

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **I.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

Las diferentes etapas de la evolución del planeamiento general municipal de Valsequillo han sido las siguientes:

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo del 23 de diciembre de 1.974, por el que se aprueban las Delimitaciones de Suelo Urbano para los núcleos de La Barrera, Valle de San Roque, Los Llanetes, Luis Verde, La Cantera, Valsequillo Casco, Lomitos de Correa, Las Vegas, Tenteniguada y El Rincón. La normativa vigente es la recogida en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la Provincia de Las Palmas, aprobadas por Orden Ministerial de 31/7/1973.
- Aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valsequillo en el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento del 28 de febrero de 1992
- Aprobación provisional de las Normas en el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de Valsequillo del 19 de octubre de 1992.
- Resolución de 7 de julio de 1993, de la Dirección de Urbanismo, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 3 de junio de 1993, que suspende la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Valsequillo y aprueba definitivamente las Delimitaciones de Suelo Urbano para las zonas de Valsequillo Casco y La Barrera.
- Resolución de 13 de agosto de 1993, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 28 de julio de 1993, que aprueba definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Valsequillo para las zonas de Tenteniguada y Las Vegas.
- Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 15 de octubre de 1993, por el que se suspende la aprobación de las Normas Subsidiarias de Valsequillo hasta que se aporte un Texto Refundido que subsane los defectos y condicionantes puestos de manifiesto en dicho Acuerdo.
- Resolución de 28 de febrero de 1994, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 22 de diciembre de 1993, que estima los recursos de reposición formulados por D. Miguel y D. José Gil Lorenzo, D. Pedro Macías Rodríguez y D. Manuel Suárez Macías, herederos de D. Pedro Macías Sánchez y D. Miguel Calderín Calderín contra la delimitación de Suelo Urbano para los núcleos de

Valsequillo Casco y La Barrera, y aprobación definitiva de forma parcial de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere a los Suelos Urbanos de Valsequillo Casco y La Barrera, término municipal de Valsequillo de Gran Canaria.

- Orden de 3 de octubre de 1994, de la Consejería de Política Territorial, por la que se toma conocimiento del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valsequillo (B.O.C. nº 3 de 6/1/1995)
- Aprobación inicial, en el Pleno Extraordinario del 17 de enero de 1996, de la Primera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo, referida a modificaciones de las clasificaciones y calificaciones del suelo y modificaciones de la normativa vigente (B.O.C. nº 22, de 19/2/1996).
- Aprobación provisional de la Primera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valsequillo en Sesión Plenaria del Ayuntamiento celebrada el día 16 de mayo de 1996.
- Orden de la Excm. Consejera de Política Territorial de 26 de diciembre de 1996, por la que se aprueba definitivamente la Primera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valsequillo (B.O.C. nº16, de 5/2/1997)
- Aprobación inicial de la Segunda Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valsequillo en el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento del 10 de febrero de 1997 (B.O.C. nº 32, de 10/3/97).
- Aprobación provisional de la Segunda Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valsequillo en el Pleno del Ayuntamiento del 16 de junio de 1997.
- Acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno del Ayuntamiento de Valsequillo por el que se rectifica el acuerdo anterior, solicitando que la CUMAC no se pronuncie sobre la aprobación definitiva de la Segunda Modificación Puntual en lo que se refiere al Suelo Apto para Urbanizar de Uso Industrial de La Palma.
- Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 27 de noviembre de 1997, por el que se aprueba definitivamente la Segunda Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valsequillo.
- Aprobación inicial de la Tercera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valsequillo (Suelo Urbano de Uso Industrial de Las Carreñas y Suelo Apto Para Urbanizar de Llanos Flor) en el Pleno Extraordinario del Ayuntamiento de 27 de octubre de 1997 (B.O.C. nº149, de 19/11/1997).
- Aprobación provisional de la Tercera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valsequillo en el Pleno del Ayuntamiento de fecha 7 de enero de 1.998.
- Aprobación inicial de la Cuarta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo: Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del Municipio (Normas de Protección de edificios y conjuntos catalogados y Ordenanzas de Protección de los conjuntos históricos de Valsequillo Casco, Las Casillas y El Lindón.) en el Pleno del Ayuntamiento de Valsequillo de 7 de enero de 1.998 (B.O.C. nº13 de 30/1/1998)

- Aprobación inicial de la Quinta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo (Modificación Cualificada de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano nº1) en sesión plenaria del Ayuntamiento de Valsequillo de 4 de marzo de 1.998 (B.O.C. nº40 de 1/4/1998).
- Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesiones de 28 y 29 de abril de 1.998, por el que se aprueba definitivamente la Tercera Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valsequillo (B.O.C. nº80, de 1 de julio de 1998).
- Aprobación inicial de la Sexta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo (Modificación del régimen de usos de los suelos rústicos del municipio y de las condiciones de las instalaciones y edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y de envasado de agua) por acuerdo plenario en sesión de 10 de abril de 2000.
- Aprobación provisional de la Sexta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 29 de mayo de 2000.
- Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 26 de julio de 2000, por el que se aprueba definitivamente la Sexta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo, supeditando la publicación del Acuerdo a la realización de correcciones no sustanciales en el documento aprobado.
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 30 de octubre de 2000, por el que se aprueba el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo y se somete al trámite de participación ciudadana durante 30 días (B.O.P. de 6/11/00). Se presentan 32 sugerencias.
- Aprobación de documento de Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 24 de septiembre de 2001, previo pronunciamiento sobre las sugerencias formuladas en el trámite de participación ciudadana.
- Acuerdo de COTMAC, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2001, por el que se informa desfavorablemente el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo, a los efectos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.
- Presentado el documento de subsanación de las deficiencias reseñadas en el informe emitido por la COTMAC en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2001, se acuerda en Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Valsequillo del día 26 de junio de 2002, aprobar el citado documento.
- Acuerdo de COTMAC, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2002, por el que se informa favorablemente el Avance del Plan General de Ordenación de Valsequillo, al haberse subsanado las deficiencias técnicas puestas de manifiesto en anterior acuerdo de COTMAC de 4 de diciembre de 2001.

- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 5 de noviembre de 2001, por el que se aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación de Valsequillo y se somete a información pública el citado instrumento de planeamiento desde el 15 de noviembre hasta el 31 de diciembre de 2001 (B.O.C. de 16/11/01 y B.O.P. de 14/11/01).
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de enero de 2003, por el que se aprueban las modificaciones introducidas en el documento del Plan General de Ordenación de Valsequillo aprobado inicialmente el día 5 de noviembre de 2001. Considerando el carácter sustancial de las modificaciones introducidas, se somete el citado instrumento a información pública durante un mes, desde el 12 de febrero al 12 de marzo de 2003 (B.O.C. de 11/02/03).
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de octubre de 2003, de adaptar al contenido de las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias el documento del Plan General de Ordenación de Valsequillo, aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 5 de noviembre de 2001 y posteriormente mediante Acuerdo Plenario de fecha 14 de enero de 2003. Asimismo se acuerda suspender, por el plazo de un año, los procesos de tramitación y el otorgamiento de determinadas licencias urbanísticas.
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de junio de 2004, por el que se levanta parcialmente en determinadas zonas del municipio la suspensión de los procesos de tramitación y otorgamiento de las licencias urbanísticas, que fue acordada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 20 de octubre de 2003 (B.O.C. de 30/6/04 y B.O.P. de 25/6/04).
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 6 de noviembre de 2004, por el que se aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación de Valsequillo y se somete a información pública el citado instrumento de planeamiento por el plazo de un mes. Asimismo se acuerda la prórroga de la suspensión de los procesos de tramitación y el otorgamiento de licencias urbanísticas en los términos establecidos en el acuerdo plenario de fecha 23 de octubre de 2003, que el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno el día 21 de junio de 2004 no alzó. (B.O.C. de 12/11/04 y B.O.P. de 12/11/04).
- Subsanación de errores en el texto remitido para la publicación del Acuerdo Plenario de fecha 21 de junio de 2004, publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 30 de junio de 2004. (B.O.C. de 10/8/04 y B.O.P. de 13/8/04).
- Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2004, por el que se prorroga hasta el 20 de diciembre de 2004 el trámite de información pública al que se encuentra sometido el Plan General de Ordenación de Valsequillo. (B.O.P. de 6/12/04).



## **2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La Información Urbanística del Plan General de Ordenación está orientada específicamente a la redacción del Plan y analiza todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio y su evolución futura. Tiene carácter integrado, tanto temática como espacialmente, e incorpora los estudios complementarios que considera procedentes.

El documento de Información Urbanística fue redactado por la empresa TRAMA INGENIEROS S.L. en noviembre de 1999 y se incorporó al documento de Avance del Plan General de Ordenación. Tiene el siguiente índice de contenidos:

### TOMO I (MEMORIA I).

- 1.- Antecedentes y objeto del presente documento.
- 2.- Prólogo.
- 3.- Cartografía.
- 4.- Contenido del documento de información urbanística.
- 5.- Equipo redactor.
- 6.- Agradecimientos.

ANEJO Nº 1.- PLANEAMIENTO VIGENTE O EN FASE DE TRAMITACIÓN EN EL MOMENTO DE REDACTAR EL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

ANEJO Nº 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

ANEJO Nº 3.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

ANEJO Nº 4.- CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS.

ANEJO Nº 5.- RASGOS GENERALES DEL FUNCIONAMIENTO DEL CICLO HIDROLÓGICO. RECURSOS HÍDRICOS.

### TOMO II (MEMORIA II).

ANEJO Nº 6.- CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS.

ANEJO Nº 7.- CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN.

ANEJO Nº 8.- CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA.

ANEJO Nº 9.- CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE.

ANEJO Nº 10.- CARACTERÍSTICAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

ANEJO Nº 11.- ÁREAS PROTEGIDAS.

#### TOMO III (MEMORIA III)

ANEJO Nº 12.- USOS ACTUALES DEL SUELO. EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES.

ANEJO Nº 13.- TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES EN LA ETAPA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN.

ANEJO Nº 14.- CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN ASENTADA SOBRE EL TERRITORIO.

ANEJO Nº 15.- OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS QUE PUEDEN INFLUIR EN EL DESARROLLO URBANO.

ANEJO Nº 16.- FUENTES DOCUMENTALES.

#### TOMO IV (PLANOS I)

- 1.- Situación y emplazamiento.
- 2.- Toponimia.
- 3.- Planeamiento vigente.
- 4.- Propuesta de Ordenación de los Recursos Naturales, Ordenación Territorial y actuaciones previstas por el PIOTRN de Gran Canaria.
- 5.- Posible categorización del suelo urbano.
- 6.- Características geológicas del municipio.
- 7.- Formas del relieve.
- 8.- Características climáticas.
- 9.- Hidrología.
- 10.- Tipos de suelo.
- 11.- Clases agrológicas.
- 12.- Valor agrícola.
- 13.- Grado de erosión actual.
- 14.- Grado de erosión potencial.
- 15.- Áreas con interés desde el punto de vista de su protección.

#### TOMO V (PLANOS II)

- 16.- Vegetación y cultivos.
- 17.- Fauna.
- 18.- Calidad visual del paisaje.
- 19.- Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico.
- 20.- Áreas protegidas.
- 21.- Usos actuales del suelo y equipamientos.

- 22.- Instalaciones urbanas. Electrificación.
- 23.- Instalaciones urbanas. Alcantarillado y abastecimiento de agua.

#### TOMO VI (PLANOS III)

- 24.- Edificaciones existentes.
- 25.- Impactos previos al Plan.
- 26.- Distribución demográfica por entidades de población.

El documento de Información Urbanística se completa en esta entrega del Plan General de Ordenación de Valsequillo con tres planos más, los números 27 (Infraestructura – red viaria), 28 (Zonificación PIOGC 2004) y 29 (Patrimonio Municipal).

### **3.- CONDICIONANTES DE CARÁCTER LEGAL.**

Los condicionantes de carácter legal que afectan al Plan General de Ordenación de Valsequillo están constituidos por los siguientes elementos:

- La legislación de régimen del suelo y ordenación del territorio vigente.
- El planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística vigente.

#### **3.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL.**

##### ***En materia de régimen del suelo y valoraciones.***

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Los artículos que han quedado vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
- El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Ley 48/2002, de 23 diciembre, catastro Inmobiliario.

##### ***En materia de patrimonio.***

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Nacional.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985 de Patrimonio Histórico Nacional.

***En materia de procedimiento administrativo.***

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

***En materia de medio ambiente y otras normativas sectoriales de aplicación.***

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificada por la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- Real Decreto Legislativo 1302/86, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.
- Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats N
- Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se Aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. (B.O.E. nº96, de 22 de abril de 1998).
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

***En materia de edificación.***

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (B.O.E. nº 116, 6 de noviembre de 1999).
- Normas Básicas de la Edificación y Normas Técnicas de la Edificación.

**3.2.- LEGISLACIÓN CANARIA.**

***En materia de urbanismo y ordenación del territorio.***

- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.
- Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

***En materia de patrimonio histórico.***

- Ley 8/1987 de 28 de abril, de Patrimonio de Canarias. (B.O.C. nº 56, de 4 de mayo de 1987).
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la Declaración de Monumentos y Conjuntos Histórico-Artísticos de Interés para la Comunidad Autónoma de Canarias. (B.O.C. nº107, de 19 de octubre de 1984).

***En materia de turismo.***

- Ley 7/1995, de 6 de abril, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 7/1997, de 4 de julio de 1997.
- Decreto 18/1998 de 5 de marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación Hotelera.

***En materia de agricultura.***

- Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

***En materia de procedimiento administrativo.***

- Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.
- Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.
- Decreto 164/1994, de 29 de julio, por el que se adaptan los procedimientos administrativos de la Comunidad Autónoma a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

***En materia de medio ambiente y otras normativas sectoriales.***

- Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico.

- Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero.
- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.
- Decreto 152/1990, de 31 de julio, por el que se aprueba las normas provisionales reguladoras del Régimen de explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces. (B.O.C. nº 108, de 27 de agosto de 1990).
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los tipos de señales y su utilización en relación con los espacios naturales protegidos de Canarias.
- Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.
- Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias.
- Ley 8/1987, de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 133/1988, de 22 de septiembre.
- Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.
- Ley 7/1998, de 6 de julio, de Caza de Canarias.
- Reglamento de la Ley 7/1998, de 6 de julio, de Caza de Canarias, aprobado por Decreto 42/2003, de 7 de abril.

***En materia de carreteras.***

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.
- Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo.
- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el régimen general de usos de pistas en los Espacios Naturales de Canarias.

***En materia de edificación.***

- Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y del Procedimiento para la Concesión de Cédulas de Habitabilidad.
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

En el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa se analiza el cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente por el PGOV. En cuanto al Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies



Amenazadas de Canarias, hay que significar que se incorporan en el correspondiente Anexo de esta Memoria las especies que presentan algunas categorías de amenaza.

#### **4.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PREVIO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN.**

El apartado de Diagnóstico Ambiental del Plan General de Ordenación analiza los siguientes aspectos y elementos:

- 1) Las características de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del Plan General de Ordenación.
- 2) La definición de las limitaciones y aptitudes de usos del territorio en función de los parámetros ambientales constatados u otras consideraciones objetivas de carácter territorial y las determinaciones y condicionantes de carácter legal
- 3) Diagnóstico de las potencialidades del territorio, con referencia a la calidad para la conservación, valor cultural y capacidad de uso de cada una de las Unidades Ambientales Homogéneas definidas.
- 4) Prognosis del área de ordenación, con estudio específico de la dinámica de transformación del territorio y de las previsiones de crecimiento y de desarrollo de las actividades urbanas.

##### **4.1.- INVENTARIO AMBIENTAL.**

###### ***Unidades Ambientales***

Constituyen unidades ecológicamente homogéneas, en tanto que se diferencian, a una escala dada, por sus procesos de funcionamiento territorial.

Suponen una herramienta que permiten una interpretación del territorio como un sistema donde sus diferentes elementos presentan unos niveles de organización específicos (estructura), y unas interacciones que condicionan su funcionamiento y dinámica (herencias y ritmos de transformación).

La variación espacial de las formas del relieve, de la vegetación y de los usos del suelo constituye la base de la diferenciación e individualización de las unidades ambientales. Por tanto, las discontinuidades topográficas, fitogeográficas y de intervención antrópica organizan las grandes unidades de paisaje del municipio.

Por tanto, tomando como base la información aportada por la *“Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria”*, editada por el Cabildo de Gran Canaria, en el municipio de Valsequillo se pueden diferenciar hasta 18 unidades ambientales, que se agrupan en unidades con dominio de elementos abióticos y bióticos, por un lado, y unidades con dominio de elementos abióticos y antrópicos, o únicamente antrópicos, por el otro.

| RELACIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALES DE VALSEQUILLO      |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNIDADES CON DOMINIO DE ELEMENTOS ABIÓTICOS Y BIÓTICOS   | Vertientes y cauces de barrancos encajados con matorral de transición                          |
|                                                          | Interfluvio alomado con matorral de transición                                                 |
|                                                          | Fondo de valle con matorral de transición                                                      |
|                                                          | Cono volcánico con matorral de transición                                                      |
|                                                          | Vertientes y cauces de barrancos encajados con formaciones termófilas y matorral de transición |
|                                                          | Vertientes y relieves prominentes con comunidades rupícolas y matorral de transición           |
|                                                          | Cono volcánico con jaral                                                                       |
|                                                          | Vertientes y cauces de barrancos encajados con pinar                                           |
|                                                          | Cono volcánico con pinar                                                                       |
|                                                          | Vertientes con matorral de cumbre                                                              |
|                                                          | Vertientes e interfluvios con pastizal                                                         |
| UNIDADES CON DOMINIO DE ELEMENTOS ABIÓTICOS Y ANTRÓPICOS | Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso                                        |
|                                                          | Interfluvios planos con campos de cultivo y residencial disperso                               |
|                                                          | Fondo de valle con campos de cultivo y residencial disperso                                    |
|                                                          | Fondo de caldera con campos de cultivo                                                         |
|                                                          | Rampas sedimentarias con campos de cultivo y residencial disperso                              |
| UNIDADES CON DOMINIO DE ELEMENTOS ANTRÓPICOS             | Área de invernaderos e instalaciones agrícolas                                                 |
|                                                          | Residencial concentrado                                                                        |

En este punto, sin llegar a repetir la información ya aportada por el inventario territorial presentado con el Avance, teniendo en cuenta que las características de cada unidad ambiental se pormenorizan en las fichas elaboradas para cada una de ellas, se hace necesaria una somera exposición de los elementos básicos que diferencian a las mismas:

**Unidades con dominio de elementos abióticos y bióticos.**

***I. Vertientes y cauces de barrancos encajados con matorral de transición***

- Vertientes acentuadas y lechos encajados de barrancos
- Morfología de fuerte pendiente
- Litología correspondiente a aglomerado volcánico del Ciclo Roque Nublo
- Vegetación arbustiva formada por matorral de tabaibas (*Euphorbia regis-jubae*), vinagreras (*Rumex lunaria*), retama (*Retama monosperma*),

escobones (*Chamaecytisus proliferus*), incienso (*Artemisia thuscula*). Vegetación arbórea debida a individuos dispersos de acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*)

## **II. Interfluvio alomado con matorral de transición**

- Interfluvio alomado con gran desarrollo longitudinal
- Morfología ondulada con moderada pendiente
- Litología correspondiente a aglomerado volcánico del Ciclo Roque Nublo
- Vegetación conformada por matorral de tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), tuneras (*Opuntia ficus barbarica*), pitas (*Agave americana*), vinagrera (*Rumex lunaria*), cornical (*Periploca laevigata*); con reductos de cardonal (*Euphorbia canariensis*) y acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*)

## **III. Fondo de valle con matorral de transición**

- Lecho amplio de barranco
- Escasa pendiente
- Sustrato conformado por depósitos sedimentarios (aluviales y coluviales)
- Vegetación caracterizada por matorral de tuneras (*Opuntia ficus barbarica*), pitas (*Agave americana*), incienso (*Artemisia thuscula*), aulagas (*Launaea arborescens*) y balos (*Plocama pendula*). Individuos arbóreos aislados de eucaliptos (*Eucalyptus sp.*).

## **IV. Cono volcánico con matorral de transición**

- Edificio volcánico con pendientes moderadas
- Sustrato conformado por lavas, lapillis y escorias basaníticos pertenecientes a episodios recientes del volcanismo insular
- Vegetación con dominio del matorral de retamas (*Retama monosperma*), incienso (*Artemisia thuscula*), vinagreras (*Rumex lunaria*), tuneras (*Opuntia ficus barbarica*) y pitas (*Agave americana*). Presencia de eucaliptos aislados (*Eucalyptus sp.*)

## **V. Vertientes y cauces de barrancos encajados con formaciones termófilas y matorral de transición**

- Vertientes acentuadas y lechos encajados de barrancos
- Morfología de fuerte pendiente
- Litología correspondiente a lavas y lapillis basálticos y basaníticos alcalinos debidos a episodios recientes del volcanismo insular
- Vegetación arbórea y subarbórea formada por bosquetes de acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*), lentiscos (*Pistacia lentiscus*) y almácigos (*Pistacia atlantica*). Matorral de retama (*Retama monosperma*), incienso (*Artemisia thuscula*), tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), taginastes

(*Echium* sp.), etc. En el fondo del barranco dominio de los cañaverales (*Arundo donax*) y saucedas (*Salix canariensis*).

**VI. Vertientes y relieves prominentes con comunidades rupícolas y matorral de transición**

- Vertientes pronunciadas con pitones conformando relieves aislados
- Morfologías contrastadas con incipiente red de drenaje y destacadas pendientes
- Litología correspondiente a lavas e intrusiones fonolíticas pertenecientes al Ciclo Roque Nublo
- Vegetación formada por comunidades rupícolas en riscos y roques. Presencia del retamar (*Teline microphylla*), con escobones (*Chamaecytisus proliferus*) y taginaste azul (*Echium callithyrsum*). Presencia localizada de repoblaciones de pinar (*Pinus canariensis* y *P. radiata*)

**VII. Cono volcánico con jaral**

- Edificio volcánico con pendientes moderadas
- Sustrato conformado por lavas, lapillis y escorias basaníticas pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo
- Vegetación con dominio del matorral de jaras (*Cistus monspeliensis*)

**VIII. Vertientes y cauces de barrancos encajados con pinar**

- Cabeceras de barrancos con perfil en V y fuerte encajamiento sobre lavas fonolíticas y basálticas de los ciclos Roque Nublo, Post Roque Nublo y Reciente.
- Morfologías contrastadas con fuerte pendiente
- Vegetación dominada por repoblaciones de pinos (*Pinus canariensis*). Presencia de matorral de retamas (*Teline microphylla*), codesos (*Adenocarpus foliolosus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*), tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*) y alhelíes (*Erysimum bicolor*).

**IX. Cono volcánico con pinar**

- Edificio volcánico con pendientes moderadas
- Sustrato conformado por lavas, lapillis y escorias basaníticas pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo
- Vegetación dominada por repoblaciones de pinos (*Pinus canariensis* y *Pinus radiata*). Presencia de matorral de retamas (*Teline microphylla*), codesos (*Adenocarpus foliolosus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*), tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), pitas (*Agave americana*) y tuneras (*Opuntia ficus barbarica*).

**X. Vertientes con matorral de cumbre**

- Dorsos de edificios volcánicos (caldera y cono) con pendientes moderadas

- Litología debida a lavas, escorias y lapillis basaníticos pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo y Reciente
- Vegetación dominada por el matorral de retamas (*Teline microphylla*), codesos (*Adenocarpus foliolosus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*), y tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). Presencia de repoblaciones de pinos (*Pinus canariensis*)

**Unidades con dominio de elementos abióticos y antrópicos.**

**XI. Vertientes e interfluvios con pastizal**

- Vertientes de laderas con pendiente pronunciada e interfluvios de barrancos con moderada a fuerte pendiente
- Litología correspondiente a aglomerado volcánico del Ciclo Roque Nublo
- Vegetación dominada por pastizal (*Galactito-Brachypodietum distachyae*) y cerrillar (*Cenchrus-Hyparrhenietum hirtae*)

**XII. Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso**

- Vertientes de laderas con moderada pendiente
- Litología correspondiente con aglomerado volcánico del Ciclo Roque Nublo y con lavas basaníticas del Ciclo Post Roque Nublo
- Dominio de las áreas agrícolas y presencia discontinua de retamas (*Retama monosperma*), acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*), castaños (*Castanea sativa*) y almendros (*Amygdalus communis*)

**XIII. Interfluvios planos con campos de cultivo y residencial disperso**

- Interfluvios de barranco con amplio desarrollo transversal y pendientes suaves
- Sustrato compuesto por lavas basaníticas pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo
- Dominio de las áreas agrícolas, con presencia aislada del matorral de transición, individuos aislados de acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*), almendros (*Amygdalus communis*). Presencia de vegetación alóctona y de comunidades ruderales

**XIV. Fondo de valle con campos de cultivo y residencial disperso**

- Lecho amplio de barranco
- Escasa pendiente
- Sustrato conformado por lavas e ignimbritas fonolíticas pertenecientes al Ciclo I, aglomerado volcánico perteneciente al Ciclo Roque Nublo y depósitos sedimentarios (aluviales y coluviales)
- Dominio de las áreas agrícolas, con presencia aislada de palmeras (*Phoenix canariensis*) y acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*). Presencia de matorral con incienso (*Artemisia thuscula*), vinagreras (*Rumex*)

*lunaria*), tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), tuneras (*Opuntia ficus barbarica*), pitas (*Agave americana*) y cañaveral (*Arundo donax*).

**XV. Fondo de caldera con campos de cultivo**

- Explanada de fondo de caldera con escasa pendiente
- Sustrato compuesto por depósitos sedimentarios (aluviales, coluviales y suelos)
- Dominio de las áreas agrícolas.

**XVI. Rampas sedimentarias con campos de cultivo y residencial disperso**

- Vertientes en rampa con moderada pendiente
- Sustrato compuesto por depósitos sedimentarios (aluviales, coluviales y suelos)
- Dominio de las áreas de cultivo con individuos aislados de acebuches (*Olea europaea sp. cerasiformis*), castaños (*Castanea sativa*) y almendros (*Amygdalus communis*)

**Unidades con dominio de elementos antrópicos.**

**XVII. Área de invernaderos e instalaciones agrícolas**

- Morfología en rampa con pendiente suave
- Sustrato compuesto por lavas basaníticas pertenecientes al Ciclo Post Roque Nublo
- Dominio de instalaciones agrícolas. Presencia de vegetación alóctona y de comunidades ruderales

**XVIII. Residencial concentrado**

- Áreas de mayor concentración edificatoria

**4.2.- DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL.**

El proceso de redacción del documento del Plan General de Ordenación ha estado guiado por el convencimiento conceptual de que está superada la idea de que el planeamiento puede conformarse como mera superposición de enfoques sectoriales. Frente a la común tendencia a reproducir en el planeamiento la compartimentación administrativa, resulta necesario articular desde el Plan General de Ordenación propuestas sintéticas desde estrategias de intervención selectivas.

Por otra parte, la efectiva incorporación de la componente medioambiental nos ha fortalecido en la creencia de que existen tres grandes conjuntos de variables ambientales que deben estar presentes en la toma de decisiones. En este sentido, la

determinación de las limitaciones de uso que puedan afectar a los distintos sectores municipales, permite globalizar la importancia de los recursos naturales presentes en el territorio.

La coincidencia, en cada punto del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas determinará el grado de restricciones para el desarrollo de usos que implique una transformación sustancial de las condiciones actuales del territorio. Para conocer tales restricciones se han utilizado de referentes las unidades ambientales, por lo que los criterios están siempre referidos al conjunto de estas unidades. Estos criterios son los siguientes:

- 1.- La calidad visual del paisaje, por cuanto el paisaje es uno de los valores que con más énfasis hay que preservar, y la singularidad de los elementos de interés geológico-geomorfológico, por cuanto constituyen estructuras físicas que imprimen carácter al paisaje municipal.
- 2.- La singularidad de los elementos bióticos, debiéndose preservar aquellas zonas que presentan mayor riqueza botánica y faunística y que suponen los mayores santuarios de biodiversidad natural del municipio.
- 3.- La calidad agrológica, por cuanto el suelo constituye un bien escaso en el Archipiélago que es necesario proteger.

#### **4.3.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA Y SINGULARIDAD DE ELEMENTOS GEOLÓGICOS-GEOMORFOLÓGICOS.**

Diversos parámetros constituyen el valor ambiental final de cualquier espacio. Entre éstos, el paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de otros elementos naturales, aunque suelen predominar, en el caso del municipio de Valsequillo, los de carácter botánico y geomorfológico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco mensurable. Sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación antrópica, aquéllos que deben tener limitaciones de uso para que no queden gravemente alterados.

En el término municipal de Valsequillo existen paisajes de alto valor en razón de la densidad de las formaciones vegetales arbóreas que los caracterizan o del contraste existente entre elementos geomorfológicos puntuales (conos volcánicos, roques o pitones) y las vegas agrícolas. En general, siempre hay una componente dominante del paisaje: lo rural, lo geomorfológico, la vegetación o lo urbano. En nuestro caso, puede afirmarse que existe un dominio algo mayor de los paisajes “naturales” y rurales sobre el resto de paisajes antrópicos (urbanos, etc.)

Numerosos espacios del municipio adquieren en su conjunto una calidad visual elevada que los hace propicios para la salvaguarda de sus valores. Constituyen unidades o grupos de unidades fisiográficas con alto valor de calidad visual del paisaje y conforman unidades territoriales a proteger por la citada circunstancia. Estas unidades son las que a continuación se enumeran:



- A. Unidades 1, 2, 3 y 6: Vertientes, interfluvios, fondo de valle y relieves prominentes con matorral de transición. Estas unidades abarcan amplios sectores del municipio, caracterizados por un imponente relieve derivado de amplias vertientes con pendientes significativas, que culminan en interfluvios alomados o roques prominentes y finalizan a menor altitud, en lechos amplios de barrancos, como el de San Miguel. A su importancia geomorfológica se le une el interés ecológico y paisajístico que aporta un matorral en progresión, numerosos ejemplares dispersos de vegetación termófila arbórea (acebuches), y la presencia de comunidades rupícolas con destacada significación botánica.
- B. Unidades 4, 7 y 9: Conos volcánicos con matorral de transición, jaral o pinar. Serie de aparatos volcánicos (Las Calderetas, El Helechal y Montaña Codeso) que constituyen en algunos casos hitos paisajísticos o puntos de referencia dentro del paisaje municipal. Representan elementos volcánicos de gran interés paisajístico.
- C. Unidad 5: Vertientes y cauces de barrancos encajados con formaciones termófilas y matorral de transición. Engloba un sector de las vertientes del Barranco de Los Cernícalos, caracterizado por una topografía contrastada y por presentar un alto interés botánico derivado de contener importantes reductos de bosque termófilo, especialmente representado por los acebuchales existentes.
- D. Unidades 8 y 10: Vertientes y cauces de barrancos encajados con pinar y/o matorral de cumbre: Estas unidades constituyen la mayor parte de la cumbre municipal, abarcando en general microcabeceras de barrancos con vertientes de laderas moderadas, ocupadas por pinar y matorral de retamas amarillas.
- E. Unidad 11: Vertientes e interfluvios con pastizal. Se trata de distintos sectores del municipio conformados por vertientes incididas por la red de drenaje. Sus valores principales son los paisajísticos, derivados de la topografía contrastada y de la cobertera vegetal herbácea, que conforma majadales con una evidente estacionalidad visual.

#### **4.4.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS BIÓTICOS.**

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal revela la importancia de la misma en el sistema medioambiental que constituye el territorio municipal. La presencia en ambos casos de especies o comunidades endémicas o de gran peculiaridad ejerce de factor condicionante a la hora de establecer medidas de limitación de actuaciones que incidan directa o indirectamente sobre su hábitat, dado que se reconoce las dificultades de su rehabilitación o de su traslado a otras áreas homogéneas en cuanto a su ecosistema.

En este sentido, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales en las operaciones estratégicas del Plan General, a partir de su catalogación como áreas de alto interés de cara a la conservación o ,en el caso más importante, de protección estricta.

Por tanto, a efectos de este marco, a continuación se citan las zonas del municipio de Valsequillo en las que se limitan los usos sobre las mismas, en razón de su interés de la vegetación o de la fauna. Los criterios para la selección de estas zonas son los siguientes:

- 1.- Ser representativas de los ecosistemas propios de la Isla.
- 2.- Albergar especies con alto valor botánico o faunístico, raras, amenazadas o en peligro de extinción.

#### **Áreas de reductos termófilos.**

El bosque termófilo en el municipio está representado por comunidades de acebuches (*Olea europaea ssp. cerasiformis*), lentiscos (*Pistacia lentiscus*) y almácigos (*Pistacia atlantica*). Las mejores muestras del termófilo se localizan en las vertientes del Barranco de Los Cernícalos. Esta formación arbórea está representada principalmente en las Unidades 5 y 1, de “*vertientes y cauces de barrancos encajados con formaciones termófilas y matorral de transición*”.

#### **Áreas de pinar.**

De todas las formaciones arbóreas presentes en el municipio, el pinar es la más relevante en importancia y extensión. Caracterizado por su monoespecificidad, basada en el pino canario (*Pinus canariensis*), se vuelve “mixto” cuando se han introducido plantaciones de *Pinus radiata*.

El pinar de máximo desarrollo en el municipio queda englobado por las Unidades 8 y 9, de “*vertientes, cauces de barrancos encajados y conos volcánicos con pinar*”.

Desde el punto de vista del **interés faunístico**, las principales zonas del municipio a proteger son:

#### **Zonas de pinar.**

Ligados al pino, como subcorticícolas, viven numerosos insectos, siendo los más frecuentes, el curculiónido *Brachyderes rugatus sculpturatus*. Entre los vertebrados en el pinar se pueden encontrar especies que presentan sus ciclos biológicos ligados a este ecosistema, como el pico picapinos (*Dendrocopos major thanneri*), el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*) o el pinzón azul (*Fringilla teydea polatzeki*). En definitiva, el papel del pinar como uno de los ecosistemas mejor conservado en el municipio lo debe hacer objeto de la máxima limitación de usos.

#### **4.5.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO.**

El apartado en el que analizábamos las características de los suelos y la capacidad de uso agrícola revelaba una serie de espacios de importancia por la potencialidad de sus suelos de cara al desarrollo de actividades agrícolas.

Desde este Contenido Ambiental se asume el método de análisis que fuera realizado en su momento por el Cabildo grancanario para la elaboración de la *Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria*. En este documento, como ya se observó en el correspondiente apartado, se incluyen dos tipos de suelos a los que se asocia una alta, moderada, baja o muy baja capacidad agrológica en razón de sus condiciones físicas. Estos suelos son los pertenecientes a las Clases B, C, D y E, de la taxonomía empleada por SÁNCHEZ para los suelos de Gran Canaria.

Su presencia, por tanto, actúa como un factor de limitación de uso para las operaciones derivadas del Plan. Los suelos asociados a estas Clases son los que a continuación se reseñan:

#### ***Áreas con presencia de suelos de Clase B.***

La clase agrológica B tiene su correspondencia con los suelos de capacidad agrológica I y II, según la nomenclatura clásica del servicio francés de edafología. A esta clase corresponden los Rhodoxeralf (luvisol) que caracterizan la extensa vega de Valsequillo (Unidad 13B). Son los suelos de mayor capacidad agrológica de cuantos existen en el municipio, por lo que se recomienda la orientación agrícola de los mismos.

#### ***Áreas con presencia de suelos de Clase C.***

A la clase C, correspondiente al tipo agrológico III de la clasificación francesa, corresponde básicamente a los Haploxeralf, Hapludalf (luvisoles) y Xerochrept (cambisol). Son suelos con vocación agraria alta, aunque con mayores restricciones que las que presentaban los suelos de la clase B. Al igual que para éstos, los suelos de la Clase C deben preservarse para la explotación agrícola, especialmente aquéllos que en alguna ocasión han sido puestos en cultivo. Esta clase agrológica se extiende por el lecho del Barranco de San Roque, por las rampas de Tenteniguada, Era de Mota y Las Vegas, y por los rellanos de El Helechal y del Lomo Fregenal (Unidades 16B, 16E y 13D).

### **4.6.- DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD: CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO.**

Se entiende por *diagnosis de potencialidad* la baremación de las posibilidades que un territorio puede presentar, normalmente ante una actividad concreta. En otras palabras, la diagnosis de potencialidad constituye la optimización de la capacidad de carga de un territorio, orientando las actividades que sobre el mismo puedan desarrollarse y marcando las directrices de la ordenación territorial.

Hasta llegar a este punto es preciso haber realizado toda una labor previa de información territorial y ambiental, a partir de la cual conocer el ámbito que es motivo de ordenación. Esta información se sintetiza en las correspondientes unidades ambientales, convirtiéndose así en las herramientas de discriminación de usos.

### **Valoración de la calidad para la conservación.**

La calidad para la conservación del medio se entiende como su grado de excelencia para no ser alterado o destruido o, de otra manera, su “mérito” para que su esencia, su estructura actual se conserve.

La valoración de este parámetro pretende significar una evaluación del medio natural con objeto de determinar las zonas y sectores del territorio que deben ser objeto de protección. Comprende una valoración global de cada unidad, considerando los distintos elementos y aspectos presentes en toda la unidad o dispersos por ella.

Se han considerado cuatro factores principales:

1. Vegetación y fauna.
2. Usos y aprovechamientos.
3. Geomorfología-geología.
4. Calidad visual del paisaje.

Cada uno de estos factores es cuantificado para las distintas unidades de forma independiente. Sin embargo, el parámetro “*calidad visual del paisaje*” ya incorpora en sí mismo una valoración de los restantes.

La estimación de los valores de cada factor se realiza según una jerarquía común en la que se establecen valores de 1 a 5, de menor a mayor interés para su conservación:

1. Muy bajo
2. Bajo
3. Moderado
4. Alto
5. Muy alto

### **La vegetación y la fauna.**

La importancia de la vegetación a la hora de realizar la definición de cada unidad hace que sea un elemento fundamental en la valoración genérica de la calidad para la conservación de las mismas.

En muchas ocasiones la vegetación no cubre toda una unidad, pero sí que conforma localidades y puntos de singular interés. Éste es el caso, por ejemplo, de algunos acebuchales de la unidad 1.

Cuando esto sucede la valoración de la calidad para la conservación respecto de elementos singulares de la vegetación se coteja con relación a la extensión de los rodales de vegetación, su entidad y densidad. Pero cuando una formación vegetal es dominante y posee valores dignos de protección, entonces se procede a valores al alza. Ésto es lo que sucede en unidades como la 8 y 9, donde el pinar tiene la suficiente envergadura e interés como para otorgar una calificación alta en provecho de la salvaguarda de dichas formaciones.

Son varios los criterios considerados al evaluar la vegetación:

1. Descripción: A partir de los datos de campo tomados, se refleja en este apartado las características fisonómicas de la comunidad vegetal más representativa de cada unidad, resaltándose sus especies más significativas.
2. Grado de cobertura: El grado de cobertura de la vegetación respecto del total de la superficie de la unidad ambiental es evaluado con mayor calificación cuanto mayor sea éste, de tal manera que una vegetación rala presentará un valor inferior (en razón de este parámetro) que una vegetación frondosa.
3. Estado de conservación: Según sea el estado de la vegetación y su grado de deterioro o antropización el valor obtenido será mayor “cuando la vegetación esté poco alterada” o menor “cuando se den los preceptos opuestos”.
4. Singularidad: La presencia o ausencia de elementos singulares de la flora o de la vegetación es considerada según como corresponda: mayor valor a las unidades donde exista una mayor presencia de elementos singulares o de interés y, al contrario, cuanto menos significativa sea la presencia de una vegetación de interés.

Respecto a la fauna, la valoración se ha realizado de forma similar a la empleada para la vegetación. Sin embargo, es necesario realizar un inciso, y es que ante las características del trabajo al que se orienta este estudio ambiental, ha sido imposible entrar a valorar la fauna invertebrada. Para la determinación *del interés para la conservación de la fauna*, solamente se han considerado las aves, reptiles y mamíferos no introducidos, dado que constituyen los grupos más relevantes en el territorio insular.

El análisis de la fauna responde más a una valoración de los ecosistemas y de aquellos espacios potencialmente importantes para el desarrollo de la vida animal, que a una simple valoración de las especies halladas o avistadas.

### ***Los usos y aprovechamientos.***

Muchos de los trabajos del medio físico suelen obviar un parámetro tan importante para la concreción de los procesos ecológicos, como es el uso y aprovechamiento que del territorio se viene haciendo. En esta ocasión, y considerando los objetivos del presente trabajo, se ha optado por incluir este parámetro a la hora de proceder a la valoración global de cada unidad y, por extensión, también para definir cuál es la calidad para la conservación de cada una de ellas.

En la base de esta decisión está la búsqueda del equilibrio entre la necesidad ineludible de expansión y crecimiento urbanístico y la obligación de conservar los valores más destacados con los que cuenta el territorio. Es por ello que se han tomado en consideración la presencia de determinados usos, especialmente agrícolas y residenciales, como un factor ponderado que contribuya a afianzar el crecimiento o mantenimiento de estos usos que, en muchos casos, son constitutivos del paisaje.

La valoración de los usos y aprovechamientos se establece con el fin de orientar y ordenar los crecimientos, de tal forma que sean aquellas unidades ambientales que ya soportan tales usos las que mantengan la dinámica, permitiendo a aquellas otras unidades “menos antropizadas” conservar su estado actual. La mayor parte de las unidades 16, 17 y 18 presentan una calidad para la conservación de los

valores naturales inferior a la que pueden poseer otras unidades, circunstancia que favorece la labor urbanística y el desarrollo económico.

Se trata, en resumidas cuentas, de incluir en la ponderación un parámetro que permita hasta cierto punto orientar los resultados hacia un desarrollo equilibrado del territorio, con la vista puesta en las recomendaciones de uso que desde este documento se establecen.

#### ***Geología y geomorfología.***

Son parámetros ambientales fundamentales en la valoración de cualquier territorio. Se valora principalmente la singularidad de los materiales geológicos y de las topoformas y la impronta paisajística de los mismos. En este sentido, son destacables especialmente tres ámbitos territoriales del municipio de Valsequillo: el área de los Roques de Tenteniguada (Unidad 6B), la Caldera de Los Marteles (Unidades 10B y 15A) y los distintos conos volcánicos del municipio (Unidades 4A, 7A, y 9A).

#### ***La calidad visual del paisaje.***

Con anterioridad se comentó la metodología empleada en la valoración de la calidad visual del paisaje. Como ya se adelantó entonces, para dicha evaluación se introdujeron diversos factores, entre los que se encontraban todos los anteriormente descritos, salvo la fauna, vegetación, usos y aprovechamientos y aspectos geológicos y geomorfológicos.

El hecho de que todos estos elementos del paisaje fueran considerados en su debido momento para establecer la calidad visual del paisaje, nos lleva a ponderar esta nueva valoración, de tal manera que un mismo elemento no alcance un “sobrepeso” en el resultado final. Es por ello que la valoración de la calidad visual ha sido tomada entre 1 y 3, y no entre 1 y 5, como en el resto de los parámetros considerados.

Con la suma de todos los valores resultantes para cada una de las unidades se ha establecido el mapa de “*Calidad para la conservación*”, el cual tiene una lectura relativamente sencilla, pues especifica con claridad los espacios de mayor interés natural. Este mapa es la base empleada para el mapa de recomendaciones de usos, al cual nos referiremos seguidamente.

