían el Plan General.
- 3º).- Completa la red viaria y peatonal de la zona, permitiendo la ejecución del paseo peatonal marítimo y que se establezcan nuevos accesos peatonales desde las calles del suelo urbano y el aparcamiento de vehículos.  
Se ordena totalmente la zona al fijar las ordenanzas la altura y la superficie edificable máxima.
- 4º) Se reducen los aprovechamientos de las parcelas existentes de acuerdo con los propietarios. El acuerdo está recogido en el correspondiente Convenio, que forma parte del expediente de tramitación de la Modificación.



## 5.- CONCLUSIONES

Se han justificado de manera completa los requisitos necesarios para solicitar la exclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Antigua en las parcelas L-2 y S, de la primera fase del suelo urbano del Castillo de Caleta de Fustes, se concluye con el presente anexo que puede procederse a dicha solicitud al órgano ambiental competente en la materia.

Antigua, a 17 de noviembre de 2009

José María Puig Estévez  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos