

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGAETE: ÁMBITO DE LAS CANDELARIAS

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL



Documento: **Informe de Sostenibilidad Ambiental.**
Redacción: **María Yazmina Lozano Mas. Licenciada con grado en Geografía e Historia.**
Fecha: **Marzo de 2013.**
Promotor: **Inmobiliaria Betancor S.A. (IBSA)**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

	<u>Página</u>
1.- <u>ANTECEDENTES Y ESBOZO DE LA REVISIÓN</u>	1
1.1.- Antecedentes.	1
1.2.- Esbozo de la Revisión	2
2.- <u>REFERENCIACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN</u>	6
3.- <u>RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA AFECTADA DE FORMA SIGNIFICATIVA</u>	9
4.- <u>LAS ALTERNATIVAS</u>	14
5.- <u>LOS EFECTOS AMBIENTALES</u>	18
6.- <u>RESUMEN NO TÉCNICO DEL INFORME</u>	26

1.- ANTECEDENTES Y ESBOZO DE LA REVISIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El presente documento se corresponde con el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Agaete (*Adaptación Básica. 2003*) en el ámbito de Las Candelarias relativa al ajuste de edificabilidades entre varias parcelas. Este ajuste de la ordenación urbanística en vigor se define en la redistribución de los usos y edificabilidades ordenados a partir de la constatación de vestigios de interés arqueológico y etnográfico en el área expuesta en el "Informe Provisional de la Excavación en la Urbanización Las Candelarias" (Arqueocanarias. Agaete. Marzo 2007)

En el apartado 1.4 de la Memoria de la Evaluación Ambiental, sobre "Justificación del supuesto de evaluación ambiental y del contenido ambiental de la Revisión", se expuso que la presente Revisión se concibe como contenido expositivo y justificativo de la evaluación ambiental, de acuerdo a lo regulado en el 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, a los efectos de que se valore pormenorizadamente la incidencia del cambio de ordenación en tanto afecta a un entorno dotado de interés por sus valores arqueológicos y medioambientales, en función de la misma, se prevean las correspondientes medidas ambientales.

El artículo 24 punto 1º de dicho Decreto regula que "*serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad por lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias*".

Igualmente, se coincide con el supuesto referido en el punto 4º del mismo artículo en cuanto a que "*no teniendo efectos significativos en el medio ambiente*", se de el supuesto de que "*a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie menor*"; todas ellas definidas

como circunstancias o determinaciones a tener en cuenta en la referida evaluación y procedimiento en cuanto al alcance y delimitación del potencial de incidencia ambiental de la nueva ordenación.

Este escenario no obvia la conveniencia de documentar el contenido ambiental necesario para apoyar la existencia de efectos destacados sobre el medio ambiente del municipio y el modelo de ordenación vigente, en tanto se aborda la potenciación del uso y la reestructuración edificatoria de entornos puntuales del territorio en Suelo clasificado como Apto para urbanizar, pero realmente materializado y recibido por el patrimonio municipal como Suelo Urbano Consolidado.

La referida regulación implica, a nuestro juicio, el análisis y diagnóstico de aquellos elementos e indicadores medioambientales afectados por la ordenación, teniéndose en cuenta que se coincide con el entorno urbano perimetral del pueblo de Agaete; de modo que se soporte sobre las conclusiones respectivas la valoración de la incidencia de los cambios ordenados en el planeamiento general en esta revisión y, en su caso, las medidas ambientales oportunas.

El artículo 2 punto e) de la *Ley 9/2006, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente* determina el concepto del Informe de Sostenibilidad Ambiental como el "*informe elaborado por el órgano promotor que, siendo parte integrada del plan o programa, contiene la información requerida en el artículo 8 y en el anexo I*" del referido instrumento legislativo.

Por su parte, el artículo 8 al que hace referencia el texto anterior determina en su punto 1º que en el "*informe de sostenibilidad ambiental, el órgano promotor debe identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorio de aplicación del plan o programa*".

Con arreglo a lo anterior, se expone el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión de referencia en los siguientes apartados que conforman el documento

1.2.- ESBOZO DE LA REVISIÓN

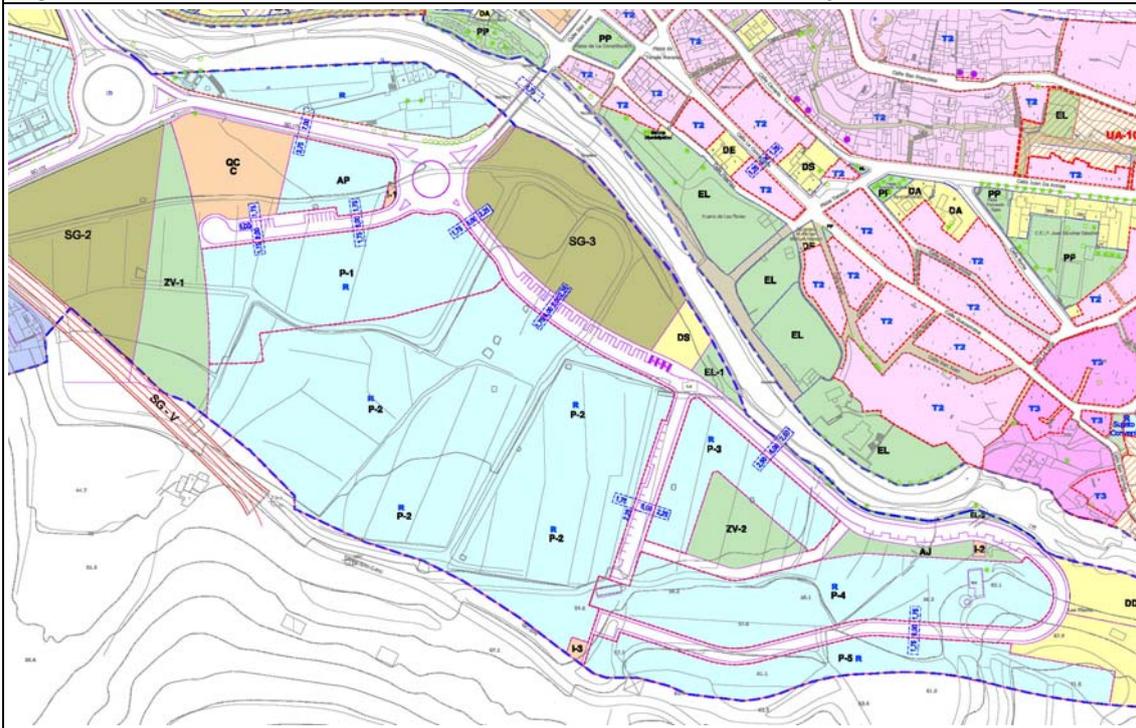
La Revisión se corresponde con el documento en el que se expone la alteración del Plan General de Ordenación de Agaete, en lo referente a la ordenación prevista para el ámbito de Las Candelarias, en el margen sur del casco capitalino del municipio.

Se sintetiza la ubicación y delimitación del ámbito de ordenación en las siguientes figuras:

Figura 1. ORTOFOTO DEL ENTORNO



Figura 2. DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DE REVISIÓN (P-2, P-4 y P-5)



El resalte de las distintas situaciones ambientales, centradas en el propio patrimonio histórico y en el paisaje periurbano acoge disfuncionalidades en el equilibrio entre la conservación de éstos y el desarrollo de las actividades que acogen en condiciones de funcionalidad y modernización requerida, así como comportamientos desintegrados en el entorno del espacio edificado, los cuales en su conjunto discuten el establecimiento de unas condiciones suficientes de sostenibilidad del desarrollo de estas piezas urbanas.

Como premisa en la exposición de estos objetivos, la presente Revisión asume íntegra y convenientemente los criterios ambientales de ordenación establecidos en Documento de Referencia de los informes de sostenibilidad de los planes generales aprobados por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de agosto de 2006. Dicho instrumento jurídico integra los propios criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General de Canarias, de modo que se entiende convergente el modelo que se propone tramitar con dicho escenario de diseño del territorio.

Los citados criterios en relación al objeto de la Revisión son:

1. La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

2. La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.

Atendiendo a este contexto directivo, los objetivos de la nueva ordenación expuesta en este documento se especifican en los siguientes aspectos:

- ❑ Conservación del patrimonio arqueológico, histórico y etnográfico del ámbito, como elementos representativos de la prehistoria e historia de Agaete en particular y Gran Canaria en general.
- ❑ Potenciación de una pieza urbanística dentro del municipio de Agaete de alto valor paisajístico.
- ❑ Potenciación dentro de la zona del suelo destinado a dotaciones (docente, deportivo, sociales, infraestructuras y zonas verdes y espacios libres).

Los objetivos de protección derivados de la legislación comunitaria, estatal y regional resultan imbricados en la Revisión mediante la determinación de normas en este sentido, limitándose el uso y aprovechamiento o las intervenciones constructivas propias de entornos urbanos en los espacios en los que no se interfiera con los valores arqueológicos, históricos y etnográficos de los diferentes sectores en los que se han constatado dichos valores.

El concepto de ordenación ambiental del espacio urbano se nutre, también, de aquellos entornos, estructuras y construcciones que testimonian su memoria y el patrimonio histórico asociado.

2.- REFERENCIACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DE LA REVISIÓN

A los efectos de referencia metodológica del contenido ambiental se parte de la base de que las determinaciones jurídicas en materia de evaluación ambiental son de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico del territorio, así como a sus modificaciones y revisiones que afecten a las propias determinaciones ambientales. En este contexto y concretando para el documento que nos ocupa en esta ocasión, el soporte mínimo a tener en cuenta viene regulado en el Documento de Referencia para elaborar los informes de sostenibilidad de los planes generales aprobado por la COTMAC en su Acuerdo de agosto de 2009.

Esta justificación del contenido ambiental se traduce en el presente documento de Revisión en una síntesis y actualización de los resultados del análisis de las condiciones medioambientales y paisajísticas del territorio municipal implicado, para los cuales se adelanta un destacado mantenimiento de las características espaciales preexistentes.

La limitación del ámbito territorial ordenado en esta Revisión, la caracterización espacial definida en él como periurbano y la limitación de los aspectos medioambientales susceptibles de verse afectados se entienden condicionantes del contenido ambiental, justificando la ineficacia de abordar aspectos concretos propios de entornos rústicos o litorales con características naturales dotadas de especial interés.

En definitiva, los contenidos ambientales presentados en esta Revisión se corresponden con los siguientes aspectos:

- Contenido ambiental, en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 9/2006, el Documento de Referencia sobre planes generales aprobados por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Canarias (BOC 159 de 6 de agosto de 2006) y el Decreto 55/2006.
 - Justificación del contenido ambiental específico asumido por el Plan. [Epígrafe 1.4](#)
 - Información Urbanística.

- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones. [Epígrafe 3.1](#)
- Determinación de la calidad visual del paisaje, señalando las unidades que presenten interés para su conservación. [Epígrafe 3.2](#)
- Categorías de protección relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica definidos por la normativa sectorial o el planeamiento de ámbito superior. [Epígrafe 3.3](#)
- Usos actuales del suelo. [Epígrafe 3.4](#)
- Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan. [Epígrafe 3.5](#)
- o Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico. [Epígrafe 4](#)
- o Objetivos y criterios de la ordenación. Diagnóstico ambiental del territorio [Epígrafe 5.1](#)
 - Características de la problemática ambiental existente. [Epígrafe 5.1.1](#)
 - Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental. [Epígrafe 5.1.2](#)
 - Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad. [Epígrafe 5.1.3](#)
- o Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural, y justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales que establezcan en su caso para el mismo las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior. [Epígrafe 5.1.2](#)
- o Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan. [Epígrafe 6](#)
 - Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos. [Epígrafe 6.1](#)
 - Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y la capacidad ambiental de las unidades afectadas. [Epígrafe 6.2](#)

- Análisis y justificación de las alternativas. [Epígrafe 5.2](#)
- Valoración detallada de los impactos, aspectos incidentes de la ordenación pormenorizada. [Epígrafe 6.3](#)
- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales. [Epígrafe 6.4](#)
- Descripción de las medidas previstas de seguimiento de los efectos en el Medio Ambiente. [Epígrafe 6.5](#)
- Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales. [Epígrafe 6.4](#)
- Planos de Información. [Anexo cartográfico](#).

Por otra parte, el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Revisión ha integrado las determinaciones que al respecto se regulan en la Ley 9/2006 de Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente y concretamente sus anejos I y II.

3.- RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA AFECTADA DE FORMA SIGNIFICATIVA

Teniendo en cuenta la variedad de aspectos y conclusiones expuestas en el bloque analítico anterior, el diagnóstico ambiental del ámbito delimitado por esta Revisión constituye un apartado fundamental en la evaluación del grado de sostenibilidad de la ordenación propuesta, así como su incidencia sobre los aspectos medioambientales heredados que representan básicamente el paisaje de bordes urbanos.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales de los ámbito implicados y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en los inmuebles, en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

El planteamiento de dicha sinopsis atendió a algunos criterios que definen la propia intencionalidad valorativa y la defensa de su argumento:

- Cada elemento de las parcelas del ámbito implicadas y su resultado paisajístico no puede entenderse adecuadamente en su contexto real sin su visión, en este caso, a escala del conjunto de la urbanización o, incluso, del pueblo. Es decir, ninguna porción espacial gana o pierde valoración geográfica por si sola. Ello supone que todo paisaje o entorno urbano intervenido se entiende observable de modo superpuesto desde una escala local (a nivel de edificación e interiores) hasta la visión supramunicipal (representatividad del ámbito en el contexto del patrimonio histórico insular), sin que en ningún momento cada aspecto de la nueva ordenación se considere independiente respecto a esas escalas.

- La variabilidad de comportamientos por parte del territorio permite creer en la utilidad de la valoración subjetiva basada en el conocimiento del patrimonio histórico y los procesos urbanos como mecanismo conducente a un diagnóstico determinado; reconociéndose su valía como herramienta de referencia.
- El diagnóstico del ámbito implicado se entiende como una base empírica y objetiva que condiciona el diseño y justificación de la nueva ordenación en relación a la mejora del Plan General, así como la identificación de los aspectos ambientales y paisajísticos susceptibles de requerir una discusión de las intervenciones posibles en el proceso de participación ciudadana y consulta interadministrativa.
- La estructura metodológica de valoración que se propone no reconoce la variable del esquema jurídico vinculante sobre el ámbito sujeto a la Revisión y sus componentes, en tanto que siendo dos componentes que convergen en último término, el régimen normativo se entiende supeditado a la objetividad en la percepción del espacio urbano y el patrimonio histórico delimitado. Es decir, para diseñar el propio aparato normativo de la Revisión ha sido necesario acceder independientemente a esa objetividad empírica en el análisis de la realidad del entorno y el ámbito, sin perjuicio de que luego esa norma deba adecuarse a lo legalmente establecido.