### **4.7.- RECOMENDACIONES DE USO.**

El propio documento de Contenido Ambiental del Plan General de Ordenación es el mejor ejemplo de cómo se ha llegado hasta este punto, que no es otro que establecer unas orientaciones de uso desde la perspectiva conjunta del desarrollo urbanístico y la conservación de los valores naturales y ecológicos del territorio.

En primer lugar, fue el inventario territorial que, desde una óptica multidisciplinar, intentó abarcar todos los aspectos importantes. A partir de éste (que se fundamentó en la recopilación documental de los distintos apartados y en el propio trabajo de campo) se obtiene un entendimiento bastante preciso de las condiciones y características del medio que se pretende evaluar, base del posterior esfuerzo de

síntesis concretado en la caracterización y delimitación de todas y cada una de las unidades ambientales.

Dos son las formas más propicias para establecer las unidades ambientales: realizar un análisis particular de cada uno de los elementos del medio, para posteriormente proceder a su superposición; o bien realizar un esfuerzo de síntesis inicial, estableciendo unidades ambientales a partir de supra-ambientes, sistemas, subsistemas, etc., tal y como corresponde a una metodología de estudio integrado del paisaje, según la cual se integran en el estudio, tanto los elementos físicos del paisaje entendido éste como “sistema”, como los procesos que forman parte del paisaje e interrelacionan los distintos elementos.

La segunda de las posibilidades fue descartada en consideración de los objetivos perseguidos por este estudio y la orientación del mismo hacia la ordenación territorial. Es por este motivo que una vez que se procedió a recopilar o realizar según fuera el caso, la información territorial de cada uno de los distintos elementos del medio físico, se ponderaron los elementos más significativos para establecer, a partir de ellos, las distintas unidades ambientales.

Toda vez que se caracterizaron estas unidades se procedió a evaluar su calidad para la conservación y, seguidamente, establecer unas recomendaciones de uso, orientadas a las pretensiones del trabajo. En el consiguiente mapa de recomendaciones de uso se diseñaron las siguientes categorías:

1. Zonas de protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos.
  - 1.1 Compatible con repoblaciones.
  - 1.2 Compatible con aprovechamiento agrícola con restricciones.
2. Zonas de conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.
3. Zonas de integración paisajística de instalaciones agrícolas.
4. Zonas de integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.

***Zonas de protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos***

Esta categoría de recomendación de uso comprende el conjunto de todas las unidades con un mayor potencial de recursos naturales, poco alterados o degradados, dignos de salvaguarda. Se incluyen íntegramente las siguientes unidades:

1. Vertientes y cauces de barrancos encajados con matorral de transición.
2. Interfluvio alomado con matorral de transición.
3. Fondo de valle con matorral de transición.
4. Cono volcánico con matorral de transición.
5. Vertientes y cauces de barrancos.
6. Vertientes y relieves prominentes con comunidades rupícolas y matorral de transición.
7. Cono volcánico con jaral.
8. Vertientes y cauces de barrancos encajados con pinar.



9. Cono volcánico con pinar.
10. Vertientes con matorral de cumbre.
11. Vertientes e interfluvios con pastizal.

Asimismo, se establece este tipo de recomendación para algunos sectores de las siguientes unidades:

12. Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso.
16. Rampas sedimentarias con campos de cultivo y residencial disperso.

Se trata de unidades que básicamente destacan por sus valores ecológicos, como son aquéllas en las que el pinar constituye su elemento caracterizador. Además, se propone esta categoría para aquellos sectores de mayor relevancia geomorfológica, como son los conos volcánicos que salpican el territorio municipal, los pitones y los barrancos. Estos últimos constituyen geoformas escasamente singulares, pero cuyo funcionamiento como ecosistemas azonales los hace merecedores de conservación.

Entre todas estas unidades figura la totalidad de la superficie municipal incluida en la Reserva Natural Especial de Los Marteles, el Monumento Natural de Los Riscos de Tirajana, el Paisaje Protegido de Las Cumbres y El Paisaje Protegido de Lomo Magullo. Asimismo, se incluye en esta categoría la mayor parte de la superficie de las Zonas Ba2 y alguna Zona Bb1.2 y Bb1.3 que, para Valsequillo, delimita el vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Esta recomendación de uso se orienta, para todas ellas, hacia la protección y conservación de sus valores naturales establecida desde la normativa urbanística y territorial, sin que con ello se eviten algunos usos, como son los de ocio y recreo en la naturaleza, gestión forestal, estudios científicos, contemplación, etc. En este sentido, dentro del conjunto de unidades para las que se recomienda la preservación de sus condiciones ambientales, existen algunas que presentan una elevada aptitud para un uso agrícola con restricciones, como mejor mecanismo para evitar la pérdida de un suelo con relativo potencial agrológico. Entre éstas están las siguientes:

- 2A.- Interfluvio alomado con matorral de transición.
- 12A.- Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso.
- 13A y 13D.- Interfluvios planos con campos de cultivo y residencial disperso.
- 15A.- Fondo de caldera con campos de cultivo.

De igual manera, existen una serie de unidades aptas para desarrollar labores de repoblación, tales como:

- 1A, 1B, 1C, 1D, 1J, 1L y 1M- Vertientes y cauces de barrancos encajados con matorral de transición
- 4A.- Cono volcánico con matorral de transición.
- 8C y 8D.- Vertientes y cauces de barrancos encajados con pinar.
- 10A.- Vertientes con matorral de cumbre.
- 11B, 11C, 11D, 11E, 11F.- Vertientes e interfluvios con pastizal.
- 12B.- Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso.

***Zonas de conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola***

Se recogen aquí algunos sectores de las unidades de mayor potencial agrológico del municipio que quedan fuera de cualquier categoría de espacio protegido. Se incluyen en este tipo de recomendaciones los siguientes sectores de unidades:

- 12D y 12E- Vertientes con campos de cultivo y residencial disperso
- 13B, 13C y 13E- Interfluvios planos con campos de cultivo y residencial disperso
- 14A- Fondo de valle con campos de cultivo y residencial disperso
- 16B, 16C, 16D, 16E, 16F y 16G- Rampas sedimentarias con campos de cultivo y residencial disperso

Constituyen ámbitos territoriales en los que la actividad agrícola, basada en el cultivo de papas, cereales, hortalizas, frutales, fresas, flores y vid, entra en competencia con una cierta dinámica urbanística de autoconstrucción, que favorece la aparición de un disperso edificatorio ampliamente desestructurado. Por tanto el sector requiere de una ordenación urbanística que tienda a romper la estructura lineal de tales dispersos (han surgido a ambos márgenes de las principales vías y caminos existentes) y favorezca la concentración del poblamiento en pequeñas piezas urbanas, permitiendo así salvaguardar en lo posible el suelo agrícola existente. Además, la generalización de las viviendas de nueva factura urbana o “tipo salón-vivienda”, con excesos volumétricos o de altura y deficientes acabados, hace necesario articular medidas normativas y de integración paisajística que minimicen tales efectos negativos sobre el paisaje en el que se inscriben.

Asimismo, para todos estos sectores se recomienda la salvaguarda del suelo agrícola existente, evitando su pérdida por erosión, como recurso finito y escaso a escala insular. En este sentido, se articulan medidas orientadas al mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes y a la máxima limitación urbanística en la zona. La presencia de invernaderos debe restringirse a la existente y a las localizaciones de bajo impacto paisajístico. En todo caso, debe controlarse su óptimo estado de funcionamiento, ya que en condiciones de deterioro esta práctica agrícola introduce un fuerte impacto visual en el paisaje.

#### ***Zonas de integración paisajística de instalaciones agrícolas.***

Incluye la totalidad de la unidad 17 de “área de invernaderos e instalaciones agrícolas”, que corresponde con un sector ocupado por naves e invernaderos, localizado en los Llanos del Conde.

Se trata de intervenciones territoriales de fuerte impacto que se aíslan visual y funcionalmente del espacio que las rodea. Se recomienda, por tanto, afrontar un tratamiento de borde que favorezca su integración en el entorno, por ejemplo mediante tratamientos del color, ajardinamiento lateral, etc.

#### ***Zonas de integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.***

Esta recomendación de uso se establece para la unidad 18 de “residencial concentrado”, correspondiente a los distintos núcleos de población del municipio.

Se trata de las mayores concentraciones edificatorias de tipología tradicional o urbano-reciente del municipio. A pesar de ello, el desarrollo del poblamiento con cierta tendencia a la dispersión, determina la existencia de numerosos espacios intersticiales que presentan aprovechamientos agrícolas.

En cualquier caso, la recomendación de uso correspondiente para estas zonas se orienta hacia un crecimiento edificatorio tendente a la consolidación urbana, antes de abrir nuevos suelos a urbanizar en el municipio que puedan ir en detrimento de los valores económicos, naturales, ecológicos o paisajísticos del mismo.

Al igual que en el caso anterior, se registra la necesidad de establecer una serie de medidas urbanísticas que permitan una mejor integración de las edificaciones existentes en su entorno inmediato, debiéndose recurrir a mecanismos como la eliminación de los excesos de alturas (no siendo recomendable superar las dos plantas en aquellos lugares con viario de escaso ancho); la homogeneización de los materiales de construcción (debiéndose controlar el uso de materiales de baja calidad edificatoria); la elaboración de un “estudio del color” más adecuado para las fachadas; la obligatoriedad de completar el enfoscado de las paredes medianeras; la posible eliminación del tendido aéreo telefónico y eléctrico, al menos en el casco histórico de la Valsequillo; y la instalación de pantallas vegetales que minimicen los impactos visuales de las construcciones.

## 5.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

### 5.1.- INTRODUCCIÓN.

Toda intervención antrópica sobre un territorio, de cualquier magnitud o intensidad, genera un **efecto** o **impacto** sobre los principales parámetros ambientales que caracterizan al mismo. Sin embargo, tales efectos pueden presentar distinto signo (positivo o negativo) y niveles de reversibilidad (o de recuperación de las condiciones ambientales preexistentes a la ejecución de la actuación). El presente informe pretende abordar un análisis de los efectos ambientales potenciales que pueden derivar de la ejecución del planeamiento que se propone para el término municipal de **Valsequillo**, sobre el cual conviene reseñar algunos de los fenómenos territoriales que lo caracterizan:

La dinámica territorial general que registra la zona no está tan directamente vinculada a procesos naturales como a la demanda de usos antrópicos que se genera sobre el espacio municipal. Esta demanda se materializa esencialmente en un fuerte crecimiento urbanístico en áreas con elevado potencial agrológico. En cualquier caso, las expectativas de crecimiento existentes deben ser contempladas y asumidas por el planeamiento urbanístico.

La lógica y el sentido común imponen la necesidad de compatibilizar los planeamientos urbanístico y medioambiental, de tal manera que se cubran estas expectativas de crecimiento sin menoscabo de los valores naturales y ambientales, tanto abióticos como bióticos y culturales, con los que cuenta el municipio.

## **5.2.- SÍNTESIS DE CONTENIDOS DE LA EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO PROPUESTA.**

Los contenidos que desarrollan el presente informe son los recogidos en el articulado, referente al planeamiento general, del Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero; siendo ampliados con la aportación de un dossier de fichas de evaluación de impacto, elaboradas para una serie de actuaciones de carácter urbanístico determinadas por el planeamiento propuesto.

Esencialmente el *corpus* del presente trabajo se estructura en torno a tres ejes:

- La identificación de impactos
- La determinación de medidas correctoras
- La elaboración de un dossier de fichas de evaluación de impacto

El desarrollo de tales aspectos determina conocer tácitamente no sólo la afección territorial que la clasificación del suelo propuesta puede generar, sino también cuáles son las acciones a abordar para minimizar los posibles efectos negativos de las mismas.

## **5.3.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES GENERADAS POR LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.**

### ***Consideraciones generales sobre la propuesta de ordenación.***

La incidencia territorial de la clasificación y calificación del suelo que emana del presente Plan General de Ordenación se resume cuantitativamente en los siguientes valores:

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | SUPERFICIE<br>(m <sup>2</sup> ) | % RESPECTO<br>AL TOTAL<br>MUNICIPAL |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>SUELO RÚSTICO</b>                            |                                 |                                     |
| GRUPOS DE CATEGORIAS                            |                                 |                                     |
| PROTECCIÓN AMBIENTAL                            | 28.219.842                      | 72,78                               |
| PROTECCIÓN ECONÓMICA                            | 7.713.488                       | 19,89                               |
| FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL       | 931.049                         | 2,40                                |
| PROTECCIÓN TERRITORIAL                          | 2.687                           | 0,01                                |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>36.867.066</b>               | <b>95,09</b>                        |
| <b>SUELO URBANO</b>                             |                                 |                                     |
| CATEGORIAS                                      |                                 |                                     |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN    | 1.227.807                       | 3,17                                |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN | 304.611                         | 0,79                                |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>1.532.418</b>                | <b>3,95</b>                         |
| <b>SUELO URBANIZABLE</b>                        |                                 |                                     |
| CATEGORÍAS                                      |                                 |                                     |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO          | 242.391                         | 0,63                                |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO       | 106.029                         | 0,27                                |
| SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL EN EJECUCIÓN       | 24.696                          | 0,06                                |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>373.116</b>                  | <b>0,96</b>                         |
| <b>TOTAL SUPERFICIE MUNICIPAL</b>               | <b>38.772.600</b>               | <b>100,00</b>                       |

Un somero análisis de la propuesta del Plan General evidencia el alto porcentaje de superficie municipal que queda bajo alguna categoría de protección ambiental del suelo rústico y, en particular, de las de *protección natural* y *protección paisajística*. La primera, circunscrita, por determinación de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCEC, al sector más meridional y occidental del municipio, correspondiente a los espacios naturales protegidos sin instrumento de ordenación en vigor (Paisaje Protegido de Las Cumbres y Paisaje Protegido de Lomo Magullo) que, en todos los casos, deben ser planificados por sus instrumentos de ordenación respectivos. La segunda, que afecta a amplias extensiones del centro y norte municipal, incluye en gran medida las zonas Ba2, Bb1.2 y Bb1.3 establecidas por el vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Ambas delimitaciones engloban los elementos más frágiles y singulares del geosistema (geoformas, como la Caldera de Los Marteles, los pitones y Caldera de Tenteniguada, el edificio volcánico de El Helechal...) y del ecosistema (formaciones vegetales de bosque termófilo, riparias y rupícolas, entre otras) de Valsequillo, que encuentran por tanto una adecuada protección en la propuesta de planeamiento presentada.

También reciben una protección adecuada algunos de los principales elementos geomorfológicos del territorio, como son los barrancos (de San Roque, de San Miguel, de Tenteniguada, de Las Vegas...), categorizados *suelo rústico de protección paisajística*. Constituyen sistemas de cierta fragilidad, a menudo integrados en zonas Ba2, para los que se prevé la protección de sus vertientes y la ordenación y racionalización de sus recursos hídricos.

A medio camino entre la protección de valores naturales y antrópicos se sitúa el *suelo rústico de protección cultural*, que engloba las zonas donde se sitúan o donde se supone la existencia de los yacimientos y conjuntos prehispánicos más sobresalientes del municipio, configurando grandes piezas, especialmente a lo largo del Barranco de San Miguel.

Salvo excepciones, el mayor intervencionismo antrópico lo plantea la propuesta en la franja central del municipio, allí donde las mejores condiciones topográficas y edáficas han facilitado el asentamiento tradicional de la población y la regresión de las actividades agrarias. Así, la mayor parte de la superficie agrícola productiva del municipio queda categorizada como *suelo rústico de protección agraria*. Se extiende tal categoría por los amplios interfluvios en rampa del municipio, afectando a un paisaje eminentemente rural caracterizado por campos de cultivos entre los que se disemina un edificado laxo que, en algún sector, como El Rincón y El Helechal presentan una configuración territorial que propicia su categorización como *suelo rústico de asentamiento agrícola*.

Aunque en menor medida, algo similar ocurre con los *asentamientos rurales* planteados. Si bien los establecidos se consideran adecuados (aunque algunos están localizados en ambientes que desaconsejan planteamientos de futura expansión edificatoria), existen una serie de nucleaciones con características de asentamiento rural que quedan bajo otras categorías de suelo rústico (Los Barranquillos, sector alto de El Rincón de Tenteniguada, El Cardón...). Este hecho simplemente significa la opción del planeamiento de congelar los crecimientos en dichos núcleos, altamente delicados por la configuración y calidad de su entorno cercano.

La categoría de *suelo rústico de protección territorial* se contempla para pequeñas áreas situadas en el interior de asentamientos rurales en las cuáles es totalmente desaconsejable la urbanización y edificación por existir riesgos de desprendimientos que afectarían a las edificaciones ya existentes.

Finalmente, las propuestas que mayor transformación territorial conllevan son los *suelos urbanos y urbanizables*. Los primeros, se concentran principalmente en la zona de la vega de Valsequillo, desde Los Ortega hasta La Barrera, y engloban el edificado concentrado del municipio. También se recogen los núcleos de cierta entidad y consistencia urbana situados lindantes o en las cercanías de la carretera general GC-41, principal eje vertebrador del crecimiento residencial del municipio, como son Las Vegas, Era de Mota y Tenteniguada.

A menudo engloban dispersos periféricos a los núcleos más consolidados y, en muchos casos, presentan áreas significativas de posible crecimiento interno de la edificación, a costa a veces de suelos agrícolas de gran calidad, principalmente en la vega de Valsequillo. Por su parte, los *suelos urbanizables* se proponen como áreas de expansión de núcleos consolidados (los denominados SUSNO-1 Tenteniguada, SUSNO-2 El Laderón, SUSNO-5 Casco Este, SUSO-3 El Perolete y SUSNO-6 Hoya

del Peral) o de colmatación de áreas ya urbanizadas (SUSNO-4 Casco Oeste, SUSO-1 Mirabala y SUSO-2 Cercado de Casares.

#### 5.4.- CARACTERIZACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

##### *Respecto de la geología, geomorfología y suelos.*

El soporte territorial, conformado por la geología y geomorfología suele verse afectado por una serie de actuaciones:

- Modificaciones topográficas debidas a intervenciones diversas.
- Movimientos de tierras.
- Desmontes y taludes artificiales.
- Desestabilización de laderas y taludes.
- Apertura de infraestructuras lineales.
- Actividades extractivas.
- Urbanización y edificación.

Sin duda, la **geología** y **geomorfología** constituyen dos de los principales valores naturales con los que cuenta el municipio y cuya alteración, de producirse, suele ser irreversible. El soporte geológico y las geoformas del territorio pueden verse modificados especialmente en aquellas zonas donde se prevé el desarrollo de edificaciones, de instalaciones agropecuarias o industriales, y de obras relacionadas con la infraestructura hidráulica (balsas, estanques y depósitos). En cuanto a las primeras, es preciso señalar que la superficie susceptible de transformación, esto es, aquélla en las que la clasificación propuesta favorece el desarrollo edificatorio, de viario y de espacios libres, asciende al 5'17% del total municipal (2.021.464 m<sup>2</sup>).

En este punto, en relación con la protección de los valores geomorfológicos del municipio, no cabe olvidar que desde el Plan General de Ordenación se determinan amplias áreas de **suelo rústico de protección paisajística** y de **suelo rústico de protección natural**, que suponen un 29,96% y un 9,12% de la superficie municipal, respectivamente. Uno de los objetivos de tales categorizaciones consiste en la conservación, entre otros valores, de las diversas geoformas de interés que conforman el territorio municipal (conos volcánicos, pitones, calderas y barrancos).

En cuanto a los **suelos**, el mantenimiento de la productividad de los mismos, objetivo destacado del presente documento, pasa por la conservación del recurso edáfico y por su protección contra la erosión, la contaminación química o la degradación de su estructura. Entre las actuaciones más habituales que suelen incidir en la degradación del recurso "suelo" cabe destacar las siguientes:

- Las obras públicas y actuaciones que modifiquen la potencialidad de erosión de un suelo (deforestación, ruptura de capas vegetales, cambios en la topografía...).
- Las actuaciones que incrementen las posibilidades del exceso de agua (cambios en la topografía...).
- Las actuaciones que disminuyen el desarrollo radicular (laboreos no convenientes o inexistentes...).



- La compactación por el sobrepastoreo.

Se recoge dentro de la categoría de **suelo rústico de protección agraria** el 18,39% de la superficie municipal, que incluye la mayor parte de la superficie actual en explotación, intensiva y extensiva, así como buena parte de los campos de cultivo abandonados, salvo algunos suelos agrícolas que han tenido que categorizarse de protección paisajística al estar incluidos en la Zona Ba2 del PLOGC, zona en la que no se permite la categoría de protección agraria. En este sentido, la propuesta del documento presenta un efecto de signo positivo en relación con el recurso "suelo". Además, la posibilidad de regular, mediante una normativa que favorece los usos agrarios, la rehabilitación de muros de bancale y a la puesta en explotación de los campos de labor abandonados, es extensible a otras categorías de suelo rústico que afectan a espacios agrícolas municipales, como son las de **protección paisajística**.

#### ***Respecto a las condiciones climáticas.***

Las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación no hacen prever efectos importantes sobre las condiciones climáticas existentes. A corto plazo, y únicamente a escala microclimática, el desarrollo de edificaciones en las bolsas de suelo previstas puede generar cierta afección, escasamente duradera, debida a la emisión de partículas derivada de los movimientos de tierra necesarios. También a pequeña escala, pero a medio plazo, la ejecución de la zona industrial prevista puede favorecer la emisión de algún tipo de humos y partículas que, en cualquier caso, han de regularse según los preceptos de la legislación competente en materia de emisión de gases. Finalmente, no cabe olvidar que el desarrollo edificatorio, urbano o industrial, traerá consigo el incremento de la movilidad de vehículos en determinadas zonas, pudiendo introducir pequeños aumentos térmicos.

#### ***Respecto a las condiciones hidrológicas.***

En principio, es previsible que se produzca una alteración general de la escorrentía superficial, como resultado de la alteración topográfica, especialmente en aquellos sectores de ampliación de suelos urbanizables, urbanos y asentamientos rurales o agrícolas. Sin duda, el desarrollo edificatorio en esos ámbitos, conllevará la generación de desmontes y taludes, así como de movimientos y acumulación de tierras, que pueden determinar modificaciones en el arroyamiento laminar de las aguas. Las zonas urbanas favorecen la escorrentía superficial, disminuyendo o impidiendo la infiltración, por lo que en Valsequillo se prevé la mejora de la red de recogida y conducción de aguas pluviales, cuyo trazado se realiza actualmente por la calle Salvia, con salida al Barranquillo de Los Llanetes.

#### ***Respecto a los elementos bióticos.***

En general, los elementos bióticos del territorio, como son las formaciones vegetales y las comunidades faunísticas, se ven afectados principalmente por una serie de aspectos:

- Cambio de uso del territorio

- Incendios, vinculados o no a actividades recreativas en la naturaleza
- Sobrepastoreo
- Actividades recreativas y cinegéticas
- Efecto barrera de la red viaria y embalses
- Prácticas agrícolas incorrectas

Por ello, la categorización de suelo propuesta se orienta a la preservación de aquellas formaciones vegetales y comunidades animales de mayor interés ecológico y científico. Así, es destacable que un 9,12% del municipio quede bajo la categoría de **suelo rústico de protección natural**.

No obstante, los elementos bióticos y, en especial, la vegetación, se verán afectados por el desbroce ligado a la limpieza y puesta en cultivo de las parcelas, o al mantenimiento de la red viaria existente. Asimismo, se producirá una pérdida irreversible de la vegetación en aquellos sectores donde se prevé la ampliación del suelo edificable (suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales). Las formaciones vegetales más afectadas son las asociadas a cerrillares, a campos de cultivos y a formaciones nitrófilas y ruderales relacionadas con zonas antropizadas. En algunas piezas propuestas puede verse afectado un matorral de transición mixto, así como individuos aislados de acebuches y palmeras.

#### ***Respecto al paisaje.***

Entre las principales actuaciones que pueden afectar negativamente al paisaje destacan:

- Cambios de usos del suelo.
- Movimientos de tierras.
- Construcción de cortafuegos, pistas y terraza.
- Roturaciones y desbroces.
- Urbanización y edificación.
- Repoblaciones irracionales.
- Obras o actuaciones que destruyan elementos singulares del paisaje.

En principio, el paisaje municipal, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye un parámetro ambiental que se verá moderadamente afectado por las determinaciones del planeamiento presentado. Dejando al margen las actuaciones de mayor incidencia territorial, como son los desarrollos edificatorios urbanos e industriales (para los que se introducen medidas de integración paisajística), la incidencia de la propuesta presentada es **positiva** desde un punto de vista de la calidad visual del paisaje. En este sentido, son destacables las medidas correctoras que se plantean para las obras o instalaciones a localizar en el suelo rústico de protección agraria, para revitalizar el paisaje agrícola y rural o para la preservación del paisaje municipal.

#### ***Respecto a los valores patrimoniales.***

Las determinaciones del PGOV inciden positivamente en la revalorización del patrimonio cultural del municipio. Así, la práctica totalidad del patrimonio arqueológico municipal, consistente en conjuntos de cuevas prehistóricas y elementos con

significado mágico-religioso, quedan bajo la categoría de **suelo rústico de protección cultural** (0,29% de la superficie municipal).

Respecto al patrimonio histórico y arquitectónico, entre la documentación del PGOV se incluye el catálogo arquitectónico municipal. En este sentido, la mayor parte del patrimonio arquitectónico se localiza en suelos urbanos consolidados por la urbanización o en suelos rústicos de protección agraria.

### ***Análisis del grado de adecuación entre propuesta y capacidad de acogida.***

En general, existe una relativa capacidad de acogida desde el punto de vista medioambiental para el desarrollo de las determinaciones previstas. Esto se demuestra si se cruza la **clasificación y categorización de suelo propuesta** con la **calidad para la conservación** y las **recomendaciones de uso** que, para las distintas unidades ambientales, se han establecido a partir del análisis y diagnóstico territorial realizado previamente.

En cuanto a la **calidad para la conservación**, sólo cabe referir que la mayoría de las unidades ambientales que alcanzan una Muy Alta o Alta calidad corresponden a suelos rústicos incluidos en alguna categoría de protección ambiental, como son las de protección natural, cultural o paisajística, aunque también se incluyen, en menor medida, en la de protección agraria.

Por tanto, desde el punto de vista de la calidad ambiental, el planeamiento propuesto se ajusta ampliamente a las condiciones naturales existentes. La excepción, quizás, la constituye el suelo rústico de asentamiento rural de Barranco Santiagos, que se extiende parcialmente por áreas con alta calidad para la conservación, aunque la delimitación planteada se ciñe a lo edificado y el relleno de los escasos intersticios existentes, sin plantearse crecimientos hacia el exterior no edificado y de alta calidad ambiental. Asimismo, y sin que necesariamente suponga una inadecuación desde el punto de vista ambiental, el sistema general de parque urbano del Barranco de Tenteniguada linda parcialmente con ámbitos territoriales con valores significativos de calidad.

Respecto a las **recomendaciones de uso**, las zonas del municipio cuyo mayor potencial se orienta hacia la *“protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológico y paisajísticos”*, quedan clasificadas y categorizadas como suelo rústico de protección natural o paisajística, a excepción de algunas áreas afectadas por el sistema general de Parque Urbano del Barranco de Tenteniguada, de los suelos urbanos de Lomitos de Correa y el asentamiento rural de El Roque. Asimismo, más del 80% del suelo con valores agrícolas queda categorizado como suelo rústico de protección agraria (que engloba la mayor parte del suelo del término municipal y para el que se recomienda la *“conservación de suelos y la ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola”*). Finalmente, la propuesta de suelo urbano y de asentamientos rurales se circunscribe a las áreas para las que se aconseja una *“integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamientos de bordes”*.

Por lo demás, el sector de *“integración paisajística de instalaciones agrícolas”* queda en la propuesta repartido entre dos piezas de suelo urbano, residencial e industrial, y una de suelo rústico de protección paisajística (categorizado así por

encontrarse en Zona Ba2 del PIOGC). Por su parte, la mayor parte de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados por la urbanización afectan a áreas agrícolas, normalmente en abandono.

Por tanto, en esencia, tras el análisis de adecuación puede afirmarse que el Plan General de Ordenación de Valsequillo no propone actuaciones que supongan globalmente graves incompatibilidades o inadecuación en función de las características y condiciones geoecológicas del territorio. Sin embargo, es preciso significar la existencia de una serie de propuestas que pueden generar conflictos territoriales.

### ***Análisis y justificación de alternativas.***

Para la asignación de usos al territorio, el PGOV ha seguido varios criterios, lo que ha dado lugar a la generación y selección de alternativas:

- Se ha optado por los crecimientos de los suelos urbanos ya consolidados: Se prioriza los crecimientos por colmatación de los núcleos a través de la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización o crecimientos para rematar el encuentro de los actuales núcleos con el suelo rústico. Se intenta potenciar y viabilizar, por tanto, las necesidades de crecimiento del municipio mediante la extensión de los núcleos urbanos hacia las áreas contiguas, frente a la dispersión de la edificación en áreas de interés natural, paisajístico o agrario.
- La legalización de una situación de hecho, mejorando las dotaciones e infraestructuras de para reestructurar los suelos ya edificados actualmente sin ordenación clara.
- La consideración de la calidad para la conservación y las recomendaciones de uso para la clasificación del suelo rústico y la observación de las propuestas de ordenación recogidas en el planeamiento de rango superior, como el PIOGC y las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

Muchas de las alternativas barajadas fueron desestimadas desde el análisis de adecuación. Esto se ha dado especialmente en el tratamiento del suelo rústico, en cuya categorización han intervenido fundamentalmente la detección de los valores en presencia, la ponderación de la calidad para la conservación y las limitaciones de uso de los distintos ámbitos territoriales. Todo ello ha derivado también en unas recomendaciones de uso que, cuanto más se aproximan al previsto en el planeamiento, mayor será su adecuación y menor su impacto.

En el resto de las actuaciones del planeamiento propuesto, el proceso seguido ha consistido en la formulación de prioridades para la consecución de los objetivos ambientales perseguidos, ya planteados en el epígrafe correspondiente.

Las principales propuestas barajadas en las alternativas 1 y 2 del Avance del PGOV y que han sido desestimadas por diversas causas, son las siguientes:

- Clasificar como suelo urbanizable la mayor parte del espacio no edificado de la vega de Valsequillo. Así, las alternativas 1 y 2 postulaban la clasificación como suelo urbanizable de uso residencial de una amplia franja de espacio agrícola que

se extiende por el norte, paralela al continuo edificado que va desde Los Ortigas hasta La Barrera (en la Alternativa 2 se recorta a dos sectores, uno desde Los Ortigas a Mirabala y otro desde Los Almendros hasta La Barrera).

- Clasificar como suelo urbanizable de uso residencial los sectores de invernaderos de Valle Flor, tal y como se recoge en la Alternativa 1. En la Alternativa 2 y en la propuesta presentada, tanto el espacio de invernaderos anexo a Luis Verde, como el que se sitúa entre Llanos Flor y Las Carreñas, quedan categorizados como suelo rústico de protección agraria, lo que está en plena consonancia con la funcionalidad de las piezas.
- Clasificar y categorizar como suelo urbano no consolidado por la urbanización el sector de disperso edificatorio que se localiza entre Luis Verde y Los Almendros, tal y como se establece en ambas alternativas. En la propuesta se recorta los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, ciñéndose al suelo necesario para completar las manzanas actualmente existentes y ofrecer fachadas hacia el suelo rústico.
- Clasificar y categorizar como suelo urbano consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización el sector comprendido entre Los Ortigas y Lomitos de Correa, como se plasma en ambas alternativas. En la propuesta se dejan zonas en suelo rústico, al norte y al sur de la carretera GC-810, para evitar el continuo edificatorio.
- Clasificar y categorizar como suelo rústico de asentamiento rural los núcleos de El Cardón y Los Barranquillos, como sucede en ambas alternativas. En la propuesta, ambos núcleos quedan categorizados como suelo rústico de protección paisajística, en consonancia con las condiciones ambientales de su entorno y con la decisión de evitar el crecimiento de estos núcleos, actualmente en regresión.
- Clasificar y categorizar como asentamiento agrícola el diseminado anexo a El Troncón, tal y como hacen ambas alternativas. En la propuesta tal ámbito queda categorizado como suelo rústico de protección agraria, al considerarse que no tienen ni entidad suficiente, ni las características necesarias para conformar un asentamiento agrícola.
- Clasificar y categorizar como suelo rústico de protección agraria, como se hace en ambas alternativas, las piezas de suelo urbanizable de El Perolete, Las Vegas y Tenteniguada, recogidas en la propuesta. Desde un punto de vista ambiental no cabe duda la mayor compatibilidad, en este caso, de ambas alternativas, si bien han prevalecido las necesidades urbanísticas, en tanto que existen convenios con los propietarios del suelo y se entienden que son zonas adecuadas para el desarrollo de urbanizaciones de baja densidad. En cambio si se ha desclasificado el suelo urbanizable que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo localizaban en Tenteniguada, al ser un suelo urbanizable de fuerte impacto paisajístico.
- No establecer suelos rústicos de protección cultural tal como sucede en ambas alternativas. En la propuesta planteada se han incluido esta categoría de suelo rústico para acoger los yacimientos arqueológicos existentes, en aras de establecer mejores condiciones de protección y ordenación de los recursos arqueológicos.

Asimismo, también se han registrado modificaciones entre el documento presentado a aprobación inicial en 2001 y 2003 y la propuesta de planeamiento finalmente adoptada y aprobada inicialmente en noviembre de 2004. Las principales variaciones en este caso se sintetizan en los siguientes puntos:

- El suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU) de Cuevas Negras pasa a ser asentamiento rural, más acorde con las características del núcleo.
- Parte del suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO) de El Perolete pasa a clasificarse y categorizarse como suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU), en razón de la existencia de edificaciones.
- El SUNCU de El Montecillo pasa a ser asentamiento rural.
- El SUCU de La Palma pasa a ser asentamiento rural.
- El suelo rústico de protección territorial pasa a categorizarse según los valores en presencia, normalmente como suelo rústico de protección agraria y, en algunos casos, de protección paisajística.
- El suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO) de Mirabala pierde superficie hacia el este y hacia el norte, pasando por sus dimensiones y características a ser SUNCU.
- Colindantes con el SUSNO del Casco Este, dos piezas de SUNCU pasan a ser urbanizables sectorizados ordenados (SUSO).
- En Valsequillo Casco, dos SUSNO se clasifican y categorizan como SUNCU por sus dimensiones y características.
- También en Valsequillo Casco se reclasifican y categorizan como suelo rústico de protección agraria unos terrenos clasificados y categorizados anteriormente como SUCU.
- El SUCU de El Roque pasa a ser suelo rústico de asentamiento rural, clasificación y categorización más acorde con sus características.
- Se recorta la delimitación de todos los asentamientos rurales, para cumplir con la Directriz 63 de las Directrices de Ordenación General.
- El suelo urbano colindante con El Lindón, y cuyo destino era el uso deportivo, se desclasifica a rústico en la categoría de protección de infraestructuras.
- En Tenteniguada se registran cinco modificaciones: En Las Montañetas, el SUNCU delimitado pasa a categorizarse como SUCU por la existencia de los servicios urbanísticos requeridos y ser susceptible de integrarse en la trama urbana de Tenteniguada. El SUNCU y SUCU del Montecillo pasan a Asentamiento Rural, figura más acorde con las características del núcleo. Por idénticas razones, El Troncón, antes clasificado y categorizado como SUCU pasa a suelo rústico en la categoría de asentamiento rural y ve reducida su superficie.

La siguiente tabla sintetiza todas las alternativas barajadas durante el proceso de redacción del Plan General de Ordenación, tanto en la fase de Avance, como en las de aprobación inicial anteriores a la de 2004, estableciendo las relaciones superficiales que cada alternativa mantiene con respecto a la propuesta final. Se puede observar como existen variaciones significativas, en especial en las categorías de suelo urbano y urbanizable y las de asentamiento rural.

**TABLA DE ALTERNATIVAS COMPARADAS. RELACIÓN DE SUPERFICIES.**

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO | PROPUESTA DEFINITIVA |               | ALTERNATIVA 4: APR INICIAL 2001 |               |                           | ALTERNATIVA 3: PROPUESTA AVANCE |               |                           | ALTERNATIVA 1 DEL AVANCE |               |                           | ALTERNATIVA 2 DEL AVANCE |               |                           |
|----------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------|
|                            | m²                   | %             | m²                              | %             | Δ Respecto a la propuesta | m²                              | %             | Δ Respecto a la propuesta | m²                       | %             | Δ Respecto a la propuesta | m²                       | %             | Δ Respecto a la propuesta |
| SUCU                       | 1.227.807            | 3,17          | 2.081.723                       | 5,41          | 1,65                      | 1.910.720                       | 5,04          | 1,28                      | 1.910.720                | 5,05          | 1,29                      | 1.910.720                | 5,06          | 1,30                      |
| SUNCU                      | 304.611              | 0,79          | 317.364                         | 0,82          | 0,05                      | 0                               | 0,00          | -0,77                     | 165.180                  | 0,44          | -0,34                     | 165.180                  | 0,44          | -0,33                     |
| SUI                        | 24.696               | 0,06          | 40.500                          | 0,11          | 0,01                      | 44.850                          | 0,12          | 0,03                      | 44.850                   | 0,12          | 0,03                      | 44.850                   | 0,12          | 0,03                      |
| SUSNO-R                    | 242.391              | 0,63          | 280.000                         | 0,73          | 0,17                      | 165.420                         | 0,44          | -0,12                     | 596.710                  | 1,58          | 1,02                      | 277.930                  | 0,74          | 0,18                      |
| SUSNO-I                    | -                    | -             | 21.000                          | 0,05          | 0,01                      | 2.330                           | 0,01          | -0,05                     | 2.330                    | 0,01          | -0,05                     | 2.330                    | 0,01          | -0,05                     |
| SRPN                       | 16.284.866           | 42,00         | 16.561.000                      | 43,05         | 0,00                      | 16.011.650                      | 42,20         | -0,84                     | 16.011.650               | 42,34         | -0,71                     | 16.011.650               | 42,42         | -0,62                     |
| SRPP                       | 11.821.607           | 30,49         | 10.722.299                      | 27,87         | -0,68                     | 13.828.630                      | 36,45         | 8                         | 13.833.940               | 36,58         | 8,13                      | 13.833.940               | 36,65         | 8,20                      |
| SRPA                       | 7.071.364            | 18,24         | 4.909.216                       | 12,76         | -1,52                     | 5.039.270                       | 13,28         | -1,00                     | 5.142.120                | 13,60         | -0,68                     | 5.412.120                | 14,34         | 0,06                      |
|                            |                      |               | 85.700                          | 0,22          | 0,00                      | 1.470                           | 0,00          | -0,22                     | 50.720                   | 0,13          | -0,09                     | 1.470                    | 0,00          | -0,22                     |
| SRPH                       | 33.613               | 0,09          | 2.016.732                       | 5,24          | 0,17                      | 7.220                           | 0,02          | -5,05                     | 7.220                    | 0,02          | -5,05                     | 7.220                    | 0,02          | -5,05                     |
| SRAR                       | 401.014              | 1,03          | 69.133                          | 0,18          | -0,81                     | 11.290                          | 0,03          | -0,96                     | 11.290                   | 0,03          | -0,96                     | 11.290                   | 0,03          | -0,96                     |
| SRAA                       | 530.035              | 1,37          | 77.279                          | 0,20          | -0,06                     | 10.860                          | 0,03          | -0,24                     | 10.860                   | 0,03          | -0,24                     | 10.860                   | 0,03          | -0,24                     |
| SRPT                       | 2.687                | 0,01          | 1.025.560                       | 2,67          | 1,35                      | 904.540                         | 2,38          | 1,7                       | 29.620                   | 0,08          | -1,6                      | 51.870                   | 0,14          | -1                        |
| SRPC                       | 113.369              | 0,29          | 265.794                         | 0,69          | 0,00                      | 0                               | 0,00          | -0,69                     | 0                        | 0,00          | -0,69                     | 0                        | 0,00          | -0,69                     |
| <b>TOTAL</b>               | <b>38.772.600</b>    | <b>100,00</b> | <b>38.473.300</b>               | <b>100,00</b> |                           | <b>37.938.250</b>               | <b>100,00</b> |                           | <b>37.817.210</b>        | <b>100,00</b> |                           | <b>37.741.430</b>        | <b>100,00</b> |                           |



#### 5.5.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO SUSCEPTIBLES DE GENERAR MAYOR AFECCIÓN TERRITORIAL.

A la hora de evaluar adecuadamente el impacto ambiental derivado de la ejecución de la propuesta de planeamiento presentada, se hace imprescindible analizar, a escala de detalle, el nivel de impacto inherente a las actuaciones con una mayor incidencia territorial. Así, se han adoptado una serie de pautas metodológicas orientadas a tal fin:

En un primer momento, se seleccionan aquellas actuaciones susceptibles de generar niveles significativos de impacto ambiental. Para ello se utiliza una matriz de valoración donde se confrontan valores numéricos, previamente obtenidos, de calidad para la conservación y de potencial de transformación del espacio afectado por las actuaciones previstas por el planeamiento presentado.

Posteriormente, en un segundo paso, se establece una valoración cualitativa del impacto potencial de las actuaciones discriminadas anteriormente. Para ello, se aplica en cada caso una matriz de doble entrada, en la que se combinan los distintos elementos geoecológicos que dominan en cada espacio y los diferentes parámetros que caracterizan la valoración global del impacto ambiental que, sobre el mismo, se pueda generar.

Respecto al primer paso metodológico, como se ha reseñado anteriormente, las fases de análisis y diagnóstico territorial nos ha permitido establecer unos valores de **calidad para la conservación** de las unidades de paisaje que caracterizan el territorio municipal. Tal parámetro, obtenido en su momento de la convergencia de diversos indicadores (biocenosis, paisaje, geomorfología...), ha sido valorado en cinco categorías cualitativas, de Muy Alta a Muy Baja, susceptibles de una transformación inmediata en valores numéricos (Muy Alta = 5; Alta = 4; Moderada = 3; Baja = 2; Muy baja = 1).

En cuanto al **potencial de transformación** de las actuaciones previstas, se relaciona directamente con su capacidad transformadora de las condiciones geoecológicas preexistentes en la fase de ejecución del planeamiento propuesto. En este sentido, se han otorgado valores numéricos a distintas categorías urbanísticas, en función de su mayor o menor afección territorial, tal y como recoge el siguiente esquema:

#### 5.6.- NIVEL DE TRANSFORMACIÓN POTENCIAL DEL TERRITORIO PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO.

|                            |
|----------------------------|
| SUELO URBANO Y URBANIZABLE |
|----------------------------|

- |                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| ▪ Suelos urbanos de nueva creación         | > 5   |
| ▪ Suelos urbanos ya clasificados           | > 2   |
| ▪ Suelo urbano existentes más ampliaciones | > 3.5 |
| ▪ Suelo urbanizable                        | > 5   |
| ▪ Sistema general situado en suelo urbano  | > 3   |

**SUELO RÚSTICO**

**ASENTAMIENTOS:**

- Asentamiento rural colmatado > 1.5
- Asentamiento rural no colmatado > 4
- Asentamiento agrícola > 3.5

**DE PROTECCIÓN ECONÓMICA**

- Suelo rústico de protección de infraestructuras ejecutado > 2
- Suelo rústico de protección de infraestructuras no ejecutado > 5
- Suelo rústico de protección minera > 5
- Suelo rústico de protección hidrológica > 1.5
- Suelo rústico de protección forestal > 1.5
- Suelo rústico de protección agraria extensiva > 2.5
- Suelo rústico de protección agraria intensiva > 3
- Suelo rústico de protección costera afectado por planeamiento sectorial > 4
- Suelo rústico de protección costera > 1.5
- Suelo rústico de protección de entorno intervencionista > 3
- Suelo rústico de protección de entorno no intervencionista > 1.5

**DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**

- Suelo rústico de protección cultural > 1
- Suelo rústico de protección paisajística > 1.5
- Suelo rústico de protección natural > 0

**DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

- Suelo rústico de protección territorial > 2.5

**SISTEMA GENERAL**

- Sistema General sobre suelo rústico > 3

La aplicación de la matriz de valoración obliga a la eliminación de los decimales por lo que se aplican los siguientes intervalos de números naturales en valores enteros:

5 = 5  
 4 y 4'5 = 4  
 3 y 3'5 = 3  
 2 y 2'5 = 2  
 1 y 1'5 = 1

Por tanto, según lo que se ha referido, la relación de valores para ambos parámetros queda establecida de la siguiente forma:

**CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN | POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN**

|          |     |                |
|----------|-----|----------------|
| Muy alta | 5   | Nivel Muy alto |
| Alta     | 4   | Nivel Alto     |
| Moderada | 3   | Nivel Moderado |
| Baja     | 2   | Nivel Bajo     |
| Muy baja | 1-0 | Nivel Muy bajo |

El primer paso metodológico concluye con la aplicación de la siguiente matriz de valoración:

| MATRIZ DE NIVEL DE IMPACTO      |   |              |    |   |                   |   |
|---------------------------------|---|--------------|----|---|-------------------|---|
|                                 |   | + C          |    |   | -                 |   |
| P                               | + | 5            | 4  | 3 | 2                 | 1 |
|                                 |   | 5            | 10 | 9 | 8                 | 7 |
|                                 |   | 4            | 9  | 8 | 7                 | 6 |
|                                 |   | 3            | 8  | 7 | 6                 | 5 |
|                                 |   | 2            | 7  | 6 | 5                 | 4 |
|                                 |   | 1            | 6  | 5 | 4                 | 3 |
|                                 | - | 0            | 5  | 4 | 3                 | 2 |
| C: Calidad para la P: Potencial |   | conservación |    |   | de transformación |   |

En consecuencia, se obtienen directamente aquellas actuaciones previstas por el planeamiento que presentan un mayor potencial a la hora de generar un impacto ambiental destacado, con valor numérico igual o superior a 6.

Una vez concluida la selección de las actuaciones potencialmente más impactantes, el valor concreto de su afección se establecerá aplicando la segunda pauta metodológica, por lo que cada una de ellas será valorada a un mayor detalle con la aplicación de la siguiente ficha de evaluación:

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES |                               |                           |  |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN                  | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |  |
| SUPERFICIE CLASIFICADA         | M <sup>2</sup>                |                           |  |
|                                | % respecto al total municipal |                           |  |

| DESCRIPCIÓN |  |  | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO |
|-------------|--|--|---------------------------|
|             |  |  | Geología:                 |
|             |  |  | Geomorfología:            |
|             |  |  | Suelos:                   |
|             |  |  | Hidrología:               |
|             |  |  | Vegetación:               |
|             |  |  | Fauna:                    |
|             |  |  | Paisaje:                  |
|             |  |  | Usos:                     |

| ORIENTACION DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |
|----------------------------------------------------|
|                                                    |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA                 |            |          |        |         |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| VALORACION DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
| Geología                                             |            |          |        |         |
| Geomorfología                                        |            |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          |        |         |
| Hidrología                                           |            |          |        |         |
| Vegetación                                           |            |          |        |         |
| Fauna                                                |            |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |       |               |
|-------------------------------|--|-------------|-------|---------------|
| Signo                         |  | Negativo    |       | Positivo      |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |       | Notable       |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     |       | Indirecto     |
| Complejidad                   |  | Simple      |       | Acumulativo   |
| Plazo                         |  | Corto       | Medio | Largo         |
| Duración                      |  | Permanente  |       | Temporal      |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |       | Irreversible  |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |       | Irrecuperable |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |       | Irregular     |
| Continuidad                   |  | Continuo    |       | Discontinuo   |
| Valoración Global             |  |             |       |               |

| OBSERVACIONES |  |  | ALTERNATIVAS |
|---------------|--|--|--------------|
|               |  |  |              |

| MEDIDAS CORRECTORAS |
|---------------------|
|                     |

La aplicación del primer paso metodológico ha permitido seleccionar aquellas actuaciones propuestas que pueden conllevar un impacto significativo. En este sentido, puede observarse una generalizada compatibilidad entre las condiciones ambientales existentes y la propuesta de planeamiento recogida en el Plan General. No obstante, la alta calidad geoecológica y paisajística de todo el ámbito municipal es la circunstancia que hace incrementar la posible incidencia de la ejecución de algunas propuestas, especialmente de aquéllas orientadas a la progresión del edificado. Los resultados obtenidos permiten considerar, a priori, una cierta significación potencial del impacto ambiental para el 100% de los suelos urbanizables, asentamientos rurales y grandes sistemas generales propuestos. Igualmente, se obtiene como resultado la necesidad de evaluar en detalle el 45% de los suelos urbanos, el 50% de los suelos

urbanos industriales y de los asentamientos rurales; así como una de las piezas de suelo rústico de protección agraria intensiva recogida en el Plan General. Esto supone que el 3,4% de la superficie municipal (1.212.908 m<sup>2</sup>) es receptora de las propuestas de planeamiento que pueden conllevar una mayor afección territorial.

Por tanto, la relación de actuaciones previstas que se someterán, aplicando el segundo paso metodológico mencionado, a la ficha de evaluación de su impacto ambiental, son:

#### SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

- Tenteniguada.
- El Laderón.
- Valsequillo Casco Oeste.
- Valsequillo Casco Este.
- Mirabala (Ordenado)
- Cercado de Casares (Ordenado).
- El Perolete (Ordenado).
- La Barrera.

#### SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

- Llanos Flor (en ejecución)

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL

- Era de Mota.
- Las Vegas.
- Lomitos de Correa.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN INDUSTRIAL

- Las Carreñas

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

- Se estudian los 26 ámbitos de SUNCU.

#### SISTEMA GENERAL EN SUELO RÚSTICO

- Parque Urbano de Tenteniguada.
- Parque Urbano de la Finca de La Cruz.
- Parque Urbano del Palmeral de San Roque.
- Área Recreativa de El Troncón.

#### SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

- Casas Blancas.
- El Montecillo.
- Las Casillas.
- El Troncón.

- Barranco Santiagos.
- La Huertecilla.
- La Palma de Las Vegas.
- Colmenar Alto.
- Colmenar Bajo.
- La Palma de Correa.
- Cuevas Negras.
- San Roque.
- La Cuarta.
- El Roque.
- Hoya Marina.
- Los Llanetes.
- Tecén.

#### SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA.

- El Rincón de Tenteniguada
- El Helechal

#### SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

- Complejos ganaderos del Barranco de Correa

Por tanto, quedan fuera de una evaluación más pormenorizada las categorías de suelo rústico que registran una clara compatibilidad con las condiciones ambientales de los sectores a los que afectan. Así, quedan excluidos de la evaluación las siguientes categorías de suelos rústicos:

- Suelo Rústico de protección natural.
- Suelo Rústico de protección paisajística.
- Suelo Rústico de protección cultural.
- Suelo Rústico de protección agraria.
- Suelo Rústico de protección hidrológica.
- Suelo Rústico de protección territorial.

De igual forma, no arrojan valores de impactos potenciales significativos algunas piezas de asentamientos rurales (La Cuarta, Tecén, Hoya Marina), por corresponderse con las orientaciones de uso más adecuadas a las mismas, y de suelos urbanos residenciales como La Cantera, Las Chozas, La Barrera - Los Almendros - Luis Verde - Las Casas - Valsequillo, Los Llanetes, El Pedregal, Las Casillas, Casas Blancas, Tenteniguada - Las Portadas y El Rincón de Tenteniguada), por idéntico motivo, pues las áreas propuestas se ajustan en su mayor parte a conjuntos ya edificados, limitándose su posible crecimiento a espacios intersticiales. Ocasionalmente estas piezas se proyectan sobre áreas con relativa calidad ambiental que, en todos los casos, se estipulan como espacios libres.

### **5.7.- CARACTERIZACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS.**



**Consideraciones genéricas sobre medidas correctoras.**

**Medidas correctoras o protectoras relacionadas con el medio ambiente.**

Se definen como medidas correctoras aquellas propuestas cuyo fin es minimizar el posible impacto que pueda conllevar la aplicación de las determinaciones del planeamiento presentado. Tales medidas pueden agruparse en tres categorías:

– Preventivas.

Se consideran como tales aquellas propuestas incorporadas en el documento de planeamiento y que cumplen la función de medidas correctoras. Estas medidas preventivas son las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de selección de alternativas.

El Plan General incorpora una serie de medidas de tipo preventivo, entre las que destacan la planificación del tráfico rodado, la rehabilitación y reutilización de las viviendas existentes, la inclusión de un catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal, la concepción racional e integrada de las instalaciones y construcciones (tipologías, dimensiones, materiales constructivos...) y, en general, todas las medidas de soluciones alternativas.

– Compensatorias.

Estas medidas tratan de compensar los posibles efectos negativos, inevitables de algunas de las determinaciones previstas, con otros de signo positivo.

Como medidas compensatorias podrían señalarse la creación de grandes parques urbanos, espacios de ocio, deportivos y de esparcimiento o la recuperación de las labores agrícolas como medio de restaurar condiciones ambientales en vías de degradación.

– Correctoras.

Como tales se entiende la introducción de nuevas acciones, que palian o atenúan los posibles efectos negativos de algunas determinaciones del Planeamiento.

En epígrafes posteriores de este anexo se exponen, para cada actuación considerada, las medidas correctoras propuestas, que permitirán reducir la magnitud del impacto resultante tras la aplicación de las mismas. En algunos casos, la disminución del impacto derivado de la aplicación de medidas correctoras no implica, necesariamente, el cambio de grado de magnitud, al no superar los umbrales que definen las cuatro categorías establecidas. Estas categorías se explican brevemente a continuación junto a la necesidad o conveniencia de la aplicación de medidas correctoras:

- Impacto compatible. (Nada significativo). La actuación es compatible respecto a los valores ambientales del espacio sobre el que se instala o no supone afecciones significativas, no siendo necesarias las medidas correctoras.

- Impacto moderado. (Poco significativo). La adecuación de la actividad respecto a las condiciones ambientales existentes requerirá la aplicación de pequeñas medidas correctoras.
- Impacto severo. (Significativo). La magnitud del impacto exige, para su integración en el medio, la aplicación de fuertes medidas correctoras. Aunque con su aplicación disminuya el impacto, no se garantiza la completa integración de la actuación en el medio.
- Impacto crítico. (Muy Significativo). La magnitud del impacto es superior al umbral aceptable, se produce una pérdida permanente de las condiciones del medio sin posibilidad de recuperación incluso con adopción de medidas correctoras.

***Programación de las medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental, fijación del orden de prioridades y plazos para la ejecución del contenido ambiental del Plan.***

Cualquier programa de aplicación de medidas correctoras se ha de insertar en un Programa de Vigilancia Ambiental más global. Tales instrumentos adquieren un mayor sentido en la evaluación de planes de desarrollo o de proyectos. Sin embargo, la ejecución del planeamiento general resulta difícilmente predecible, al estar sometida a diferentes avatares de tipo político, financiero, jurídico, o a modificaciones en las tendencias poblacionales. Por tanto, cabe decir que cualquier tipo de programa que se presente destinado a la evaluación del mismo tiene un carácter meramente orientativo.

No obstante, los impactos citados constituyen una aproximación básica a cualquier programa de vigilancia ambiental. Lógicamente la extensión de los objetivos fijados en el plan será determinante a la hora de limitar los impactos objeto de seguimiento. Así, la mejora tanto de los procedimientos empleados en la evaluación del impacto, como de las medidas correctoras aplicadas, necesitará comprobaciones periódicas de los impactos recogidos en los estudios que configuran tal evaluación, así como de otros no pronosticados pero que en cierto momento se produzcan. En este sentido, el plan de Seguimiento o Vigilancia Ambiental debe funcionar como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen, conservando el equilibrio y cohesión interna necesarios para alcanzar los objetivos.

Algunas de las propuestas de planeamiento precisan de un seguimiento inmediato, pues de la forma de acometer las actuaciones podrá derivar un impacto que, de antemano, resulta de difícil predicción, pues se pueden producir, incluso, mejoras respecto a las condiciones preexistentes, pero todo ello dependerá del proyecto que se pretenda llevar a cabo en esas piezas de suelo, en particular en las siguientes:

- Sistema General de Parque Urbano en Finca de La Cruz.
- Sistema General de Parque Urbano en el Palmeral de San Roque.
- Sistema General de Área Recreativa en El Troncón.
- Sistema Local de Dotaciones Deportivas en Tenteniguada .
- Modificación del trazado de la vía Valsequillo - Tenteniguada a su paso por el Barranco de San Miguel, en las proximidades de El Colmenar.

El seguimiento de estas previsiones de planeamiento pasa por controlar el diseño y ejecución de los proyectos, resultando del todo imposible prever los impactos que puedan derivar de los mismos en tanto en cuanto se desconozca qué se piensa llevar a cabo en estos suelos.

En todo caso, cualquier temporalización de la aplicación de medidas correctoras pasa por las fases que caracterizan la vida de cualquier planeamiento o proyecto, que quedan recogidas en la legalidad urbanística vigente.

### ***Medidas correctoras específicas respecto a la clasificación del suelo y red viaria propuesta.***

La correcta ubicación espacial de las actuaciones no garantiza una buena integración en el medio, por lo que, además de la elección del emplazamiento, como medida preventiva en la fase de planeamiento general, deberán evaluarse las afecciones que se producirían a partir del planeamiento de desarrollo y ejecución. Esto permitiría controlar la forma en que se realizan las acciones, cuestión que, obviamente, escapa a los objetivos planteados en este instrumento de planeamiento.

Desde la óptica del planeamiento general, sólo podrán ser controladas la dimensión y localización espacial de las actuaciones, puesto que las determinaciones emanadas a ese nivel no tiene mayor grado de concreción y se limitan a definir la clasificación del suelo y la asignación de usos, pero la forma de ejecutarse deberá ser controlada desde los planeamientos de desarrollo y ejecución más específicos.

De cualquier modo, desde este Plan General se propone la adopción de una serie de medidas correctoras de tipo general, con el fin de establecer recomendaciones a la hora de ejecutar el planeamiento. Estas medidas se exponen a continuación:

#### ***Respecto al Suelo Urbano.***

### ***Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas de Suelo Urbano.***

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales derivados de algunas determinaciones del planeamiento, especialmente los ligados a la urbanización y/o edificación de nueva implantación, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Modificación previsible e irreversible de las geoformas

- Eliminación de la cobertera vegetal
- Desestructuración general del suelo con la consiguiente modificación de los flujos de escorrentía.
- Alteración general del paisaje, tanto en el lugar de la actuación como en el entorno

Sin embargo, otros efectos ligados a las nuevas áreas de suelo urbano sí pueden ser corregidos total o parcialmente:

***Respecto a las condiciones de la urbanización.***

- Se evitarán los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en el arbolado de las aceras urbanas en su encuentro con el suelo rústico o en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se prevé.
- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el Suelo Urbano, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc. Además, en ningún caso los taludes podrán exceder los límites de los suelos que los originan, ni afectar a piezas de suelo rústico cuando los mismos se realizan en suelos urbanos o urbanizables. Se realizan en este sentido correcciones en los bordes de los suelos urbanizables de El Perolete y El Laderón.
- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial (área industrial), han conllevado un estudio detallado del impacto sobre el medio, teniendo en cuenta aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, y articulando las medidas correctoras precisas, entre las que se contemplan la inclusión de un apantallamiento vegetal, con especies características del entorno, o la inclusión de un parque y dotaciones públicas como zona de transición con el suelo residencial.

***Respecto a las características de las edificaciones.***

- Se intenta evitar la tipología casa-salón y los conjuntos de adosados, altamente impactante en los entornos rurales de tan alto valor paisajístico como el de Valsequillo. Ello se hace estableciendo una normativa restrictiva con la edificabilidad máxima de parcela y una ordenanza estética que controla la aparición de edificaciones repetitivas.

Igualmente se establecen las siguientes recomendaciones para las Ordenanzas Municipales de Edificación:

- Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras.
- En las edificaciones adosadas y entre medianeras se enfoscarán y pintarán los muros medianeros, en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados, no quedando nunca el bloque visto en ninguno de sus paramentos.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores
- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática a emplear en la resolución de fachadas pasa por los colores blancos y ocres.

***Respecto a las infraestructuras y equipamientos.***

- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la conexión con las estaciones depuradoras existentes.
- Se establece la obligación de la canalización subterránea de todo el cableado a instalar en nuevas edificaciones y, dentro de lo posible, en las existentes.
- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje.
- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

***Medidas correctoras para conseguir en el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública.***

Las actuaciones que se detallan son, por su carácter y alcance, más propias de Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, que de la normativa de un Plan General de Ordenación. De cualquier manera, pasamos a describirlas en lo que puedan servir como recomendaciones.

- Se deberán acometer actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello el arbolado de aceras y otros métodos comunes de ajardinamiento.
- Se abordarán actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.
- Elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público...) acorde con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano.
- Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del cableado sistemático de fachadas. Para ello se aportan las siguientes soluciones:
  - En lo posible, canalización subterránea del cableado actual. Obligación de soterrar todo el cableado de las nuevas edificaciones.
  - Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada
  - Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma.
  - Utilización de canaletas en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior
  - Utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado
  - En todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.
- Restauración y rehabilitación de edificaciones deterioradas. Posibilidad de dictar órdenes de ejecución por cuestiones de seguridad, salubridad y ornato público.
- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas.
- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

- En las edificaciones adosadas y entre medianeras se enfoscarán y pintarán los muros medianeros, en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores
- Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores blancos y ocres.

***Medidas correctoras sobre el efecto ambiental que puedan generar las obras derivadas***

En principio, el mayor potencial de transformación territorial inherente al planeamiento propuesto se circunscribe a las bolsas de suelo reservado para la expansión futura de la edificación, ya sea en suelo urbano, urbanizables o en asentamientos rurales y agrícolas. Será en estos suelos donde la ejecución de desmontes y taludes, el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierras serán más significativos. Entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:

- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

### ***Respecto al Suelo Rústico.***

#### ***Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales.***

Sin duda, la alta calidad del paisaje y de la componente ambiental de todo el ámbito municipal son las circunstancias que pueden hacer incrementar la incidencia de la ejecución de las propuestas, en el sentido de que las consecuencias son más graves cuando afectan a elementos naturales y paisajísticos de relevante valor. En este sentido y dado que la clasificación del suelo propuesta se orienta en gran parte hacia la protección y conservación de los valores geoecológicos y patrimoniales existentes, únicamente cabe plantear una serie de medidas para aminorar la afección de las actuaciones antrópicas que se desarrollan sobre el suelo rústico municipal:

#### ***Respecto a la geología y geomorfología.***

- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso contrario, procurar:
  - Taludes tendidos de superficie ondulada
  - Bancales en los desmontes en que se puedan plantear
  - En cualquier caso, aplicación de técnicas de revegetación de taludes con plantas tapizantes, así como la incorporación de prácticas inmediatas de fijación de taludes.

#### ***Respecto al suelo.***

- Mejora de la estructura del suelo (remoción de elementos gruesos, trabajos mecánicos, mejora de suelos orgánicos...).
- Aplicación de fertilizantes, enmiendas o encalados.
- Medidas de control de la erosión (barreras, disminución de cárcavas, abancalamientos, cavado de zanjas, terrazas...)
- Aumento de la profundidad del suelo (caballones, desfonde, rotura de costras duras...).
- Prácticas de drenaje.
- Enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...).
- Manejo racional del ganado no estabulado.

#### ***Respecto a los elementos bióticos: vegetación y fauna.***

- Manejo racional del ganado.
- Medidas contra la erosión.
- Protección contra incendios.
- Conservación y recuperación de suelos.
- Protección contra el uso irracional de plaguicidas.
- Planes de protección y conservación de la fauna.



- Elaboración de planes adecuados relativos a zonas de valor botánico y faunístico que puedan resultar de interés para el turismo

### **Medidas específicas de protección de palmerales.**

Existen dos palmerales de alto interés dentro del municipio, como son el palmeral de Valle San Roque y el palmeral de Las Casillas (Tenteniguada). Ambos figuran recogidos en el Mapa de Distribución de los Palmerales de Gran Canaria, realizado por A. Santana para el Cabildo grancanario, donde constan con los números 50 a 54. Para estos palmerales se determinan las siguientes medidas específicas de protección:

- Se protegerán todos los ejemplares de *Phoenix canariensis* y *P. dactylifera* incluidos en estos palmerales.
- Asimismo, se protegerá cualquier ejemplar de *Phoenix canariensis* que exista dentro del municipio.
- La ejecución del Parque Urbano en el Palmeral de San Roque deberá garantizar la salvaguarda y cuidado de todos los ejemplares existentes, procurando el riego adecuado.
- En caso de necesidad de transplantar una palmera, la acción deberá realizarse entre los meses de mayo y septiembre, por ser éste el período en el que la planta ralentiza su actividad debido al calor
- Si se produjera el transplante, la nueva ubicación deberá ser la idónea y estar debidamente preparada para recibir la planta, procediéndose al abonado y preparación del riego con antelación al arranque de la misma de su ubicación originaria.
- El riego deberá realizarse entre 2 y 4 veces cada quince días, según las condiciones climáticas del momento, evitándose las aguas depuradas que puedan transmitir enfermedades.
- No se autorizará ningún fuego o quema de rastrojo en las inmediaciones de los palmerales.
- En previsión de incendios fortuitos, los palmerales deberán estar limpios de rastrojos y hojas seca. Asimismo, no se autorizará el uso recreativo a su sombra si éste no va acompañado de la correspondiente autorización y vigilancia. En cualquier caso, estará excluido del uso recreativo la preparación de barbacoas o hacer cualquier tipo de fuego.
- No deberán clavarse o perforarse los troncos de la palmera bajo ningún motivo.
- La gestión y conservación de los palmerales correrá a cargo de los propietarios de los terrenos, pudiendo llegar a un acuerdo con las autoridades competentes para llevar a cabo las tareas precisas para ello.
- Las labores silvícolas deberán programarse y realizarse por personal técnico cualificado.
- Las podas se realizarán con herramientas previamente desinfectadas con lejía diluida al 10% y se procurará mantener siempre un volumen de copa adecuado a las necesidades de la planta.
- No deberán introducirse palmeras exóticas ni otras especies de *Phoenix* en las cercanías de estos palmerales, con el fin de evitar una posible hibridación.

### **Respecto al paisaje.**

- Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio.
- Adaptación a las formas del medio.
- Estructuras que provoquen el mínimo corte visual.
- Enmascarar las estructuras en la topografía mediante su mimetización.
- Respetar la tipología constructiva de la zona afectada.
- Plantaciones o repoblaciones que eviten las formas geométricas y límites perpendiculares o paralelos a las curvas de nivel.
- Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente.

***Respecto al patrimonio arqueológico y etnográfico.***

- Realización de catálogos e inventarios de bienes a proteger
- Restauración o rehabilitación
- Medidas específicas de protección
- Educación y concienciación ciudadana

***Condiciones para las infraestructuras y construcciones en Suelo Rústico.***

Respecto a las infraestructuras

- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento
- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa
- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible. No obstante, dada la complejidad topográfica del municipio, el tendido aéreo no debería disponerse perpendicularmente a la pendiente del terreno y, en ningún caso, atravesando el perfil del horizonte.
- Los depósitos vinculados a la red de abasto no deberán superar nunca la altura de los perfiles de crestas o picos y deberán preferentemente ser enterrados o, en el caso de que sobresalgan del terreno, la superficie exterior deberá revestirse de piedra seca.

Respecto a las construcciones.

- Respecto a los cierres de parcelas, éstos no emplearán muros ciegos de altura superior a 150 cm. Por encima de esa altura se deberá emplear rejas y derivados no opacos.
- Se debe tratar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque en la línea del horizonte.
- Cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. En todo caso, en asentamiento de fuerte presencia en el suelo rústico se establecen normativas que tienen por objeto reproducir los modos tradicionales de inserción de la edificación en el paisaje.
- Mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales, integrando las formas duras y rectas de las construcciones.
- No se deben permitir los cambios de uso de edificaciones agrarias no residenciales a otros usos diferentes, que puedan incidir en un cambio tipológico de las mismas.

### ***Condiciones para el desarrollo de los núcleos rurales.***

En cualquier caso, se realiza un estudio pormenorizado de los distintos núcleos rurales del municipio. La redacción de tal estudio contempla los siguientes puntos referidos a cada uno de los asentamientos rurales:

1. La estructura del asentamiento, que queda perfectamente definida en relación al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales, teniendo en cuenta su integración paisajística y el medio que lo rodea.
2. Estudio pormenorizado de los bordes exteriores, con objeto de controlar la imagen que del asentamiento se obtenga desde fuera del mismo.
3. Normativa concreta referida a cada caso particular y que contempla el parcelario, la regulación de parcela mínima, parámetros de densidad bruta y neta, tipología, número de plantas, altura máxima, edificabilidad y retranqueos.
4. Modo de implantación de las edificaciones aisladas respecto de la estructura del asentamiento y forma de agregado definida para cada ámbito, justificándose en cada caso la tipología de vivienda entre medianeras.
5. Quedan recogidos los equipamientos e infraestructuras de cada asentamiento. Como mínimo se considerarán las redes de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, así como el servicio de recogida de basuras.
6. Deberán estudiarse y definirse las condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades que puedan producirse, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo: la altura máxima, número de plantas, cubiertas inclinadas, buhardillas, huecos, volúmenes en voladizo, balcones y retranqueos.

**5.8.- VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS DE LAS PROPUESTAS DEL PLANEAMIENTO SUSCEPTIBLES DE GENERAR MAYOR AFECCIÓN TERRITORIAL.**

***En relación con la clasificación y calificación del suelo.***

A continuación se exponen las fichas elaboradas para la evaluación del impacto ambiental de cada una de las actuaciones propuestas que previsiblemente pueden tener una mayor afección territorial. Como se puede observar, la primera parte de cada ficha recoge la caracterización de la pieza evaluada, así como de los principales elementos geoecológicos afectados. Seguidamente, se establecen las recomendaciones de uso emanadas del diagnóstico ambiental para la unidad de paisaje sobre la que incide la propuesta, así como la zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Finalmente, la primera parte de la ficha concluye con la afección potencial de cada propuesta considerada sobre los distintos elementos del medio, que se resuelve en una caracterización y valoración del impacto de las mismas.

En una segunda parte de la ficha se recoge una serie de observaciones explicativas sobre la posible afección de cada propuesta evaluada, unas alternativas de planeamiento a las mismas y, finalmente, unas medidas correctoras genéricas, orientadas a reducir la afección de las actuaciones sobre el soporte territorial en el que se pretenden desarrollar.

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES        |                               |                           |    |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO            | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 |
| Suelo apto para urbanizar residencial | Tenteniguada                  |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                | Superficie                    | 20.000                    |    |
|                                       | % respecto al total municipal | 0,051                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                             | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Se trata de una pequeña pieza de suelo que se localiza entre los núcleos de Casas Blancas y Tenteniguada. Constituye un área con significativa pendiente que parte de la vía GC-41 y asciende por la vertiente superando la carretera secundaria GC-413 | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios             |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco          |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Suelos:</b> Luvisol                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial           |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico      |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada              |
|                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D1                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          |        | X       |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | CRÍTICO     |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | ALTERNATIVAS                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------|
| El principal conflicto territorial que se vincula a la ejecución del urbanizable deriva de su localización, en un terreno con pendientes significativas y ampliamente visibles desde diversos sectores del municipio. Asimismo, su ejecución debe considerar su afección a un suelo de alto valor agrícola. No cabe olvidar que los contiguos suelos urbanos propuestos de Casas Blancas y Tenteniguada, cuentan con amplios espacios intersticiales sobre los que poder progresar la edificación |  | - Reclassificar el sector como suelo rústico en la categoría de protección agraria |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Este Suelo Apto para Urbanizar clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo se ha reclasificado en el PGOV como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                        |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                            | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16     |
| Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial | SUSNO-1 Tenteniguada          |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                | Superficie                    |                           | 18.460 |
|                                                       | % respecto al total municipal |                           | 0,047  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>Se trata de una pequeña pieza de suelo que se localiza en la curva de entrada a Tenteniguada. Constituye un área con significativa pendiente que parte de la vía GC-41 hacia el sur y el nordeste.</p> <p>Es un suelo urbanizable de pequeña extensión que tiene como objetivos de ordenación principales la obtención de suelo para la localización de sistemas generales de uso público comunitario (Centro de Salud, Tanatorio,...), así como la resolución de problemas de accesibilidad, tanto de Tenteniguada, como del núcleo del Montecillo. Asimismo se pretende la localización de una amplia zona de aparcamientos, que constituye una de las principales carencias del barrio.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Suelos:</b> Luvisol                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado     |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb1.3                     |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El sector se localiza a la entrada de Tenteniguada. El nivel de impacto obtenido deviene de las dificultades orográficas del lugar y de la transformación significativa del paisaje, así como de la pérdida de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar los impactos existentes por los desmontes producidos en el lugar, así como por la afección del perfil del lomo actual que lo cierra al sudeste. |  | Reclasificar el sector como suelo rústico de protección agraria y de protección paisajística.<br>Recortar la superficie de la pieza, permitiendo una menor progresión hacia el sur del edificado sobre el ámbito rural. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habida cuenta la necesidad de crear una relativamente alta densidad edificatoria por la necesidad de obtención de espacios libres y aparcamientos a la entrada del barrio de Tenteniguada, se opta por una normativa entremedianeras, pero con retranqueo de fachada para posibilitar un jardín delantero que contribuya a suavizar la imagen del conjunto.</li> <li>- Deberá resolverse adecuadamente el impacto paisajístico producido por los desmontes existentes en la actualidad a ambos lados de la carretera GC-41.</li> <li>- El área nordeste del sector, en la margen derecha de la carretera GC-41, deberá resolver con especial cuidado la transición del suelo urbano con el suelo rústico de alto valor paisajístico y etnográfico colindante. En particular, deberá destinarse a la construcción de una rotonda y a la previsión de medidas de corrección de impactos y mejora ambiental.</li> <li>- En todo caso se evitará la visión de medianerías desde el exterior del sector. Se evitará la visión de una altura aparente superior a las tres plantas, en edificaciones hacia la carretera GC-41, y a las dos plantas, en el resto.</li> <li>- Se preverá el tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento consiste en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá</li> </ul> |



incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.

- Los espacios libres se situarán al nivel de la carretera GC-41, vinculados a las dotaciones y la zona de aparcamientos previstas.
- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                        |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                            | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 12     |
| Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial | SUSNO-2 El Laderón            |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                | Superficie                    |                           | 19.767 |
|                                                       | % respecto al total municipal |                           | 0.05   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Este suelo urbanizable supone una pequeña pieza inscrita entre la carretera general GC-41 y un conjunto de edificaciones en hilera vinculadas al núcleo de Las Vegas, en una zona agrícola que ha quedado cercada por crecimientos urbanos inconexos. Se trata por tanto de un área con un perímetro territorialmente bien definido, con escasa pendiente, alta visibilidad y con un suelo de alto potencial agrológico como principal recurso natural.</p> <p>Se plantea un suelo urbanizable de baja densidad con el que se pretende ordenar y equipar la zona del Laderón de Las Vegas, además de solucionar los problemas de conexión actualmente existentes con la carretera general GC-41.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Suelos:</b> Luvisol                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb3.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |             |   |               |   |
|-------------------------------|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | ALTERNATIVAS                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Esta pieza de urbanizable viene a suponer el área de expansión para el núcleo de Las Vegas, que se inserta en la propuesta del Plan General en una amplia "bolsa" que permite en sí misma una significativa expansión del edificado en espacios intersticiales de la trama urbana.</p> <p>La ordenación deberá contemplar y solucionar la conexión del sector con la carretera GC-41.</p> |  | <p>Clasificar el suelo como rústico en la categoría de protección agraria.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zona del Laderón de Las Vegas se encuentra actualmente parcialmente urbanizada, con un orden que deviene de la estructura de la propiedad. El suelo urbanizable planteado pretende reconducir el proceso, ordenando el suelo restante y localizando adecuadamente los sistemas locales precisos.</li> <li>- Se plantea un tratamiento paisajístico del borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento debe orientarse en especial hacia la carretera GC-41, que favorece una amplia visibilidad del área de actuación. Consistirá en un paseo de borde arbolado, así como el establecimiento de una franja vegetal (apantallamiento vegetal), con árboles de gran porte en los linderos norte y este.</li> <li>- Se deberá contemplar el arbolado de las dos aceras, así como la reserva de una zona de un mínimo de 4 metros de ancho a modo de paseo de borde. El espacio libre estará vinculado funcionalmente a este paseo.</li> <li>- Se deberán tratar paisajísticamente los taludes existentes con respecto a la carretera GC-41.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                        |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                            | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13     |
| Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial | SUSNO-4 Casco Oeste           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                | Superficie                    |                           | 32.534 |
|                                                       | % respecto al total municipal |                           | 0,083  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Se trata de un suelo urbanizable para la colmatación de áreas ya urbanizadas. Completará el vacío existente al oeste del casco de Valsequillo. Se trata de terrenos agrícolas en los que el principal objetivo de la ordenación es la obtención de suelo para la creación de un parque vinculado a la piscina cubierta actualmente existente, y de suelo para la ampliación del instituto de enseñanza media actual. Además, con el desarrollo de este sector se pretende la apertura de una vía importante en dirección norte sur, llamada a ser en el futuro una calle principal del núcleo, que contribuirá a descongestionar, completar y conectar los suelos urbanos consolidados por la edificación situados en sus límites. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Suelos:</b> Luvisol                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Hidrología:</b> Afección de pequeños cauces de barranco |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Usos:</b> Campos de cultivos                            |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D1 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vinculado con esta vía deberá preverse una franja de terrenos necesaria para la construcción de un posible túnel que conectaría con la carretera general GC-41 en las cercanías del Puente de San Miguel. Este túnel se estudiará, trazará y ordenará mediante un Plan Especial de Ordenación.</p> <p>La fachada con el suelo rústico se resuelve mediante la construcción de una calle de borde, que obliga a la apertura de fachadas. Esta calle deberá estar arbolada en su fachada urbana.</p> <p>El nivel de impacto obtenido deriva, en gran medida, de la amplitud superficial de la pieza, transformando significativamente el paisaje e infiriendo pérdidas de recursos tan valiosos como el suelo agrícola existente.</p> |  | <p>Reclasificar el sector como suelo rústico de protección agraria.</p> <p>Recortar la superficie de la pieza, permitiendo una menor progresión del edificado sobre el ámbito rural</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá estudiarse la posibilidad de un túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en la cercanías del Puente de San Miguel. Para ello, deberá preverse una franja de suelo de 7 metros de ancho mínimo para la ejecución. El estudio, trazado y ordenación de este túnel, así como el estudio de su impacto, podrá remitirse a un Plan Especial de Ordenación.</li> <li>- La futura fachada de las dotaciones hacia el suelo rústico deberá evitar el cerramiento mediante tapias de fábrica, debiendo resolverse mediante muros de hasta un metro y medio de altura, realizados con mampostería de piedra o revestidos de piedra hacia el exterior, pudiendo llegarse hasta los dos metros y</li> </ul> |

medio mediante vallado metálico.

- Todas las calles deberán ir arboladas en al menos una de las aceras.
- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando de la urbanización el tramo del barranco y sus laderas que se ven afectados por la delimitación actual. En este sentido se retranquean las edificaciones respecto a la ruptura de la pendiente, estudiándose el tránsito desde el edificado al espacio libre mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal ajardinado.
- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)
- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                         |                                       |                           |         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                             | DENOMINACIÓN                          | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18   |
| Suelo urbanizable residencial (no ordenado y ordenado) | SUSNO-5 Casco Este<br>SUSO-1 Mirabala |                           |         |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                 | Superficie                            |                           | 147.544 |
|                                                        | % respecto al total municipal         |                           | 0,34    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| La pieza de urbanizable considerada se inserta en el conjunto urbano del casco municipal, entre los núcleos de Valsequillo, Mirabala y Las Casas. Por tanto, se encuentra limitada en casi todo su perímetro por áreas edificadas. Internamente, también existe un edificio laxo que se asienta sobre un suelo agrícola de alto valor agrológico. Parcialmente la pieza linda con el cauce del Barranco de Juagarzos. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Suelos:</b> Luvisol                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja.                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D1 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |            |       |             |       |
|-------------------------------|--|------------|-------|-------------|-------|
| Signo                         |  | Negativo   | X     | Positivo    |       |
| Magnitud                      |  | Mínimo     |       | Notable     | X     |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo    | X     | Indirecto   |       |
| Complejidad                   |  | Simple     | X     | Acumulativo |       |
| Plazo                         |  | Corto      | Medio | X           | Largo |
| Duración                      |  | Permanente | X     | Temporal    |       |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |   |               |   |
|-------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Reversibilidad    |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | ALTERNATIVAS                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
| Al constituir la pieza considerada un espacio intersticial entre áreas ya edificadas, su posible ejecución no imprimirá un impacto paisajístico significativo; debiéndose únicamente tomar en consideración su posible afección al cauce del barranco, así como a un suelo de alto valor agrícola |  | Clasificar como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco incluido dentro de la pieza.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |



| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                        |                               |                           |       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                            | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18 |
| Suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial | SUSNO-6 Hoya del Peral        |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                | Superficie                    | 43.571                    |       |
|                                                       | % respecto al total municipal | 0,112                     |       |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Este sector de suelo urbanizable constituye el cierre por el norte del suelo urbano de La Barrera. Se trata de una zona en la que existe un disperso edificado sobre suelo agrícola de alto valor agrológico y en la que se pretende crear una amplia zona de espacios libres y dotaciones para el barrio. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial.           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola.                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola (13) |
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde (18)            |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D1, D3 y Bb2.                  |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |             |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-------------|---|
| Signo                         |  | Negativo |   | Positivo    | X |
| Magnitud                      |  | Mínimo   | X | Notable     |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto   |   |
| Complejidad                   |  | Simple   | X | Acumulativo |   |
| Plazo                         |  | Corto    |   | Medio       | X |
|                               |  |          |   | Largo       |   |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |   |               |   |
|-------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Duración          |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | ALTERNATIVAS                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>Constituye una pieza que tiene por objeto finalizar adecuadamente el casco urbano de la Barrera por el norte, en el contacto con el suelo agrícola.</p> <p>Afecta parcialmente a una Zona Bb2 delimitada por el PIOGC, por lo que debe solucionarse paisajísticamente el encuentro entre el edificado y el suelo rústico.</p> |  | <p>Clasificar como suelo rústico en la categoría de protección agraria</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el futuro suelo urbano.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Se deberá evitar la alteración de los flujos de escorrentía, manteniendo como calles las pequeñas barranqueras existentes.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                     |                               |                           |        |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                         | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18     |
| Suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial | SUSO-2 Cercado de Casares     |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                             | Superficie                    |                           | 13.545 |
|                                                    | % respecto al total municipal |                           | 0,034  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| La pieza de urbanizable considerada se inserta en el conjunto urbano del casco municipal, entre los núcleos de Valsequillo y Las Casas, colindante con la carretera general GC-41, justo enfrente de la Finca de la Cruz. Se encuentra limitada en casi todo su perímetro por áreas edificadas. Internamente, también existe un edificio laxo que se asienta sobre un suelo agrícola de alto valor agrológico. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Suelos:</b> Luvisol                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Hidrología:</b> No existe afección de cauces       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Vegetación:</b> Área agrícola y jardines           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada a baja        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                        |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde (18) |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb3                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Al constituir la pieza considerada un espacio intersticial entre áreas ya edificadas, su posible ejecución no imprimirá un impacto paisajístico significativo, contando, además, con unas muy buenas conexiones respecto a la red viaria existente. |  | Se consideró la posibilidad de incluir esta pieza como Suelo Urbano no Consolidado por la Urbanización en las alternativas estudiadas, aunque se optó por último por establecer la más apropiada de Urbanizable, viniendo ordenado directamente en el Plan General con el fin de dar cumplimiento al Convenio Urbanístico firmado con la propiedad, así como para dar un correcto acabado a la urbanización y conexión con la vía principal de Las Casas. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se evitará la conexión directa de las vías del sector con la carretera general GC-41, debiendo conectarse con la vía principal de Las Casas.</li> <li>- Se preverá la localización de los espacios libres y las zonas arboladas en el contacto con la GC-41, concebida como eje verde estructurante, según la definición del PIOGC.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                     |                               |                           |        |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                         | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 11/13  |
| Suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial | SUSO-3 El Perolete.           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                             | Superficie                    |                           | 72.998 |
|                                                    | % respecto al total municipal |                           | 0,188  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| La pieza considerada se localiza al Oeste del núcleo de La Cantera, al que sirve como área de expansión edificatoria. Se extiende por un amplio sector de escasa pendiente, caracterizado por su potencial agrológico. Su flanco meridional coincide con el cauce del Barranquillo de Los Conejos, un tributario del Barranco de San Roque | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Cercanía a cauce de barranco |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivos                 |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |
| Protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos.     |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D1 y Ba2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto obtenido deriva, en gran medida, de la amplitud superficial de la pieza con relación a la del propio núcleo al que se adosa, ya que casi duplica la superficie del edificado en la zona, transformando significativamente el paisaje e infiriendo pérdidas de recursos tan valiosos como el suelo agrícola existente. Por tanto, su desarrollo urbanístico debe venir condicionado por su afección a ese suelo de alto valor agrológico, así como al cauce del barranco y al perfil del lomo que lo cierra al norte. |  | Reclasificar el sector como suelo rústico de protección agraria y paisajística, al igual que se ha hecho con el espacio colindante con el que comparte características ambientales. Recortar la superficie de la pieza, permitiendo una menor progresión del edificado sobre el ámbito rural. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se recortan los límites del suelo urbanizable respecto a la delimitación realizada por las Normas Subsidiarias, eliminando la afección al Lomo de La Palma y al Barranquillo de Los Conejos.</li> <li>- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componte netamente rural, se opta por una urbanización de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas y que posibilite una mejor integración de las edificaciones en su entorno, estableciendo una superficie mínima de parcela no inferior a 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Limitar el crecimiento edificatorio hacia el barranco, de manera que las edificaciones progresen a partir del núcleo ya edificado.</li> <li>- Limitar el crecimiento hacia el lomo, limitando la urbanización de modo que no supere en altura a la vivienda existente en la base de la montaña.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando de la urbanización el tramo del barranco y sus laderas que se ven afectados por la delimitación actual. En este sentido se retranquean las edificaciones respecto a la ruptura de la pendiente, estudiándose el tránsito desde el edificado al espacio libre mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal ajardinado.</li> </ul> |

- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento consiste en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.
- Los vallados ciegos hacia el suelo rústico no superarán el metro y medio de altura y se realizará de mampostería de piedra o se revestirá de piedra.
- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)
- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18    |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-1 El Rincón             |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    |                           | 2.048 |
|                                                  | % respecto al total municipal |                           | 0,005 |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Se trata de una pequeña pieza de suelo que se localiza al oeste del núcleo urbano de El Rincón de Tenteniguada. Tiene como objetivo de ordenación principal la obtención de suelo para la localización de sistemas locales de espacios libres y dotaciones (ampliación de la plaza y local social) así como la resolución de problemas de remate en el encuentro con el suelo agrícola. | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Suelos:</b> Luvisol                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado.     |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                        |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde (18) |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb1.3                     |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | ALTERNATIVAS                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto deviene de las cualidades paisajísticas del lugar, con algún desnivel en cadenas, así como de la pérdida de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar el encuentro con el suelo rústico y el engarce con la trama urbana existente. |  | Reclasificar el ámbito como suelo rústico de protección agraria, dejando las manzanas inconclusas. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación del ámbito de SUNCU se planteará el ocultamiento de las medianeras actualmente existentes. En todo caso se evitará la visión de medianerías desde el exterior del ámbito.</li> <li>- Las edificaciones que lindan con el suelo rústico se separarán un mínimo de tres metros de dicha linde para ofrecer fachada y evitar la visión de medianeras.</li> <li>- Los muros de los vallados respecto al suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16/18 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-2 Tenteniguada          |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    |                           | 3.401 |
|                                                  | % respecto al total municipal |                           | 0,008 |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Este ámbito de SUNCU pretende completar el núcleo de Tenteniguada por el norte. Será un objetivo de la ordenación la localización de los espacios libres en la zona noreste, colindante con la alineación de algarrobos que bordean el lateral oeste de la carretera GC-41, así como la resolución de problemas de remate en el encuentro con el suelo agrícola. | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado.     |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3.                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                           |  | ALTERNATIVAS                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto deviene de la pérdida de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar el encuentro con el suelo rústico y el engarce con la trama urbana existente. |  | Reclasificar el ámbito como suelo rústico de protección agraria, dejando las manzanas inconclusas. |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 /18 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-3 Llano de San Juan     |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    |                           | 5.035  |
|                                                  | % respecto al total municipal |                           | 0,013  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU pretende completar la trama urbana de Tenteniguada por el noreste. Será un objetivo de la ordenación la localización de las dotaciones lindantes con la zona escolar existente, para la ampliación de la misma. Los espacios libres se localizarán en la manzana lindante con la carretera a Las Casillas.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Suelos:</b> Luvisol                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado.     |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde. Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3 y Bb2.                       |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | ALTERNATIVAS                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El nivel de impacto deviene de la pérdida de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar el encuentro con el suelo rústico y el engarce con la trama urbana existente.</p> <p>La carretera a La Ladera y Las Casillas que atraviesa el ámbito se ampliará hasta un ancho mínimo de 12 metros.</p> |  | <p>Reclasificar el ámbito como suelo rústico de protección agraria, dejando las manzanas incompletas.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones que lindan con el suelo rústico se separarán un mínimo de tres metros de dicha linde para ofrecer fachada y evitar medianeras.</li> <li>- Los muros de separación con el suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras. Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16/18 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-4 Era de Mota           |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    | 15.230                    |       |
|                                                  | % respecto al total municipal | 0,039                     |       |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU pretende completar la trama urbana de Era de Mota, así como localizar una amplia zona de espacios libres y dotaciones. Es un ámbito discontinuo que abarca la zona central del barrio y su límite sur con el suelo rústico, que precisa de un remate adecuado paisajística y urbanísticamente.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición.      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado disperso. |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde. Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | ALTERNATIVAS                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto deviene de los problemas generados por el encuentro con el suelo rústico agrícola del área prevista de espacios libres y dotaciones, además de la pérdida en esta zona de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar el encuentro con el suelo rústico, el engarce con la trama urbana y el remate adecuado de las manzanas existentes. |  | Reclasificar el ámbito como suelo rústico de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En la unidad de actuación UA-4B se evitarán las edificaciones que interrumpan o molesten las visiones panorámicas desde el lugar. Se deberá destinar en esta Unidad un mínimo de 3.000 m2 a parque, con predominio de especies vegetales arbóreas.</li> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- La ordenación contemplará el mantenimiento y adecuación del barranquillo existente en el lindero sur del SUNCU-4B, que deberá quedar a salvo de la afección por la nueva calle prevista.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 12     |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-5 El Laderón            |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    |                           | 12.805 |
|                                                  | % respecto al total municipal |                           | 0,033  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU pretende completar la trama, así como colmatar adecuadamente los vacíos urbanos de Las Vegas, en la zona del Laderón.</p> <p>Es un ámbito discontinuo que abarca la zona oeste y noroeste del barrio, que precisa de un remate adecuado, así como resolver la conexión de toda la zona con la carretera general GC-41.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Suelos:</b> Luvisol                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición.      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado disperso. |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | ALTERNATIVAS                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|
| <p>El nivel de impacto se explica por la necesidad de resolver el encuentro con el borde del barranco, aunque es evidente la pérdida en esta zona de recursos valiosos como el suelo agrícola existente. Su desarrollo urbanístico debe solventar el encuentro con el suelo rústico, el engarce con la trama urbana y el remate adecuado de las manzanas existentes.</p> <p>En el SUNCU-5B se deberá resolver el acceso de entrada y salida a la zona del Laderón.</p> |  | <p>Reclasificar el ámbito como suelo rústico de protección agraria.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el SUNCU-5A se deberán localizar los espacios libres y dotaciones de tal modo que generen una fachada del ámbito paisajísticamente adecuada hacia el barranco.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras. Las calles lindantes con el suelo rústico deberán disponer de arbolado en la acera urbana.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |   |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-6 La Suertecilla        |                           |   |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    | 21.099                    |   |
|                                                  | % respecto al total municipal | 0,054                     |   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>Abarca este ámbito terrenos agrícolas lindantes con el suelo urbano de Las Vegas. Con su delimitación se pretende completar la trama urbana en el entorno de la zona de espacios libres y dotaciones prevista.</p> <p>Es un ámbito discontinuo que abarca la zona sur y oeste del barrio.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo en abandono.               |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    |   | Positivo      | X |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ALTERNATIVAS                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto se explica por la alta presencia visual que tienen las medianeras existentes en el SUNCU-6A, así como por necesidad de resolver el encuentro de la trama urbana con el suelo rústico agrícola colindante, aunque es evidente la pérdida, especialmente en el citado SUNCU-6A de un recurso valioso, como es el suelo agrícola existente. Los espacios libres y dotaciones se localizarán en el SUNCU-6B, buscando la continuidad funcional con los existentes. |  | Clasificar como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras. Las calles lindantes con el suelo rústico deberán disponer de arbolado en la acera urbana.</li> <li>- Se deberá preservar la visión panorámica del paisaje desde la carretera GC-41 en el SUNCU-6B, por lo que la altura de las posibles edificaciones no deberán superar la rasante de dicha vía.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                   |                               |                           |        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 12/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización. | SUNCU-8 Zamorana              |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                           | Superficie                    |                           | 10.327 |
|                                                  | % respecto al total municipal |                           | 0,026  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Se trata de un ámbito intersticial situado en la extensión del casco de Las Vegas hacia el este.</p> <p>Abarca terrenos agrícolas que han quedado prácticamente rodeados de edificaciones.</p> <p>Con su delimitación se pretende completar la trama urbana y ampliar la zona dotacional y educativa existente.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Suelos:</b> Luvisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Hidrología:</b> Escorrentías superficiales.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Vegetación:</b> Área agrícola.               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Usos:</b> Campos de cultivo en abandono.     |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.                 |
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento de los aprovechamientos agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3.                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                               |  | ALTERNATIVAS                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
| El nivel de impacto se explica por la alta incidencia paisajística que tiene el ámbito desde la visión lejana.<br>Los espacios libres y las dotaciones educativas y deportivas se localizarán en continuidad con la zona escolar existente. |  | No se plantean. Se trata de un área intersticial. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación del ámbito deberá resolver con especial cuidado la nueva fachada hacia el suelo rústico por el nordeste, de alta incidencia paisajística.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras. Las calles lindantes con el suelo rústico deberán disponer de arbolado en la acera urbana.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en esta Memoria sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 9 Lomitos de Correa    |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 7.570 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0.019 |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se extiende de forma longitudinal entre los núcleos urbanos de Lomitos de Correa y Los Juagarzos, a los que sirve de área de expansión. Se encuentra lindante con la carretera GC-810, a cuyo amparo han surgido una serie de edificaciones dispersas. Se extiende por terrenos de moderada a suave pendiente, y en ella se incluyen las cabeceras de algunos barranquillos tributarios del Barranco de Correa | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso    |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola<br>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | ALTERNATIVAS                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
| La ejecución de esta pieza de SUNCU supone una consolidación edificatoria de colmatación entre núcleos ya densamente edificadas, afectando además a un espacio en el que se localizan algunas construcciones dispersas. La propuesta, por tanto, posibilita la expansión edificatoria en un ámbito ambientalmente adecuado, en aras de preservar y delimitar las importantes áreas agrícolas colindantes. |  | Clasificar los terrenos como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se evitará el acceso a las edificaciones desde la carretera GC-810.</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento debe orientarse en especial hacia la carretera GC-810, que favorece una amplia visibilidad del área de actuación. El mismo puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se vea afectado por la actuación.</li> <li>- En la nueva calle lindante con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- El conjunto desde el sur no podrá superar las dos plantas de altura aparente.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                                          |                           |        |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                             | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU-10 Juagarzos<br>SUNCU-11 San Pedro |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                               |                           | 17.610 |
|                                                 | % respecto al total municipal            |                           | 0.045  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| La pieza la constituye un ámbito discontinuo de SUNCU que tiene la función urbanística de completar la trama del barrio de Juagarzos y dar una adecuada fachada hacia el suelo rústico agrícola. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranquillo     |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso    |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola<br>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | ALTERNATIVAS                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Se trataría de completar las manzanas inconclusas, creando una calle de borde que controle la fachada hacia el suelo rústico, en aras de preservar y delimitar las importantes áreas agrícolas colindantes.</p> <p>Supone la consolidación edificatoria de Juagarzos, proporcionando una calle de cierre y de conexión con la carretera GC-810.</p> <p>Los espacios libres y dotaciones se localizarán en el SUNCU-10B.</p> <p>El nivel de impacto deviene de su escasa incidencia paisajística y las medidas ambientalmente positivas de evitar las medianeras actuales hacia el suelo rústico.</p> |  | <p>Clasificar los terrenos como rústicos, posponiendo la consolidación urbana del núcleo.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En la nueva calle lindante con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- La imagen del conjunto desde el suelo rústico circundante no podrá superar las dos plantas de altura aparente.</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |       |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 12 La Orilla           |                           | 18    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 8.356 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0.021 |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza en las laderas suaves de la Montaña del Helechal, sobre suelos de valor agrológico medio y en abandono, encontrándose también algunos bancales agrícolas altamente degradados. Se extiende por terrenos de moderada a suave pendiente. Es un ámbito delimitado para la colmatación de manzanas existentes.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Hidrología:</b> Afección de escorrentías de ladera    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso    |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                   |
|-----------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |
|-------------------------------|
|-------------------------------|

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |  |       |   |               |   |
|---------------------|--|-------------|--|-------|---|---------------|---|
| Signo               |  | Negativo    |  | X     |   | Positivo      |   |
| Magnitud            |  | Mínimo      |  | X     |   | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     |  | X     |   | Indirecto     |   |
| Complejidad         |  | Simple      |  | X     |   | Acumulativo   |   |
| Plazo               |  | Corto       |  | Medio | X | Largo         |   |
| Duración            |  | Permanente  |  | X     |   | Temporal      |   |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |  |       |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |  |       |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad        |  | Periódico   |  |       |   | Irregular     |   |
| Continuidad         |  | Continuo    |  | X     |   | Discontinuo   |   |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |  |       |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | ALTERNATIVAS                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>Los espacios libres y dotaciones se localizarán en el SUNCU-12B.</p> <p>La ejecución de esta pieza de SUNCU supone la consolidación edificatoria de manzanas ya existentes, aunque carentes de los servicios necesarios para categorizarse como consolidada por la urbanización.</p> <p>Se afectan suelos agrícolas abandonados, situados en el intersticio de la trama.</p> |  | <p>No se plantean. Se trata de la consolidación de manzanas existentes.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones que linden directamente con el suelo rústico se separarán un mínimo de tres metros de dicha linde para ofrecer fachada y evitar medianeras vistas.</li> <li>- Los muros de separación con el suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                                                               |                           |        |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                                                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |        |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU-13 Casco I<br>SUNCU-14 Casco II<br>SUNCU-17 El Calvario |                           | 18     |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                                                    |                           | 32.739 |
|                                                 | % respecto al total municipal                                 |                           | 0.064  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>Estos tres ámbitos de SUNCU pretenden completar los vacíos urbanos existente entre la zona de dotaciones educativas y deportivas del Casco de Valsequillo y el propio núcleo urbano.</p> <p>Afecta a terrenos prácticamente llanos, correspondientes a suelos agrícolas altamente alterados.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Hidrología:</b> No hay afecciones significativas      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Usos:</b> Campos de cultivo abandonados               |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                    |
|------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La ejecución de estas piezas de SUNCU supone la colmatación de la parte central del núcleo, por lo que deberá prever los sistemas locales necesarios para completar los servicios actualmente existentes.</p> <p>La afección sobre los suelos agrícolas se entiende poco significativa, al encontrarse plenamente inmersos en la trama urbana.</p> <p>Su desarrollo posibilita la colmatación edificatoria en un ámbito territorial ambientalmente adecuado.</p> |  | <p>No se precisan. Se trata de ámbitos situados en el interior de la trama urbana de Valsequillo.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |    |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 15 Calle Alegranza     |                           | 18 |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    | 17.792                    |    |
|                                                 | % respecto al total municipal | 0.045                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se corresponde con una zona donde se localiza una urbanización consolidada de edificaciones, pero que carece de urbanización consolidada.</p> <p>Su delimitación se realiza para ordenar y legalizar la situación actual.</p> <p>Afecta a terrenos prácticamente llanos, correspondientes a antiguos suelos agrícolas, ya construidos.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Hidrología:</b> No hay afecciones significativas      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Usos:</b> Campos de cultivo abandonados               |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                    |
|------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3                              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    |   | Positivo      | X |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | ALTERNATIVAS                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El desarrollo de este ámbito de SUNCU permitirá sanear la situación consolidada actual de un grupo de edificaciones construidas sin licencia. Se deberá conectar el ámbito hacia el norte y el sur, abriendo vías rodadas, aprovechando los huecos existentes entre edificaciones, a fin de insertarlo plenamente en la trama urbana. La afección sobre los suelos agrícolas ya se ha producido. Se trata ahora de mitigar el impacto que produce su situación de ilegalidad y abandono.</p> |  | <p>No se precisan. Se trata de un ámbito situado en el interior de la trama urbana de Valsequillo.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La calle deberá ir arbolada en su acera norte.</li> <li>- Los muros de separación con el suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m de altura total con vallado metálico o de madera.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 16 Mirabala            |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 21.830 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0,056  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza al norte del Casco de Valsequillo, constituyendo su cierre septentrional. Su objetivo de ordenación es el de completar la trama viaria estructurante de Valsequillo y posibilitar la conexión del barrio de Mirabala, actualmente con problemas de colapsamiento en el tráfico rodado por la insuficiencia del viario. Afecta a terrenos prácticamente llanos de la vega de Valsequillo, de alto valor agrícola.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hidrología:</b> Afección del cauce del barranco.      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                          |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.           |
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| El desarrollo de este ámbito de SUNCU permitirá completar la trama urbana, especialmente las conexiones rodadas.<br>Se deberá conectar el ámbito hacia el norte y el sur, abriendo vías rodadas, a fin de insertarlo plenamente en la trama urbana. |  | Reclasificar los terrenos como rústicos en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación contemplará la preservación del barranco existente al norte del ámbito, que deberá quedar a salvo de la afección por la nueva calle prevista y sin afectar a la configuración actual de sus laderas.</li> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- Los muros de separación de las parcelas respecto al suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 18 Las Casas           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 16.045 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0.041  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza al norte del barrio de Las Casas, colindante con el Casco de Valsequillo. Su objetivo completar las manzanas existentes, dando salida al viario, actualmente insuficiente para las necesidades del núcleo.</p> <p>Afecta a terrenos prácticamente llanos de la vega de Valsequillo, de alto valor agrícola.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Hidrología:</b> Afección de escorrentías superficiales. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                            |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola<br>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |
|-------------------------------|
|-------------------------------|

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |  |       |   |               |   |
|---------------------|--|-------------|--|-------|---|---------------|---|
| Signo               |  | Negativo    |  | X     |   | Positivo      |   |
| Magnitud            |  | Mínimo      |  | X     |   | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     |  | X     |   | Indirecto     |   |
| Complejidad         |  | Simple      |  | X     |   | Acumulativo   |   |
| Plazo               |  | Corto       |  | Medio | X | Largo         |   |
| Duración            |  | Permanente  |  | X     |   | Temporal      |   |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |  |       |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |  |       |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad        |  | Periódico   |  |       |   | Irregular     |   |
| Continuidad         |  | Continuo    |  | X     |   | Discontinuo   |   |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |  |       |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                 |  | ALTERNATIVAS                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| El desarrollo de este ámbito de SUNCU permitirá completar la trama urbana de Las Casas, especialmente las conexiones rodadas. |  | Reclasificar los terrenos como rústicos en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones que lindan directamente con el suelo rústico se separarán un mínimo de tres metros de dicha linde para ofrecer fachada y evitar medianeras vistas. En estos casos, los muros de separación con el suelo rústico se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera.</li> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |    |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18 |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 19 Luis Verde I        |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    | 24.437                    |    |
|                                                 | % respecto al total municipal | 0.063                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza al oeste del núcleo de Luis Verde. Se trata de una urbanización existente a la que se pretende integrar en la trama mediante su conexión viaria con el resto del barrio.</p> <p>Afecta a terrenos llanos de la vega de Valsequillo, alterados por la existencia de un buen número de viviendas aisladas.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Afección de escorrentías superficiales. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                            |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                   |
|-----------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               | X          |          |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |             |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-------------|---|
| Signo                         |  | Negativo |   | Positivo    | X |
| Magnitud                      |  | Mínimo   | X | Notable     |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto   |   |
| Complejidad                   |  | Simple   | X | Acumulativo |   |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |  |       |   |               |   |
|-------------------|--|-------------|--|-------|---|---------------|---|
| Plazo             |  | Corto       |  | Medio | X | Largo         |   |
| Duración          |  | Permanente  |  | X     |   | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |  |       |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |  |       |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |  |       |   | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    |  | X     |   | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |  |       |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ALTERNATIVAS                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El desarrollo de este ámbito de SUNCU conectará la urbanización existente con el resto del núcleo.<br>En el norte del ámbito, lindante con la carretera GC-41, se dispondrá de una vía de servicio y una acera arbolada, con la sección que se establece en la normativa del PGOV. |  | Dado el grado de consolidación por la edificación, no se plantean alternativas a su clasificación. |

**MEDIDAS CORRECTORAS**

- La fachada sur, correspondiente al borde de los terrenos con el Barranco de San Miguel, deberá resolverse, bien con muros de fábrica de hasta un metro de altura, pudiendo llegar a los dos metros y medio con vallado metálico, o bien mediante vallados metálicos.
- En cualquier caso, las nuevas edificaciones deberán separarse un mínimo de cinco metros del borde del barranco, pudiendo disponerse en esa zona de retranqueo de pérgolas o miradores cubiertos, abiertos en todos sus lados. Se evitará la creación de muros de contención de altura superior a dos metros. Tanto estos muros como los de recintado de parcelas se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la fachada del barranco.
- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).
- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                                                     |                           |        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                                        | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 17/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU- 20 Luis Verde II<br>SUNCU- 21 Luis Verde III |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                                          |                           | 41.472 |
|                                                 | % respecto al total municipal                       |                           | 0.106  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <p>Estos ámbitos de SUNCU se localizan en el núcleo de Luis Verde. El objetivo de la ordenación es completar la trama urbana, interconectando la vía central del núcleo con las propuestas.</p> <p>Afecta a terrenos llanos de la vega de Valsequillo, alterados por la existencia de un buen número de viviendas aisladas y por la intensa presión urbanística a la que está sometido por su situación estratégica.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hidrología:</b> Afección de escorrentías superficiales. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                            |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                    |
|------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |           |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-----------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo  |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable   | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto |   |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |  |       |   |               |   |
|-------------------|--|-------------|--|-------|---|---------------|---|
| Complejidad       |  | Simple      |  | X     |   | Acumulativo   |   |
| Plazo             |  | Corto       |  | Medio | X | Largo         |   |
| Duración          |  | Permanente  |  | X     |   | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |  |       |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |  |       |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |  |       |   | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    |  | X     |   | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |  |       |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | ALTERNATIVAS                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El desarrollo de este ámbito de SUNCU dará salida a la calle del núcleo, ampliando la trama urbana. Asimismo, integrará la calle Aguacate en el contexto urbano, previendo conexiones transversales.</p> <p>En el norte del ámbito, lindante con la carretera GC-41, se dispondrá de una vía de servicio y una acera arbolada, con la sección que se establece en la normativa del PGOV.</p> <p>Los espacios libres se localizarán en continuidad con los existentes.</p> |  | <p>Clasificar el suelo como rústico en la categoría de protección agraria.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- De deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                                                                      |                           |        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                                                         | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |        |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU-22 Perulete I<br>SUNCU-23 Perulete II<br>SUNCU-24 Perulete III |                           | 13/18  |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                                                           |                           | 23.696 |
|                                                 | % respecto al total municipal                                        |                           | 0.061  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Estos ámbitos de SUNCU se localizan al oeste de La Cantera. Afecta a terrenos de escasa pendiente, con alto valor agrológico, aunque altamente alterado por la existencia de edificaciones. El objetivo de la ordenación es completar las obras de urbanización, así como la aplicación de las necesarias medidas correctoras | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Suelos:</b> Luvisol                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hidrología:</b> Afección de escorrentías superficiales. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                            |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D2, D3 y Bb2.                  |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |          |   |
|-------------------------------|--|----------|---|----------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable  | X |



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |   |       |               |       |
|---------------------|--|-------------|---|-------|---------------|-------|
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     | X |       | Indirecto     |       |
| Complejidad         |  | Simple      | X |       | Acumulativo   |       |
| Plazo               |  | Corto       |   | Medio | X             | Largo |
| Duración            |  | Permanente  | X |       | Temporal      |       |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |   |       | Irreversible  | X     |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |   |       | Irrecuperable | X     |
| Periodicidad        |  | Periódico   |   |       | Irregular     |       |
| Continuidad         |  | Continuo    | X |       | Discontinuo   |       |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |   |       |               |       |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                        |  | ALTERNATIVAS                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto se deriva de la situación actual, caracterizada por la existencia de numerosas edificaciones. La afección sobre los suelos agrícolas ya se ha producido. Se trata ahora de mitigar el impacto que produce su situación de ilegalidad y abandono. |  | No se plantean. Se trata de una zona con gran número de edificaciones que es necesario regularizar y ordenar. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- Todas las calles deberán ir arboladas, al menos en una de las aceras.</li> <li>- Los muros de separación con la carretera de acceso a La Canteras se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra en la parte visible desde fuera del ámbito. Tendrán una altura máxima de 1,50 m, pudiendo llegar hasta los 3 m totales con vallado metálico o de madera. En las calles lindantes con el barranquillo se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano.</li> <li>- La urbanización de la calle lindante con el Barranquillo de Los Conejos no podrá afectar el perfil natural del mismo.</li> <li>- Se revestirán de piedra los muros de contención que sea necesario realizar para la urbanización del ámbito.</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 17/18  |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU-26 Calle Salvia         |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 10.844 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0,027  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza al sur de La Barrera, en continuidad con el suelo urbano existente.</p> <p>Tiene como objetivo urbanístico completar la trama urbana del barrio, dando continuidad a la calle Salvia, así como ejercer de zona de transición entre el suelo industrial y el residencial. Afecta a terrenos de escasa pendiente, con alto valor agrológico, aunque altamente alterado por la existencia de edificaciones.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Escorrentías superficiales.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola.               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja.            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                 |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                    |
|------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes. |
| Integración paisajística de instalaciones agrícolas.                   |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D1.                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |          |
|-------------------------------|--|----------|---|----------|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable  |
|                               |  |          |   | X        |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |   |       |               |       |
|---------------------|--|-------------|---|-------|---------------|-------|
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     | X |       | Indirecto     |       |
| Complejidad         |  | Simple      | X |       | Acumulativo   |       |
| Plazo               |  | Corto       |   | Medio | X             | Largo |
| Duración            |  | Permanente  | X |       | Temporal      |       |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |   |       | Irreversible  | X     |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |   |       | Irrecuperable | X     |
| Periodicidad        |  | Periódico   |   |       | Irregular     |       |
| Continuidad         |  | Continuo    | X |       | Discontinuo   |       |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |   |       |               |       |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | ALTERNATIVAS                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|
| <p>El nivel de impacto se deriva de la afección de suelos agrícolas, aunque se trata de un espacio residual entre suelos urbanos y urbanizables.</p> <p>La manzana situada al sur del ámbito se establece como lugar de localización preferente de dotaciones y equipamientos de una cierta envergadura, mientras que la situada al norte deberá resolver problemas de impacto visual del suelo industrial desde la carretera GC-41.</p> <p>Cualquier división del ámbito en unidades de actuación deberá garantizar la apertura y ejecución completa de la calle Salvia en el desarrollo de la primera unidad de actuación.</p> |  | <p>Clasificar el suelo como suelo rústico de protección agraria.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La manzana situada al noroeste del ámbito deberá resolver el enmascaramiento del impacto visual que desde la carretera GC-41 generará la zona industrial colindante.</li> <li>- Todas las aceras deberán ir arboladas.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                  |                               |                           |        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                      | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1/18   |
| Suelo urbano no consolidado por la urbanización | SUNCU-27 Los Berros           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                          | Superficie                    |                           | 12.126 |
|                                                 | % respecto al total municipal |                           | 0,031  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Este ámbito de SUNCU se localiza al sur de La Barrera, en una zona intersticial lindante con el Barranco de San Miguel.</p> <p>Afecta a terrenos de escasa pendiente, con alto valor agrológico, aunque altamente presionado por la existencia de edificaciones en su entorno. El objetivo de la ordenación es completar las obras de urbanización, así como la aplicación de las necesarias medidas correctoras a nivel paisajístico.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Suelos:</b> Luvisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hidrología:</b> Escorrentías superficiales.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Vegetación:</b> Área agrícola.               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada.        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Usos:</b> Campos de cultivo.                 |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de instalaciones agrícolas.                                  |
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Ba2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |          |
|-------------------------------|--|----------|---|----------|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable  |
|                               |  |          |   | X        |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |   |       |               |       |
|---------------------|--|-------------|---|-------|---------------|-------|
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     | X |       | Indirecto     |       |
| Complejidad         |  | Simple      | X |       | Acumulativo   |       |
| Plazo               |  | Corto       |   | Medio | X             | Largo |
| Duración            |  | Permanente  | X |       | Temporal      |       |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |   |       | Irreversible  | X     |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |   |       | Irrecuperable | X     |
| Periodicidad        |  | Periódico   |   |       | Irregular     |       |
| Continuidad         |  | Continuo    | X |       | Discontinuo   |       |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |   |       |               |       |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                              |  | ALTERNATIVAS                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
| El nivel de impacto se deriva de la situación actual, por ser zona residual colindante con el barranco.<br>Este SUNCU debe resolver los problemas de conexión e integración en la trama de los suelos urbanos colindantes. |  | Clasificar los terrenos como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se dispondrá una calle de borde con el suelo rústico, que deberá ir arbolada en su acera urbana y con barandilla en su acera rústica hacia el barranco. El ancho mínimo de esta acera será de dos metros y medio y podrá disponer de pérgolas y miradores.</li> <li>- Los muros de contención hacia el barranco no podrán superar los dos metros de altura y deberán revestirse de piedra.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Se deberán aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las nuevas áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |    |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-1 Casas Blancas          |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    | 26.235                    |    |
|                                     | % respecto al total municipal | 0,067                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>La pieza considerada se localiza al norte del núcleo de Tenteniguada, en el encuentro de la carretera GC-41 con GC-413, de subida al Rincón. Vinculado a estas vías y aprovechando la existencia de edificaciones antiguas en el lugar, se fue produciendo un proceso de edificación residencial, ya no vinculada a los aprovechamientos agrícolas.</p> <p>Ocupa un terreno de moderada pendiente que se acentúa en las vertientes de barranco</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Hidrología:</b> Escorrentías superficiales         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.</p> <p>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.</p> <p>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos.</p> |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3, Bb1.3 y Bb2.               |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se justifica la inclusión del área este del asentamiento, situada en Zona Bb2, por la necesidad de ordenación de las edificaciones existentes y el control paisajístico del borde del asentamiento. |  | Recortar el asentamiento por su límite norte, recategorizándolo como suelo rústico de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- En los casos que se considere conveniente, se delimitará el área con un vial de borde hacia el resto del suelo rústico.</li> <li>- Se controlará paisajísticamente los vallados de las fincas y el acabado exterior de las edificaciones, siguiendo las determinaciones contempladas en las normativas Mr2 y AJ-400,</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |        |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16     |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-2 El Montecillo          |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 47.417 |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,12   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se localiza al Sur del núcleo de Tenteniguada, estando atravesada por el lecho de un tributario del barranco homónimo. Supone un polígono de tendencia rectangular que engloba un edificado abierto de carácter lineal asociado a antiguos caminos agrícolas. Ocupa un terreno de moderada pendiente que se acentúa en las vertientes de barranco | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3, Bb1.3 y Ba2.               |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La pieza propuesta presenta una clara dualidad en su edificado: en el sector más septentrional concurre un sector de edificación concentrada, mientras que en la mayor parte de la unidad el poblamiento se vuelve más laxo, dispersándose entre parcelas de cultivo.</p> <p>Se deberá plantear una nueva conexión de la subida al Montecillo con la carretera GC-41, puesto que el acceso actual resulta especialmente incómodo y hasta peligroso.</p> |  | <p>Fue considerada la propuesta realizada sobre el primer documento (donde esta pieza aparecía como suelo urbano consolidado por la urbanización) y se reclasifica y categoriza como suelo rústico de asentamiento rural.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural, se establecerán normativas de baja densidad que reproduzcan tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas, y que posibilite una mejor integración del conjunto en su entorno. La escasa densidad planteada y la tipología unifamiliar aislada propiciarán el bajo impacto paisajístico.</li> <li>- Se deberá propiciar la ampliación del viario interior al asentamiento en la medida que las nuevas edificaciones se vayan retranqueando a la alineación delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |        |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18     |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-3 Las Casillas           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 37.180 |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,095  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Se trata de un asentamiento surgido en la zona de los Llanos de San Juan, vinculado a un camino agrícola que discurre al pie de una ladera. El asentamiento se dispone en ladera, aprovechando una zona de cuevas, a las que se le añaden cuerpos hacia el exterior.</p> <p>El asentamiento está vinculado directamente al vial estructurante que bordea los Llanos de San Juan. De este vial parten caminos peatonales y escaleras que recorren la parte baja de la ladera.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.<br>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Es de especial interés la protección de los suelos agrícolas de los Llanos de San Juan, evitando nuevos crecimientos residenciales hacia esta área, excepto los necesarios para ocultar medianeras y solucionar problemas de borde con el resto del suelo rústico. |  | Recortar la delimitación del asentamiento para evitar la localización en los Llanos de las reservas mínimas de sistemas locales que establece la Directriz 63 de las DD.O.G.C. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recortar la delimitación del asentamiento para evitar la colonización por las reservas para sistemas locales de los Llanos de San Juan.</li> <li>- Se deberá propiciar la ampliación del viario del asentamiento en la medida que las nuevas edificaciones se vayan retranqueando a la alineación delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |      |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1/12 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-4 Barranco Santiagos     |                           |      |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    | 7.629                     |      |
|                                     | % respecto al total municipal | 0,019                     |      |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Constituyen una pequeña pieza lineal localizada en un camino agrícola entre El Troncón y la Era de Mota, al borde de la vertiente de un tributario del Barranco de Tenteniguada.</p> <p>Se delimita el asentamiento para completar los huecos existentes entre edificaciones, que dejan medianeras vistas en un lugar de alta incidencia paisajística, así como para la corrección de los impactos paisajísticos que provoca su visión hacia el barranco.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio alomado             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D2 y Ba2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            |          | X      |         |
| Suelos                                               | X          |          |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           |            | X        |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          | X      |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |             |   |               |   |
|-------------------------------|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | ALTERNATIVAS                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Cabe mencionar que la pieza de Barranco Santiagos linda por el norte con Zona Ba2, establecida por el PIOGC. No obstante, la previsión de espacios libres y la escasa progresión de la edificación que introducen ambas propuestas, determinan la escasa incompatibilidad ambiental de las mismas |  | La delimitación recoge el espacio edificado, por lo que no se plantean alternativas. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar el “efecto balcón” sobre el barranco. En este sentido se aconseja una normativa que plantee retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de la pendiente, especialmente del lindero norte, o sea, la ladera del barranco, para crear fachadas y evitar las medianeras.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de los núcleos rurales</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |    |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 12 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-5 El Troncón             |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    | 47.950                    |    |
|                                     | % respecto al total municipal | 0,12                      |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Este suelo se localiza entre El Pedregal y Tenteniguada. Constituye un área de moderada extensión, atravesada transversalmente por la carretera general GC-41, que aglutina a una serie de edificaciones alineadas a antiguos caminos agrícolas. Ocupa terrenos de moderada pendiente, afectando a la vertiente de un tributario del Barranco de Tenteniguada y presenta, como valor natural más destacado, en las áreas no edificadas, un suelo con significativo potencial agrológico. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geomorfología:</b> Vertiente y cauce de barranco    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Usos:</b> Campos de cultivos y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb2.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | ALTERNATIVAS                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La pieza de suelo propuesta linda por el norte con Zona Ba2 establecida por el PIOGC. No obstante, el ámbito territorial de tal coincidencia se encuentra ya consolidado por la edificación, por lo que no se incurre en incompatibilidad ambiental.</p> <p>Por el sur invade la Zona Bb2. Dicha invasión se justifica por la inclusión en el asentamiento de edificaciones existentes, algunas de ellas en proceso de legalización.</p> |  | <p>Recortar los límites del asentamiento en las áreas que invaden la zona Bb2.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberá ampliar y mejorar el vial principal, así como los accesos existentes al núcleo.</li> <li>- Se deberá solucionar el impacto actual de las edificaciones existentes y de los vallados de separación con el resto del suelo rústico. Los mecanismos a utilizar para alcanzar estos objetivos deberían ser la delimitación del área con un vial de borde hacia el resto del suelo rústico y (en los casos que no se considera conveniente el trazado de dicho vial), a través el control paisajístico de los vallados de las fincas y del acabado exterior de las edificaciones,</li> <li>- Los encuentros con el suelo rústico agrícola del entorno se procurará que sea a través de un vial que, en los casos en que se tenga ancho suficiente, irá arbolado en la acera donde se encuentran las unidades aptas para la edificación.</li> <li>- Se deberán evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de barranco afectados</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES               |                               |                           |        |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                   | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16/18  |
| Suelo urbano consolidado por la urbanización | Era de Mota                   |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                       | Superficie                    |                           | 70.163 |
|                                              | % respecto al total municipal |                           | 0,18   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| La pieza considerada conforma un polígono irregular extenso, localizado al Suroeste de la cabecera municipal y limitando muy parcialmente con la carretera general GC-41. Se extiende por un terreno de escasa pendiente cuyo mayor valor natural, fuera de los espacios ya ocupados por la edificación, deriva de un suelo con un relativo potencial agrológico | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial    |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D2, Bb2 y Bb3.                 |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |           |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-----------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo  |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable   | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto |   |



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |                       |   |       |               |   |
|-------------------|--|-----------------------|---|-------|---------------|---|
| Complejidad       |  | Simple                |   | X     | Acumulativo   |   |
| Plazo             |  | Corto                 | X | Medio | Largo         |   |
| Duración          |  | Permanente            |   | X     | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible            |   |       | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable           |   |       | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico             |   |       | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo              |   | X     | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | MODERADO / COMPATIBLE |   |       |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada engloba en gran medida un edificado concentrado que, no obstante presenta algunos espacios intersticiales edificables. Asimismo engloba amplios espacios agrícolas libres de construcciones: al suroeste, un amplio sector destinado a espacio libre; y al norte, dos apéndices que no responden a los elementos territoriales existentes y que introducen disonancias en la estructura territorial del sector |  | Recortar la pieza propuesta, reclasificando los apéndices septentrionales como suelo rústico de protección agraria tradicional o bien plantear apertura de calles para evitar el continuo edificado. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural (en los sectores septentrionales de la pieza), se opta por un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con zonas verdes asociadas, y que posibilite una mejor integración de las edificaciones en su entorno.</li> <li>- Se plantea la apertura de calles transversales para posibilitar los futuros crecimientos de la zona y evitar el continuo edificado.</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                                    |                                                |                           |         |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|---------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                        | DENOMINACIÓN                                   | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1/12/18 |
| Suelo urbano consolidado por la urbanización y asentamiento rural | SUCU Las Vegas<br>SRAR-6 La Palma de Las Vegas |                           |         |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                            | Superficie                                     |                           | 138.192 |
|                                                                   | % respecto al total municipal                  |                           | 0,35    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Las piezas consideradas se localizan inmediatamente al Sur del Barranquillo de La Agujerada y de la cabecera municipal, estando articulada parcialmente por la carretera general GC-41. Presenta una gran extensión, englobando el conjunto urbano de Las Vegas y prolongándose hacia el Sur al incluir el asentamiento lineal de La Palma de Las Vegas. Ocupa terrenos de pendientes variables, de suaves a moderadas, dada la alternancia de interfluvios en rampa y cauces de barranquillos, que configuran su relieve | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa y cauce de barranco |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial concentrado       |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.<br>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3, Bb2 y Bb1.2.               |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |
|-------------------------------|
|-------------------------------|

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |             |   |               |   |
|---------------------|-------------|---|---------------|---|
| Signo               | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud            | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad         | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo               | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración            | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad      | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad     | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad        | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad         | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global   | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ALTERNATIVAS                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se inserta parcialmente en Zona Bb1.2, Bb2 y una pequeña área de Ba2, establecidas por el vigente PIOGC. No obstante, tal circunstancia corresponde con pequeñas “cuñas” ya edificadas, por lo que la incompatibilidad ambiental es prácticamente nula. Fuera de las Zonas antes dichas, el suelo urbano y asentamiento rural propuesto presenta amplios sectores potencialmente edificables derivados de que engloba a numerosos sectores construidos con trama lineal, lo que ha configurado amplios espacios “vacíos” entre los mismos. En su desarrollo urbanístico debe venir condicionado por su afección a diversos cauces de barranco, así como a un suelo de elevado valor agrícola | Se trata del reconocimiento de la situación existente, por lo que no se plantean alternativas. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- El límite del suelo urbano y del asentamiento rural deberán respetar los accidentes naturales, fundamentalmente barranquillos, que se encuentran en el recorrido de los viales estructurantes.</li> <li>- En el asentamiento rural, en los tramos consolidados de edificaciones, se deberá plantear el ensanche hacia los suelos rústicos situados al otro lado de las viviendas existentes, mientras que en los tramos en los que se producen nuevos crecimientos edificatorios, se promoverá el retranqueo de las nuevas edificaciones.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |    |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-7 La Huertecilla         |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    | 8.093                     |    |
|                                     | % respecto al total municipal | 0,020                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                       | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| El ámbito territorial de actuación corresponde con una pequeña pieza localizada entre los núcleos urbanos de Las Vegas y Era de Mota. Ocupa terrenos de suave pendiente, constituyendo su suelo de elevado potencial agrológico, el recurso natural más destacado | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa y cauce de barranco |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial concentrado       |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb3                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada presenta, en su sector meridional, un conjunto de edificaciones concentradas, mientras que en la mitad septentrional se disponen en hilera abierta. La pieza plantea un posible crecimiento edificatorio sobre una superficie que casi triplica la ya edificada. |  | <p>Clasificar la pieza como suelo rústico de protección agraria.</p> <p>Recortar la pieza propuesta, ajustándose a las edificaciones ya existentes en el sector meridional de la pieza.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de barranco afectados</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de los núcleos rurales</li> </ul> |