Por otra parte, el desarrollo metodológico del Diagnóstico adscrito a esta Revisión supone la generación de un volumen informativo suficiente para la lectura objetiva del espacio y el patrimonio histórico, de modo que en este caso se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual en el ámbito como base justificativa de la ordenación a exponer en apartados posteriores.

No olvidemos que una parte sustancial del diagnóstico se alimenta o integra en la lectura que en este sentido se incluye en el Plan General que se revisa, aportándose en todo caso un análisis más pormenorizado en este documento.

En síntesis, podemos subrayar los siguientes aspectos relevantes de dicha situación actual:

- Grupo de parcelas de alto valor arqueológico y etnográfico, en un entorno periurbano dentro de una urbanización de baja densidad edificatoria, por un lado y cercano al cauce del barranco de Agaete y al casco histórico de Agaete con inmuebles de reconocido valor histórico por parte del planeamiento municipal, por otro.

- Importancia de los restos encontrados en el Sector 1 del ámbito por lo novedoso e inusual en lo que respecta a la prehistoria de Agaete en particular y Gran Canaria en general, por la originalidad de las morfologías de las estructuras aparecidas, así como por la complejidad de las asociaciones. Poseen un elevado interés científico-patrimonial. Presenta limitaciones de intervención por la importancia e interés de los hallazgos arqueológicos decidiéndose su preservación *in situ*. Afecta de una u otra manera a un total de veinte viviendas, doce no se podrán construir, cuatro tendrán condicionantes estéticos y las cuatro restantes se podrán edificar sin problemas.
- Gran importancia a nivel arqueológico y patrimonial de los restos encontrados en los sectores 2 y 3, pues son los primeros restos arquitectónicos y materiales del ingenio azucarero de Agaete. La aparición de restos óseos humanos fechados en el siglo XIV incrementa la importancia de este sector en relación a la prehistoria de Agaete.

Por su alto valor histórico se hace necesaria su conservación impidiendo la edificación en espacio que ocupan. En el sector 2 supone dejar de construir algo más de veinte viviendas, mientras en el sector 3 afecta a un edificio de unas cien viviendas, aunque previa excavación de la zona del extremo oeste, donde se aprecian una serie de muros del ingenio que hoy se encuentran muy arrasados y una bolsada con ingente volumen de materiales arqueológicos, siempre que los resultados no deparen nuevas evidencias de interés, podría considerarse la posibilidad de construir al menos una parte de ese edificio en dicha zona.

En el flanco norte del sector, la edificación de una línea de casas sobrepasa ligeramente los límites establecidos para el perímetro del área de interés arqueológico. Previa excavación, y una vez comprobado que no existen estructuras de manifestaciones arqueológicas de consideración podría ser susceptible de ser liberado, observando siempre que no afecte o constriña en exceso los restos ya exhumados.

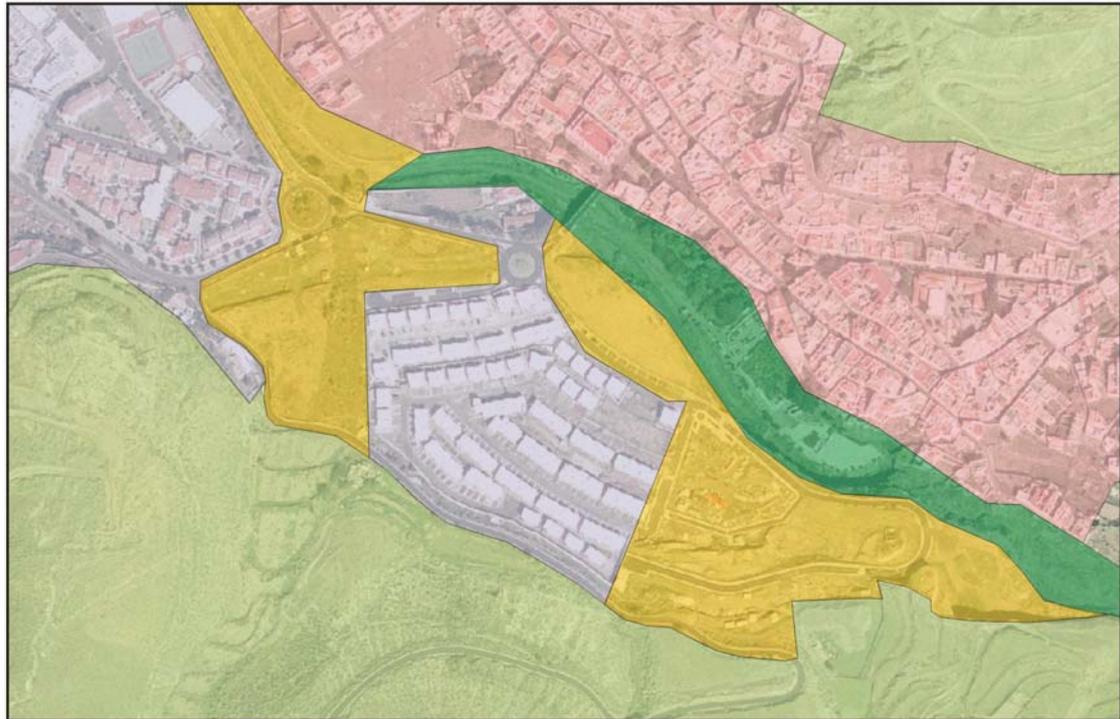
La carretera que divide el yacimiento supone un obstáculo para la integridad y contemplación unitaria del yacimiento a la que impide la excavación futura de la totalidad del mismo. Por ello debe eliminarse la carretera y buscar una solución al acceso de las viviendas que quedan al noreste de los restos arqueológicos.

- Carencia de importancia de los restos del sector 4 a nivel arqueológico.

- Gran importancia del sector 5 a nivel arqueológico por las prácticas funerarias de la prehistoria de Gran Canaria que en él se documentan puesto que se produce una inusual utilización del espacio y de la forma de enterrar los cuerpos.



Figura 4. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES PREEXISTENTES



-  Zona urbanizada. Casco urbano de Agaete
-  Núcleos aledaños al casco urbano. Las Nieves, Las Candelarias
-  Entornos de borde o intermedios sin urbanizar y ambientalmente muy degradados y sin elementos naturales singulares
-  Entornos rústicos con interés geomorfológico y enclaves con pervivencia estructuras agrícolas y enclaves de biodiversidad singular (palmeral)
-  Cauce de barranco y escarpe anexo con vegetación de ajardinamiento y parque urbano.

4.- LAS ALTERNATIVAS

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental de esta Revisión tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la conservación y potenciación de sus valores ambientales y patrimoniales singulares, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

Por tanto, el dinamismo del entorno, especialmente intenso en las últimas décadas, debido a la mayor presión de los usos urbanos ha supuesto una herencia de proliferación de procesos locales asociados a la alteración del paisaje.

El planteamiento de una nueva ordenación, del que como pilar fundamental se resalta el intento de solución eficaz de dicho problema requiere un ejercicio de singularización del análisis del impacto ambiental.

Integrando complementariamente la valoración sintética de la incidencia ambiental prevista en las distintas alternativas, el esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en este caso a lo determinado en el Anexo II de la Ley 9/2006. Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico.

El resumen de la incidencia ambiental de la ordenación de esta Revisión, respecto a la alternativa propuesta para su desarrollo revela un predominante grado de "impacto Moderadamente significativo", motivado por la limitada alteración del modelo propuesto por el vigente Plan General y la mejora cualitativa que supone el mantenimiento de los elementos de interés arqueológico y etnográfico presentes en el ámbito.

La nueva ordenación del ámbito denominado Las Candelarias, se integra por completo en el modelo territorial y paisajístico del contexto en que se encuentra inserto.

Como Sector Urbanizable cercano a entornos paisajísticamente sensibles, la ordenación planteada se entiende como la más apropiada en función de los condicionantes medioambientales y patrimoniales

La Revisión tiene por objeto propiciar la conjunción de los intereses conservacionistas de los bienes de interés arqueológico, etnográfico y paleontológico por un lado, junto con los intereses de la propiedad de desarrollar la urbanización en óptimas condiciones según el vigente Plan Municipal de Ordenación, cubriendo además las necesidades de vivienda en distintos regímenes por parte del municipio.

De esta manera se prevé que la incidencia ambiental de la Revisión sobre el entorno como Moderadamente significativa.

El concepto de Revisión del Plan General en que se basa este documento, derivado de la respuesta a un informe sectorial específico, y la limitada superficie del ámbito condiciona de manera ineludible el potencial planteamiento de alternativas de ordenación.

La presente Revisión queda supeditada a la selección de un modelo de ordenación entre un conjunto de 2 alternativas; cada una de ellas con un grado de incidencia plenamente integrables en el modelo de ordenación del planeamiento municipal vigente, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias..

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

- Escenario o Alternativa 0: Modelo de territorio no ordenado por la Revisión.
- Escenario o Alternativa 1: Potenciación de la intervención en el ámbito.
- Escenario o alternativa 2: Potenciación del espacio libre que abraza el Vial 2

Estas alternativas de la Revisión parten de una base primordial definida en la potencial integración de las actividades e intervenciones en las condiciones del entorno de acuerdo a sus aspectos paisajísticos, histórico-patrimoniales y de funcionalidad urbana, de modo que se persigue la estricta minimización de los impactos negativos derivados del proceso constructivo y funcional de las mismas.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los entornos urbanos consolidados, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de nuevos espacios.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista ambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o

impacto de ésta asume cada una de los 2 modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible en sus aspectos ambientales, aunque no en sus aspectos funcionales y de dotación de piezas colectivas de interés general.

Otro criterio fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, la propuesta de esta Revisión parte de la premisa general de que tanto las determinaciones como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión pública o privada a la que va destinada

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de los distintos emplazamientos analizados podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- La alternativa se vincula a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia ambiental con grado de “Moderadamente Significativa” atendiendo a las características y limitaciones medioambientales, patrimoniales y paisajísticas de los ámbitos abordados en la lectura detalladas de sus respectivas superficies y elementos constructivos.
- Se entiende propiciadora del mayor equilibrio entre la ordenación urbanístico-estratégica del municipio y la conservación y promoción de sus valores patrimoniales y socioculturales, dentro del objetivo estratégico de optimizar la sostenibilidad y la calidad de vida en Agaete. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora del patrimonio cultural del territorio.
- El carácter cualificado anterior se entiende adscrito a un aprovechamiento más completo de la oportunidad de potenciar la oferta pública de dotaciones y espacios asociados, por un parte, a la satisfacción de las necesidades sociales y estratégicas, y por otra, a la educación ambiental y en materia de patrimonio histórico de la sociedad y la consolidación de las pautas de desarrollo sostenible en el municipio.
- En la alternativa 1, se sugiere un mayor potencial de aprovechamiento de las condiciones territoriales del ámbito para la potenciación de la oferta de áreas residenciales cualificadas.