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-8 Colmenar de Arriba     |                           |   |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    | 7.948                     |   |
|                                     | % respecto al total municipal | 0,02                      |   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| El ámbito de actuación corresponde con una pequeña pieza localizada en la vertiente del Barranco de San Miguel, muy próxima a la carretera general GC-41 y a la cabecera municipal. Por su ubicación ocupa terrenos con pendientes significativas, insertándose además en un área de relativa calidad y fragilidad ambiental. La delimitación recoge el conjunto de viviendas existentes. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Suelos:</b> Cambisol, leptosol               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Vegetación:</b> Matorral de transición       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Usos:</b> Residencial concentrado, matorral  |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Ba2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |           |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-----------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo  |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable   | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto |   |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |   |       |               |   |
|-------------------|--|-------------|---|-------|---------------|---|
| Complejidad       |  | Simple      |   | X     | Acumulativo   |   |
| Plazo             |  | Corto       | X | Medio | Largo         |   |
| Duración          |  | Permanente  |   | X     | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |   |       | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |   |       | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |   |       | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    |   | X     | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |   |       |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                               |  | ALTERNATIVAS                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|
| El asentamiento está inserto en Zona Ba2, establecida por el vigente PIOGC. De cualquier modo, la pieza planteada no posibilita más que una expansión edificatoria muy limitada, dadas las condiciones ambientales, tal ampliación se considera inadecuada. |  | Recortar la pieza propuesta, ajustándose a las edificaciones ya existentes |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recortar la delimitación para incluir únicamente las edificaciones existentes. Evitar cualquier afección sobre la vertiente o cauce del barranco en el que se inscribe el asentamiento, especialmente en la fase de expansión edificatoria del mismo. Se establece la obligación de separar la edificación del lindero del barranco para crear fachada.</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de los núcleos rurales</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES |                               |                           |   |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO     | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1 |
| Asentamiento rural             | SRAR-9 Colmenar de Abajo      |                           |   |
| SUPERFICIE CLASIFICADA         | Superficie                    | 4.545                     |   |
|                                | % respecto al total municipal | 0,011                     |   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|
| El ámbito territorial de este asentamiento es una pequeña pieza que se inserta inmediatamente al sur del Casco de Valsequillo, a mitad de ladera de la vertiente del Barranco de San Miguel. Engloba un conjunto de edificaciones entre las que se encuentra el "Cuartel de El Colmenar", una de las manifestaciones más destacadas del patrimonio cultural del municipio y declarado Bien de Interés Cultural. |  | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Suelos:</b> Cambisol, leptosol               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Vegetación:</b> Matorral de transición       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | <b>Usos:</b> Edificación concentrada            |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Protección y conservación de valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D3.                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               | X          |          |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |



| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |             |   |               |   |   |
|-------------------------------|-------------|---|---------------|---|---|
| Signo                         | Negativo    |   | Positivo      | X |   |
| Magnitud                      | Mínimo      | X | Notable       |   |   |
| Relac. Causa-Efecto           | Directo     | X | Indirecto     |   |   |
| Complejidad                   | Simple      | X | Acumulativo   |   |   |
| Plazo                         | Corto       |   | Medio         |   | X |
| Duración                      | Permanente  | X | Temporal      |   |   |
| Reversibilidad                | Reversible  |   | Irreversible  | X |   |
| Recuperabilidad               | Recuperable |   | Irrecuperable | X |   |
| Periodicidad                  | Periódico   |   | Irregular     |   |   |
| Continuidad                   | Continuo    | X | Discontinuo   |   |   |
| Valoración Global             | COMPATIBLE  |   |               |   |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El suelo urbano de El Colmenar de Abajo no contempla ningún incremento edificatorio, limitándose a recoger una realidad del planeamiento urbanístico preexistente. En este sentido, no introducirá ninguna transformación que pueda implicar una modificación ambiental significativa. Su consideración para ser evaluado deriva de que se inserta en un espacio con alto valor para su conservación. Ésto determina además que se incluya en Zona Ba2 establecida por el PIO de Gran Canaria. |  | Se trata de un asentamiento de carácter tradicional. Se recoge en su delimitación estrictamente la superficie ya edificada. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuación de las construcciones existentes a las normativas Mr2 y AJ, que favorecen la recuperación de los modos tradicionales, en cuanto a volumen y aspecto exterior de las edificaciones, y el encaje paisajístico de las construcciones recientes con el conjunto protegido del Cuartel del Colmenar.</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                                    |                                                       |                           |               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                        | DENOMINACIÓN                                          | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 11/<br>13/ 18 |
| Suelo urbano consolidado por la urbanización y asentamiento rural | SUCU Lomitos de Correa.<br>SRAR-10 La Palma de Correa |                           |               |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                            | Superficie                                            |                           | 71.725        |
|                                                                   | % respecto al total municipal                         |                           | 0.19          |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Las piezas consideradas se localizan al Norte de la cabecera municipal. Presentan una gran amplitud longitudinal, englobando numerosos conjuntos edificados de trama lineal articulados por la vía secundaria GC-810. Se extiende por terrenos de moderada a fuerte pendiente, correspondiente a un interfluvio alomado y a la ladera superior de la vertiente del Barranco de Correa. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio alomado y vertiente de barranco |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, herbáceas efímeras              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Paisaje:</b> Calidad visual de moderada a baja                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Usos:</b> Pastos, cultivos y residencial concentrado           |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.<br>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D2, D3, Bb2 y Ba2              |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |                       |   |               |   |
|-------------------------------|--|-----------------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo              | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo                |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo               | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple                | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto                 | X | Medio         |   |
|                               |  |                       |   | Largo         |   |
| Duración                      |  | Permanente            | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible            |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable           |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico             |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo              | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO / COMPATIBLE |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Este suelo se inserta parcialmente, en el sector de la vertiente del Barranco de Correa, en Zona Ba2, determinada por el vigente PLOGC. No obstante, dado que se limita a recoger unos ámbitos de edificación prácticamente consolidada, no existen incompatibilidades ambientales significativas que desaconsejen la propuesta de suelo urbano para el sector de Lomitos de Correa. Mayor conflictividad presenta la prolongación hacia Palma de Correa, englobando un amplio espacio sin edificar que, no obstante, se destina en gran medida a espacio libre |  | Se ha considerado la alternativa de reclasificar el núcleo de Palma de Correa como asentamiento rural, limitando el suelo urbano al de Lomitos de Correa, modificando así la primera propuesta realizada sobre esta pieza. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural (desde Lomitos de Correa hasta Palma de Correa), se aconseja un urbanizado de baja densidad en las zonas intersticiales que reproduzca tipologías unifamiliares tradicionales con zonas verdes asociadas y que posibilite una mejor integración de las edificaciones en su entorno.</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento consistirá en la creación de una calle de borde que posibilite la creación de fachada hacia el suelo rústico, y que tendrá una acera arbolada.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                                                                             |                           |           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                                                                | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13/14 /18 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-11 Cuevas Negras<br>SRAR-12 San Roque – El Lomito<br>SRAR-13 La Cuarta |                           |           |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                                                                  |                           | 65.886    |
|                                     | % respecto al total municipal                                               |                           | 0.169     |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Se trata de tres piezas que aglutinan diversos núcleos de edificación concentrada de carácter lineal, paralelos en gran medida a la carretera GC-810 y el tercero aledaño a la GC-811. Constituyen ámbitos territoriales con pendientes significativas, en tanto que se insertan en la vertiente del Barranco de San Roque. Dada su ubicación presentan también una alta visibilidad. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol y litosol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición, palmeral |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial concentrado           |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos<br>Aprovechamiento agrícola con restricciones.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.<br>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D2, D3, Bb3, Bb1.2 y Ba2.       |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | ALTERNATIVAS                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------|
| Es preciso significar que el SRAR-11 y el SRAR-12 se insertan parcialmente en Zona Ba2 establecida por el vigente PIOGC. No obstante, dado que ambas áreas se limitan en gran medida a recoger los conjuntos edificados ya existentes, proponiendo amplios espacios libres y un limitado terreno edificable, no presentan incompatibilidad ambiental significativa. |  | Eliminar las áreas que invaden la Zona Ba2. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se han recortado los asentamientos en lo que afectaban a la Zona Ba2, salvo los casos consolidados de edificaciones.</li> <li>- Se deberá evitar incluir nuevos terrenos edificables ladera abajo, por el fuerte impacto que provocarían las alturas de las edificaciones, y ladera arriba, al ser terrenos de fuerte pendiente.</li> <li>- Se deberá evitar incluir en el asentamiento nuevos terrenos edificables no vinculados a las vías existentes, así como ensanches o trazado de nuevas vías para el acceso a ellos.</li> <li>- En la medida de lo posible se procurará crear zonas de verde privado en las áreas colindantes con la carretera, que funcionen como filtro y espacio de tránsito entre lo edificado y el viario.</li> <li>- Se definirán nuevas alineaciones, en los lugares no edificados, que permitan mejoras puntuales de la carretera y posibiliten el aparcamiento.</li> <li>- En la zona del núcleo de San Roque se plantea una vía al norte del asentamiento, que conecte esta histórica zona del barrio, con graves problemas de comunicación peatonal y rodada.</li> <li>- Se delimitan suelos rústicos de protección territorial en aquellas laderas de fuerte pendiente y complicada construcción, por su inadecuación para la edificación por los riesgos que puedan generar sobre las edificaciones existentes.</li> <li>- Las medidas ambientales aplicables al asentamiento son las que se recogen en el apartado “condiciones de integración ambiental de las edificaciones” de las normativas Mr1 y Mr2 aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.</li> </ul> |

- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas).
- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de áreas de suelo urbano.

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |         |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1/11/13 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-14 El Roque              |                           |         |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 24.255  |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,062   |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| La pieza considerada se localiza al Norte de la Urbanización de Los Almendros, ocupando terrenos de moderada pendiente y limítrofes a una vertiente pronunciada de barranco. El flanco oriental del suelo propuesto está definido por las estribaciones del promontorio de brecha volcánica de "El Roque". Por tanto, la pieza se ubica al borde de ámbitos con una relativa significación ambiental. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio alomado       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Suelos:</b> Cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vegetación:</b> Herbáceas efímeras           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Usos:</b> Pastos y residencial disperso      |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.<br>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.<br>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3, Bb2 y Ba2.                 |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               | X          |          |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | ALTERNATIVAS                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se ubica limítrofe con Zona Ba2 establecida por el PIOGC y que afecta a la vertiente de barranco próxima. Se propone mantener la afección de esta Zona, al tratarse de terrenos actualmente utilizados para la calle final del núcleo. La consolidación edificatoria deberá considerar las especiales condiciones derivadas de su ubicación. |  | Recortar de la delimitación del asentamiento los terrenos incluidos en Zona Ba2. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las medidas de integración ambiental se centran en la creación de una vía de borde hacia el sur, de modo que las edificaciones den fachada hacia estos terrenos agrícolas, mientras que la situada al norte separará el suelo residencial del borde del barranco.</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |



| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |        |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18/11  |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-15 Hoya Marina           |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 10.753 |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,027  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Este asentamiento rural surge aprovechando una suerte de terreno junta al camino del Roque a Hoya Marina. Este terreno se atravesó por una vía que se encuentra contra la roca situada enfrente.</p> <p>A ambos lados se parceló el terreno y se construyeron viviendas unifamiliares aisladas.</p> <p>Se delimita este asentamiento para dar posibilidades de legalización a una situación que lleva más de 15 años enquistada.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio alomado       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Suelos:</b> Cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Hidrología:</b> Afección a barranquillo      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vegetación:</b> Herbáceas efímeras           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Paisaje:</b> Calidad visual alta             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Usos:</b> Pastos y residencial disperso      |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.                |
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Ba2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          | X      |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |          |   |
|-------------------------------|--|----------|---|----------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable  | X |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |   |       |  |               |   |
|---------------------|--|-------------|---|-------|--|---------------|---|
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     |   | X     |  | Indirecto     |   |
| Complejidad         |  | Simple      |   | X     |  | Acumulativo   |   |
| Plazo               |  | Corto       | X | Medio |  | Largo         |   |
| Duración            |  | Permanente  |   | X     |  | Temporal      |   |
| Reversibilidad      |  | Reversible  |   |       |  | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable |   |       |  | Irrecuperable | X |
| Periodicidad        |  | Periódico   |   |       |  | Irregular     |   |
| Continuidad         |  | Continuo    |   | X     |  | Discontinuo   |   |
| Valoración Global   |  | CRÍTICO     |   |       |  |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se encuentra en Zona Ba2 establecida por el PIOGC, afectando a un pequeño barranquillo. El principal problema del asentamiento rural de Hoya Marina es el del impacto paisajístico que produce. Su situación, en una pequeña degollada entre dos lomos rocosos, no facilita la resolución del impacto, por lo que las medidas a adoptar por los propietarios para legalizar sus viviendas serán principalmente las contempladas en el apartado " <i>condiciones de integración ambiental de las edificaciones</i> " de la normativa AJ-400, aplicable a las distintas unidades aptas para la edificación del asentamiento. |  | Teniendo en cuenta la realidad física del asentamiento, no se plantea otra alternativa que su reconocimiento y mejora ambiental. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las medidas correctoras serán las contempladas en el apartado "<i>condiciones de integración ambiental de las edificaciones</i>" de la normativa AJ-400, especialmente las referidas a vallados.</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |        |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16/18  |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-16 Los Llanetes          |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 41.994 |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,108  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Asentamiento surgido vinculado a un antiguo camino agrícola que conducía de los Llanos del Conde hasta la vega agrícola de Hoya León, en una terraza intermedia del Barranco de San Miguel. Vinculado originariamente a los aprovechamientos agrícolas, se ha ido convirtiendo en lugar de residencia permanente de los antiguos agricultores y sus familias, con relictos de cultivos en las cercanías de las viviendas.</p> <p>Una parte del asentamiento se sitúa en la ladera, en cuevas, la mayoría ampliadas hacia el exterior y cercanas al camino agrícola.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.</p> <p>Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola.</p> <p>Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos.</p> |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3, Bb1.3 y Ba2.               |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                           |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se debería frenar el crecimiento residencial en la zona de laderas, inadecuado por las pendientes, por el escaso ancho de la carretera, que impide la posibilidad de aparcamiento, y por la posible existencia de cuevas prehispánicas. |  | Excluir de la delimitación del asentamiento los terrenos en ladera, por encima de las edificaciones existentes junto a la carretera. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se excluye de la delimitación del asentamiento los terrenos en ladera, por encima de las edificaciones existentes junto a la carretera, y que aún no se han alterado.</li> <li>- Se deberá propiciar la ampliación del viario del asentamiento en la medida que las nuevas edificaciones se vayan retranqueando a la alineación delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES      |                               |                           |        |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO          | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 18/1/3 |
| Suelo rústico de asentamiento rural | SRAR-17 Tecén                 |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA              | Superficie                    |                           | 13.477 |
|                                     | % respecto al total municipal |                           | 0,034  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Asentamiento surgido sobre un poblado en cuevas, probablemente prehispánico, lindantes a la carretera GC-411 en su tramo de titularidad municipal, y que alcanza su mayor concentración en su llegada al Barranco San Miguel. Las viviendas se han construido añadiendo cuerpos exteriores a las cuevas existentes. Al oeste del asentamiento se encuentra un área categorizada como suelo rústico de protección cultural, por la posible existencia de lugares de interés arqueológico.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACIÓN DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de bordes.                |
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas Bb2 y Ba2.                     |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | MODERADO    |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | ALTERNATIVAS                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>El asentamiento se estructura a ambos lados de la carretera de acceso al barranco, comunicándose con las edificaciones en ladera a través de una red capilar de vías peatonales.</p> <p>Se debería frenar el crecimiento residencial en la zona de laderas, inadecuado por las pendientes, por el escaso ancho de la carretera, que impide la posibilidad de aparcamiento, y por la posible existencia de cuevas prehispánicas.</p> <p>La delimitación de este asentamiento se ciñe a las zonas edificadas, contemplando como únicos crecimientos el relleno de los vacíos interiores.</p> |  | <p>Excluir de la delimitación del asentamiento los terrenos en ladera que afectan a la zona de interés arqueológico.</p> |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se excluye de la delimitación del asentamiento los terrenos en ladera, por encima de las edificaciones existentes junto a la carretera, y que aún no se han alterado.</li> <li>- Se deberá propiciar la ampliación del viario del asentamiento en la medida que las nuevas edificaciones se vayan retranqueando a la alineación delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.</li> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación.</li> <li>- Reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Aplicar las medidas correctoras genéricas especificadas en este informe sobre la óptima integración de las áreas de suelo urbano</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES         |                               |                           |       |
|----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO             | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16    |
| Suelo rústico de asentamiento agrícola | El Cascajo                    |                           |       |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                 | Superficie                    |                           | 3.898 |
|                                        | % respecto al total municipal |                           | 0,01  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Se trata de una pequeña pieza cuadrada localizada al Noreste del núcleo de El Rincón de Tenteniguada, muy próxima al mismo. Aglutina un pequeño conjunto edificado junto a una vía vecinal que comunica gran parte del poblamiento disperso que caracteriza la zona. Entre los valores naturales más destacables se sitúan un suelo con alto potencial agrológico y un gran valor paisajístico, acentuado por la alta visibilidad que registra la unidad | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial concentrado |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb1.3                           |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          | X      |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |             |   |
|-------------------------------|--|----------|---|-------------|---|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo    |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo   |   | Notable     | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto   |   |
| Complejidad                   |  | Simple   | X | Acumulativo |   |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |   |       |  |               |   |
|-------------------|--|-------------|---|-------|--|---------------|---|
| Plazo             |  | Corto       | X | Medio |  | Largo         |   |
| Duración          |  | Permanente  |   | X     |  | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |   |       |  | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |   |       |  | Irrecuperable | X |
| Periodicidad      |  | Periódico   |   |       |  | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    |   | X     |  | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | SEVERO      |   |       |  |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                    |  | ALTERNATIVAS                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|
| La pequeña pieza considerada engloba un pequeño conjunto de edificaciones, similar a otros muchos existentes en la zona entre Tenteniguada y El Rincón, para el que se prevé una limitada expansión edificatoria |  | Recategorizar el asentamiento rural como asentamiento agrícola |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural, <b>se ha recategorizado como asentamiento agrícola</b> , sin posibilidad de crecimiento, si bien se pueden mejorar las edificaciones existentes garantizando la puesta en producción agrícola de los terrenos asociados a la vivienda. |



| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES         |                                        |                           |    |
|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO             | DENOMINACIÓN                           | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 |
| Suelo rústico de asentamiento agrícola | SRAA-1 El Rincón<br>SRAA-2 El Helechal |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                 | Superficie                             | 530.035                   |    |
|                                        | % respecto al total municipal          | 1,367                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Se trata de dos asentamientos agrícolas que engloba una parte del poblamiento disperso que caracteriza la zona del Helechal y el Rincón. Uno se localiza inmediatamente al Sur del núcleo de El Rincón de Tenteniguada, integrando un paisaje rural de gran valor estético, en el que el suelo de alto potencial agrológico constituye uno de los recursos naturales más valiosos. El asentamiento del Helechal se sitúa al oeste de la montaña del mismo nombre, en una meseta elevada sobre el Barranco de San Miguel y con suelos de alta calidad agrológica.</p> | <b>Geología:</b> Depósitos sedimentarios              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial disperso |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D2 y Bb1.3.                    |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               | X          |          |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 | X          |          |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    |   | Positivo      | X |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ALTERNATIVAS                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------|
| La ubicación de los asentamientos considerados en un área de alta visibilidad y valor paisajístico como las que nos ocupan, requiere que la evolución futura de los mismos no suponga un incremento significativo del disperso edificatorio en la zona. Por tanto, se establece que no puedan construirse nuevas edificaciones residenciales en la zona, pudiéndose rehabilitar y ampliar las existentes si se garantiza la puesta en explotación de los terrenos. |  | Clasificarlo como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Dada la posibilidad de un incremento del disperso edificatorio en una zona de componente netamente rural, se prohíbe la construcción de nuevas viviendas, estableciéndose una normativa que controla la apariencia exterior y la visión paisajística de las edificaciones. |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                              |                               |                           |    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                  | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 |
| Suelo rústico de protección de infraestructuras. Deportivo. | Canchas de Tenteniguada       |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                      | Superficie                    | 22.728                    |    |
|                                                             | % respecto al total municipal | 0,050                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| El sector se localiza próximo al núcleo de Tenteniguada, situado en un pequeño interfluvio que separa el cauce principal del Barranco de Tenteniguada de un tributario que le alcanza por el norte. Ocupa terrenos de suave pendiente y presenta como valor natural más destacado un suelo de elevado potencial agrológico | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y depósitos sedimentarios |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Afección de cauce de barranco            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivo                              |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            |          | X      |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  |   | Temporal      | X |
| Reversibilidad                |  | Reversible  | X | Irreversible  |   |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable | X | Irrecuperable |   |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | SEVERO      |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | ALTERNATIVAS                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------|
| La naturaleza del uso planteado (la localización de un campo de deportes) entra en conflicto significativo con las características de la zona elegida, al tratarse de un área netamente rural, libre prácticamente de edificaciones, de alto valor agrícola y localizada al borde de la Zona Ba2 por el sur, en el Barranco de Tenteniguada. |  | Reclasificar la pieza como suelo rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre el tramo del barranco que se ve afectado por la actuación</li> <li>- Evitar la generación de desmontes y taludes y, en caso contrario, articular las medidas oportunas de restauración paisajística (estabilización, revegetación, etc.)</li> <li>- Implantar una actuación paisajísticamente integrada en cuanto a materiales constructivos y colores, así como evitar muros de fábrica en el contacto con el resto del suelo rústico.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES   |                               |                           |    |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 16 |
| Sistema Local de Espacios Libres | Barranco de Tenteniguada      |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA           | Superficie                    | 2.978                     |    |
|                                  | % respecto al total municipal | 0,007                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| La pieza ocupa parte de terrenos agrícolas en la vertiente occidental del Barranco de Tenteniguada. Presenta una baja visibilidad al estar en un nivel inferior a la calle, en una terraza intermedia cerca del fondo del Barranco y anexa al núcleo mencionado, Presenta poca pendiente, al estar en una terraza agrícola. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y depósitos sedimentarios |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Geomorfología:</b> Vertientes y cauce de barranco        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol, leptosol                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hidrología:</b> Cercanía al cauce de barranco            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Vegetación:</b> Suelo agrícola                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Usos:</b> Campos de cultivo, matorral, residencial       |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Ba2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |          |   |          |  |
|-------------------------------|----------|---|----------|--|
| Signo                         | Negativo | X | Positivo |  |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                     |  |             |   |               |   |
|---------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Magnitud            |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad         |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo               |  | Corto       |   | Medio         | X |
| Duración            |  | Permanente  |   | Temporal      | X |
| Reversibilidad      |  | Reversible  | X | Irreversible  |   |
| Recuperabilidad     |  | Recuperable | X | Irrecuperable |   |
| Periodicidad        |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad         |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global   |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | ALTERNATIVAS                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza se integra en su mayor parte en Zona Ba2. En principio, el objetivo de implantar este sistema general sobre suelo rústico es el de articular un parque urbano de baja densidad, aprovechando los elementos ambientales existentes y el potencial paisajístico de la zona. |  | Recortar las zonas de espacios libres situadas en las laderas del Barranco de Tenteniguada. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se recorta la delimitación realizada en su momento para circunscribirla a las áreas de menor valor natural y paisajístico, desafectando las zonas de palmeral con repoblación natural.</li> <li>- La actuación a desarrollar debe asegurar una adecuada integración en su entorno que determine una escasa transformación del medio.</li> <li>- Se deberá evitar cualquier afección directa al cauce del barranco, así como cualquier actuación que pueda generar desestabilización de la ladera.</li> <li>- La actuación se deberá integrar paisajísticamente en materiales constructivos y colores, preservando en lo posible los recursos naturales existentes (suelos, vegetación...) e incluso potenciándolos (utilización de especies vegetales propias del lugar en las plantaciones necesarias).</li> <li>- Se evitará la generación de desmontes y taludes. En los casos necesarios, se, articularán las medidas oportunas de restauración paisajística (estabilización, revegetación, etc.)</li> <li>- Se evitará la afección a zonas donde se está recuperando la vegetación natural, en particular, los conjuntos de palmeras.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                                   |                               |                           |    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                       | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA |    |
| Suelo rústico de protección de infraestructuras. Área recreativa | Área Recreativa de El Troncón |                           | 12 |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                           | Superficie                    | 44.594                    |    |
|                                                                  | % respecto al total municipal | 0,12                      |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| El área se ubica entre los núcleos de El Troncón y Barranco Santiagos. Supone una amplia pieza que se encuentra bordeada por su flanco septentrional por la carretera general GC-41, que la separa de la vertiente del Barranco de Tenteniguada. Este hecho, junto a que ocupa terrenos de suave pendiente, al ubicarse en una rampa de escasa inclinación, le infiere una significativa visibilidad. Además, presenta unos valores naturales vinculados a un suelo de alto potencial agrológico y a un cierto valor paisajístico, derivado de su carácter netamente rural | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Vertiente                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos de cultivo, matorral, área recreativa |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb2                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      | X | Notable       |   |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
| Duración                      |  | Permanente  |   | Temporal      | X |
| Reversibilidad                |  | Reversible  | X | Irreversible  |   |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable | X | Irrecuperable |   |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | ALTERNATIVAS                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|
| La pieza considerada se encuentra afectada por una Zona Bb2, establecida por el PIOGC. La actuación propuesta pretende acondicionar el sector como área recreativa de baja densidad, uso ya existente en una parte del ámbito territorial. Este acondicionamiento debe realizarse de forma integrada para no generar significativas transformaciones geoecológicas. No obstante, desde el punto de vista ambiental, la profunda vocación agrícola del sector aconseja la preservación, en lo posible, del suelo existente. |  | Preservar el suelo clasificándolo como suelo rústico de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La actuación deberá estar paisajísticamente integrada en materiales constructivos y colores: Mampostería o revestimientos de piedra, colores ocres similares a la tierra del lugar.</li> <li>- Se deberá preservar en lo posible el recurso del suelo agrícola, afectando con las posibles construcciones los suelos de menor valor agrológico.</li> <li>- Se evitarán los vallados opacos, optándose preferentemente por muros de mampostería de piedra natural de una altura inferior al metro.</li> <li>- Se preverá el arbolado de la zona de aparcamiento. Se deberá prohibir su pavimentado o asfaltado.</li> <li>- Se arbolará el conjunto, especialmente las zonas destinadas a merenderos. Para la vegetación baja se utilizará flora autóctona propia del lugar</li> <li>- Como edificaciones permitidas se admitirán exclusivamente edificaciones de aseos, integrados en un pequeño quiosco destinado a tienda o bar y de dimensiones reducidas.</li> </ul> |



| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES           |                                                |                           |    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO               | DENOMINACIÓN                                   | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 12 |
| Suelo rústico de protección paisajística | Instalaciones ganaderas del Barranco de Correa |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                   | Superficie                                     | 32.245                    |    |
|                                          | % respecto al total municipal                  | 0,08                      |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| El ámbito territorial de estudio se localiza al norte de la cabecera municipal. Se trata de una pieza rectangular de moderada extensión, paralela a un tramo de la carretera secundaria GC-810, que se sitúa muy próxima al núcleo urbano de Lomitos de Correa. Ocupa terrenos con pendientes significativas, al ubicarse a media ladera de la vertiente del Barranco de Correa, presentando asimismo una alta visibilidad derivada de su situación al margen de la carretera mencionada. | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Vegetación:</b> Área agrícola, matorral de transición |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Usos:</b> Campos de labor. Instalación ganadera       |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Ba2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            |          | X      |         |
| Geomorfología                                        |            | X        |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           |            | X        |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          |        | X       |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         | X |
| Duración                      |  | Permanente  |   | Temporal      | X |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | CRÍTICO     |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | ALTERNATIVAS                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La pieza se incluye en Zona Ba2 establecida por el PIOGC. Además de su escasa justificación en un espacio protegido, las edificaciones ganaderas actuales producen un fuerte impacto ambiental y paisajístico, en área de una amplia visibilidad. Además, presenta problemas de olores, potencialmente transportables hasta el cercano núcleo urbano de Lomitos de Correa, dada la componente de los vientos dominantes. |  | Recalificación de la pieza como suelo rústico de protección paisajística, en consonancia con la calificación otorgada a su entorno y con las determinaciones del PIOGC |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La incidencia ambiental y paisajística de las edificaciones e instalaciones existentes aconseja su categorización como suelo rústico de protección paisajística, en espera del Plan Territorial Especial Agropecuario que viabilice la explotación existente y establezca, en su caso, las pertinentes medidas correctoras. |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                            |                               |                           |    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 13 |
| Suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Parque Urbano. | Finca de la Cruz              |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                    | Superficie                    | 43.559                    |    |
|                                                           | % respecto al total municipal | 0,11                      |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| El ámbito de estudio supone una extensa finca agrícola que se inserta entre el Barranco de San Miguel y los conjuntos urbanos de Valsequillo y Luis Verde, estando delimitada también por la carretera general GC-41. Constituye un espacio con significativo valor agrológico y paisajístico | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Suelos:</b> Luvisol                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Usos:</b> Campos de cultivo y residencial aislado |

| ORIENTACION DE USOS DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Conservación de suelos, ordenación y mantenimiento del aprovechamiento agrícola |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Bb3                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              | X          |          |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |          |   |             |  |
|-------------------------------|--|----------|---|-------------|--|
| Signo                         |  | Negativo | X | Positivo    |  |
| Magnitud                      |  | Mínimo   | X | Notable     |  |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo  | X | Indirecto   |  |
| Complejidad                   |  | Simple   | X | Acumulativo |  |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|                   |  |             |  |       |  |               |   |
|-------------------|--|-------------|--|-------|--|---------------|---|
| Plazo             |  | Corto       |  | Medio |  | Largo         | X |
| Duración          |  | Permanente  |  | X     |  | Temporal      |   |
| Reversibilidad    |  | Reversible  |  | X     |  | Irreversible  |   |
| Recuperabilidad   |  | Recuperable |  | X     |  | Irrecuperable |   |
| Periodicidad      |  | Periódico   |  |       |  | Irregular     |   |
| Continuidad       |  | Continuo    |  | X     |  | Discontinuo   |   |
| Valoración Global |  | COMPATIBLE  |  |       |  |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | ALTERNATIVAS                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|
| El sistema general propuesto se plantea para crear un gran parque urbano al servicio de los densos núcleos urbanos que lo circundan. Desde el punto de vista ambiental, a pesar de que el área se encuentra limítrofe a una Zona Ba2 por el sur, en principio no se introduce una significativa incompatibilidad, más allá que la inducida por el necesario cambio de uso del espacio considerado. En este sentido, los elementos edáfico y paisajístico, que concurren como los principales valores de la pieza, pueden verse aprovechados para la consecución de la actuación. Sin embargo, deberá ser seguida con cautela la actividad que en su momento se proyecte. |  | Clasificar el suelo como rústico en la categoría de protección agraria. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada sur, correspondiente al límite con el Barranco de San Miguel, deberá resolverse mediante un paseo de borde de un mínimo de cinco metros de anchura, libre de edificaciones cerradas, pudiendo disponer de pérgolas y miradores cubiertos, abiertos en todos sus lados. La construcción de este paseo evitará la creación de muros de contención de altura superior a dos metros. Estos muros se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra.</li> <li>- Cualquier edificación de la que disponga el parque urbano deberá situarse a más de 15 metros del borde del barranco. Su altura aparente desde la carretera GC-41 no será superior a una planta.</li> <li>- La altura de los muros de contención en el interior del Parque no será superior a dos metros.</li> <li>- Las áreas de aparcamiento situadas al norte y este del parque urbano dispondrán de arbolado y setos vegetales de tal modo que constituya una fachada verde del parque.</li> <li>- Se deberá reutilizar el suelo agrícola, de alto potencial agrológico, que no pueda ser aprovechado en la consecución de la actuación (por ejemplo destinándolo a sorribas).</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES            |                               |                           |    |
|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 17 |
| Suelo urbanizable industrial en ejecución | Llanos Flor                   |                           |    |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                    | Superficie                    | 24.696                    |    |
|                                           | % respecto al total municipal | 0,063                     |    |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| El sector se localiza a modo de cuña entre un área de invernaderos, encajado entre el núcleo urbano de Los Almendros y la vertiente del Barranco de San Miguel. Desde el punto de vista ambiental el mayor valor natural radica en su suelo, de elevado potencial agrológico; presentando un alto deterioro paisajístico derivado del abandono de la zona. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Suelos:</b> Luvisol                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Usos:</b> Campos abandonados                 |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA  |
|-----------------------------------------------------|
| Integración paisajística de instalaciones agrícolas |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona D2.                             |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             | X          |          |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |       |               |       |
|-------------------------------|--|-------------|-------|---------------|-------|
| Signo                         |  | Negativo    | X     | Positivo      |       |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |       | Notable       | X     |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X     | Indirecto     |       |
| Complejidad                   |  | Simple      | X     | Acumulativo   |       |
| Plazo                         |  | Corto       | Medio | X             | Largo |
| Duración                      |  | Permanente  | X     | Temporal      |       |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |       | Irreversible  | X     |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |       | Irrecuperable | X     |

|                   |  |           |   |             |  |
|-------------------|--|-----------|---|-------------|--|
| Periodicidad      |  | Periódico |   | Irregular   |  |
| Continuidad       |  | Continuo  | X | Discontinuo |  |
| Valoración Global |  | MODERADO  |   |             |  |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | ALTERNATIVAS                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|
| Al margen de la afección sobre un suelo de alto valor agrícola y de la transformación paisajística que genera, la localización del industrial puede repercutir sobre los núcleos de población aledaños, que pueden verse afectados en distinta medida por emisiones de humos, ruidos u olores; a la vez que por la intensificación del tráfico pesado por la vía general que atraviesa el núcleo de La Barrera |  | Reclasificar como suelo rústico de protección agraria |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración paisajística mediante un cromatismo adecuado de las naves industriales y un control de los materiales constructivos, desechando los de baja calidad y los reflectantes, que pudieran incidir en una mayor apreciación de las naves</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración de la zona industrial en su entorno: Creación de barreras vegetales y área de parque para disminuir el impacto de las naves.</li> <li>- Localización de los usos más molestos lo más alejados posible de los suelos urbanos residenciales.</li> <li>- Reutilización del suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Control de las emisiones de humos, olores y ruidos, debiéndose cumplir con la legislación sectorial vigente en tales materias</li> <li>- Control de los residuos sólidos generados que deben trasladarse a vertederos autorizados y, en ningún caso, quedar depositados en los campos abandonados del entorno inmediato. Asimismo, control de los posibles vertidos de efluentes líquidos al subsuelo, que pudieran contaminar algún perfil de agua subterránea existente</li> <li>- Acometer mejoras en los accesos a la zona industrial, que puedan reducir la posible ralentización del tráfico por el aumento del tránsito de vehículos pesados en la principal carretera de acceso al municipio. En concreto, se potencia el carácter industrial de la calle Salvia, comunicándola con la carretera general GC-41 a través de dos rotondas.</li> </ul> |

| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                          |                               |                           |        |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                              | DENOMINACIÓN                  | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 17     |
| Suelo urbano consolidado por la urbanización industrial | Las Carreñas                  |                           |        |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                                  | Superficie                    |                           | 38.910 |
|                                                         | % respecto al total municipal |                           | 0,100  |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| La pieza de suelo urbano industrial se localiza inmediatamente al Sur del núcleo urbano de Luis Verde, estando limitada por el Sur por la vertiente del Barranco de San Miguel y un área de invernaderos. Se trata de un amplio terreno de escasa pendiente, muy próximo a la carretera general GC-41, que presenta un notable deterioro paisajístico; siendo su suelo, de elevado potencial agrológico, el valor natural más destacable. | <b>Geología:</b> Lavas basaníticas                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Geomorfología:</b> Interfluvio en rampa               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Suelos:</b> Luvisol                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Vegetación:</b> Área agrícola                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Paisaje:</b> Calidad visual baja                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Usos:</b> Invernaderos, aprovechamientos industriales |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA   |
|------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de instalaciones agrícolas. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zonas D3 y Bb3.                      |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            | X        |        |         |
| Geomorfología                                        | X          |          |        |         |
| Suelos                                               |            |          | X      |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            | X        |        |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       | X | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         |   |
| Duración                      |  | Permanente  | X | Temporal      |   |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | COMPATIBLE  |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | ALTERNATIVAS                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|
| Al margen de la afección sobre un suelo de alto valor agrícola y de la transformación paisajística que genera, la localización del industrial puede repercutir sobre los núcleos de población aledaños, que pueden verse afectados en distinta medida por emisiones de humos, ruidos u olores; a la vez que por la intensificación del tráfico pesado por la vía general que atraviesa el núcleo de La Barrera |  | Reclasificar como suelo rústico en la categoría de protección agraria |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración paisajística mediante un cromatismo adecuado de las naves industriales y un control de los materiales constructivos, desechando los de baja calidad y los reflectantes, que pudieran incidir en una mayor apreciación de las naves</li> <li>- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración de la zona industrial en su entorno: se podría mitigar el contraste visual con el uso de pantallas o camuflajes vegetales, no necesariamente arboladas, que contribuyan a integrar las formas duras y rectilíneas de las naves industriales</li> <li>- Reutilización del suelo agrícola de alto potencial agrológico existente (por ejemplo destinándolo a sorribas)</li> <li>- Control de las emisiones de humos, olores y ruidos, debiéndose cumplir con la legislación sectorial vigente en tales materias</li> <li>- Control de los residuos sólidos generados que deben trasladarse a vertederos autorizados y, en ningún caso, quedar depositados en los campos abandonados del entorno inmediato. Asimismo, control de los posibles vertidos de efluentes líquidos al subsuelo, que pudieran contaminar algún perfil de agua subterránea existente</li> <li>- Acometer mejoras en los accesos a la zona industrial, como son la creación de dos rotondas de conexión de la calle Salvia con la carretera GC-41, que puedan reducir la posible ralentización del tráfico por el aumento del tránsito de vehículos pesados en la principal carretera de acceso al municipio</li> </ul> |



| LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES                    |                                                        |                           |      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                        | DENOMINACIÓN                                           | UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA | 1/12 |
| Suelo rústico de protección de infraestructuras-5 | Almacén de materiales de construcción a cielo abierto. |                           |      |
| SUPERFICIE CLASIFICADA                            | Superficie                                             | 4.121                     |      |
|                                                   | % respecto al total municipal                          | 0,011                     |      |

| DESCRIPCIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Esta instalación se localiza en laderas del barranco San Miguel de fuerte pendiente en entornos sin valor agrícola, bajo valor natural e interés paisajístico medio.</p> <p>Se ha realizado un fuerte desmonte de la ladera para la ubicación de un almacén de materiales a cielo abierto que presenta una alta visibilidad desde la visión lejana (carretera de Las Vegas a Lomo Magullo.</p> | <b>Geología:</b> Lavas basálticas y basaníticas |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Geomorfología:</b> Vertiente de barranco     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Suelos:</b> Luvisol, cambisol                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Hidrología:</b> Escorrentía superficial      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Vegetación:</b> Matorral de transición.      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Fauna:</b> Área de escaso interés faunístico |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Paisaje:</b> Calidad visual moderada         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Usos:</b> Almacén a cielo abierto.           |

| ORIENTACIÓN DE USO DE LA UNIDAD AMBIENTAL AFECTADA                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Integración paisajística de instalaciones agrícolas.                                  |
| Protección y conservación de los valores ecológicos, geomorfológicos y paisajísticos. |

| ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA |
|--------------------------------------|
| Zona Ba2.                            |

| VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO | Compatible | Moderado | Severo | Crítico |
|------------------------------------------------------|------------|----------|--------|---------|
| Geología                                             |            |          | X      |         |
| Geomorfología                                        |            |          | X      |         |
| Suelos                                               |            | X        |        |         |
| Hidrología                                           | X          |          |        |         |
| Vegetación                                           | X          |          |        |         |
| Fauna                                                | X          |          |        |         |
| Paisaje                                              |            |          | X      |         |
| Usos                                                 |            | X        |        |         |

| EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO |  |             |   |               |   |
|-------------------------------|--|-------------|---|---------------|---|
| Signo                         |  | Negativo    | X | Positivo      |   |
| Magnitud                      |  | Mínimo      |   | Notable       | X |
| Relac. Causa-Efecto           |  | Directo     | X | Indirecto     |   |
| Complejidad                   |  | Simple      | X | Acumulativo   |   |
| Plazo                         |  | Corto       |   | Medio         |   |
|                               |  |             |   | Largo         | X |
| Duración                      |  | Permanente  |   | Temporal      | X |
| Reversibilidad                |  | Reversible  |   | Irreversible  | X |
| Recuperabilidad               |  | Recuperable |   | Irrecuperable | X |
| Periodicidad                  |  | Periódico   |   | Irregular     |   |
| Continuidad                   |  | Continuo    | X | Discontinuo   |   |
| Valoración Global             |  | SEVERO      |   |               |   |

| OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | ALTERNATIVAS                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El objetivo de la ordenación de estas instalaciones es la mejora de sus características naturales y paisajísticas de lugar. Se trata de instalaciones existentes realizadas en una zona inadecuada paisajísticamente en la que se ha realizado un desmonte altamente impactante e irrecuperable a nivel paisajístico, que precisa de medidas correctoras. |  | Categorizar la pieza como suelo rústico de protección paisajística, con adopción de medidas de restauración paisajística. |

| MEDIDAS CORRECTORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Cualquier acto de ejecución que se pretenda hacer en el SRPI-5 precisará la adopción de las medidas de corrección de impactos que se enumeran a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toda edificación se separará un mínimo de cinco metros del borde del risco o cualquier cambio brusco de nivel.</li> <li>- Se permite un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos en una única edificación adosada al talud actual y con una altura máxima de 2,50 m.</li> <li>- La cubierta será plana y con recubrimiento de tierra similar a la del entorno.</li> <li>- Los desmontes realizados se deberán revestir de mampostería piedra natural de colores similares a los del entorno.</li> <li>- Sólo se admite el vallado con malla metálica en su color.</li> </ul> |

### En relación con la red viaria

La red viaria constituye uno de los elementos principales de la articulación territorial y, como tal, funciona como un potente instrumento de estructuración y difusión del poblamiento. En este sentido, los refuerzos de firmes y los asfaltados y aperturas de nuevas vías deben realizarse tomando en consideración las condiciones ambientales de los ámbitos sobre los que se desarrollan. Así, en Valsequillo, el viario propuesto por el Plan General incide en un espacio frágil, afectando en algunos casos a áreas incluidas en espacios protegidos o a sus entornos inmediatos y, en todos los casos, a espacios de elevado potencial agrícola. Por tanto, y destacando el grado de indefinición que presentan en cuanto a su trazado y características, desde este documento se insta a someter al procedimiento de Evaluación de Impacto cada una de las mismas, lo que permitiría una mejor valoración de su incidencia ambiental y de su posible integración en el escenario de su desarrollo.

No obstante, y obviando los impactos potenciales de mayor envergadura derivados de las características constructivas específicas y del tratamiento de las áreas de borde de cada vía, se adelanta una estimación de su impacto ecológico potencial, en función de los condicionantes ambientales básicos (pendiente, elementos geocológicos, usos) de las áreas que atraviesan, así como de valores derivados del diagnóstico territorial (calidad para la conservación) y de su afección a espacios protegidos o zonas protegidas por el PIOGC.

| VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL DERIVADO DE LA RED VIARIA PROPUESTA |                                       |                                               |                                        |                                    |                                      |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Vía propuesta                                                        | Pendiente                             | Usos existentes                               | Elementos ambientales afectados        | Calidad para la Conservación       | Impacto estimado                     |
| Cuevas Blancas                                                       | Fuerte                                | Matorral                                      | Vertiente bco. Matorral Suelos         | Moderada                           | SEVERO                               |
| La Cantera – Las Chozas                                              | Moderada                              | Agrícola                                      | Suelos                                 | Moderada                           | COMPATIBLE                           |
| Lomitos de Correa                                                    | Suave                                 | Residencial                                   | Suelos                                 | Baja                               | COMPATIBLE                           |
| Circunvalación de Valsequillo                                        | Suave<br>Muy Fuerte (Bco. San Miguel) | Agrícola<br>Matorral<br>Viario<br>Residencial | Suelos<br>Vertiente bco.<br>Lecho bco. | Moderada<br>Alta (Bco. San Miguel) | MODERADO<br>SEVERO (Bco. San Miguel) |
| Las Vegas                                                            | Suave                                 | Agrícola                                      | Suelos<br>Vertiente bco.               | Moderada                           | MODERADO                             |
| La Barrera – Los Llanetes                                            | De suave a muy fuerte                 | Agrícola<br>Residencial<br>Matorral           | Suelos<br>Vertiente bco.<br>Matorral   | Baja<br>Moderada<br>Alta           | SEVERO                               |
| Rectificación de El Pedregal                                         | Suave                                 | Agrícola                                      | Suelos<br>Vertiente bco.               | Moderada                           | COMPATIBLE                           |
| El Pedregal – El Troncón                                             | De suave a moderada                   | Agrícola                                      | Suelos<br>Vertiente<br>Matorral        | Moderada                           | COMPATIBLE                           |
| El Montecillo - Tenteniguada                                         | Moderada                              | Agrícola                                      | Suelos                                 | Moderada                           | COMPATIBLE                           |
| El Cascajo - Tenteniguada                                            | Fuerte                                | Agrícola<br>Matorral                          | Suelos<br>Vertiente bco.<br>Matorral   | Moderada                           | MODERADO                             |

En cuanto a las medidas correctoras genéricas que se pueden aportar respecto de la red viaria propuesta, éstas ya han sido establecidas en los epígrafes anteriores.