Figura 5. Formalización gráfica de la Alternativa 0

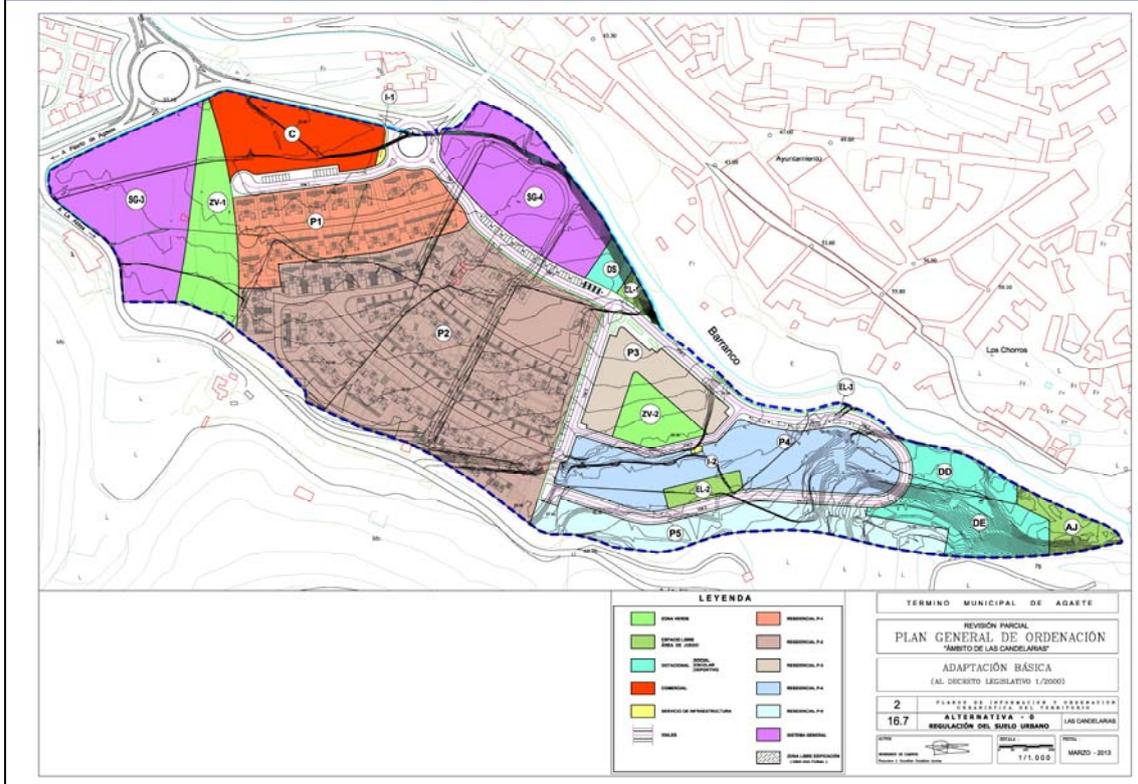


Figura 6. Formalización gráfica de la Alternativa 1

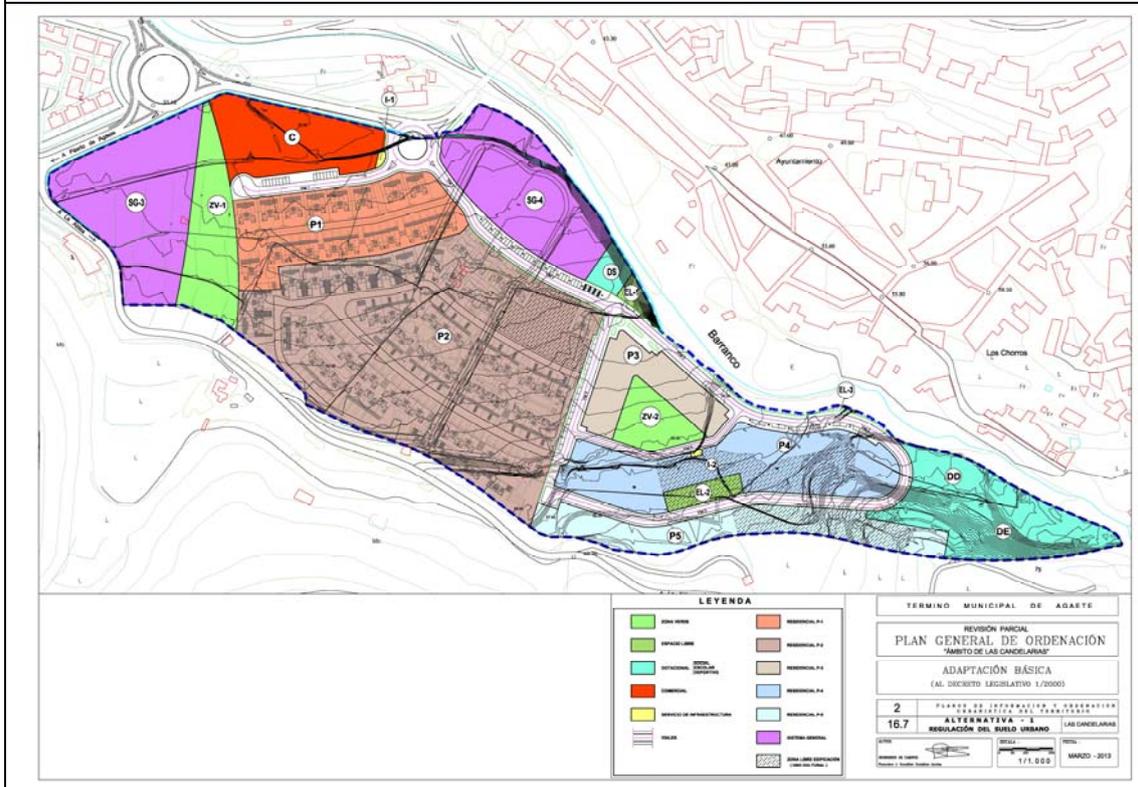
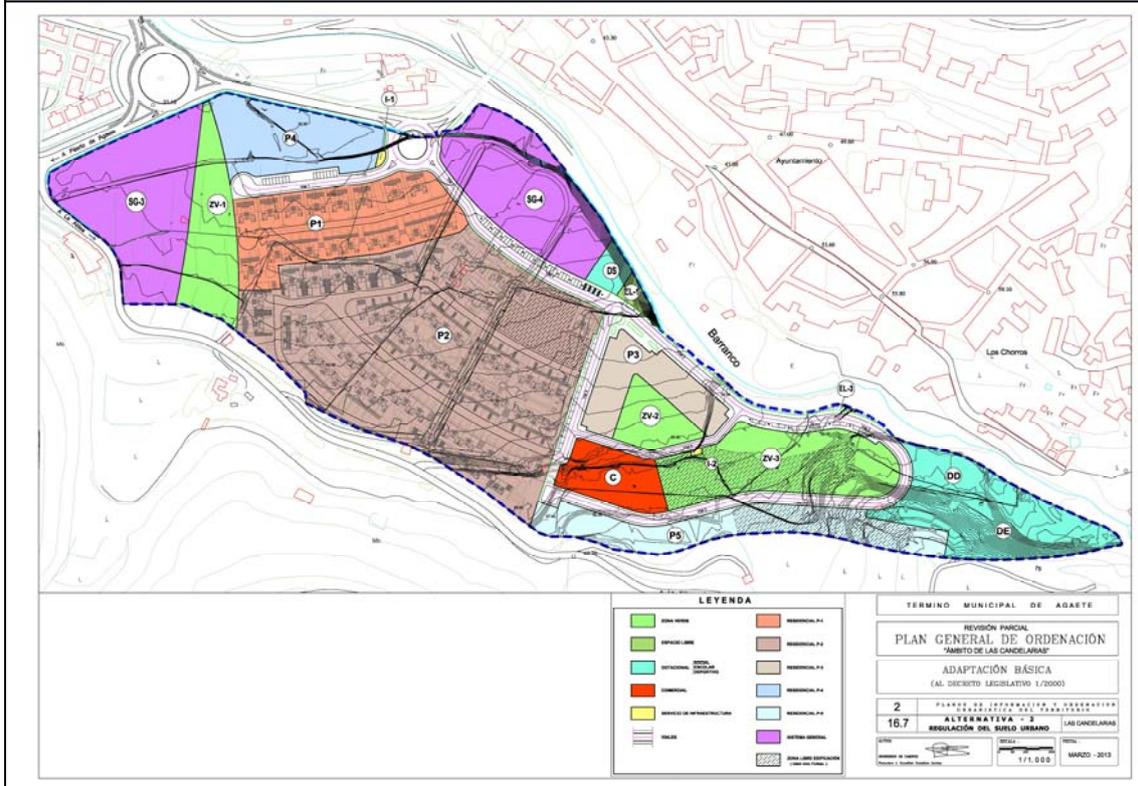


Figura 7. Formalización gráfica de la Alternativa 2



5.- LOS EFECTOS AMBIENTALES

La presente Revisión ordena la urbanización en un ámbito en el que se han encontrado restos de interés arqueológico y etnográfico de interés para el municipio de Agaete en particular y para la isla de Gran Canaria en general, situada dentro de un ámbito a desarrollarse mediante una ordenación edificatoria de uso residencial en baja densidad dentro de la cual se desarrollan igualmente equipamientos culturales y zonas verdes estructurado a través de dos Sistemas Generales (Sistema General 3 y Sistema General 4).

En estas condiciones y observando las conclusiones de la caracterización y valoración de la situación del medio ambiente, la identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos queda supeditada a la prevalencia de un concepto de intervención urbana, la cual se singulariza por las limitaciones paisajísticas del ámbito.

En este sentido, podemos identificar estas determinaciones a partir de los siguientes aspectos:

- El cambio de edificabilidades de entre parcelas en un entorno urbano de hecho.
- La adaptación de la urbanización a los diferentes sectores en los que se han producido hallazgos de interés arqueológico o etnográfico.
- La contaminación acústica y ambiental transitoria asociada al desarrollo de las obras de construcción.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la conservación y potenciación de sus valores ambientales y patrimoniales singulares, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

Por tanto, el dinamismo del entorno, especialmente intenso en las últimas décadas, debido a la mayor presión de los usos urbanos ha supuesto una herencia de proliferación de procesos locales asociados a la alteración del paisaje.

El planteamiento de una nueva ordenación, del que como pilar fundamental se resalta el intento de solución eficaz de dicho problema requiere un ejercicio de singularización del análisis del impacto ambiental.

Integrando complementariamente la valoración sintética de la incidencia ambiental prevista en las distintas alternativas, el esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en este caso a lo determinado en el Anexo II de la Ley 9/2006. Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico.

El resumen de la incidencia ambiental de la ordenación de esta Revisión, respecto a la alternativa propuesta para su desarrollo revela un predominante grado de "impacto Moderadamente significativo", motivado por la limitada alteración del modelo propuesto por el vigente Plan General y la mejora cualitativa que supone el mantenimiento de los elementos de interés arqueológico y etnográfico presentes en el ámbito.

Atendiendo al referido Anexo II, los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente se definen en los siguientes aspectos:

□ REFERIDOS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA REVISIÓN

- **La medida en que la Revisión 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.**

La presente Revisión define un marco de ordenación urbanística que reconoce la determinación del ámbito de Las Candelarias como Suelo Urbano Consolidado.

Con esta clasificación se pretende una urbanización del ámbito con unas condiciones de calidad ambiental adecuadas al ámbito en que se inserta, e incluyendo una oferta de dotaciones que complementan las planteadas para el entorno. Se incrementa así la oferta cualificadora del desarrollo social urbano del entorno en particular en particular y del municipio en general, combinando zonas verdes, con usos residenciales en condiciones de integración ambiental.

La entrada en vigor de la Revisión supondría una mejor regulación de los usos del suelo, más ajustada a los usos que actualmente se producen en ese ámbito (residencial Las Candelarias), y la presencia de bienes inmuebles con valores patrimoniales, incorporándose un conjunto de medidas ambientales destinadas a propiciar un escenario suficiente de integración paisajística de las actuaciones.

- **La medida en que la Revisión influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

En tanto ajuste del Plan General Municipal de Ordenación de Agaete, la presente Revisión establece un régimen urbanístico vinculante para el desarrollo directo de las actuaciones previstas.

La ordenación que se propone se integra plenamente en el marco normativo y estratégico determinado en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, descartándose toda implicación a planes de ordenación territorial de espacios protegidos o afines.

- **La pertinencia de la Revisión para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.**

Como ajuste de la ordenación del planeamiento general vigente, la presente Revisión integra plenamente las consideraciones ambientales determinadas en dicho instrumento urbanístico básico en el municipio, así como del planeamiento territorial insular. En este sentido, se pormenorizan dichas determinaciones mediante una mejor integración paisajística de la urbanización pretendida en el ámbito en que se inserta, lo que tendrá implicaciones en el grado de valoración social del entorno.

- **Programas ambientales significativos relacionados con la Revisión.**

No se plantean en esta Revisión programas ambientales distintos de los ya previstos en el plan general vigente, ajustándose las medidas ambientales destinadas a una mayor integración paisajística de los elementos urbanos preexistentes y los resultantes de la Revisión.

- **La pertinencia de la Revisión para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.**

Como ajuste de la ordenación del planeamiento general vigente, la presente Revisión integra plenamente las consideraciones ambientales determinadas en dicho instrumento urbanístico básico en el municipio, así como del planeamiento territorial insular. Al respecto, la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente resulta plenamente integrada en este caso, en tanto se ajustan determinaciones ya evaluadas en este sentido en el momento de la aprobación del Plan General.

□ REFERIDOS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS

El resumen de la incidencia ambiental de la ordenación de la Revisión, respecto a la alternativa propuesta para su desarrollo revela un predominante grado de "impacto moderadamente significativo", motivado por la menor intensificación del aprovechamiento del suelo, la mejora del paisaje urbano, y el respeto a los bienes con valores patrimoniales localizados en el ámbito con respecto a la otra alternativa.

Los efectos de la ordenación resultan equilibrados con las características del ámbito territorial implicado en relación a su valor medioambiental o vulnerabilidad de los valores susceptibles de verse afectados. Al respecto, se justifica dicha valoración en los siguientes aspectos:

- No existen elementos naturales afectados por la ordenación dentro del sector, garantizándose la conservación de los valores geomorfológicos y la biodiversidad
- Se garantiza la conservación de los bienes con valores arqueológicos, etnográficos y paleontológicos localizados en el sector.
- No existen supuestos de superación de los estándares de calidad ambiental determinados en el Plan General y el Plan Insular vigente.
- En tanto se caracterizan terrenos fundamentalmente urbanizados, no existen afecciones a posibles usos intensivos del suelo.
- No existen afecciones a paisajes con rango de protección reconocidos en los ámbitos regional, estatal, comunitario o internacional.

De modo sintético, podemos resumir la comparación del efecto ambiental en la alternativa seleccionada, a través de los siguientes cuadros y atendiendo a los restantes indicadores determinados en el Anexo II de la Ley 9/2006:

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO AMBIENTAL EN LA ALTERNATIVA 1 (ordenación propuesta). Indicadores de caracterización (I)						
INDICADOR DEL EFECTO	ELEMENTO AMBIENTAL IMPLICADO					
	Biodiversidad	Población	Salud humana	Fauna	Flora	Suelo
Probabilidad	No probable	Muy probable	Poco probable	No probable	No probable	No probable
Duración	No definida	Permanente	Temporal	No definida	No definida	No definida
Frecuencia	No definida	Frecuente	Infrecuente	No definida	No definida	No definida
Reversibilidad	No definida	Reversible	Reversible	No definida	No definida	No definida
Magnitud	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Alcance espacial	No definida	Poca magnitud	Poca magnitud	No definida	No definida	No definida
Vulnerabilidad de la zona	No definido	Poco alcance	Poco alcance	No definido	No definido	No definido
Afecta a zona protegida	Zona poco vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona poco vulnerable	Zona poco vulnerable	Zona vulnerable
Efecto acumulativo	No	Sí	Sí	No	No	No
Efecto secundario	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Efecto sinérgico	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Efecto transfronterizo	No probable	Probable	Probable	No probable	No probable	No probable
Carácter del impacto	No	No	No	No	No	No

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO AMBIENTAL EN LA ALTERNATIVA 1 (ordenación propuesta). Indicadores de caracterización (II)

INDICADOR DEL EFECTO	ELEMENTO AMBIENTAL IMPLICADO					
	Agua	Aire	Fact.climáticos	Bien.materiales	Patrimonio	Paisaje
Probabilidad	Poco probable	Poco probable	No probable	Poco probable	Muy probable	Muy probable
Duración	Temporal	Temporal	No definida	Temporal	Permanente	Permanente
Frecuencia	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Infrecuente	Frecuente
Reversibilidad	No definida	No definida	No definida	Reversible	Irreversible	Reversible
Magnitud	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable	No probable
Alcance espacial	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud	Poca magnitud
Vulnerabilidad de la zona	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance	Poco alcance
Afecta a zona protegida	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable	Zona vulnerable
Efecto acumulativo	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí
Efecto secundario	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable	Probable
Efecto sinérgico	No probable	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable
Efecto trasfronterizo	No probable	No probable	No probable	Probable	Probable	Probable
Carácter del impacto	No	No	No	No	No	No

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO AMBIENTAL EN LA ALTERNATIVA 1 (ordenación propuesta). Tipología del efecto.