## 6.- DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

El documento del Plan General de Ordenación presentado para la aprobación definitiva consta de la siguiente documentación:

- a) Expediente Administrativo.
- b) Memoria Informativa y Justificativa.
- c) Documento Normativo de Ordenación Urbanística Estructural y de Ordenación Urbanística Pormenorizada.
- d) Fichas de Ordenación de los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y de los Sectores de Suelo Urbanizable.
- e) Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo. Memoria Informativa y Justificativa. Documento Normativo. Fichas.
- f) Plan Especial de Ordenación de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, en el municipio de Valsequillo. Fichas.
- g) Informes Técnicos de contestación a las alegaciones presentadas en los periodos de Información Pública.
- h) Organización de la gestión y programación de la ejecución pública.
- i) Anexo I: Convenios Urbanísticos.
- j) Anexo II: Documentación de la ordenación pormenorizada completa de los suelos urbanizables sectorizados ordenados.
- k) Planos.

### 1.- Planos de Información.

Infraestructura. Red Viaria. (1 plano escala 1:10.000)  
Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. (1 plano escala 1:10.000)  
Patrimonio Municipal. (1 plano escala 1:10.000).  
Hábitats de Interés Comunitario (1 plano escala 1:20.000).  
Edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 (1 plano escala 1:10.000)

### 2.- Planos de Diagnósis Ambiental.

Calidad para la Conservación. (1 plano escala 1:20.000)  
Recomendaciones de Uso. (1 plano escala 1:20.000)

Plano de Unidades Ambientales. (1 plano escala 1:20.000)

3.- Planos de Evaluación de Impacto Ambiental.

Propuestas susceptibles de mayor afección territorial. (1 plano escala 1:20.000)

Nivel de Impacto Ambiental. (1 plano escala 1:20.000)

4.- Planos de Ordenación Estructural.

Estructura General y Usos Globales (1 plano escala 1:10.000 y 4 planos escala 1:5.000).

Clasificación y Categorización del Suelo. (1 plano escala 1:10.000 y 4 planos escala 1:5.000).

5.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

Planos de Ordenación Pormenorizada de Suelos Urbanos (16 planos escala 1:1.000).

Planos de Ordenación Pormenorizada de Asentamientos Rurales y Agrícolas (14 planos escala 1:1.000).

6.- Planos de Gestión – Ejecución.

Planos de Gestión – Ejecución de Suelos Urbanos y Asentamientos Rurales y Agrícolas (8 planos escala 1:2.000).

## **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

La Memoria Justificativa del Plan General de Ordenación desarrolla la descripción y justificación de la ordenación propuesta, especialmente de los aspectos y elementos cuya justificación expresa se exige en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias o en cualquier otra disposición legal aplicable

La Memoria Justificativa desarrolla los siguientes aspectos y elementos:

### **7.- OBJETIVOS AMBIENTALES E INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL DOCUMENTO.**

El Plan General de Ordenación, como instrumento de planeamiento del término municipal no incluido en espacio natural protegido, pretende partir de las características actuales de la realidad física y humana del territorio.

Los principales objetivos en lo que respecta al medio urbano y natural, tienen como finalidad la integración ambiental, haciendo que las determinaciones del PGO puedan incidir en una organización de los usos del suelo y del desarrollo municipal coherente con las condiciones y dinámicas territoriales, partiendo y protegiendo los valores en presencia o potenciales del suelo.

#### **7.1.- OBJETIVO AMBIENTAL GENERAL.**

El objetivo ambiental principal del Plan General de Ordenación de Valsequillo es el de **establecer una distribución coherente de actividades en el territorio y, en particular, establecer una estructura general y una clasificación, categorización y calificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales, los valores en presencia o potenciales del suelo y la capacidad de acogida del medio.**

#### **7.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de otros secundarios que lo desarrollan:

- Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.
- Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.

- Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola, incluso como método de lucha contra la erosión.
- Proteger y conservar el patrimonio cultural existente, tanto arqueológico como arquitectónico y etnográfico.
- Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas edificaciones al recinto urbano y los asentamientos rurales, con los criterios de contener los crecimientos y estructurar los núcleos.
- Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen los tejidos urbanos existentes.
- Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido incontrolado de escombros, basuras o chatarras.

## **8.- MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

### **8.1.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

El Plan General de Ordenación de Valsequillo adopta para su área de ordenación el modelo de ordenación del territorio que se estima que se adecua a las necesidades de protección y potenciación de sus valores económicos y a las previsiones de crecimiento del municipio, garantizando una mayor calidad ambiental. Sus determinaciones habrán de ser analizadas en función de las características y valores del territorio y de su capacidad de acogida para los usos pretendidos.

Asimismo, el modelo propuesto es acorde con las políticas territoriales de carácter supramunicipal, insular o interinsular, garantizando su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de los recursos naturales y su coordinación con las distintas políticas sectoriales.

El contenido de las determinaciones definitorias del modelo de ordenación del territorio es congruente con las características del suelo que constituye su área de ordenación, señalando las oportunidades, diagnosticando los principales problemas y formulando los objetivos prioritarios de la ordenación y el planteamiento estratégico para su desarrollo.

## 8.2.- OBJETIVOS Y DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DEL PLANEAMIENTO.

Los objetivos que informan el presente Plan General de Ordenación devienen del modelo de ordenación del territorio planteado en este instrumento de ordenación. Se incluyen también los principios y objetivos que, con el carácter de Normas Directivas, establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para los planeamientos municipales.

### ***Protección del suelo rústico de acuerdo con los valores en presencia.***

Se realiza la categorización del suelo rústico mediante la identificación de los valores en presencia, estableciendo las categorías más adecuadas para promover su protección y desarrollo, salvo el *suelo rústico de protección paisajística 2*, que se categoriza como tal en cumplimiento de lo establecido en el apartado 5 del artículo 30 del PIOGC.

Así, en el suelo rústico en el que se hallan presentes valores paisajísticos naturales, como son las laderas de fuertes pendiente, cantiles, cauce de barrancos, en los que no existen aprovechamientos o valores agrarios, se ha categorizado como *suelo rústico de protección paisajística*.

El suelo rústico con valores históricos y arqueológicos, ya sean manifestados o potenciales, que precisen de la aplicación de un régimen que garantice la preservación de los bienes en que dichos valores se concreten o plasmen, se ha categorizado como *suelo rústico de protección cultural*.

El suelo rústico en el que se hallan presentes valores agropecuarios, bien por la existencia de suelos de alto valor agrológico, estén o no en producción, bien por la existencia de aprovechamientos pecuarios, se ha categorizado como *suelo rústico de protección agraria*. Se ha diferenciado en esta categorización si la protección deviene de la existencia de valores agrícolas o pecuarios, matizándose en este sentido en la propia categorización del suelo rústico.

Se han categorizado como *suelo rústico de protección hidrológica* aquellos terrenos que se consideran necesarios para racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo, todo ello de acuerdo con la legislación y planeamiento sectorial aplicables.

Se categoriza como *suelo rústico de protección de infraestructuras* los terrenos en los que se sitúen sistemas generales, sistemas locales y equipamientos, así como los terrenos en relación con los cuáles la previsión de necesidades futuras de ampliación de aquéllos haga necesaria o conveniente la sujeción de los mismos, mediante su categorización, a un régimen idóneo para conseguir o posibilitar esta finalidad.



### ***Crecimiento poblacional moderado.***

Se plantea un crecimiento moderado de los suelos urbanos actuales, priorizando la colmatación de los intersticios existentes en la trama mediante el establecimiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Los crecimientos hacia el exterior de los suelos urbanos se realizan para completar o para la realización de ajustes de escasa importancia en la trama existente.

En ningún caso el suelo clasificado *ex novo* como urbano o urbanizable por el Plan General de Ordenación supera en dimensión al clasificado como urbano o apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tal y como se justifica en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa de este PGOV.

### ***Principio de jerarquía en los nuevos crecimientos.***

Se opta por un modelo en el que los crecimientos se plantean en aquellos núcleos que juegan un papel dominante en el municipio, tal y como se recoge en el artículo 241 del PIOGC. En el caso del municipio de Valsequillo, los crecimientos se plantean principalmente en los núcleos de La Barrera y Valsequillo casco, núcleos que se considera que pueden asumir el papel central en la ordenación urbanística. Esta decisión se apoya en las siguientes consideraciones:

Los núcleos de La Barrera y Valsequillo son asentamientos urbanos surgidos en torno a un sistema general de comunicaciones, la carretera GC-41, que los conecta con Telde. Se trata de los núcleos de población más cercanos a Telde, situados en un entorno que puede absorber los futuros crecimientos sin grandes costes paisajísticos.

La carretera GC-41 es la principal vía rodada de comunicación del municipio, vía que a partir del Casco toma un trazado muy tortuoso, enlazando los núcleos urbanos de Las Vegas y Era de Mota, hasta llegar a Tenteniguada y continuar hacia San Mateo.

Asumiendo el principio del mínimo impacto, recogido en el apartado 4.c de la Directriz 7 de las DD.O.G.C., el Plan General no plantea ampliaciones ni modificaciones de la vía en el tramo situado entre el casco de Valsequillo y Las Vegas, que discurre por una orografía muy accidentada.

La única actuación que se contempla, a modo de recomendación, es la de la construcción de un túnel entre la calle de circunvalación del Casco y la carretera GC-41, en el tramo comprendido entre Valsequillo y el Puente de San Miguel.

Esta solución pretende hacer notar un problema que, si bien no con carácter de urgencia, deberá plantearse en la futura Revisión de este PGOV: La solución al estrechamiento de la carretera GC-41 en su entrada por Valsequillo Casco.

El problema se generó desde el momento en que la antigua carretera a San Mateo atravesaba el entonces reducido casco de Valsequillo a la altura de la Plaza de San Miguel. Ante la necesidad de ensanche de esta vía, y puesto que las características del trayecto en este tramo dificultaban grandemente su ampliación, al encontrarse consolidado de edificaciones, se optó por cambiar su trazado, desviándola

poco antes de su encuentro con la Plaza mediante el derribo de una edificación y por una zona de mejores condiciones topográficas. El tramo resultante alivió momentáneamente el problema, aunque no estaba bien solucionado su trazado, ya que se creaba una doble curva y seguía atravesando el casco de Valsequillo, con las consiguientes grandes dificultades para futuras ampliaciones.

Las modificaciones que se plantean en el sistema general de la carretera GC-41 es la de localizar diversas rotondas para dar acceso a las zonas donde se plantean crecimientos (concretamente en Las Vegas, Era de Mota, El Troncón, entrada de Tenteniguada y cruce del Rincón). Se plantea únicamente un nuevo trazado en el tramo de El Pedregal a El Troncón, que acorta sensiblemente el recorrido de la carretera a Tenteniguada.

### **8.3.- MODELO DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO.**

La ordenación de los núcleos parte de la división en áreas del suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, así como la determinación de sistemas generales y locales de espacios libres y de dotaciones, o los equipamientos propuestos.

- **VALSEQUILLO CASCO.**

Se plantea la consolidación del núcleo con intervenciones en la periferia, tanto consolidando la edificación como solucionando el déficit de dotaciones.

Las intervenciones en el sistema viario se refieren a la prolongación de calles y ejecución de nuevos trazados, necesarios para consolidar la estructura urbana, así como la mejora de la GC-41 y la GC-810.

Las edificaciones son en su mayoría de manzanas cerradas, que es como se ha desarrollado el núcleo hasta nuestros días. En la periferia, la tipología edificatoria predominante es la de vivienda unifamiliar aislada.

Se propone como nueva tipología edificatoria, la M3, esto es, tres plantas con buhardilla.

- **LA BARRERA.**

Se trata del núcleo urbano más cercano a la entrada al municipio por la carretera GC-41.

En este núcleo la ordenación busca la consolidación de la estructura urbana mediante la propuesta de vías que dan continuidad a las existentes, así como los espacios libres y dotaciones que se localizan estratégicamente para dar solución a las carencias del barrio.

- **LOS LLANETES.**

Se propone una nueva conexión viaria hasta Las Carreñas para desahogar el tráfico de doble sentido de la actual carretera de acceso desde Llanos Flor.

Se plantea la mejora de las vías actuales y se proponen vías de nueva creación que consolidarán la estructura del asentamiento, manteniendo su carácter rural.

- **LUIS VERDE.**

En Luis Verde se trata de conseguir paliar el gran déficit de dotaciones existentes, así como completar la trama urbana, ahora inconexa.

Se propone ampliar los viarios existentes en las zonas donde sea posible, así como mejorar la estructura urbana.

- **LOMITOS DE CORREA-LA PALMA DE CORREA.**

Se propone un viario de nueva creación que conectará La Palma de Correa con la salida de La Cantera a la GC-41, pasando por el suelo urbanizable de "El Perolete", desahogando con este viario el tráfico del Casco.

Se propone, al igual que el resto de los núcleos, las mejoras y ampliaciones de los viarios existentes, así como algunas nuevas vías que consolidan la trama urbana actual.

En relación al déficit de dotaciones del barrio, se pretenden solventar con los que se obtendrían por el desarrollo del SUNCU-9.

- **SAN ROQUE.**

Es uno de los barrios que cuentan con dotaciones y espacios libres suficientes: La Iglesia: Tiene un parque infantil, la plaza, el deportivo, espacios libres y el colegio.

El gran problema de este barrio son los accesos a las edificaciones en laderas. Es aquí donde el Plan General de Ordenación propone la creación de una serie de peatonales y rodoviales, donde es posible ejecutarlos, para facilitar el acceso a las viviendas existentes.

La propuesta para el barrio es la de no crecer en la ladera debido a la imposibilidad de acceder satisfactoriamente.

- **LAS VEGAS-LA PALMA DE LAS VEGAS.**

Para este barrio la propuesta de ordenación es la de completar la trama urbana existente con nuevas vías, así como paliar el déficit de dotaciones existente.

Esto se consigue a través de la delimitación de dos SUNCU discontinuos, así como con el sector de suelo urbanizable SUSNO-2.

Se propone mejorar el trazado de la GC-41 en ciertas áreas, para reducir su dificultad y peligrosidad.

- **EL MONTECILLO.**

La propuesta más significativa para El Montecillo es la modificación del acceso al mismo desde la GC-41, puesto que el actual acceso es difícil y peligroso.

En el resto de los núcleos se propone mejorar los viarios existentes y terminar de regular la trama urbana en el caso del suelo urbano, o la trama urbanística en el caso de AR. Así como la localización de nuevas dotaciones que solucione el déficit de las mismas existentes actualmente en dichos núcleos.

## **9.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

### **9.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

En este Plan General de Ordenación se ha realizado un estudio previo de la clasificación del suelo realizada por las NN.SS.P. a la luz de las disposiciones relativas a la clasificación del suelo contenidas en el TRELOTENC.

Así, se han estudiado los suelos clasificados como urbanos y como aptos para urbanizar por las NNSSP, comprobando si cumplen las condiciones establecidas en los artículos 50 y 52 del TRELOTENC.

En este apartado se desarrolla la justificación de las decisiones adoptadas y de las determinaciones establecidas en relación con la clasificación del suelo.

#### ***9.1.1.- Clasificación del suelo urbano.***

En este apartado se analizan las características de aquellos suelos susceptibles de ser clasificados como urbanos por aplicación del artículo 50 del TRELOTENC y de aquellos suelos clasificados anteriormente como urbanos y que no cumplen los requisitos establecidos en dicho artículo para mantener dicha clasificación.

Para delimitar los suelos urbanos se ha estudiado la concurrencia y el cumplimiento de los criterios y requisitos de clasificación del suelo urbano recogidos en el artículo 50 del TRELOTENC.

#### ***Artículo 50 TRELOTENC.***

El artículo 50 del TRELOTENC establece que:

*“Integrarán el suelo urbano:*

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

- 1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- 2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.”

Es decir, el TRELOTENC establece tres criterios para la clasificación del suelo como urbano, a cada uno de los cuales le son exigibles los requisitos que se señalan en dicho texto legal.

En consecuencia, el suelo urbano estará constituido por:

1. Suelo urbano derivado de la efectiva y adecuada ejecución del planeamiento.  
Integrado por los terrenos efectiva y adecuadamente urbanizados en ejecución del planeamiento.
2. Suelo urbano por el criterio de existencia de infraestructura.  
Integrado por los terrenos que cumplan con los siguientes requisitos:
  - 2.1.- Estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
  - 2.2.- Que el planeamiento general los clasifique como suelo urbano, por contar con:
    - Acceso rodado.
    - Abastecimiento de agua.
    - Evacuación de aguas residuales.
    - Suministro de energía eléctrica.
3. Suelo urbano por el criterio de consolidación de la edificación.  
Integrado por los terrenos que cumplan con los siguientes requisitos:
  - 2.1.- Estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.
  - 2.2.- Que el planeamiento general los clasifique como suelo urbano por estar consolidados por la edificación, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para ser edificados, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

**Requisito previo y común: terrenos integrados o susceptibles de integrarse en la trama urbana**

Debe tenerse en cuenta que, tanto el criterio de clasificación de suelo urbano por existencia de infraestructura, como el criterio de clasificación de suelo urbano por consolidación de la edificación exigen un requisito previo: que los terrenos estén integrados o sean susceptibles de integrarse en la trama urbana.

A estos efectos, en el Plan General de Ordenación de Valsequillo se entiende que los terrenos son *susceptibles de integrarse en la trama urbana* cuando, no estando integrados en la misma, ni constituyendo una trama urbana autónoma, su proximidad a una trama urbana existente permita integrarlos en ella mediante la ordenación futura del espacio intersticial.

***Unidad espacial de referencia para la clasificación del suelo como urbano por el criterio de existencia de infraestructura.***

Para analizar el cumplimiento de los requisitos para la clasificación del suelo como urbano por el criterio de la existencia de infraestructuras hemos de definir antes la *unidad espacial de referencia* que se ha tenido en cuenta para la verificación y consideración de la existencia de los servicios de infraestructura exigidos por el TRELOTCEC para la clasificación del suelo como urbano.

Para la determinación de la unidad espacial de referencia para la clasificación del suelo como urbano por el criterio de existencia de infraestructura se ha partido del análisis de los modos históricos de crecimiento, así como de las características de los asentamientos poblacionales en el municipio de Valsequillo y de sus servicios urbanísticos.

Tal y como se recoge en la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación, la población del municipio se concentra mayoritariamente en los núcleos poblacionales situados en los llanos de Valsequillo: La Barrera, Luis Verde, La Cantera, Lomitos de Correa y Valsequillo casco.

Sin embargo, existe también un alto grado de población diseminada en el municipio, hecho que hay que entender como reflejo de la revolución histórica que ha supuesto el cambio producido a finales del pasado siglo, en virtud del cual se ha ido pasando de una sociedad rural a un tipo de sociedad cada vez más desvinculada de las actividades agrarias y cada vez más imbricada con la actividad urbana. A este hecho hay que añadir el interés creciente de residentes y foráneos por el suelo rústico como soporte de edificaciones residenciales.

Por un lado, se detecta un fenómeno relativo a la población residente históricamente en el municipio, normalmente propietaria de parcelas de cultivo infrutilizadas o en abandono, que no puede asumir los altos costes del suelo urbano y aspira a edificar en los terrenos de su propiedad las viviendas que cubran las necesidades propias y las de su familia. Aparecen así parcelaciones en franjas estrechas y alargadas, todas con fachada a las antiguas vías pecuarias, ahora convertidas en carreteras y calles. Las tipologías edificatorias en muchos casos eran aquéllas que aprovechaban mejor el terreno: unifamiliares entre medianeras, en algunos casos con salón en planta baja, e incluso plurifamiliares entre medianeras.

Por otro lado, este municipio ofrece un particular atractivo para la población de la isla que trabaja en el área metropolitana de Las Palmas y Telde, deseosa de una

vivienda en el *campo cercano*, incluso como residencia habitual, y que están dispuestos a sufrir las incomodidades que generan las aún malas comunicaciones viarias a cambio de la calidad de vida que significa un entorno de las características naturales y paisajísticas de Valsequillo. Este planteamiento está en la base de la creación de urbanizaciones como Los Almendros y El Pedregal, surgidas en los años setenta del siglo pasado. En estos casos las parcelaciones suelen ser mayores, apoyadas muchas veces en las parcelaciones rústicas primitivas, y las tipologías predominantes son unifamiliares aisladas.

A todo esto hay que sumar el hecho de la difícil orografía del municipio, con más del 40% de su superficie con pendientes entre el 20% y el 35%, existiendo pendientes superiores al 35% en casi el 10% de la superficie del municipio, en el que son escasos los lugares adecuados topográficamente para los asentamientos poblacionales. Y los lugares adecuados para estos asentamientos suelen ser suelos de alto valor agrícola o paisajístico.

Así, aparte de las concentraciones urbanas de los llanos de Valsequillo y de los núcleos periféricos, como Las Vegas, Era de Mota, Tenteniguada y San Roque, los asentamientos de edificaciones residenciales se han ido produciendo de manera dispersa o alineados a lo largo de las tradicionales vías pecuarias que surcaban el municipio.

Estos asentamientos a lo largo de los caminos presentan especiales características: Las edificaciones se construyen, en una buena parte de los casos, en el límite de la propiedad con el camino, aprovechando al máximo el terreno más o menos llano. Esto provoca la consolidación de vías angostas por las que, en algunos casos, escasamente puede pasar un vehículo y que no permiten la construcción de aceras, principalmente en aquellos asentamientos desarrollados en terrenos en pendiente. Estas vías, por su carácter "*rodonal*" (es decir, sin diferenciación física del tráfico rodado y peatonal), aparecen a veces no asfaltadas, sino pavimentadas con hormigón.

Cuando se plantean las vías transversales a las anteriores, éstas suelen aprovechar antiguos caminos o serventías y se ensanchan y urbanizan en la medida en que se van construyendo las edificaciones que las bordean. Este proceso se entiende por el encarecimiento de los gastos de urbanización que supone el crecimiento lineal, lo cual provoca que sólo se construyan y urbanicen las vías transversales cuando se edifican sus márgenes.

Así pues, basándonos en la constatación de estas características de los asentamientos residenciales de Valsequillo, se establece como unidad espacial de referencia para la clasificación del suelo urbano la MANZANA, entendiendo por tal *la superficie de suelo edificado o edificable, delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados*.

En todo caso, para que el suelo pueda ser clasificado como urbano por el criterio de la existencia de infraestructura deberá estar integrado o ser susceptible de integrarse en la trama urbana.

Considerando la manzana como unidad espacial de referencia a efectos de la clasificación, en virtud del presente Plan General de Ordenación se establece que, para que en el municipio de Valsequillo pueda clasificarse el suelo como urbano por el criterio de la existencia de infraestructuras, éste deberá estar integrado o ser



susceptible de integrarse en la trama urbana y contar con los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Abastecimiento de agua en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Evacuación de aguas residuales en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Suministro de energía eléctrica en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.

En relación con la existencia del servicio de acceso rodado, y recogiendo lo dispuesto en el apartado 1.3.2 del Anexo de conceptos del TRELOTENC, no pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de acceso rodado ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

***Unidad especial de referencia para la clasificación del suelo como urbano por el criterio de consolidación de la edificación.***

En todo caso, para que el suelo pueda ser clasificado como urbano por el criterio de consolidación de la edificación deberá estar integrado o ser susceptible de integrarse en la trama urbana y la edificación existente en la unidad espacial de referencia considerada, que debe ser un espacio apto para la edificación, habrá de ocupar, al menos, dos terceras partes de aquélla.

***Suelos que mantienen su clasificación como urbanos.***

En las NNSSP de Valsequillo se delimitaban suelos urbanos, cuya clasificación se respeta en el Plan General de Ordenación de Valsequillo, al cumplir los requisitos establecidos por el artículo 50 del TRELOTENC y desarrollados en el artículo 1del PGOV. Estos suelos urbanos son:

- El Rincón.

Se trata de un asentamiento poblacional situado en las laderas de la parte alta de Tenteniguada, lindante con la Reserva Natural Especial de Los Marteles. El lugar donde se sitúa es un área de terrazas agrícolas de alto valor agrológico, etnográfico y paisajístico en la que se ha ido produciendo a lo largo del tiempo un proceso de edificación residencial vinculada a los usos agrarios. Este proceso de edificación ha sido más intenso en lo que es el núcleo del barrio, constituido por dos antiguos caminos agrícolas que se entrecruzan en dos puntos y en torno a los cuales se desarrollan las construcciones, constituyendo una incipiente trama urbana. Las edificaciones se extienden, ya de forma más dispersa, por algún otro camino que parte de los dos citados.



El Rincón cuenta con diversas dotaciones tales como colegio público, cancha de deportes, local social, además de una plaza pública.

Las calles existentes son “rodonaes” (es decir, calles que, por su escasa anchura, sólo admiten tráfico rodado y peatonal sin espacios diferenciados).

Su modelo de ordenación pasa por la colmatación del núcleo actual, sin plantearse actualmente nuevos crecimientos.

– Tenteniguada.

Histórico asentamiento del municipio de Valsequillo erigido en las estribaciones de menor pendiente de la Caldera de su mismo nombre. Surge, como el Rincón, en torno a tres antiguos caminos: la carretera a San Mateo y dos caminos que parten de ella, La Bajada de San Juan y el camino de Las Portadas. Esta trama primitiva se ha ido complejizando en la medida que ha pasado el tiempo. Las calles originarias presentan un trazado tortuoso y bastante angosto, trazado que se ha mejorado con las nuevas calles que se han ido abriendo a finales del siglo pasado.

Por otro lado, el casco de Tenteniguada presenta problemas serios en lo que se refiere a la accesibilidad. Las calles actuales, de escasa anchura, salvo alguna nueva vía abierta recientemente, no reúnen condiciones adecuadas para el tráfico rodado. Si bien este tema pretende paliarse de alguna manera con la apertura de nuevas calles de anchos más generosos, el problema circulatorio es especialmente grave en los momentos de los eventos que congregan mucha gente. Es necesario prever zonas de aparcamientos disuasorios en las afueras del núcleo, en una zona donde se localicen servicios públicos que congregan alto número de personas en momentos puntuales.

Para este núcleo de crecimiento lento se opta por promover la edificación de los vacíos urbanos actuales, planteándose un crecimiento limitado, al oeste del núcleo, para la creación de un área de espacios libres, dotaciones y aparcamientos, solucionando además el problema del acceso al núcleo de El Montecillo.

Es en este ámbito territorial donde se delimita el *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial de Tenteniguada*.

El suelo correspondiente a los núcleos de Las Portadas y El Almendrillo se clasifica como urbano por los criterios de consolidación por la edificación, existencia de infraestructuras y por ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.

– Urbanización El Pedregal.

Se trata de una urbanización residencial de viviendas unifamiliares aisladas promovida en los años setenta del siglo pasado. Se mantiene la delimitación que se establecía en las NNSSP de Valsequillo y que incluía todo el área de ordenación del primitivo Plan Parcial y la denominada Finca de La Esperanza, lugar en el que se ha desarrollado una actuación de alojamiento turístico que se pretende mejorar.

Este suelo se ha clasificado como urbano por el criterio de clasificación de la efectiva ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento

– Era de Mota.

Núcleo residencial situado en una ladera de suave pendiente y sobre terrazas agrícolas. Su crecimiento ha sido muy lento en los últimos años, limitándose a la colmatación de los vacíos internos.

El modelo de ordenación que se prevé para el núcleo es la colmatación interior y la mejora y ampliación de los sistemas locales de espacios libres y de dotaciones en su ubicación actual.

Los crecimientos futuros del núcleo se plantearán al este de Era de Mota, en las laderas que se continúan hasta Las Vegas, y al oeste, hasta la posible integración con el núcleo de El Pedregal. Así, se clasifican como suelo urbano por el criterio de la existencia de infraestructuras y por ser susceptibles de integrarse en la trama urbana el margen oeste de la vía de acceso a Era de Mota desde la carretera general. Hacia el sur, donde se encuentran los terrenos de cultivo mejor conservados y, a continuación, las laderas de alto interés agrícola y paisajístico de Las Haciendas, se plantea el recintar el núcleo con una calle, aprovechando esta actuación para la ampliación de la plaza y la zona deportiva actuales.

El núcleo se ha clasificado como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de infraestructuras.

– Las Vegas.

El barrio se asienta en una loma de suaves pendientes comprendida entre el Barranquillo de La Agujerada y la carretera general GC-41, por el norte, y el Barranquillo de la Suertecilla, por el sur. Su crecimiento edificatorio ha sido lento en los últimos años, limitándose a la colmatación interna y a un crecimiento moderado por el norte, en la zona denominada El Laderón.

Se prevé para este núcleo la continuación del proceso de colmatación interior, planteándose los futuros crecimientos en extensión en la ya citada zona de El Laderón, donde se localizan un ámbito extenso de suelo urbano no consolidado por la urbanización y el único sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado. Hacia el sur el crecimiento que se plantea se reduce a la zona destinada a sistemas locales.

El núcleo se ha clasificado como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de infraestructuras.

– Valsequillo casco.

El casco de Valsequillo presenta, junto con La Barrera, la mayor concentración poblacional del municipio. Es aquí donde se sitúan los principales sistemas generales de espacios libres, de uso público comunitario y de uso deportivo, presentando una trama urbana con el mayor grado de complejidad. El núcleo primitivo se extiende como ensanche hacia el norte y el este, estando limitado al sur y oeste por el accidente natural del Barranco de San Miguel, de escarpadas paredes.

El modelo de crecimiento del núcleo prioriza la colmatación de los intersticios existentes en la trama, en algunos casos de respetables dimensiones. Son en estas zonas donde se sitúan los suelos urbanizables y los suelos urbanos no consolidados por la urbanización, que son los que destinados a asumir los crecimientos previstos.

El crecimiento del Casco hacia el norte se realiza para la ampliación de la zona deportiva y la destinada a dotaciones educativas.

El núcleo se ha clasificado como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de infraestructuras.

– Juagarzos.

Núcleo poblacional situado al norte del casco de Valsequillo, surgido en torno a una calle de ancho escaso que, partiendo de la carretera del Casco a Lomitos, discurre por un barranquillo.

Los crecimientos que se plantean en este núcleo son simplemente los necesarios para cerrar las manzanas, no planteándose extensiones hacia el exterior no edificado.

Este núcleo se clasifica como urbano por el criterio de consolidación por la edificación, siendo susceptible de integrarse en la trama urbana.

– Lomitos de Correa.

Este asentamiento se estructura alrededor del antiguo camino agrícola de La Palma que discurría por un lomo, partiendo de la carretera a San Roque. A ambos lados de este camino, y apurando al máximo el límite de la propiedad, se edificaron viviendas entre medianeras que colmataron el lomo, dejando al norte y al sur como imagen del barrio las traseras de las viviendas. La vía interior, por su ancho reducido, se plantea del tipo “rodonal”, o sea, rodada y peatonal sin circulaciones diferenciadas, por lo que se hace necesario proporcionar otra vía por el sur que posibilite además dar una fachada digna al núcleo. La solución de la fachada norte, mucho más escarpada, presenta mayores dificultades y debe ser estudiada con más detenimiento, ya que no son posibles crecimientos en esta zona que ayuden a cerrar la fachada del núcleo. El asentamiento poblacional de Lomitos se continúa también al otro lado de la carretera a San Roque, en el inicio del camino que conduce al Pozo Moreno.

El núcleo de Lomitos de Correa se clasifica como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de infraestructuras, siendo susceptible de integrarse en la trama urbana, puesto que se sitúa como límite natural lógico de los crecimientos futuros del casco urbano de Valsequillo hacia el norte.

– Las Casas.

El núcleo de Las Casas se forma en torno al Camino del Pilón, antiguo camino agrícola de tortuosa traza que partía de la carretera general, cercano al casco. De él partían otros caminos transversales que se han ido consolidando de edificaciones, dejando un ancho de vía escaso.

La ordenación propuesta por el PGOV se basa en la consolidación del núcleo en torno a la Calle El Pilón y conectándolo con el casco de Valsequillo, cerrando las manzanas mediante la delimitación de ámbitos de SUNCU. Se mantiene como urbano el ramal que conecta con el pequeño núcleo consolidado de Las Escubinas.

El núcleo de Las Casas se clasifica como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por ser susceptible de integrarse en la trama urbana, puesto que se

sitúa como límite natural lógico de los crecimientos futuros del casco urbano de Valsequillo hacia el este.

- La Cantera.

Situado en el borde este de la meseta en la que se encuentra el núcleo de Valsequillo, justo en el límite natural que supone el Barranco de Rosiana, está el barrio de La Cantera. Las edificaciones surgieron en un principio en torno a un antiguo camino agrícola que conecta la carretera general GC-41 con la que conduce de Lomitos a San Roque. Se sitúa en terrenos de topografía accidentada, contando con espacios libres y dotaciones y una incipiente trama urbana.

Los crecimientos se plantean hacia el sur, en terrenos de mejores condiciones topográficas, donde se localiza un suelo urbanizable sectorizado ordenado. El resto del crecimiento se plantea como completación de los intersticios existentes. El núcleo de La Cantera se clasifica como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de servicios.

- Luis Verde

Núcleo urbano de crecimiento espontáneo en torno a la Calle El Canario, vía que partiendo de la carretera general bordea el barranco de San Miguel para conectar de nuevo con la GC-41 a la altura de el suelo industrial de Llanos Flor. La Calle El Canario es una vía de escaso ancho consolidada de edificaciones y cuya trama se pretende completar mediante la delimitación de ámbitos de SUNCU. El límite norte del suelo urbano está constituido por edificaciones existentes situadas con fachada hacia la carretera general, sin plantear nuevos crecimientos hacia el norte, al encontrarse en un ámbito territorial incluido en un denominado STD (Sistema Territorial de Disperso) delimitado por el PIOGC.

El barrio de Luis Verde está dotado de espacios libres de uso público y un local social.

Se clasifica como urbano por el criterio de consolidación por la edificación y por la existencia de infraestructuras, pudiendo ser susceptible de integrarse en la trama urbana, puesto que se sitúa como límite natural lógico de los crecimientos futuros del casco urbano de Valsequillo hacia el norte.

- Urbanización Los Almendros.

Surgida en los años setenta del siglo pasado es, como El Pedregal, una urbanización residencial de viviendas unifamiliares aisladas. La normativa y la ordenación que había establecido el antiguo plan parcial se recogió en su día por las NN.SS.P. de Valsequillo y se incorpora al PGOV.

Este suelo se ha clasificado como urbano por el criterio de clasificación de la *efectiva ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento*.

- La Barrera.

Se trata del segundo núcleo en población de Valsequillo, surgido en torno a la carretera general GC-41 en su llegada a los llanos de Valsequillo. Con una trama

consolidada hacia el norte y semiconsolidada hacia el sur hasta llegar al borde del Barranco de San Miguel.

Está bien equipado de espacios libres, dotaciones sociales, educativas y deportivas, aunque sin un orden ni una jerarquía clara.

El modelo de desarrollo del núcleo se basa en la consolidación de los intersticios de la trama urbana, completándose las manzanas que cierran el núcleo hacia el norte mediante un suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO) que debería contribuir a reforzar la centralidad de la zona de la Plaza de La Barrera y su entorno.

- ***Suelos que se desclasifican como urbanos.***

En las NNSSP de Valsequillo se delimitaban suelos urbanos, cuya clasificación se modifica en el PGOV, al incumplir los requisitos establecidos por el artículo 50 del TRELOTENC y desarrollados en el artículo 18 del PGOV. Estos antiguos suelos urbanos que ahora se desclasifican son:

Casas Blancas.

Pequeño asentamiento situado en el cruce de la carretera GC-41 con la carretera de acceso al Rincón. Se trata de un núcleo semiconcentrado por zonas, principalmente en el área del cruce de carreteras, actualmente sin espacios libres, dotaciones y equipamientos y que carece de las características propias de los suelos urbanos, así como de trama propiamente urbana. De ahí su clasificación y categorización como suelo rústico de asentamiento rural.

Las Casillas.

En torno a la vía que bordea los llanos agrícolas de San Juan y Las Casillas, al noreste de Tenteniguada, y asentados en la ladera del Lomo de Las Casillas se encuentra este núcleo de población. Se trata de un núcleo semiconcentrado por zonas, en laderas de fuerte pendiente y sin posibilidades razonables de crecimiento, sin estructura urbana y actualmente sin espacios libres o dotaciones.

En el PGOV el núcleo de Las Casillas se desclasifica como suelo urbano y se clasifica como rústico. Una parte del núcleo, la de mayor entidad, se categoriza como asentamiento rural, previéndose los espacios libres que determina el apartado 2.d) la Directriz 63 de las DD.O.G.C. en los escasos suelos vacantes de pendientes suaves que quedan libres de edificación en la ladera, evitándose colonizar nuevos suelos en los llanos agrícolas lindantes, salvo para completar huecos existentes y mejorar la vía rodada actual.

Otra parte del núcleo, la situada al este, se categoriza como Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (categoría del suelo del entorno). Se trata de un pequeño núcleo consolidado de edificaciones que no se considera conveniente categorizar como asentamiento rural, puesto que su inclusión en esta categoría obligaría, a tenor de lo dispuesto en la citada Directriz 63, a prever espacios libres, dotaciones y equipamientos que habría que adquirir por expropiación y que además tendrían que localizarse en los llanos agrícolas, llanos que es preciso preservar y que no se estima

conveniente ni necesario transformar por la implantación de usos “urbanos” como los citados.

Se trata, pues, de una reclasificación y recategorización adoptada por imperativo legal de una normativa que consideramos inadecuada por generalista y que, en el caso de asentamientos ya consolidados por edificaciones, parece tener como único objeto el castigar las arcas públicas obligando a la adquisición de suelo para reservas. Esta normativa es, además, contradictoria con la propia concepción de los asentamientos rurales que la misma Directriz 63 define en su apartado 1:

*“1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación...”*

En el caso concreto que estamos tratando, el pequeño núcleo que se recategoriza está consolidado por edificaciones, la mayor parte de ellas rehabilitadas, a las cuales se intenta, de cualquier modo, afectar negativamente lo menos posible, estableciendo un régimen específico de fuera de ordenación bastante laxo, justificado por la situación fáctica del núcleo y las razones de su recategorización.

#### El Montecillo.

Asentamiento disperso surgido en torno a un camino agrícola que recorría los suelos agrícolas en terrenos de escasa pendiente de la zona de Los Montes y La Sabina. Se desclasifica como urbano y se clasifica como rústico en la categoría de asentamiento rural por su escasa entidad y por carecer de trama urbana.

#### El Troncón.

Núcleo surgido en la zona con el mismo nombre, aledaña por el sur con la carretera GC-41 y lindante con la industria de envasado de agua de Fuente Umbría.

En torno a caminos agrícolas que subían las laderas de suave pendiente surge un pequeño núcleo, cercano al Cementerio de Tenteniguada, con vías de escaso ancho y carente de dotaciones y espacios libres.

Se desclasifica como suelo urbano y se clasifica como rústico en la categoría de asentamiento rural atendiendo a su escasa entidad y por carecer de trama urbana

#### La Palma de Las Vegas.

Núcleo de edificaciones rurales surgidas en torno al antiguo camino que, con un trazado tortuoso, conecta Las Vegas con Lomo Magullo por el Lomo Fregenal.

Su desclasificación como suelo urbano y su clasificación como suelo rústico en la categoría de asentamiento se justifica por su estructura rural y por carecer de trama urbana.

#### El Colmenar.

Asentamiento tradicional situado en una pequeña meseta cercana al fondo del Barranco de San Miguel, y surgido a partir de un camino que, desde el Casco, accedía al barranco.

Se trata de un asentamiento de los más antiguos del municipio y con alto valor histórico, estando las edificaciones mejor conservadas (principalmente el Cuartel del Colmenar, declarado Bien de Interés Cultural) incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo.

Es, por tanto, un ejemplo de asentamiento tradicional que es preciso conservar, manteniendo sus características rurales. Por esta razón, por su escasa entidad y por carecer de trama propiamente urbana, se reclasifica como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural.

#### Los Llanetes.

Se trata de un barrio situado en una meseta elevada sobre el fondo del Barranco de San Miguel, surgido a partir de un camino que, desde la zona de La Barrera – Los Almendros, conectaba con el citado barranco. En torno al camino y a otra vía que conduce a Hoya León, lindante con Los Llanetes por el este, se ha desarrollado este núcleo.

Cuenta actualmente con un local social construido a partir de la edificación de un antiguo pozo abandonado, en torno al cual se ha localizado una plaza. Su principal problema es de accesibilidad, puesto que la vía actual que lo conecta con la carretera GC-41 es un antiguo camino de muy escaso ancho en algunos puntos. En este PGOV se plantea el trazado de un nuevo vial de conexión del barrio desde la zona de Las Carreñas.

Se ha desclasificado como suelo urbano y se ha clasificado como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural, al tratarse de un núcleo con estructura claramente rural, carecer de trama urbana y por no ser conveniente ni adecuado su crecimiento hacia los terrenos agrícolas de alto valor de Hoya León.

#### Cuevas Negras.

Barrio surgido a partir de una vía rodada que, partiendo del antiguo camino de San Roque (ahora carretera GC-810), subía a la zona agrícola de Los Barros. En torno a este camino, y en el encuentro con la GC-810, se asientan edificaciones unifamiliares, dejando un escaso ancho de vía.

Se ha desclasificado como suelo urbano y se ha clasificado como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural al tratarse de un núcleo con estructura claramente rural, carecer de trama urbana y por no ser conveniente ni adecuado su crecimiento hacia los aledaños terrenos agrícolas o de valor paisajístico.

#### San Roque – El Lomito.



El conjunto de San Roque – El Lomito surge, como en el caso de Cuevas Negras, en torno al antiguo camino de San Roque. En la zona de El Lomito se localizan un grupo de edificaciones construidas con fachada al camino y en la ladera situada por encima y por debajo del mismo, en un lomo que sigue la traza del Barranco de San Roque.

El núcleo de San Roque se empezó a formar también en torno a un tramo del camino que quedó descolgado al trazarse la carretera GC-810, quedando dicho camino como la calle actual del barrio. Está dotado de colegio, local social, plaza e iglesia, y se encuentra en un entorno rústico de alto interés paisajístico.

Se ha desclasificado como suelo urbano y se ha clasificado como suelo rústico en la categoría de asentamiento rural al tratarse de un núcleo claramente rural, carecer de trama urbana y por no ser conveniente ni adecuado su crecimiento hacia los terrenos circundantes de alto valor agrícola y paisajístico.

### **9.1.2.- Clasificación de suelo urbanizable.**

Los suelos clasificados como urbanizables por las vigentes NN.SS.P.V. se han estudiado, comprobando el cumplimiento de los criterios de clasificación del suelo urbanizable establecidos en el artículo 52 del TRELOTCEC:

*“1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.*

*2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:*

*a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.*

*b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.”*

En Valsequillo se han clasificado como suelo urbanizable los terrenos que, por convenir al modelo de ordenación del territorio adoptado, el PGOV incluye en esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que el PGOV determina.

La clasificación del suelo como urbanizable requiere la concurrencia simultánea de los siguientes requisitos:



- a) La superficie de los terrenos clasificados como urbanizables es contigua y no presenta solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.
- b) Las superficies de suelo y los aprovechamientos asignados por el PGOV al conjunto de las dos categorías de suelo urbanizable son los que se estiman precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, conforme a los criterios fijados por el correspondiente PÍOGC y las DD.O.G.C.