VALOR DEL IMPACTO	Significativo. Basado en la sustitución del actual ámbito de función de terreno baldío con urbanización ejecutada hacia una nueva pieza de urbanización residencial. Reformulación del impacto paisajístico en relación con el contacto del borde urbano de Agaete, el Barranco de Agaete y con el entorno rústico. Efecto paisajístico previsible del ámbito en su exposición desde los entornos de interés medioambiental de las laderas del perímetro sur, derivado de la disposición y volumetría de los elementos de edificación.
EFFECTOS POSITIVOS	<ul style="list-style-type: none"> o Moderada ocupación en superficie por la edificación respecto al entorno de Agaete y Las Candelarias, con presencia abundante de zonas libres no edificadas y espacios de movilidad peatonal. o Complementación del uso de esparcimiento deportivo. o Conservación, rehabilitación y valorización social de los enclaves de interés arqueológico asociados al poblamiento prehispánico.
EFFECTOS NEGATIVOS	<ul style="list-style-type: none"> o Intensificación de la población usuaria del ámbito y el tráfico interior. o Efecto paisajístico de la disposición en pantalla del conjunto edificado, desde su exposición hacia Agaete.
ACTUACIONES SUSCEPTIBLES DE OCASIONAR IMPACTO	<ul style="list-style-type: none"> o Urbanización del suelo. o Disposición de conjunto edificado de volumetría destacada y efecto pantalla. o Nueva formalización paisajística del ámbito. o Crecimiento de la población usuaria y tráfico.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO AMBIENTAL EN LA ALTERNATIVA 1 (ordenación propuesta). Justificación del efecto según indicadores.	
Sustrato geológico y relieve	No se observan potenciales efectos significativos.
Biodiversidad	No se observan potenciales efectos significativos.
Valor agrológico	No se observan potenciales efectos significativos.
Factores climáticos, hidrología y riesgos naturales	No se observan potenciales efectos significativos.
Población y salud humana	No se observan potenciales efectos significativos.
Patrimonio histórico y cultural	Se prevé un efecto positivo como consecuencia de la rehabilitación y puesta en valor de los enclaves de interés arqueológico..
Bienes materiales	Intensificación del aprovechamiento del suelo. Adscripción proporcional de suelo hacia la titularidad pública.
Paisaje	Transformación paisajística del borde urbano de contacto con el entorno rústico como consecuencia de la nueva pieza residencial en el ámbito.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO AMBIENTAL EN LA ALTERNATIVA 1 (ordenación propuesta).Tipos genéricos de medidas ambientales.
<ul style="list-style-type: none"> o Acciones propias del potencial integrador de la edificación derivada de la selección de tipologías arquitectónicas y tratamientos de fachadas. o Calidad ambiental en el diseño del espacio libre y peatonal. o Potenciación del uso de energías alternativas en el consumo energético residencial. o Rehabilitación y potenciación del patrimonio arqueológico. o Cualificación del contacto urbano con el Barranco de Agaete.

El proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en los ámbitos integrados en esta Revisión.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores históricos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Revisión, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo. En ellas han sido diferenciadas una serie de Medidas Ambientales que pueden ser consideradas más genéricas, las cuales actualmente deben ser llevadas a cabo en aquellas urbanizaciones que sean desarrolladas con un mínimo de calidad e integración paisajística (MA); en segundo lugar se han distinguido una serie de Medidas Ambientales que se derivan de la Alternativa escogida (MAEs). La prioridad en la

ejecución de estas medidas se realiza de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

- MA-01** Adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial de cada ámbito ordenado. (Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa Orden de prioridad: 2
- MA-02** Integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan, teniendo en cuenta que se encuentran cercanas a un ámbito residencial ya desarrollado, en el que han sido reconocidos valores patrimoniales y anexo al sector discurre el Barranco de Agaete. (Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 1
- MA-03** Integración de las nuevas construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos hacia el área expuesta (Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 1
- MA-04** Minimización del posible impacto del grupo de viviendas mediante el empleo de diferentes gamas cromáticas en cada grupo de viviendas. (Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 2
- MAEs-01** Conservación de los sectores arqueológicos 1, 2, y parcialmente el 3. (Medida de integración no valorable económicamente remitida a la normativa) Orden de prioridad: 1
- MAEs-02** Delimitación física de los sectores de interés arqueológico. (Medida de integración valorable económicamente remitida al programa de actuaciones) Orden de prioridad: 1
- MAEs-03** Recuperación física de la topografía original entre el Sector 1 Superior y el Inferior eliminando la división de unos restos que en origen constituyen una unidad histórica indisoluble y cuya comprensión pasa por la reunificación espacial y conceptual de las evidencias arqueológicas. (Medida de corrección. Valoración económica remitida al programa de actuaciones) Orden de prioridad: 2
- MAEs-04** Adecuación de los sectores para la correcta contemplación de los restos y disfrute como zona de ocio de la urbanización. (Medida de integración Valoración económica remitida al programa de actuaciones). Orden de prioridad: 1

- MAEs-05** Diseño y colocación de puntos de información que expliquen los diferentes elementos del yacimiento (Sector 1). (Medida de integración Valoración económica remitida al programa de actuaciones). Orden de prioridad: 2
- MAEs-06** Iluminación del yacimiento (Sector 1). (Medida de corrección. Valoración económica remitida al programa de actuaciones) Orden de prioridad:2
- MAEs-07** Colocación de señalética donde se localizaron restos humanos (extremo oeste de la parcela P2). (Medida de integración Valoración económica remitida al programa de actuaciones) Orden de prioridad: 2
- MAEs-08** Inclusión de los bienes con valor patrimonial localizados en el ámbito en el correspondiente Catálogo del Plan General de Agaete. (Medida de conservación no valorable económicamente remitida al Catálogo de Protección). Orden de prioridad: 1
- MAEs-09** Garantización de conservación de los bienes paleontológicos localizados en uno de los extremos del sector (parcelas DD y DE). (Medida de conservación no valorable económicamente remitida al Plan General). Orden de Prioridad: 1
- MAEs-10** Establecimiento de medidas preventivas en caso de realizarse movimientos de tierras (Medida de conservación. Condicionada) Orden de prioridad: 1 *(medida establecida en cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico, y Museos del Cabildo Insular de Gran Canaria)*
- MAEs-11** Garantización de la protección y conservación de los bienes patrimoniales observables y potenciales (Medida de conservación no valorable económicamente remitida al Plan General). Orden de prioridad: 1 *(medida establecida en cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico, y Museos del Cabildo Insular de Gran Canaria)*
- MAEs-12** Restauración y consolidación de los restos de estructuras localizados (Medida de conservación remitida al Programa de Actuaciones) Orden de Prioridad: 1 *(medida establecida en cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico, y Museos del Cabildo Insular de Gran Canaria)*

DISTRIBUCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES EN CADA ALTERNATIVA PLANTEADA.			
MEDIDA	ALTERNATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
☞ MA-01			
☞ MA-02			
☞ MA-03			
☞ MA-04			

☞ MAEs-01			
☞ MAEs-02			
☞ MAEs-03			
☞ MAEs-04			
☞ MAEs-05			
☞ MAEs-06			
☞ MAEs-07			
☞ MAEs-08			
☞ MAEs-09			
☞ MAEs-10			
☞ MAEs-11			
☞ MAEs-12			

Los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación y protección de la situación medioambiental preexistente.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación del Plan desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la Ley 9/2006.

6.-INFORME SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1147 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medioambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, de 10 de agosto de 2006, y publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 159 el 16 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, Apartado 2, Documentación del Plan, punto F. El Estudio Económico Financiero, que dice:

“(…)

El Informe de Sostenibilidad contendrá un estudio de la viabilidad económica de las Alternativas presentadas en otras fases de la tramitación del Plan diferentes a la Fase de Avance y de las medidas correctoras derivadas de impactos significativos del Plan en su Ordenación Pormenorizada.”

Por tanto, se tendrán en cuenta las siguientes alternativas:

- Escenario o Alternativa 0: Modelo de territorio no ordenado por la Revisión.
- Escenario o Alternativa 1: Potenciación de la intervención en el ámbito.
- Escenario o alternativa 2: Potenciación del espacio libre que abraza el Vial 2

Se lleva a cabo el siguiente análisis de la viabilidad económica de las medidas ambientales correctoras recogidas en esta Revisión.