En este PGOV se han desclasificado dos *suelos aptos para urbanizar* delimitado en las NN.SS.P.V.: el SAU Tenteniguada y el de La Barrera; se han clasificado tres nuevos sectores de suelo urbanizable: el SUSNO 1 (Tenteniguada), SUSNO 2 (El Laderón), SUSNO 3 (La Almagrera) y el SUSO 2 (Cercado de Casares), se ha modificado la delimitación de antiguos suelos aptos para urbanizar, como el SUSNO 3 (Casco Oeste), el SUSNO 5 (Casco Este) y el SUSNO 7 (La Barrera). Se reclasifica de urbano a urbanizable el SUSNO 6 (El Cercadillo)

En el caso concreto de el Suelo Apto para Urbanizar Industrial de Llanos Flor, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado y en el momento de la redacción del PGOV se encuentra ya en fase de ejecución jurídica y material, el PGOV asume y recoge las determinaciones de ordenación aprobadas para dicho suelo apto para urbanizar en el Documento Normativo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Suelos Urbanos.

#### **9.1.3.- Clasificación de suelo rústico.**

Los suelos actualmente clasificados como rústicos por las NN.SS.P. cumplen con los criterios de clasificación establecidos en el artículo 54 del TRELOTENC:

*“Integrarán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:*

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.*
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.*
- c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.*
- d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.*
- e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.*
- f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.*
- g) Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir*

*de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.*

*h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.*

*i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.”*

## **9.2.- JUSTIFICACION DE LAS RECLASIFICACIONES DE SUELO REALIZADAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

### **9.2.1.- Desclasificación de suelo urbano por incumplimiento de los requisitos de clasificación.**

En el caso del municipio de Valsequillo nos encontramos con suelos clasificados como urbanos por las NN.SS.P.V. que no cumplen el requisito de estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, ni constituyen trama autónoma, requisitos éstos que no se contemplaba en la legislación urbanística anteriormente vigente, el *Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, TR/92) y el *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, TR/76).

Por un lado, existen suelos actualmente clasificados como urbanos por las NN.SS.P.V. que constituyen asentamientos poblacionales de escasa entidad, desvinculados de los núcleos urbanos y sin una trama urbana reconocible, surgidos espontáneamente en torno a caminos, antiguas vías pecuarias y carreteras de comunicación entre núcleos, que carecen normalmente de zonas verdes, dotaciones y equipamientos y que presentan viales de escasa anchura que suelen dificultar, y hasta imposibilitar, la construcción de aceras.

Por otro lado, nos encontramos también con suelos actualmente clasificados como urbanos por las NN.SS.P.V. que no cumplen los requisitos mínimos en cuanto a la existencia de los servicios urbanísticos definidos en el apartado anterior. Suele tratarse de asentamientos lineales constituidos por suelos delimitados en torno a carreteras y caminos que comunican los diferentes núcleos, normalmente lindando con suelos urbanos consolidados por la edificación y la urbanización. Son característicos también en estos asentamientos el escaso número de edificaciones existentes, la carencia de trama reconocible y la escasez o ausencia de zonas verdes, dotaciones o equipamientos.

Por tanto, en este Plan General de Ordenación se reclasifican como suelo rústico, en la categoría de asentamiento rural, los siguientes suelos clasificados como urbanos por las NN.SS.P.:

1. *Por no estar integrados, ni ser susceptibles de integrarse en la trama urbana (artículo 50.a. del TRELOTENC):*

- Casas Blancas.

Es un disperso edificatorio de escasa entidad situado en torno al cruce entre la carretera de Valsequillo a San Mateo y la carretera de acceso al Rincón. Es un asentamiento en el que se entremezclan viviendas aisladas de una cierta antigüedad con edificaciones entre medianeras más recientes. No cuenta con espacios libres y dotaciones, está desligado de los suelos urbanos y carece de trama urbana.

- Las Casillas.

Se trata de un asentamiento situado al pie de una ladera, vinculado a un camino agrícola asfaltado y lindante con los suelos agrícolas de alta calidad de Las Casillas. Carece de espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como de una trama urbana reconocible.

2. *Por no cumplir los requisitos específicos del criterio de clasificación por existencia de infraestructuras, ni del criterio de clasificación por consolidación de la edificación (en los términos utilizados por el artículo 50.a.1 y artículo 50.a.2. del TRELOTENC):*

- El Montecillo.

Se trata de un asentamiento disperso surgido en las terrazas agrícolas de Tenteniguada y El Rincón en torno a un camino agrícola y en terrenos de alto valor agrario y paisajístico. Si bien no cumple con los criterios de clasificación por consolidación de la edificación, ni por consolidación de la urbanización, si tiene la densidad mínima suficiente según las DD.O.G.C. para constituir un asentamiento rural.

### **9.2.2.- Reclasificación de suelos urbanos como suelos rústicos en la categoría de asentamiento rural.**

En los casos expuestos en el apartado anterior, se ha optado por la desclasificación de los asentamientos como suelo urbano y su clasificación como suelo rústico, en la categoría de asentamiento rural, por tratarse de asentamientos poblacionales que encajan en la definición que de los mismos realiza el artículo 55.c).1) del TRELOTENC:

*“ Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.”*

La decisión de reclasificar estos suelos urbanos no comporta el establecimiento de un régimen jurídico de derechos y deberes para los propietarios y la Administración

muy diferente del vigente en el momento en el que se clasificó como urbano el suelo ahora reclasificado y en el que no se delimitaron en su día unidades de actuación.

En efecto, el TR/1976, aplicable supletoriamente en el momento en el que se aprobó la clasificación como urbanos de los suelos reclasificados por este PGOV establecía, en su artículo 83, el régimen de deberes de los propietarios de suelo urbano no incluido en polígonos o unidades de actuación en los siguientes términos:

*“1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.”*

Este régimen es muy similar al de los asentamientos rurales, en los cuales la ejecución de la edificación requiere también la concurrencia de la condición de solar en la parcela a edificar, y en los que la garantía de ejecución de la urbanización simultánea a la edificación se establece (al igual que en los suelos urbanos no incluidos en unidades de actuación delimitados antes de la entrada en vigor del TRELOTENC), en el artículo 147 del citado texto legislativo que, al regular los “presupuestos de la edificación”, dispone lo siguiente:

*“1. La edificación de parcelas y solares requiere:*

*a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.*

*b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a este Texto Refundido, para simultanear aquéllas y las de edificación.*

*2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.”*

Por otro lado, y al igual que ocurría en los suelos urbanos no incluidos en unidades de actuación delimitados antes de la entrada en vigor del TRELOTENC, la adquisición del suelo preciso para la ejecución de los sistemas locales, tanto dotacionales como de infraestructuras, debe llevarse a cabo mediante expropiación ordinaria [según se establece en el artículo 97.b).1) del TRELOTENC] o, en su caso, mediante convenio urbanístico.

### **9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.**

#### **9.3.1.- Categorización del suelo urbano.**

Los suelos clasificados como urbanos por las vigentes NN.SS.P. se han categorizado como *suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)* o *suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)*, en atención a la existencia o no de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 51.1.a) del TRELOTENC:

*“1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano”.

Y, como ya hemos expuesto en el apartado de *clasificación del suelo urbano*, el apartado a).1 del artículo 50 TRELOTENC establece que:

*“Integrarán el suelo urbano:*

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.”*

Por tanto, constituirán el suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU) los terrenos que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Requisitos para su clasificación como *suelo urbano*.

1.1.- Estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana.

1.2.- Que el planeamiento general lo clasifique como suelo urbano, por contar con:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

2. Requisitos para su categorización como *suelo urbano consolidado por la urbanización*.

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Pavimentación de calzada.
- Encintado de aceras.
- Alumbrado público.

3. Todo ello en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación.

Así pues, aquellos suelos clasificados como urbanos por cumplir con los requisitos indicados en el punto 1, que no tengan los servicios urbanísticos señalados

en el punto 2, deberán categorizarse como *suelo urbano consolidado por la urbanización* (SUNCU).

Puesto que el TRELOTCEC no especifica cuál es la unidad espacial de referencia que ha de considerarse a efectos de la categorización de suelo urbano, es decir, el ámbito territorial que ha de tomarse como referencia para la verificación y consideración de la existencia de los servicios exigidos y, por tanto, para la delimitación de las dos categorías de suelo urbano, ha debido determinarse en este Plan General de Ordenación la unidad espacial de referencia a utilizar a efectos de la categorización del suelo urbano. En los apartados siguientes se justifica la elección de la unidad espacial de referencia utilizada.

### **9.3.2.- Unidad espacial de referencia para la categorización del suelo urbano.**

Para la determinación y justificación de la unidad especial de referencia a efectos de la categorización del suelo urbano hemos de retomar la argumentación en torno a las características de los núcleos poblacionales y el crecimiento de los asentamientos en el municipio de Valsequillo, expuesta en el apartado relativo a la justificación de la unidad especial de referencia para la clasificación del suelo como urbano por el criterio de existencia de infraestructura.

Así, se constata que, no tanto en los suelos urbanos situados en los cascos históricos, sino más bien los crecimientos poblacionales sucedidos en las últimas décadas en torno a caminos y carreteras, se han respetado tradicionalmente los anchos de los primitivos caminos, edificándose hasta el límite de la propiedad. Esto ha ido generando un viario de escasa anchura, en el cual la construcción de aceras haría inviable el tráfico rodado. Por ello, estas vías se configuran, y de hecho han funcionado históricamente, como *vías rodadas*, es decir, vías utilizadas indistintamente por vehículos y peatones, normalmente pavimentadas con hormigón o asfaltadas.

En la medida que se iban edificando los terrenos, aparecían nuevas construcciones apoyadas en torno otras vías agrícolas que conectaban con la principal. Estos crecimientos, espontáneos y casi vegetativos, generaban una extensión del suelo urbano con un orden heredado del agrícola y con graves carencias, cuantitativas y cualitativas, de los servicios urbanísticos. Era la Administración, normalmente municipal, la que acudía posteriormente a completar la urbanización a golpes de reivindicación vecinal.

Estos modos, históricos en municipios como Valsequillo, contrastaban con una cada vez mayor dureza en lo que se refiere a la legislación sobre disciplina urbanística, ordenación del territorio y urbanismo en Canarias, lo cual conducía a veces a la esquizofrenia de representar que las oficinas técnicas municipales defendían una suerte de urbanismo rapaz que intentaba arañar suelo y dinero del vecino, que acudía al concejal de urbanismo para que ejerciera de mediador ante semejante atropello.

De cualquier modo, es evidente que la situación hace tiempo que se ha reconducido hacia parámetros de planificación y de control del territorio, pero sin dejar de reconocer la dificultad que genera hacer entender una legislación y un



planeamiento, altamente protectores de lo público y defensores de la obtención de plusvalías por la acción urbanística y edificatoria, a una población acostumbrada a un Ayuntamiento cercano y colaborador con el vecino en facilitarle el acceso a la vivienda. El mantener ese difícil equilibrio es el mayor reto que se plantea en los pequeños municipios del interior insular grancanario.

Un intento de plasmar y encauzar esta búsqueda de equilibrio se refleja en la categorización del suelo urbano que se regula en el PGOV. En este PGOV se opta por una categorización del suelo urbano que procura facilitar a los vecinos del municipio el acceso a la construcción de su vivienda. Intenta abrir, dentro de los límites legales, los criterios de categorización de modo que se generen los menores costes posibles a los pequeños propietarios de suelo, aún a costa de obtener menos plusvalías por la actuación urbanística. Esta obtención de plusvalías se garantiza a través de los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y los urbanizables que se delimitan en el Plan.

Ahora bien, este objetivo debe compaginarse y complementarse con la necesidad de garantizar que el suelo urbano esté convenientemente urbanizado. Por ello, si bien es un criterio relativamente laxo el considerar que es suelo urbano consolidado por la urbanización aquel suelo que tiene al menos una calle asfaltada de las que bordean la manzana, bastando con que las calles restantes estén abiertas, la garantía de la urbanización se obtiene de la obligación que establece el apartado 5 del artículo 73 del TRELOTCEC.

*“5. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.*

*La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento...”.*

Así pues, basándonos en las características específicas de los asentamientos residenciales de Valsequillo, se establece como unidad espacial de referencia para la categorización del suelo urbano la MANZANA, definida como *la superficie de suelo edificado o edificable, delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todos sus lados.*

Considerando la *manzana* como unidad especial de referencia a efectos de la categorización del suelo urbano, en virtud del presente Plan General de Ordenación se establece que para que en el municipio de Valsequillo pueda categorizarse el suelo urbano como *suelo urbano consolidado por la urbanización* (SUCU), éste deberá contar con los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado en todas las vías que bordean la manzana.

- Abastecimiento de agua en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Evacuación de aguas residuales en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Suministro de energía eléctrica en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.
- Pavimentación de calzada en, al menos, una de las vías que bordean la manzana. Cuando se trate de suelos urbanos que estén delimitados, total o parcialmente, por vías peatonales o espacios libres de uso público, el requisito de “pavimentación de calzada” deberá entenderse como pavimentación de la vía peatonal o del espacio libre de uso público al que den frente las parcelas.
- Encintado de aceras en, al menos, una de las vías que bordean la manzana, debiendo contar con aceras al menos el 75% de las parcelas que tengan fachada al tramo de vía considerado y estén edificadas. En los casos de vías que, por su escasa anchura, se consideren rodionales, se entenderá cumplido el requisito con la pavimentación de dicha vía.
- Alumbrado público en, al menos, una de las vías que bordean la manzana.

Ahora bien, a este marco general han de hacerse matizaciones para intentar recoger la variada problemática de los suelos urbanos de Valsequillo. Así, se detallan a continuación situaciones especiales y los criterios tenidos en cuenta en esos casos para la categorización del suelo urbano.

- Suelos urbanos cuyas traseras lindan con suelos rústicos. En los casos en los que el PGOV considera que no deben formarse nuevas manzanas colonizando los terrenos rústicos colindantes, se categoriza como SUCU los solares que dan a la vía urbanizada y se clasifican como suelo rústico los terrenos de las traseras de dichos solares.
- Suelos urbanos en los que la manzana tiene una vía urbanizada y el resto de las vías no están abiertas, pero su trazado no afecta a los solares que dan a dicha vía urbanizada. En estos casos, se categorizan como SUCU dichos solares y como SUNCU el resto de los terrenos afectados por las vías no abiertas.

Y en aplicación de los criterios de categorización expuestos y de los requisitos exigidos para la categorización del suelo urbano como suelo urbano consolidado por la urbanización, se ha realizado la comprobación del cumplimiento de estos requisitos en los suelos clasificados como urbanos y se han categorizado los mismos como SUCU o SUNCU.

Esta categorización se refleja en los Planos de Ordenación pormenorizada de los suelos urbanos del PGOV.

### **9.3.3.- Criterios generales para la categorización del suelo rústico.**

El establecimiento por el planeamiento de categorías en suelo rústico responde a una suficiente ponderación, por ámbitos territoriales homogéneos, de los siguientes criterios:



- a) Presencia de valores naturales, ecológicos, paisajísticos, culturales, científicos, históricos o arqueológicos o, en general, valores de carácter ambiental, que requieran ser protegidos.
- b) Presencia real o potencial de valores económicos de carácter agrícola, ganadero o hidrológico.
- c) Necesidad de protección de sistemas generales o locales de comunicaciones o infraestructuras, sistemas generales de usos públicos comunitarios, sistemas locales de dotaciones, así como equipamientos, existentes o previstos.
- d) Existencia de formas tradicionales de poblamiento rural que deban ser conservadas y ordenadas.
- e) Necesidad de protección del ecosistema insular y su sostenibilidad.
- f) Inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.

#### ***9.3.4.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección natural.***

Procede la adscripción a esta categoría de suelo rústico cuando los valores naturales o ecológicos concurrentes en los terrenos tengan entidad suficiente como para justificar la exclusión de cualesquiera actos o usos distintos de los dirigidos a la preservación de la integridad de los correspondientes espacios o ecosistemas.

En esta categoría de suelo el PGOV permite el mantenimiento de los usos tradicionales agrícolas y, en su caso, ganaderos ya existentes e así como la de usos recreativos para el disfrute de la naturaleza, siempre que éstos contribuyan o sean compatibles con los fines de protección.

En este Plan General de Ordenación se categoriza como Suelo Rústico de Protección Natural todo el suelo del municipio de Valsequillo incluido dentro de aquellos espacios naturales protegidos que no tienen instrumento de ordenación en vigor, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCEC:

*“Disposición Transitoria Quinta.- Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.*

*....*

*4. En tanto no se redacten los Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, la clasificación y calificación de su suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:*

*a) Sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los Planes Insulares de Ordenación.*

*b) La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el anterior apartado 1 y en el párrafo anterior, deberá ser calificado transitoriamente como suelo rústico de protección natural. En defecto de Plan Insular de Ordenación que establezca otras determinaciones, se aplicará a esta categoría de suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio Plan General.*

*....”*

Por tanto, en el PGOV se categoriza como suelo rústico de protección natural el suelo del municipio incluido en el Paisaje Protegido de Las Cumbres y el Paisaje Protegido de Lomo Magullo,

El régimen más restrictivo es el establecido para el Suelo Rústico de Protección Paisajística, por lo que en el apartado correspondiente del documento normativo se recoge este régimen de usos para el Suelo Rústico de Protección Natural. Ahora bien, una parte del Paisaje Protegido de las Cumbres es una zona agrícola, incluida en la Zona Bb1.2 del PIOGC, en la que se desarrollan actualmente usos agrarios. En esta área el PGOV también categoriza el suelo como rústico de protección natural, asignándole una categoría secundaria que permite un régimen de usos más adecuado a los valores presentes.

Dado que la Reserva Natural Especial de Los Marteles cuenta con instrumento de ordenación aprobado y en vigor, pero que el mismo no está adaptado al TRELOTCEC, por determinación del apartado 4.b de la Disposición Transitoria Quinta del TRELOTCEC se categoriza el suelo incluido dentro del referido Espacio Natural Protegido como Suelo Rústico de Protección Natural, asignándosele la categoría secundaria SRPN-3. En tanto se adapte el vigente Plan Director de la Reserva Natural Especial de Los Marteles al TRELOTCEC, le será de aplicación a dicho Espacio Natural Protegido, transitoriamente, el régimen jurídico derivado de dicho Plan Director y del vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

#### ***9.3.5.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección paisajística.***

Procederá la adscripción a esta categoría cuando los valores paisajísticos, naturales o antropizados, y las características fisiográficas concurrentes en los terrenos tengan entidad bastante como para justificar el establecimiento de un específico régimen que garantice la preservación de concretos paisajes o de determinadas características paisajísticas.

Por determinación del apartado 5b del artículo 30 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, muchos suelos agrícolas incluidos en la Zona Ba2 establecida por el citado Plan Insular, han sido categorizados como rústicos de protección paisajística. El PGOV establece para estos suelos agrícolas, especialmente los que están actualmente en explotación, una categoría secundaria apropiada para el mantenimiento y potenciación de los usos agrarios existentes.

#### ***9.3.6.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección cultural.***

Procederá la adscripción a esta categoría cuando los valores históricos, arqueológicos, paleontológicos, artísticos o etnográficos de los terrenos, ya sean manifestados o potenciales, justifiquen la aplicación de un régimen que garantice la preservación de los bienes en que dichos valores se concreten o plasmen, con inclusión, en su caso y de forma inseparable de aquellos bienes, de sus correspondientes entornos, debidamente delimitados.

**9.3.7.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección agraria.**

En el Plan General de Ordenación de Valsequillo procede la adscripción a esta categoría de suelo rústico cuando en los terrenos concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que tengan un valor agrológico que permita su destino a actividades o explotaciones agrícolas.
- b) Que sus características aconsejen la preservación de la capacidad agrológica de los mismos.
- c) Que sean terrenos agrícolas en abandono que proceda su protección para la conservación de los suelos y atenuar la erosión.
- d) Que estén vinculados a actividades o explotaciones ganaderas.

Por las razones expuestas en el apartado D.4.3 anterior, determinados suelos en los que se desarrollan actualmente usos agrícolas y ganaderos, algunos de gran entidad, no se han incluido en esta categoría de suelo por disponerlos así el apartado 5b del artículo 30 del PIOGC.

Dentro del suelo rústico de protección agraria se diferencian tres categorías primarias para distinguir las áreas de cultivos en cadenas en paisajes agrarios tradicionales de alto interés paisajístico y etnográfico, en entorno de alto valor natural (SRPA-1), los suelos de alto valor agrícola en vegas tradicionales de escasa pendiente, con un moderado valor paisajístico y escaso valor natural (SRPA-2), y las áreas de cultivos en cadenas en abandono, con suelos de bajo valor agrícola en paisajes tradicionales de alto interés paisajístico, en entorno de alto valor natural (SRPA-3).

Dentro de estas categorías primarias se diferencian categorías secundarias (SRPA-1.1, SRPA-2.1) para matizar el régimen de usos de áreas concretas por las determinaciones que establece la Zonificación del PIOGC.

**9.3.8.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección hidrológica.**

En el Plan General de Ordenación de Valsequillo procede la adscripción a esta categoría de suelo rústico para racionalizar la captación, embalse, regulación y canalización del agua para el riego.

**9.3.9.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección de infraestructura.**

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado b).5) del artículo 55 y el apartado f) del artículo 54 del TRELOTCEC, el PGOV adscriben a esta categoría de suelo rústico los terrenos en los que se sitúan sistemas generales, sistemas locales y equipamientos, así como de los terrenos en relación con los cuales la previsión de necesidades futuras de ampliación de aquéllos haga necesaria o conveniente la

categorización como de protección de infraestructuras, con un régimen adecuado para conseguir o posibilitar esta finalidad.

**9.3.10.- Criterios para la categorización del suelo rústico de asentamiento rural.**

Se categorizan como suelo rústico de asentamiento rural los suelos rústicos en los que se ha llevado a cabo un proceso de edificación de tipo residencial con un grado de concentración apreciable, constituyendo actualmente núcleos sin vinculación con actividades primarias, que no reúnen las características para ser clasificados como suelo urbano y que el PGOV reconoce, estableciendo la normativa de la edificación y los sistemas locales que estima necesarios, en el marco de lo regulado por las DD.O.G.C. y en el PIOGC.

**9.3.11.- Criterios para la categorización del suelo rústico de asentamiento agrícola.**

En Valsequillo se categoriza como asentamiento agrícola aquellas áreas del territorio constituidas por suelos rústicos agrícolas en los que se ha desarrollado un proceso significativo de edificación residencial vinculada a los aprovechamientos agrarios. Los asentamientos agrícolas delimitados son El Rincón y El Helechal.

De acuerdo a lo establecido en la Directriz 64 de las DD.O.G.C., la delimitación de estos asentamientos se realiza definiendo estrictamente el perímetro del área de explotación agropecuaria en que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial y evitando cualquier extensión hacia el exterior de la misma.

No se plantean la construcción de nuevas edificaciones residenciales en los asentamientos agrícolas delimitados por su cercanía con suelos urbanos, como son los casos de El Rincón y el mismo Valsequillo Casco, capaz de absorber el uso residencial necesario.

Se establece una superficie mínima de la unidad apta para la edificación igual a la actualmente vigente superficie de la unidad mínima de cultivo, 10000 m<sup>2</sup>, tal y como prescribe en el apartado d) de la citada Directriz 64. Ahora bien, se permite la rehabilitación e incluso la ampliación de las viviendas existentes, siempre que se garantice la puesta en producción agrícola o el mantenimiento de dicha producción, y la vinculación de la edificación con la explotación agraria existente.

**9.3.12.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección territorial.**

En concordancia con lo establecido en el apartado g) del artículo 54 del TRELOTCEC y el apartado 1) de la Directriz 65 de las Directrices de Ordenación General, en el PGOV procede la adscripción a suelo rústico de protección territorial cuando los terrenos, aún con ausencia de valores dignos de protección, resulten inadecuados para aprovechamientos edificatorios residenciales por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas y morfológicas.

## **10.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

Para todo el término municipal se han establecido los usos estructurales, diferenciando entre los usos globales y la calificación de los distintos sistemas generales.

### **10.1.- SUELO URBANO.**

En suelo urbano se establecen los siguientes usos globales:

- Residencial
- Industrial
- Sistema general
- Sistema local
- Equipamiento

En el suelo urbano consolidado por la urbanización el PGOV establece los usos globales y los usos pormenorizados.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización se establecen únicamente los usos globales, ya que ningún ámbito ha sido ordenado directamente por el PGOV.

### **10.2.- SUELO URBANIZABLE.**

En suelo urbanizable se establecen los siguientes usos globales:

- Residencial
- Sistema general
- Sistema local
- Equipamiento

En suelo urbanizable sectorizado el PGOV establece los usos globales y, en el caso de los ordenados por el PGOV, los usos pormenorizados.

### **10.3.- SUELO RÚSTICO.**

En cada categoría y, en su caso, cada categoría secundaria de suelo rústico, el PGOV define el uso global y recoge el régimen de usos pormenorizados, detallando los usos prohibidos, los usos permitidos, distinguiendo entre los que precisan para su realización de calificación territorial o de proyectos de actuación territorial, y los usos admisibles.

## **11.- SISTEMAS GENERALES.**

### **11.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

El Sistema General viario definido por este Plan General contiene elementos de vialidad existentes y propuestos, de acuerdo con las administraciones insular y autonómica competentes en materia de carreteras.

La carretera GC-41 se configura como la principal vía de acceso a Valsequillo, ya que desde el PGOV no se plantean vías alternativas a este sistema general. De ahí que, de acuerdo con el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, se establecen las mejoras necesarias para su funcionamiento, habida cuenta los desarrollos previstos.

En los planos de estructura general y orgánica se refleja la red viaria, estableciéndose la jerarquía de sus distintos elementos. En los planos de ordenación pormenorizada se establecen las secciones de los viarios locales y calles.

Tanto el trazado de las calles como el de las rotondas, son orientativos en su definición. Será el proyecto de cada una de las actuaciones el que proyecte realmente el trazado del viario, con arreglo a la topografía existente y a las condiciones establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Del mismo modo, las secciones de las calles también son propuestas que se pueden modificar en función de la realidad existente en el terreno y las necesidades de la zona.

- La modificación del sistema viario que se propone se refiere a la carretera GC-41 para suavizar la mayoría de las curvas peligrosas existentes hoy en día, y que provocan accidentes que podrían evitarse con estas nuevas propuestas.

También se propone ampliaciones de calles existentes en los núcleos, otras se proyectan ex novo, la mayoría dentro de las unidades de actuación en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables propuestos.

Estas últimas están grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada.

### **11.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

El Sistema General de espacios libres, que se refleja en los planos de Estructura General y Usos del Suelo, está conformado por los parques urbanos, parques recreativos y espacios libres de carácter territorial y municipal.

Las plazas y parques en cada uno de los barrios o núcleos urbanos, no especificados entre los anteriores y plasmados en los planos de ordenación pormenorizada y el programa de actuación, tienen la consideración de sistemas locales.

Se proponen como parques urbanos los siguientes:

- Parque Urbano de la Finca de La Cruz (Sur del Casco de Valsequillo).

La necesidad de un gran espacio libre que funcione como parque urbano para el casco de Valsequillo hace que se proponga, a la entrada del casco, un gran parque con vistas a la ubicación de áreas de ocio, culturales y deportivas, de manera que sirva como “pulmón” para los habitantes del núcleo.

- Parque Urbano de Los Olivos. (Oeste del Casco de Valsequillo)

Este parque está situado prácticamente en el centro del Casco de Valsequillo, se propone más como gran parque con vegetación y con una amplia área de recreo y juegos .

- Parque Urbano de San Roque

Este Parque está situado en el Valle de San Roque, aprovechando un espectacular palmeral existente y en peligro por el abandono de los suelos agrícolas que le aportaban la necesaria agua.

- Área Recreativa del Troncón .

Situado en las cercanías del asentamiento rural de El Troncón, se trata de un área recreativa, con abundante vegetación y lugares para el esparcimiento en la naturaleza.

El resto de los espacios libres pertenecen al sistema local de espacios libres, y están constituidos por las áreas de juegos, jardines y plazas que dan solución a todos los demás núcleos residenciales e industriales del municipio. Los no incluidos en unidades de actuación se irán definiendo y ejecutando tras la aprobación definitiva de este PGOV.

| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES        |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| S.G. Área Recreativa del Troncón.         | 44.594 m <sup>2</sup>        |
| S.G Parque Urbano de San Roque            | 69.226 m <sup>2</sup>        |
| S.G. Parque Urbano de Los Olivos          | 9.998 m <sup>2</sup>         |
| S.G. Parque Urbano de la Finca de La Cruz | 49.208 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>                              | <b>173.026 m<sup>2</sup></b> |

### 11.3.- SISTEMA GENERAL DE USOS PÚBLICOS COMUNITARIOS.

En este apartado se definen las grandes intervenciones que se proponen como elementos integrantes de la Estructura General del Territorio de Valsequillo.

- Sistema General Deportivo.

El sistema general deportivo actual en el casco amplía sus límites para dar cabida a nuevas instalaciones, entre otras el área de la piscina cubierta.

Existe otro sistema general deportivo que se establece es el situado al sur cerca de Tenteniguada, constituido por consistente en otro campo de fútbol e instalaciones aledañas.

| SISTEMA GENERAL DE USO PÚBLICO COMUNITARIO |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| S.G. S.N. Casco                            | 802 m <sup>2</sup>          |
| S.G. D.P. Tenteniguada.                    | 22.728 m <sup>2</sup>       |
| S.G Dotacional Tenteniguada.               | 3.993 m <sup>2</sup>        |
| S.G. S P El Troncón.                       | 3.517 m <sup>2</sup>        |
| S.G. E.D. El Casco.                        | 33.103 m <sup>2</sup>       |
| S.G. D.P. El Casco.                        | 28.669 m <sup>2</sup>       |
| S.G. S P Casco.                            | 2.818 m <sup>2</sup>        |
| S.G. A.D. Ayuntamiento                     | 388 m <sup>2</sup>          |
| S.G. CO Mercado                            | 1983 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>98.001 m<sup>2</sup></b> |

## 12.- JUSTIFICACIÓN DE LOS RÉGIMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN.

El apartado 4.a) del artículo 44 del TRELOTCEC plantea la posibilidad de que el planeamiento general defina el contenido de la situación legal de fuera de ordenación, posibilidad que igualmente se recogía en la derogada legislación urbanística estatal (artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana - RDL 1/1992).

El PGOV pormenoriza los diferentes regímenes de fuera de ordenación, intentando prever la problemática que se generaría tras la entrada en vigor de este instrumento, discriminando aquellas situaciones de incumplimiento grave de las determinaciones del PGOV de aquellos incumplimientos no significativos. Se gradúan así los regímenes aplicables con el objetivo doble de afectar lo menos posible a los usos, actividades, instalaciones y construcciones legalmente instalados y promover, en su caso, el cambio de dicha situación para adaptarse a la nueva ordenación. Asimismo, se incluyen las medidas de corrección de impactos ambientales y paisajísticos necesarias, adaptadas a la problemática concreta que pretende regular cada Régimen.

En el capítulo correspondiente del Documento Normativo se establecen regímenes diferenciados en los que es fácil deducir cuando prima el interés público por imponer la nueva ordenación y cuando pueden coexistir con el interés privado, al no afectar a valores relevantes para la ordenación.

Sin embargo, desarrollamos a continuación la justificación de los denominados Régimen de Fuera de Ordenación 2 (FDO-2) y Régimen de Fuera de Ordenación 5 (FDO-5) por tratarse de un regímenes singulares, al permitir actuaciones en los edificios e instalaciones no contemplados en los demás regímenes de fuera de ordenación.



## 12.1.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN 2.

### El caso de El Lindón.

Las DDOGC establecen en el apartado 2.a) de la Directriz 63 la imposibilidad de reconocer como asentamientos rurales los conjuntos con menos de 10 viviendas o con una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.

La intención de esta Directriz es, presumiblemente, evitar el crecimiento de núcleos residenciales rurales que no tienen entidad suficiente, con el evidente deseo de contener los crecimientos residenciales en el suelo rústico.

Sin embargo, un efecto no deseado de esta Directriz es dejar fuera de ordenación a edificaciones situadas en asentamientos rurales que ahora, por aplicación de dicha Directriz, se descategorizan.

Éste es el caso de El Lindón, asentamiento rural delimitado por las NN.SS.P.V. anteriormente vigentes, en el que se han edificado nuevas viviendas con arreglo a la anterior normativa y que quedan ahora en situación de fuera de ordenación.

Desde el PGOV se plantea de afectar lo menos posible a dichas viviendas, estableciendo un régimen de fuera de ordenación en el que se contemple, además de la estricta conservación de las construcciones e instalaciones existentes, la mejora de las edificaciones e incluso la posibilidad de pequeñas ampliaciones por necesidades de habitabilidad.

Evidentemente, este régimen no incumple con lo dispuesto en la Directriz 63, ni contradice el espíritu de la misma, y sin embargo mitiga grandemente una consecuencia colateral, difícilmente comprensible por los vecinos, como es que lo que antes era edificable ahora está fuera de ordenación.

### El caso de Las Casillas oeste.

Las DDOGC establecen en el apartado 2.d) de la Directriz 63 la obligación de prever reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en los asentamientos rurales en unas proporciones que pueden oscilar entre el 50 y el 100% de las establecidas para los planes parciales de ordenación.

Esta Directriz, aparentemente contradictoria con la intención manifiesta de las propias Directrices de constreñir y “congelar” los crecimientos residenciales en suelo rústico, conlleva la necesidad de delimitar reservas de suelo para sistemas locales y equipamientos no previstas en el planeamiento anterior y que sólo pueden obtenerse por expropiación, al tratarse de suelo rústico, clase de suelo en la que no existe el deber de cesión. Y tiene, además, el efecto no deseado en asentamientos ya colmatados, de tener que realizar ampliaciones de la delimitación del asentamiento sobre suelos productivos, con el objetivo único de prever las reservas.

En algún asentamiento rural delimitado por las NNSSP y ya consolidado por edificaciones, como es el caso de Las Casillas oeste, esta Directriz obliga a prever reservas para sistemas locales y equipamientos en una zona en la que el PGOV plantea frenar los nuevos crecimientos residenciales, al tratarse de suelo agrícolas de muy alta calidad que no se estima ni conveniente ni necesario invadir con usos vinculados a lo residencial.

Por ello, se decide descategorizar esta parte del asentamiento, previendo para él un régimen de fuera de ordenación particularmente flexible en el que se contemple, además de la estricta conservación, la mejora de las edificaciones existentes e incluso la posibilidad de ampliaciones por necesidades de habitabilidad.

Este régimen se recoge en la normativa del PGOV y afectará a las edificaciones incluidas en los recintos que, con la leyenda FDO-2, figuran en los planos de ordenación pormenorizada.

#### **12.2.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN 5.**

El *Régimen de Fuera de Ordenación 5* se establece como régimen transitorio de aplicación para dos casos concretos de instalaciones ganaderas de Valsequillo: La granja porcina de La Gavia y la explotación agropecuaria mixta de Las Cañadas de Correa.

Se trata de dos instalaciones ganaderas de una entidad significativa situadas en suelos agrícolas que se encuentran en Zona Ba2, zona en la que, según lo dispuesto en el apartado 5b) del artículo 30 del PIOGC, el planeamiento municipal no puede categorizar el *suelo rústico de protección agraria*, categoría que correspondería a tenor los valores presentes en el suelo donde se ubican estas instalaciones.

Según lo establecido en el apartado 2 del Artículo 23 (Determinaciones Específicas) del PIOGC:

*“...Corresponde al Plan Territorial Especial Agropecuario, la localización y regulación de aquellas áreas en las que se desarrollen usos agroforestales dentro de las Zonas Ba1 y Ba2 establecidas en el presente Plan, que por sus características, naturaleza o entidad se considere conveniente mantener y potenciar....”*

Por tanto, en tanto se aprueba el citado PTE Agropecuario, se aplica es las granjas citadas un régimen de fuera de ordenación que permite mantener las instalaciones existentes y su producción, así como los servicios que prestan con unos mínimos de legalidad y seguridad jurídica, imprescindibles para su desarrollo.

Al tiempo, se contemplan medidas de control paisajístico y ambiental de las instalaciones, a adoptar en los casos que se pretendan realizar las obras permitidas en dicho régimen de fuera de ordenación.

#### **13.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

El contenido referido a la variable medioambiental que se recoge en la normativa del PGOV se refiere a diferentes aspectos de la ordenación, integrándose, por tanto, en aquellos apartados de la normativa que regulan dichos aspectos.

Así, en lo que se refiere a la ordenación general del territorio, el PGOV justifica en los apartados correspondientes de esta Memoria la clasificación del suelo realizada, con las consideraciones de carácter ambiental tenidas en cuenta.

En el suelo urbano consolidado por la urbanización las medidas de carácter ambiental contempladas se refieren a la corrección del impacto de las edificaciones en el territorio y se recogen en el apartado *“Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones”* de la normativa específica de cada zona.

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización las medidas de carácter ambiental adoptadas se refieren al contacto de los ámbitos de SUNCU con el suelo rústico, resolviendo la configuración de las fachadas hacia el exterior ineditado mediante su delimitación mediante calles con aceras arboladas, o bien el control paisajístico de los recintados de las fincas urbanas lindantes con lo rústico. Estas determinaciones se desarrollan en el apartado correspondiente de las Fichas para la Evaluación del Impacto ambiental, (apartado 5.8 de la Memoria) y se detallan en el apartado *“Medidas de integración ambiental”* recogidas en las correspondientes Fichas de Ordenación de los ámbitos de SUNCU.

En el suelo urbanizable, las medidas ambientales se desarrollan en el apartado correspondiente de las Fichas para la Evaluación del Impacto ambiental, (apartado 5.8 de la Memoria) y se especifican en el apartado *“Medidas de integración ambiental”* incluido en las correspondientes Fichas de Ordenación de los sectores de suelo urbanizable. En el caso del suelo urbanizable industrial en ejecución de Llanos Flor, la necesidad de desarrollar un suelo industrial y necesidad de su localización colindante con suelos residenciales forzó la adopción de medidas de corrección de impactos basadas en la localización en el sector de los diferentes usos industriales en función de su mayor o menor afección ambiental a nivel de ruidos e impacto visual sobre la residencia.

En el suelo rústico, el tipo de medidas de carácter ambiental dependen, evidentemente, de la categoría de suelo de la que se trata.

Así, en los asentamientos rurales, el PGOV propone el recorte de su delimitación, en concordancia con las determinaciones en cuanto a control de crecimientos, que establecen las DD.O.G.C. y el PIOGC, y el estudio y control paisajístico de su fachada hacia otras categorías de suelo rústico. En las normativas específicas de cada recinto de igual calificación en cada asentamiento se establecen, además, las correspondientes *“Determinaciones sobre condiciones de integración ambiental de las edificaciones”* que pretenden controlar el impacto de las localizaciones en el terreno, los materiales y el color de los exteriores de las edificaciones de cara a su enmascaramiento en el paisaje, sobre todo desde la visión lejana, las condiciones de las fachadas o de los recintados de fincas lindantes con otras categorías de suelo rústico e incluso la plantación de las zonas no edificables de las unidades aptas para la edificación.

En el suelo rústico incluido en alguna de las categorías de protección ambiental las medidas medioambientales contempladas se refieren a la conservación de los valores que motivan su protección, prohibiéndose aquellos usos o actividades que afecten dichos valores. Ahora bien, existen suelos que, por imperativo del PIOGC, se han categorizado como suelo rústico de protección paisajística, a pesar de la existencia de valores agrícolas o ganaderos. En estos casos, y fiel los objetivos ambientales del PGOV de categorizar el suelo rústico según los valores en presencia y

proteger los suelos agrícolas, como elementos de valor económico, etnográfico y de configuración del paisaje agrario de Valsequillo, se establecen subcategorías dentro de la de protección paisajística para propiciar el mantenimiento de esos usos agrarios. A pesar de ello, nos encontramos con casos (como son los de las dos instalaciones ganaderas existentes de gran entidad) en los que el régimen que se estableciera para el mantenimiento de estos usos entraría en contradicción con el régimen jurídico de la categoría de protección paisajística recogido en el TRELOTCEC, por lo que se ha optado por establecer un régimen de fuera de ordenación que permitiera el mantenimiento de las actividades pecuarias y, sobre todo, la corrección paisajística de los impactos que actualmente producen.

En el suelo rústico de protección agraria, las medidas de carácter ambiental desarrolladas en el PGOV están referidas, principalmente, a la protección de los suelos agrícolas, evitando su afección para usos residenciales. Téngase en cuenta el riesgo potencial que corren los suelos agrícolas abandonados, abundantes en la parte norte del municipio, de convertirse en apetecibles parcelas para localizar cualquier tipo de edificación que, solicitada en principio para usos agrícolas, acabaría convirtiéndose en una segunda residencia o lugar de “asaderos” de fin de semana. Para evitar esta afección de los suelos agrícolas en abandono, el PGOV prevé dos mecanismos y a diferente nivel:

Por un lado, el diferenciar en subcategorías los suelos agrícolas, en función de si están en explotación o en condiciones idóneas para su explotación, o si están en abandono y en condiciones difíciles para su puesta en uso. En los primeros, se permiten las edificaciones o instalaciones vinculadas a los usos agrarios y en los segundos no se permiten nuevas edificaciones sobre rasante.

Por otro lado, el PGOV establece otro mecanismo de control, a través de un informe de la Agencia de Empleo y Desarrollo Local de Valsequillo acerca de la viabilidad de la explotación y la adecuación y proporcionalidad de la edificación o instalación solicitada con las dimensiones de la explotación. Este mecanismo, que ha venido utilizándose en el municipio desde el año 2001, se ha revelado como muy eficaz para detectar y evitar la picaresca antes referida.

En lo que al suelo rústico de protección territorial se refiere, únicamente se han incluido en esta categoría aquellos suelos que están situados en el interior de la delimitación de los asentamientos rurales y que deben preservarse de la edificación por suponer un riesgo para las colindantes, ya que se localizan en lugares de difícil construcción, normalmente con suelo de roca viva y con fuertes pendientes. En documentos anteriormente elaborados del PGOV, estos suelos se incluían dentro del asentamiento rural y se calificaban como VP (verde privado), calificación que este PGOV estima difícil de sostener, sobre todo cuando se afecta a toda una unidad apta para la edificación.

Por último, en el documento de Organización de la Gestión y la Programación de la Ejecución Pública del Plan General de Ordenación del Valsequillo (PGOV) se realiza un inventario de las actuaciones contenidas en el Plan, con la valoración económica de las actuaciones urbanísticas ligadas a su desarrollo, recogándose entre ellas la valoración de las obras de corrección de impactos paisajísticos y ambientales existentes, así como las obras de mejora ambiental.

#### **14.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTE.**

En este capítulo se analizará el cumplimiento por parte del PGOV de diversas disposiciones y estándares establecidos en el TRELOTCENC.

##### **14.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 2.B.8 DEL ARTÍCULO 32 DEL TRELOTCENC.**

El apartado 2.B).8) del artículo 32 del TRELOTCENC establece la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción: "... no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler."

En el PGOV se adscribe a sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización. Dicha adscripción se recoge en las Fichas de Ordenación correspondientes de SUNCU y SUSNO.

En el Cuadro que sigue continuación se desarrolla la justificación del cumplimiento de este precepto en el PGOV.

| <b>CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO</b> | <b>Nº VIVIENDAS TOTALES</b> | <b>20%</b> | <b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------|----------------------------------------|
| SUNCU                             | 1.463                       |            | 368                                    |
| SUSO                              | 387                         |            | -                                      |
| SUSNO                             | 889                         |            | 180                                    |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2.739</b>                | <b>548</b> | <b>548</b>                             |

##### **14.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN.**

El TRELOTCENC ha modificado el concepto y forma de cálculo del aprovechamiento medio, fundamentalmente como consecuencia de la introducción de nuevos coeficientes de homogeneización, del establecimiento de límites máximos a la diferencia de aprovechamiento medio entre los distintos sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento y de la introducción de otras modificaciones conceptuales de las que se deducen, tal como se expone y regula detalladamente en las Normas Urbanísticas PGOV, dos tipos de aprovechamiento urbanístico, el

aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio, y el aprovechamiento urbanístico de equidistribución, global y medio.