A continuación se resume la viabilidad económica y financiera de estas medidas a través de la siguiente tabla:

MEDIDAS AMBIENTALES CORRECTORAS	Coste previsto de alternativa		
	Alt.0	Alt.1	Alt.2
☞ MA-01. Adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc.	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MA-02. Integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan, teniendo en cuenta que se encuentran cercanas a un ámbito residencial ya desarrollado, en el que han sido reconocidos valores patrimoniales y anexo al sector discurre el Barranco de Agaete.	No valorable	No valorable	No valorable
☞ MA-03. Integración de las nuevas construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos hacia el área expuesta	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MA-04. Minimización del posible impacto del grupo de viviendas mediante el empleo de diferentes gamas cromáticas en cada grupo de viviendas	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-01. Conservación de los sectores arqueológicos 1, 2, y parcialmente el 3	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-02. Delimitación física de los sectores de interés arqueológico. (50 euros/m de valla)	No prevista	45.000	45.000
☞ MAEs-03. Recuperación física de la topografía original entre el Sector 1 Superior y el Inferior eliminando la división de unos restos que en origen constituyen una unidad histórica indisoluble. -150 m ² - (100 euros/m ²)	No prevista	15.000	15.000
☞ MAEs-04. Adecuación de los sectores para la correcta contemplación de los restos y disfrute como zona de ocio de la urbanización. -15.000 m ² - (100 euros/m ²)	No prevista	150.000	150.000
☞ MAEs-05. Diseño y colocación de puntos de información que expliquen los diferentes elementos del yacimiento (Sector 1). -6 paneles- (60 euros/panel)	No prevista	360	360
☞ MAEs-06. Iluminación del yacimiento (Sector 1) -6 luminarias- (250 euros/luminaria)	No prevista	1.500	1.500
☞ MAEs-07. Colocación de señalética donde se localizaron restos humanos (extremo oeste de la parcela P2) -6 paneles- (60 euros/panel)	No prevista	360	360
☞ MAEs-08. Inclusión de los bienes con valor patrimonial localizados en el ámbito en el correspondiente Catálogo del Plan General de Agaete	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-09. Garantización de conservación de los bienes paleontológicos localizados en uno de los extremos del sector (parcelas DD y DE)	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-10 Establecimiento de medidas preventivas en caso de realizarse movimientos de tierras	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-11 Garantización de la protección y conservación de los bienes patrimoniales observables y potenciales	No prevista	No valorable	No valorable
☞ MAEs-12 Restauración y consolidación de los restos de estructuras localizados (100 euros/m ²)	No prevista	1.022.200	1.022.200

☞ MAEs-13. Espacio libre junto a Vial 2 . -10.095 m ² - (200 euros/m ²)	No prevista	No prevista	2.019.000
Total	0	1.234.420	3.233.420

Se justifica, pues, la plena viabilidad económica de las alternativas y sus medidas ambientales asociadas, concluyéndose la Alternativa 1 como la que mejor respuesta económica refleja respecto a los objetivos de ordenación planteados en esta Revisión

En cuanto a la valoración económica de las alternativas, se resume en el siguiente cuadro:

	<u>Coste previsto de alternativa</u>			
	Alt.0	Alt.1	Alt.2	VBR
☞ M ² edificables de uso residencial.	21.781,35	32.561,00	30.184,00	150,00
☞ M ² .edificables de uso comercial	3.322,00	3.664,00	2973,00	200,00
Total de aprovechamiento	25.103,35	36.225,00	33.157,00	
Total	3.931.602,50	5.616.950,00	5.122.200,00	

Como se puede apreciar, la única alternativa que agota el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general es la alternativa 1. Dado los altos costes que ha tenido la urbanización por la aparición de restos arqueológicos, es la mejor alternativa posible para poder hacer viable económicamente este desarrollo del suelo urbano de Las Candelarias.

7.- RESUMEN NO TÉCNICO DEL INFORME

El presente volumen tiene como objetivo redactar el Informe de Sostenibilidad de la Revisión del Plan General de Ordenación de Agaete. Dicho Informe consiste en el documento en el que expone el resultado sintético del análisis y diagnóstico de las condiciones medioambiental de los ámbitos específicos afectados por la nueva ordenación.

El punto de partida de esta ordenación se establece en respuestas a respectivas y urgentes necesidades en materia de intervenciones en este sector para albergar conservar el patrimonio arqueológico y etnográfico descubierto como consecuencia del desarrollo de la ordenación, de acuerdo a las previsiones y solicitudes de varias administraciones públicas. De este modo, se propone establecer una ordenación, atendiendo a los mecanismos de planeamiento urbanístico al uso; incluyendo dicho proceso el diseño de unas actuaciones ambientales, de dotación y equipamiento público en el espacio afectado durante los meses posteriores a la entrada en vigor.

A su vez, este Informe de Sostenibilidad analiza y expone la incidencia de esta ordenación sobre las características medioambientales del territorio afectado, y la integración natural y paisajística de la transformación del suelo inducida por la misma; siendo su objetivo básico el desarrollo de una máxima calidad ambiental en el diseño urbanístico promovido.

El desarrollo de este objetivo ha consistido en el seguimiento de una serie de etapas en el que un reconocimiento exhaustivo de las características territoriales preexistentes ha dado paso al diagnóstico y valoración de un conjunto de condicionantes medioambientales que definen el entorno urbano que se ordena.

El Informe de Sostenibilidad desarrolla este procedimiento a partir del concepto y contenidos que a tal efecto establece la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como en el Documento de Referencia promovido por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

Dichos contenidos se materializan en el siguiente esquema:

- [Concepto y justificación del Informe de Sostenibilidad](#)

Se resumen los antecedentes del Informe de Sostenibilidad y se estructuran sus contenidos ambientales, en coherencia con lo dispuesto en el Documento de Referencia en vigor.

- Esbozo de la nueva ordenación de la Revisión

Síntesis de la ordenación propuesta en la Revisión documentándose los aspectos estructurales y pormenorizados de las determinaciones asociadas y ámbitos del municipio afectados. Resulta de interés para su vinculación a los aspectos concluidos en el restante Informe.

- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas por la ordenación.

Síntesis de las características y condiciones medioambientales del territorio ocupado por el sector implicado en la Revisión, mediante el cual se aportan las bases informativas que justifican los aspectos más relevantes de la situación del medio ambiente que se aborda desde la ordenación, así como aquellos capítulos o zonas susceptibles de verse afectados por las determinaciones.

- Diagnóstico Ambiental. Problemas ambientales preexistentes.

Valoración cualitativa de la situación medioambiental de los ámbitos urbanos implicados y expuesta en el apartado anterior, mediante el cual se fundamenta la interpretación, identificación y potencial de tratamiento de las singularidades medioambientales que deben abordarse con un tratamiento específico de conservación o integración de los elementos territoriales, así como de los problemas ambientales heredados por los respectivos inmuebles y parcelas y respecto a los que se sugieren medidas concretas de respuesta. Su estructuración metodológica se ha basado en una serie de indicadores aceptados por el esquema jurídico vigente y por la experiencia científica sobre esta cuestión y en una valoración sintética en el que se aborda el comportamiento de las unidades espaciales y su capacidad ambiental de acogida.

- La evaluación de la incidencia medioambiental de la ordenación. Su alternativa y las medidas ambientales propuestas.

Con arreglo al diagnóstico de la situación medioambiental del municipio, se efectúa una evaluación de la incidencia de la ordenación de la Revisión que se propone sobre las condiciones ambientales de cada una de las piezas territoriales definidas. Para ello se cohesiona la evaluación a través de una serie de indicadores de eficacia aceptada en los escenarios científicos en materia de valoración del impacto ambiental de la ordenación del territorio, así como de compatibilidad suficiente con los requerimientos del Documento de Referencia para elaborar este Informe de Sostenibilidad. Como consecuencia de esta evaluación se propone y prioriza un conjunto de medidas ambientales de protección y

corrección, destinadas a servir de soporte fundamental en la constitución del esquema medioambiental del entorno implicado.