En el PGOV se han calculado para el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el aprovechamiento urbanístico general y el aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio. No se ha calculado el aprovechamiento urbanístico de equidistribución, ni global ni medio, puesto que para dicho cálculo es necesario el previo establecimiento de la ordenación completa del sector y su ejecución jurídica: Son precisamente los instrumentos para la ejecución jurídica del sector los adecuados para la fijación del aprovechamiento urbanístico de equidistribución, así como para la cuantificación y localización del suelo para la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Para los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado se han calculado el aprovechamiento urbanístico general y el aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio. Igual que con el no sectorizado, no se ha calculado el aprovechamiento urbanístico de equidistribución, ni global ni medio, por considerarse que son los instrumentos para la ejecución jurídica del sector los adecuados para la fijación del aprovechamiento urbanístico de equidistribución, así como para la cuantificación y localización del suelo para la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Para el suelo urbano no consolidado por la urbanización, que en este PGOV es en su totalidad no ordenado, se ha calculado el aprovechamiento urbanístico general y el aprovechamiento urbanístico de comparación, global y medio. No se ha calculado el aprovechamiento urbanístico de equidistribución por las razones expuestas anteriormente para el suelo urbanizable.

### **COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.**

Por lo que se refiere a los coeficientes de homogeneización, mientras que el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978), en su artículo 30 b, establecía la necesidad de utilizar coeficientes *“en función de las intensidades y usos globales”... “homogeneizando dichos usos según sus valores relativos”*, tras la entrada en vigor del TRELOTCEC, los coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento urbanístico son los que se determinan en el artículo 60 apartado 1: *Coeficientes de usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas*.

Por ello, se ha calculado el aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización y de cada sector de suelo urbanizable sectorizado, aplicando los coeficientes establecidos en el citado artículo 60.1 del TRELOTCEC, en la forma que se concreta en el documento de Normas Urbanísticas.

Para el cálculo de los coeficientes se han tomado como base de referencia la *Ponencia de Valores de Suelo y Construcción de Valsequillo*, del año 1999, cuyos datos y estudio de mercado se consideran perfectamente actualizados al año 2004, al menos en lo que se refiere al cálculo de dichos coeficientes.

**COEFICIENTES APLICADOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN EN LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS.**

Los coeficientes utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio en los suelos urbanizables sectorizados de Valsequillo han sido los siguientes:

- *Coeficiente "u", o coeficiente de uso global y tipología edificatoria básica.*

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre el uso global y tipología edificatoria básica preponderante de cada sector y el uso global y tipología edificatoria básica, de entre los establecidos para cualquiera de los sectores, que, en función de criterios de mercado, se considere que conllevan un mayor rendimiento lucrativo.

Para la determinación de este coeficiente debe tenerse en cuenta los condicionantes que el planeamiento pueda establecer para determinados usos y, específicamente, la adscripción a algún régimen de protección oficial del suelo destinado a uso residencial.

El valor que en el PGOV se asigna a este coeficiente oscila entre 1 y 2, correspondiendo el valor 2 al sector cuyo uso global y tipología edificatoria básica preponderante se considere el más lucrativo y el valor 1 al sector cuyo uso global y tipología edificatoria básica preponderante se considere el menos lucrativo.

En el caso de Valsequillo, es el residencial el uso global de todos los sectores de suelo urbanizable, diferenciándose dentro de este uso global distintas tipologías edificatorias.

Los coeficientes se han obtenido por comparación de los valores en venta de suelo de diferentes tipologías en una misma zona del municipio, en este caso, el Casco de Valsequillo.

| TIPOLOGÍA                | VUC (€/m2) | COEF. "u" |
|--------------------------|------------|-----------|
| M2 – Mt2 – Mh2           | 131,89     | 1,55      |
| M3                       | 194,37     | 2         |
| CH                       | 111,07     | 1,4       |
| CJ 200 - CJ 300 - CJ 400 | 55,53      | 1         |
| VPO (M2)                 | 105,51     | 1,36      |

En los casos de los sectores en los que existan más de una tipología edificatoria, el coeficiente se obtiene mediante la sumatoria de cada coeficiente multiplicado por la superficie correspondiente al uso y tipología, y dividido por la superficie total.



- *Coeficiente "i", o coeficiente de intensidad.*

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre la intensidad media de uso lucrativo prevista en el sector y la intensidad media prevista para el sector al que se asigne la intensidad media que se considere de mayor valor lucrativo.

El valor que el PGOV asigna a este coeficiente estará entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al sector cuya intensidad media se considere de mayor valor lucrativo.

En el PGOV se considera que el sector con una intensidad media de mayor valor lucrativo es el denominado SUSNO 6 (La Barrera), por su situación y la alta edificabilidad prevista (normativas M3 y M2) se estima que tiene el mayor valor lucrativo.

Le siguen, en orden descendente, el SUSNO 5, SUSNO 4, SUSO 3, SUSNO 2, SUSNO 1, SUSO 1 y SUSO 2

| SECTOR  | COEF. "I" |
|---------|-----------|
| SUSNO 1 | 1,15      |
| SUSNO 2 | 1,30      |
| SUSNO 4 | 1,40      |
| SUSNO 5 | 1,45      |
| SUSNO 6 | 1,50      |
| SUSO 1  | 1,10      |
| SUSO 2  | 1,10      |
| SUSO 3  | 1,40      |

- *Coeficiente "c" o coeficiente de circunstancias urbanísticas.*

El coeficiente "c" se obtendrá multiplicando el subcoeficiente "I", por el subcoeficiente "gu" y por el subcoeficiente "s".

a) Subcoeficiente "I" o subcoeficiente de localización.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación entre el valor de la localización de un sector y el valor de la localización del sector que, en función de criterios de mercado, se considere que conlleva un mayor rendimiento lucrativo

El valor que en el PGOV se asigna a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al sector con mejor localización.

Se considera que el sector con mejor localización desde el punto de vista lucrativo es el SUSNO 5, por su cercanía y fácil acceso desde el sistema general de comunicaciones de la carretera GC-41 y por su proximidad con sistemas generales deportivos y de uso público comunitario. A partir de este sector, al que se le asigna el coeficiente 1,5, se han atribuido al resto de los sectores los coeficientes correspondientes. El menor valor, y con diferencia, se le asigna al sector SUSNO 1 por su lejanía de los sistemas generales, tanto viario como de espacios libres y de uso público comunitario. Los valores



asignados se han obtenido por comparación del valor del suelo de un mismo uso y tipología en zonas cercanas a los diferentes sectores.

| SECTOR  | NORMATIVA<br>VUC (€/M2) | COEF. "I" |
|---------|-------------------------|-----------|
| SUSNO 1 | 79,14                   | 1,10      |
| SUSNO 2 | 84,23                   | 1,30      |
| SUSNO 4 | 131,89                  | 1,50      |
| SUSNO 5 | 131,89                  | 1,50      |
| SUSNO 6 | 100,24                  | 1,31      |
| SUSO 1  | 121,10                  | 1,43      |
| SUSO 2  | 79,14                   | 1,19      |
| SUSO 3  | 79,80                   | 1,20      |

b) Subcoeficiente "gu" o subcoeficiente de gastos de urbanización previsibles.

Mediante este subcoeficiente se cuantificarán las siguientes variables:

- La relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el ámbito o sector en el que estas características sean las más favorables.
- La relación entre los mayores gastos de urbanización que puedan presentar los terrenos de un sector como consecuencia de preexistencias urbanizatorias o edificatorias indemnizables por parte de los propietarios del suelo incluido en el sector, en comparación con el ámbito o sector con preexistencias indemnizables de menor valor.

El valor que el PGO asigna al subcoeficiente "gu" está entre 1 y 1,5, correspondiendo el máximo valor asignado al sector con menores gastos de urbanización previsibles, atendiendo a la menor superficie destinada a calles, a las mejores cualidades para su urbanización y edificación y al menor valor de las preexistencias indemnizables o, en su caso, a la inexistencia de las mismas.

El SUSO 3 (Perolete) tiene el porcentaje de urbanización más bajo (24,3%) y carece de preexistencias indemnizables, por lo que se le asigna el máximo valor: 1,5.

El SUSNO 4 (Casco Oeste) tiene un porcentaje de urbanización medio-bajo (28,9%), con pocas preexistencias indemnizables (principalmente un estanque), por lo que se le asigna el valor 1,3.

El SUSNO 5 (Casco Este) tiene un porcentaje de urbanización bajo (27,3%), presumiblemente con muy pocas preexistencias indemnizables, puesto que las viviendas existentes pueden ser compatibles con la futura ordenación. Se le asigna el valor 1,25.

El SUSO 2 (Cercado de Casares) tiene un porcentaje de urbanización medio-bajo (27,3%). Tiene preexistencias, aunque no indemnizables, pues es el propio propietario del suelo y de las edificaciones quien promueve el sector. Se le asigna el valor 1,23.

El SUSO 1 (Mirabala) tiene el tercer porcentaje de urbanización más alto (38%) y carece de preexistencias indemnizables. Se le asigna el valor 1,15.

El SUSNO 2 (El Laderón) tiene un porcentaje de urbanización mayor (47,5%), a lo que hay que sumar la necesidad de soterramiento de la línea de alta tensión existente, y presumiblemente pocas preexistencias indemnizables. Se le asigna el menor valor: 1,25.

El SUSNO 6 (Hoya del Peral) tiene el segundo porcentaje de urbanización más alto (40,7%), presumiblemente el mayor número de preexistencias indemnizables (entre las que hay alguna vivienda), a lo que hay que sumar la necesidad de soterramiento de la línea de media tensión existente. Se le asigna el valor 1,10.

El SUSNO 1 (Tenteniguada) tiene el mayor porcentaje de urbanización, al tener que resolver el acceso al Montecillo, así como destinar parte del suelo a la creación de una rotonda y a medidas de corrección ambiental, por lo que se le asigna el valor 1.

| SECTOR  | SUPERFICIE | VIARIO | %     | COEF. Gu |
|---------|------------|--------|-------|----------|
| SUSNO 1 | 19.216     | 6.770  | 35,2  | 1        |
| SUSNO 2 | 19.766     | 9.390  | 47,5  | 1,25     |
| SUSNO 4 | 34.008     | 9.815  | 28,9  | 1,3      |
| SUSNO 5 | 71.354     | 19.457 | 27,3  | 1,25     |
| SUSNO 6 | 61.563     | 9.100  | 14,8  | 1,10     |
| SUSO 1  | 19.486     | 7.406  | 38,0  | 1,15     |
| SUSO 2  | 13.545     | 13.545 | 100,0 | 1,23     |
| SUSO 3  | 71.425     | 17.361 | 24,3  | 1,5      |

c) Subcoeficiente "s" o subcoeficiente de proximidad a los sistemas generales.

Mediante este subcoeficiente se cuantifica la relación de valor derivada de la proximidad del sector a los sistemas generales y equipamientos estructurantes incluidos o cercanos al sector.

Esta relación se cuantificará mediante la asignación de un subcoeficiente de los comprendidos en los siguientes intervalos de valores:

- Cuando la proximidad al sistema general sea favorable para el suelo incluido en el sector, el valor que el PGOV asigna a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,25
- Cuando la proximidad al sistema general sea desfavorable para el suelo incluido en el sector, el valor que el PGOV asigna a este subcoeficiente estará entre 0,75 y 1.

Siguiendo estos criterios, se considera que los sectores cuya proximidad a los sistemas generales es favorable son (de más a menos): SUSNO 5, SUSNO 4, SUSNO 6, SUSO 1, SUSO 3 y SUSO 2, y se considera que los sectores cuya

proximidad a los sistemas generales es desfavorable son (de menos a más): SUSNO 2 y SUSNO 1.

| SECTOR  | COEF "s" |
|---------|----------|
| SUSNO 1 | 0,75     |
| SUSNO 2 | 1,10     |
| SUSNO 4 | 1,20     |
| SUSNO 5 | 1,25     |
| SUSNO 6 | 1,17     |
| SUSO 1  | 1,15     |
| SUSO 2  | 1,05     |
| SUSO 3  | 1,15     |

– *Factor de ponderación de los coeficientes:*

Considerando que los distintos coeficientes a tener en cuenta pueden tener un peso específico distinto en el proceso homogeneizador que los justifica, el planeamiento puede ajustar el resultado de la ponderación, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa. Dicho ajuste se realizaría mediante la asignación a cada uno de los coeficientes de un factor de ponderación, cuyo valor oscilaría entre 1 y 1,2, no pudiendo asignarse a todos los coeficientes un factor de ponderación superior a 1.

No se ha considerado necesario la aplicación de estos coeficientes en el caso de los suelos urbanizables de Valsequillo.

– *Forma de cálculo del aprovechamiento urbanístico global de comparación.*

El aprovechamiento urbanístico global de comparación se calculará sumando el aprovechamiento urbanístico global de comparación de cada área diferenciada del ámbito o sector. Cada recinto que tenga asignado un uso global y tipología edificatoria básicas con aprovechamiento lucrativo, constituirá un área diferenciada del sector.

El aprovechamiento urbanístico global de comparación de cada área diferenciada se calculará multiplicando las siguientes variables: Superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo del recinto por el coeficiente de edificabilidad lucrativa neta asignado por el planeamiento al recinto, por los coeficientes de homogeneización "u", "i" y "c", y, en su caso, por sus factores de ponderación.

#### **14.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 2.B).2) DEL ARTÍCULO 32 DEL TRELOTCEC.**

El PGOV podrá incluir en los sectores de suelo urbanizable, o adscribir a los mismos, tantos sistemas generales como considera convenientes para el adecuado funcionamiento del modelo de ordenación del territorio adoptado. Asimismo, adscribe sistemas generales a un sector con el único fin de lograr que no presente con los demás sectores del área territorial en la que se encuentre una diferencia de aprovechamiento urbanístico medio de comparación superior al quince por ciento, tal y como se establece en el apartado 2.B).2) del artículo 32 del TRELOTCEC.

A los efectos previstos en ese apartado, se establecen tres áreas territoriales en función de los valores de mercado del suelo: el *Área Territorial 1*, que corresponde a la zona alta del municipio (Las Vegas, Era de Mota, Tenteniguada) en la cual el valor del suelo es menor por su lejanía y dificultad de acceso. El *Área Territorial 2*, correspondiente al Casco de Valsequillo, con un valor del suelo más elevado, aunque inferior al del *Área Territorial 3*, en la zona de La Barrera, con precios mayores por su mejor comunicación y cercanía a Telde.

En todo caso, se deberá tener en cuenta que la inclusión o adscripción de sistemas generales al sector no haga inviable el desarrollo urbanístico del mismo desde el punto de vista económico.

Con estas matizaciones, pasamos a comprobar el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el apartado 2.B).2) del artículo 32 del TRELOTCEC, para lo cual recogemos en una tabla los aprovechamientos urbanísticos medios de comparación de los sectores de suelo urbanizable:

| SECTOR  | APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN (AUMC) | AREA TERRITORIAL | CONVENIO URBANÍSTICO |
|---------|---------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| SUSNO 1 | 0,9182337                                               | 1                | NO                   |
| SUSNO 2 | 0,8475102                                               | 1                | SI                   |
| SUSNO 4 | 0,8864104                                               | 2                | NO                   |
| SUSNO 5 | 0,8244950                                               | 2                | NO                   |
| SUSNO 6 | 1,9679055                                               | 3                | NO                   |
| SUSO 1  | 0,8202273                                               | 2                | SI                   |
| SUSO 2  | 0,8642622                                               | 2                | SI                   |
| SUSO 3  | 0,8109448                                               | 2                | SI                   |

El mayor aprovechamiento medio de comparación corresponde, dentro del Área Territorial 1, al SUSNO-1, y el menor aprovechamiento corresponde al SUSNO-2.

El 15% del AUMC del SUSNO-1 es:  $15\% \text{ de } 0,9182337 = 0,15 \times 0,9182337 = 0,137735$ .

$0,9182337 - 0,137735 = 0,7804986 < 0,8475102$ . Por tanto, cumple con el apartado 2.B).2) del artículo 32 del TRELOTCEC.

El mayor aprovechamiento medio de comparación corresponde, dentro del área territorial 2, al SUSNO-4, y el menor aprovechamiento corresponde al SUSO-3.

El 15% del AUMC del SUSNO-4 es:  $15\% \text{ de } 0,8864104 = 0,15 \times 0,8864104 = 0,1329615$ .

$0,8864104 - 0,1329615 = 0,7534488 < 0,8109448$ . Por tanto, cumple con el apartado 2.B).2) del artículo 32 del TRELOTCEC.

#### 14.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

En el apartado 2.A.7.a del artículo 32 del TRELOTCENC se establece, con referencia al sistema general de espacios libres, lo siguiente:

“ ...

a) *El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias*

...”

A continuación se expone un Cuadro en el que se desarrolla el cumplimiento por el PGOV de dichas reservas mínimas.

| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES<br>Cumplimiento del apartado 2.A.7a del artículo 32 del TRELOTCENC |               |               |                                                                    |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO                                                                            | Nº VIVIENDAS  | Nº HABITANTES | ESPACIOS LIBRES INTEGRANTES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | RESERVAS MÍNIMAS (5m <sup>2</sup> /hab) |
| S.U.C.U.                                                                                              | 8.558         | 25.674        | 22.602                                                             |                                         |
| S.U.N.C.U.                                                                                            | 1.463         | 4.389         | 5.063                                                              |                                         |
| S.UZ.                                                                                                 | 1.276         | 3.829         | 64.740                                                             |                                         |
| AA.RR.                                                                                                | 744           | 2.232         |                                                                    |                                         |
| S.R.P.I.                                                                                              |               |               | (El Troncón) 44.594<br>(Palmeral San Roque) 69.226                 |                                         |
| <b>TOTALES</b>                                                                                        | <b>12.041</b> | <b>36.124</b> | <b>206.225</b>                                                     | <b>180.620</b>                          |

#### 15.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

##### 15.1 Cumplimiento de las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación General de Canarias y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

##### 15.1.1.- Adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

En base a lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, los instrumentos de ordenación generales que, a la entrada en vigor de la citada Ley (16 de abril de 2003), no hayan sido aprobados provisionalmente, no podrán proseguir su tramitación sin la previa adaptación a las Directrices. El Plan General de Ordenación de Valsequillo fue aprobado inicialmente el día 5 de noviembre de 2001, no habiéndose alcanzado la aprobación provisional antes de la entrada en vigor de las Directrices, por lo que, para proseguir su tramitación debe adaptarse a ellas.

En este apartado se recoge, en síntesis, la justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación General de Canarias (en adelante, DD.O.G.C.) y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante, DD.O.T.C.) aplicables al Plan General de Ordenación de Valsequillo.

**15.1.2.- Directriz 28 (DD.O.G.C.). Disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos.**

En cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 de la Directriz 28 de las DD.O.G.C., el PGOV aporta en el anexo de esta Memoria una certificación de la empresa concesionaria del servicio de suministro de agua potable en Valsequillo sobre la disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos y la viabilidad de la inserción en las redes de abastecimiento existentes.

**15.1.3.- Directriz 58 (DD.O.G.C.). Zonas de interés agrícola de la periferia urbana.**

El apartado 2c de la Directriz 58 de las DD.O.G.C. establece que:

*“El planeamiento general definirá de forma precisa y firme, los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, desarrollando un mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana que evite la pérdida de sus valores y su integración en el proceso urbano”.*

El PGOV recoge dentro de las subcategorías de suelo rústico de protección agraria SRPA-1, SRPA-1.1 y SRPA-2 los suelos rústicos de mayor valor agrológico situados en las periferias urbanas, estableciendo unas normativas que garanticen su conservación, así como su preservación de los procesos urbanos.

**15.1.4.- Directriz 65 (DD.O.G.C.). Adscripción del suelo rústico a la categoría de protección territorial.**

El suelo rústico se adscribe a la categoría de protección territorial en base al criterio recogido en el apartado 1 de la Directriz 65, (Protección territorial):

*“1. La clasificación de suelo rústico en la categoría de protección territorial se aplicará a los terrenos que, careciendo de valores ambientales e interés productivo, sea necesario preservar del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial o del valor del medio rural no ocupado, del ecosistema insular y de su capacidad de*

*sustentación de desarrollo urbanístico o resulten inadecuados para la urbanización por causas económicas o por riesgos.”*

Se incluyen así en esta categoría de suelo rústico zonas en el interior de núcleos residenciales en ladera en las que resulta inadecuado el crecimiento edificatorio por las pendientes excesivas, los altos costes económicos o por los riesgos que generaría su construcción (es el caso de El Almendrillo y San Roque).

**15.1.5.- Directriz 67 (DD.O.G.C.). Límites a la clasificación de suelo urbano y urbanizable.**

El apartado 1.d de la Directriz 67 establece:

*“1. El planeamiento general y de los espacios naturales protegidos justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en su defecto, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:*

*...*

*d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m2 por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.*

*...”*

En el caso de Valsequillo, la población recogida en el censo de 2005 es de 8.659 habitantes. Por tanto:

- Superficie de suelo clasificado como urbano = 1.532.418 m2.
- Superficie de suelo clasificado como urbanizable = 373.116 m2.
- Total: 1.905.534 m2

$$8.659 \times 250 \text{ m}^2 = 2.164.750 \text{ m}^2 > 1.905.534 \text{ m}^2.$$

Por tanto, el PGOV cumple con lo establecido en el apartado 1.d de la Directriz 67 de las DD.O.G.C.

**15.1.6.- Directriz 112 (DD.O.G.C.) Control y corrección de los impactos paisajísticos.**

En cumplimiento de lo establecido en la Directriz 112 (Criterios generales. (ND) CAPÍTULO II (PAISAJE) de las Directrices de Ordenación General, se evitan los crecimientos edificatorios en lugares con pendientes superiores al 50%.

*“Directriz 112.*

*....*



3. El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular:

a) Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

....

c) Como criterio general, se prohibirá la construcción en el borde exterior de los viales que den a ladera, dejándolo abierto y sin edificación."

Así se limita el crecimiento de los núcleos como Lomitos de Correa, especialmente en la zona de Pozo Moreno y la calle Manuel Peña, a los lugares de pendiente inferior a la establecida como máxima en las DOGC.

Los asentamientos rurales categorizados como tales por el PGOV o aquéllos que tenían esa categoría en las NNSSP anteriormente vigentes se han revisado con las determinaciones de la Directriz 63, (Asentamientos rurales), de las DOGC que, en cuanto a la delimitación de los AARR, establecía:

"a) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado.

b) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento.

Y, en cuanto a los criterios de ordenación:

a) El reconocimiento de los asentamientos se realizará de acuerdo con sus características territoriales. En ningún caso, salvo lo dispuesto expresamente por el planeamiento insular, podrán reconocerse como asentamientos los conjuntos con menos de 10 viviendas, y una densidad inferior a 5 viviendas por hectárea.

b) El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas, o que pretendan la colmatación interior del asentamiento. No se admitirán las segregaciones y parcelaciones con aperturas de nuevas vías, ya sean de carácter privado o público, para el acceso a las diferentes viviendas, salvo que actúan en el sentido de lo dispuesto en el apartado 1.b).

c) Se evitarán las tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

d) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

e) Los usos industriales admisibles serán los preexistentes vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal, compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

..."

En la Memoria Justificativa se revisarán, conforme a estos criterios, la delimitación y ordenación de los asentamientos rurales que establece este Plan General de Ordenación.



**15.1.7.- Directriz 113 (DD.O.T.C.). Áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada.**

La Directriz establece en su apartado 1:

*“1. Los Planes Insulares de Ordenación y el planeamiento urbanístico señalarán, conforme a las diferentes situaciones caracterizadas en las Directrices, las áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada ...”*

Las áreas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada son las que se recogen en las correspondientes Fichas de Evaluación de Impactos de este PGOV. Las medidas para la recuperación ambiental y paisajística recogidas en las fichas son las acciones que se consideran prioritarias para la ordenación del ámbito territorial correspondiente.

**15.1.8.- Directriz 25 (DD.O.T.C.). Capacidad de carga turística.**

En cumplimiento de lo establecido en la Directriz 25 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante DD.O.T.C.) el PGOV calcula la capacidad de carga del uso turístico en el municipio.

Para ello, se ha tenido en cuenta la capacidad alojativa de los dos hoteles rurales existentes en el municipio. A esta capacidad se le suma la posibilidad de destinar a alojamientos de turismo rural las edificaciones incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Valsequillo con posibilidades para cumplir esta función. Por tanto, ésta será la carga máxima posible en el municipio.

- HOTEL RURAL EL PINAR: 17 plazas alojativas.
- HOTEL RURAL HACIENDA LA ESPERANZA: 44 plazas alojativas.
- NÚMERO DE PLAZAS POSIBLES EN EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO SUSCEPTIBLES DE ACOGER EL USO DE TURISMO RURAL: 278 plazas alojativas.

**TOTAL: 339 plazas alojativas.**

**16.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.**

Mediante Decreto 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, se consideran subsanadas por el Cabildo Insular de Gran Canaria las deficiencias no sustanciales advertidas por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 20 de mayo de 2003 y se ordena la publicación de la normativa, que figuraba como anexo del citado Decreto.

El documento aprobado definitivamente del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIOGC) establece determinaciones que afectan a la

ordenación que establece este PGOV de diferente manera y en distintos aspectos, que se detallan a continuación:

#### **16.1.- En cuanto a la adecuación del crecimiento urbano al Modelo Territorial Insular.**

El PIOGC, en el apartado 2 del artículo 241, establece una serie de principios operativos para la estructuración de los crecimientos urbanos que planteen los planeamientos municipales. El Plan General de Ordenación de Valsequillo responde a estos principios operativos tal y como se detalla a continuación.

##### ***Jerarquía.***

El PGOV opta por un modelo de ordenación del territorio en el que los crecimientos edificatorios se plantean en aquellos núcleos que juegan un papel dominante en el municipio. Es el caso de los núcleos de La Barrera y Valsequillo casco, núcleos urbanos situados en la vega de Valsequillo y cuyos crecimientos pueden ser asumidos con costes económicos y paisajísticos razonables, en lo que se refiere a la mejora y adecuación de los sistemas generales y locales. Son además los suelos urbanos con mejores comunicaciones con los municipios limítrofes. Por ello, estos dos núcleos concentran el 70% del suelo urbanizable previsto en el PGOV.

Por el contrario, en los núcleos situados en la parte alta del municipio, entendiendo por tales los núcleos situados entre el casco de Valsequillo y Tenteniguada, plantear el incremento poblacional implica necesariamente la mejora de las infraestructuras, principalmente viarias, para absorber los nuevos crecimientos. Esta mejora implica unos costes económicos y una afección paisajística muy altos, que desde el modelo de ordenación del territorio planteado en el PGOV, se entiende que no es ni necesario ni conveniente plantear en estos momentos.

Por tanto, en estos núcleos (Las Vegas, Era de Mota, Tenteniguada y El Rincón) se prevén únicamente incrementos de suelo residencial que tienen por objeto absorber los crecimientos vegetativos y con el criterio urbanístico de completar la trama existente.

Los crecimientos por extensión son mínimos y se concretan en dos sectores de suelo urbanizable:

- El SUSNO-1 de Tenteniguada, suelo urbanizable de pequeña extensión, tiene como objetivos de ordenación principales la obtención de suelo para la localización de sistemas generales de uso público comunitario (Centro de Salud, Tanatorio,...), así como la resolución de problemas de accesibilidad del núcleo del Montecillo. Asimismo se pretende la localización de una amplia zona de aparcamientos, que resulta ser una de las principales carencias del barrio.
- El SUSNO-2, de Las Vegas, se localiza en una zona agrícola que ha quedado cercada por crecimientos urbanos inconexos. Se trata de un suelo urbanizable de baja densidad con el que se pretende ordenar y equipar la zona del Laderón de Las Vegas, además de solucionar los problemas de conexión actualmente

existentes con la carretera general GC-41. Existe además un Convenio Urbanístico firmado con los propietarios del suelo, en virtud del cual se realizan cesiones de aprovechamientos el Ayuntamiento superiores a las mínimas legales.

Estos dos sectores significan el 10% de total del suelo urbanizable clasificado por este PGOV.

El resto del suelo urbanizable lo constituye el sector de SUSO de El Perolete, vinculado al barrio de La Cantera y con muy buena conexión con la carretera GC-41. Este sector, que ya estaba clasificado como SAU por las NN.SS.P. de Valsequillo, se clasificó en su día por existir un Convenio Urbanístico entre su propietaria y el Ayuntamiento de Valsequillo, muy beneficioso para el interés público.

Por tanto, la ordenación planteada en este Plan General de Ordenación cumple con principio operativo de jerarquía, recogido en el apartado 2.1 del artículo 241 del PIOGC.

### **Proporcionalidad.**

Se plantea un crecimiento moderado de los suelos urbanos actualmente existentes, priorizando la colmatación de los intersticios existentes en la trama mediante el establecimiento de ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Los crecimientos hacia el exterior de los suelos urbanos se realizan para completar la trama existente o para la realización de ajustes de escasa importancia.

Por tanto, y en lo que se refiere al cumplimiento del principio de proporcionalidad, establecido en el apartado 2.2 del artículo 241 del PIOGC, en ningún caso el suelo clasificado *ex novo* como urbano o urbanizable por el Plan General de Ordenación de Valsequillo supera en dimensión al clasificado como urbano o apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tal y como se puede apreciar en la tabla adjunta.

| NÚCLEO                     | NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO |        |         | PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN |               |         | INCREMENTO DEL SUELO CLASIFICADO |
|----------------------------|-------------------------------------|--------|---------|----------------------------|---------------|---------|----------------------------------|
|                            | SUELO URBANO                        | SAU    | TOTAL   | SUELO URBANO               | SUELO URBANIZ | TOTAL   |                                  |
| LA BARRERA – LOS ALMENDROS | 240.480                             | 96.756 | 337.236 | 314.879                    | 43.571        | 358.450 | 6.29                             |
| LA CANTERA – LAS CHOZAS    | 72.200                              | 96.360 | 168.560 | 99.517                     | 72.998        | 172.515 | 2.35                             |
| LUIS VERDE – LAS CASAS     | 83.200                              |        | 83.200  | 193.917                    |               | 193.917 | 133,07                           |
| VALSEQUILLO                | 305.840                             | 23.040 | 328.880 | 292.134                    | 174.138       | 466.272 | 41,78                            |
| MIRABALA                   | 60.760                              | 55.440 | 116.200 | 57.373                     | 19.486        | 76.859  | -33,86                           |
| JUAGARZOS                  | 54.280                              |        | 54.280  | 57.911                     |               | 57.911  | 6,69                             |
| LOS LOMITOS                | 89.480                              |        | 89.480  | 56.123                     |               | 56.123  | -37,28                           |
| LAS VEGAS                  | 171.920                             |        | 171.920 | 135.138                    | 19.767        | 154.905 | -9,90                            |
| ERA DE MOTA                | 61.160                              |        | 61.160  | 61.973                     |               | 61.973  | 1.33                             |

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.**

|              |                  |                |                  |                  |                |                  |              |
|--------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|
| EL PEDREGAL  | 33.484           |                | 33.484           | 33.484           |                | 33.484           | 5,98         |
| LA ESPERANZA | 5.535            |                | 5.535            | 5.535            |                | 5.535            | 0,00         |
| TENTENIGUADA | 166.840          | 21.500         | 188.340          | 146.872          | 18.460         | 165.332          | -12,22       |
| EL RINCÓN    | 27.640           |                | 27.640           | 31.131           |                | 31.131           | 12,63        |
|              |                  |                |                  |                  |                |                  |              |
| <b>TOTAL</b> | <b>1.372.819</b> | <b>293.096</b> | <b>1.665.915</b> | <b>1.485.987</b> | <b>348.420</b> | <b>1.834.407</b> | <b>10.11</b> |

**Proyección demográfica. Evaluación de la población futura.**

En este epígrafe se trata de hacer una aproximación a lo que será el estado de la población en un próximo futuro, dato que nos permitiría conocer las necesidades, tanto de vivienda, como de otras infraestructuras, en el municipio a corto y medio plazo.

Según las previsiones del PIOGC, los distintos índices de saldo migratorio, fecundidad y mortalidad en el municipio de Valsequillo para el período 1991-2011 se sitúan en los siguientes valores: Se estima un alto índice de natalidad y fecundidad, en tanto en cuanto los nacimientos duplican las defunciones. El índice de fecundidad se sitúa entre el 12,5 –13<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, mientras fija un índice de mortalidad entre el 6,5–8,5<sup>0</sup>/<sub>00</sub>. En este período el saldo migratorio del municipio se prevé pueda estar entre el 3-7<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.

Teniendo en cuenta estas últimas cifras, podríamos categorizar el municipio de Valsequillo como de posible recuperación, atendiendo a los flujos poblacionales y al grado de envejecimiento de la población. El término municipal estaría caracterizado principalmente por una población envejecida, con un saldo migratorio mayoritariamente positivo y un peso demográfico bastante bajo.

Sin embargo, estos datos, que no son nada concretos, deben ser observados con cierta cautela, puesto que la evolución demográfica en el municipio ha experimentado numerosas y variadas fluctuaciones a lo largo del tiempo. Así por ejemplo, las previsiones realizadas por el ISTAC, e incluidas en el PIOGC, para los años 2001 al 2011, (prevé una población de 7.864 habitantes para el último de estos años), ya han sido ampliamente superadas según el padrón municipal de habitantes de noviembre de 2001, alcanzando en esta fecha los 8.139 residentes, fruto de un aumento espectacular en los cinco últimos años en torno al 6,36%.

La evolución de la población de Valsequillo de los últimos años se puede apreciar en el cuadro siguiente:

| <b>AÑO</b> | <b>POBLACIÓN</b> |
|------------|------------------|
| 1975       | 5.928            |
| 1986       | 6.036            |
| 1991       | 6.374            |
| 1996       | 7.796            |
| 1997       | No se aprobó     |
| 1998       | 7.710            |

|      |       |
|------|-------|
| 1999 | 7.905 |
| 2000 | 8.046 |
| 2001 | 8.139 |
| 2002 | -     |
| 2003 | 8.381 |
| 2004 | 8.498 |
| 2005 | 8.659 |

Obsérvese el rápido crecimiento de población experimentado en los últimos años, crecimiento que estimamos podría haber sido muy superior si no fuera porque en el municipio de Valsequillo desde enero de 2001 ha estado suspendido, por diferentes causas, el otorgamiento de licencias urbanísticas hasta el mes abril de 2005, en que se ha levantado parcialmente la suspensión. Este hecho ha frenado indudablemente el crecimiento poblacional.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo se aprobaron definitivamente en enero de 1995. Dicho instrumento de planeamiento clasificaba un total de 1.372.819 m<sup>2</sup> de suelo urbano y delimitaba seis sectores de suelo apto para urbanizar, con un total de 293.096 m<sup>2</sup>.

El crecimiento poblacional previsto en las NN.SS.P. era de 7.236 viviendas en suelo urbano, 326 en asentamiento rural y 1.127 en suelo urbanizable (en total, 8.689 viviendas o 26.067 habitantes). Sin embargo, en el tiempo de vigencia de este instrumento de planeamiento general únicamente se ha desarrollado un suelo apto para urbanizar (de uso industrial) y se ha ido construyendo lentamente el suelo urbano, de modo que ha aumentado la población en 863 habitantes, hasta hacer un total de 8.659 habitantes en 2005.

Todo ello nos hace pensar que en los próximos años y si se mantiene aproximadamente el actual ritmo de crecimiento, la población del municipio puede llegar fácilmente a los 10.000 habitantes, e incluso acercarse a los 11.000 residentes, al existir suficiente oferta de suelo urbano para ello en las actuales NN.SS.P.

En la propuesta del PGOV, la capacidad de crecimiento poblacional para los próximos ocho años es la siguiente:

| CLASE Y CATEGORÍAS DE SUELO | NÚMERO VIVIENDAS | NÚMERO HABITANTES |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| SUNCU                       | 1.463            | 4.389             |
| SUSNO                       | 889              | 2.668             |
| SUSO                        | 387              | 1.161             |
| <b>TOTAL</b>                | <b>2.739</b>     | <b>8.218</b>      |

Es decir, un total de 2.739 viviendas, u 8.218 nuevos habitantes, como máximo, en el Municipio de Valsequillo.

La experiencia del planeamiento municipal de Valsequillo es que el tener una buena cantidad de suelo clasificado ha ayudado a que no hubiera acaparamiento de suelo por parte de propietarios y a que los precios del suelo se mantuvieran en unos límites razonables. No se quiere decir con esto que el ofertar mucho suelo residencial abarate los precios. Lo que si es cierto que el tener escaso suelo en el mercado los encarece.

En el siguiente Cuadro se detallan el número total de viviendas en los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales previstos en el PGOV. El número de habitantes se ha obtenido multiplicando el número de viviendas por tres.

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO | Nº VIVIENDAS | Nº HABITANTES |
|----------------------------|--------------|---------------|
| SUCU                       | 8.572        | 25.716        |
| SUNCU                      | 1.463        | 4.389         |
| SUZ                        | 1.276        | 3.829         |
| SRAR                       | 756          | 2.268         |
|                            |              |               |
| TOTALES                    | 12.067       | 36.202        |

Aunque estas cifras no son ajustadas a la realidad por varias razones:

El suelo categorizado como SUCU está en buena medida construido, por lo que, para calcular de modo más real las previsiones de crecimiento habría que tener en cuenta el suelo no edificado.

Además, varios de los ámbitos de SUNCU se encuentran consolidados de edificaciones, como son el SUNCU-15, SUNCU-23 y SUNCU-24, por lo que habría que descontar del número de viviendas posibles, el suelo ocupado por las edificaciones actuales, o sea, 22 viviendas en el SUNCU-15, más 26 viviendas en el SUNCU-17, más 80 viviendas en el SUNCU-19, más 30 viviendas en el SUNCU-23, más 26 viviendas en el SUNCU-24. En definitiva tendríamos en los SUNCUs un total de 1.269 viviendas, o 3.087 nuevos habitantes.

Pero aún esta cantidad es bastante improbable, puesto que en la ejecución de los Planes Parciales de Ordenación de los ámbitos de SUNCU o sectores de suelo urbanizable, la capacidad de viviendas en dicho suelo resultante de la ordenación será siempre menor.

En el siguiente Cuadro, en la columna de "Suelo no edificado" se indica el suelo vacante en esas clases y categorías de suelo, y en la columna de "Número de habitantes" se deduce la población prevista en ese suelo vacante.

| CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO | SUELO NO EDIFICADO | Nº HAB        |
|----------------------------|--------------------|---------------|
| S.U.C.U.                   | 219.380            | 7.017         |
| S.U.N.C.U.                 | 239.605            | 3.807         |
| S.UZ.                      | 304.849            | 1.276         |
| AA.RR.                     | 136.584            | 472           |
| <b>TOTALES</b>             |                    | <b>12.572</b> |

De la suma de la población censada actualmente (8.659 hab.) y la población prevista se obtiene un total de 21.231 habitantes, cifra más real, aunque también muy inflada, por lo que exponemos a continuación:

Se está considerando una vivienda cada cien metros cuadrados construidos de suelo calificado de uso residencial, sin tener en cuenta la posibilidad permitida por la normativa de usos alternativos al residencial, fundamentalmente el uso comercial o de garaje en planta baja. Estos usos consumirán una buena parte de esa edificabilidad estimada con destino a viviendas en el cómputo anterior.

Se estima que, como mínimo, un 30% de la edificabilidad existente en suelos urbanos y urbanizables se destinará a usos distintos del residencial en planta baja o plantas superiores. Por ello, obtenemos un número estimado de

$$12.572 - (25\% \text{ de } 12.572) = 8.800 \text{ habitantes.}$$

Por tanto, obtenemos una población de 8.800 habitantes, que sumados a los 8.659 censados hacen un total de **17.459 habitantes**.

Por tanto, entendemos que la cantidad de suelo que el PGOV destina al crecimiento residencial **cumple con el principio de proporcionalidad** establecido en el apartado 2.2 del artículo 241 del PIOGC.

El suelo vacante en cada núcleo de población y los habitantes previstos se detallan en el Anexo de *Tablas Resumen* de este PGOV.

### **Contigüidad.**

Todos los suelos clasificados *ex novo* como urbanos o urbanizables se plantean, en la mayor parte de los casos, para completar vacíos urbanos existentes en la trama urbana actual. En los supuestos en que se plantean extensiones hacia el exterior no edificado, estos nuevos crecimientos se encuentran imbricados y sin solución de continuidad con la trama preexistente.

Estos mismos criterios son de aplicación a los nuevos suelos urbanizables.

### **16.2.- En cuanto a los supuestos de incumplimiento de la condición de contigüidad de los nuevos crecimientos,**

En cumplimiento de lo dispuesto al final del apartado 2.3 del artículo 241 del PIOGC, señalamos que:

No se producen crecimientos residenciales amparados en el contacto con el suelo de uso industrial, sino como ampliación del propio suelo residencial. El contacto de los nuevos crecimientos con el suelo urbano existente se realiza en una superficie suficiente para garantizar la adecuada articulación y continuidad del nuevo crecimiento.

No existen casos de cambio de uso a residencial de un suelo destinado a uso industrial, que traiga como consecuencia que el nuevo suelo residencial no quede en contacto con SUCU del mismo uso.

No existen casos en los que se planteen crecimientos que queden separados del suelo urbano existente por sistemas generales viarios. En los casos en que se plantean crecimientos contiguos a la carretera general GC-41, dichos crecimientos se realizan a partir del suelo urbano existente en el mismo lado de la vía.

### **16.3.- En cuanto a los criterios de calidad que garantizan la adecuada articulación formal de los crecimientos planteados en el PGOV.**

En cumplimiento de los apartados 2.4 y 3 del artículo 241 del PIOGC, el Plan General de Ordenación de Valsequillo recoge como determinaciones a tener en cuenta en la ordenación de los ámbitos o sectores, en relación con los nuevos crecimientos que se plantean hacia el exterior no edificado de los núcleos urbanos, el control paisajístico del contacto con el suelo rústico colindante y el control volumétrico y tipológico de la edificación prevista, así como su adecuada articulación con la trama existente.

Asimismo, se identifican en cada ámbito o sector los recursos o elementos naturales y culturales significativos, planteándose, en su caso, bien la simple conservación o bien su inclusión respetuosa y armónica en la ordenación.

En las fichas que el PGOV establece para los diferentes ámbitos de SUNCU o sectores de suelo urbanizable se plantean determinaciones precisas para controlar sus condiciones de visibilidad desde los puntos de vista más frecuentes, así como las condiciones para la creación y control de la fachada de contacto con el suelo rústico colindante. En esta Memoria Justificativa se fundamenta la valoración que se realiza del contacto de los nuevos crecimientos planteados con el espacio natural o rural circundante.

Igualmente se establecen las necesarias condiciones para la integración armónica de los nuevos crecimientos en la trama existente, prestando especial atención a la zona de contacto.

Se establecen, en su caso, medidas concretas para la atenuación y corrección de los impactos más probables y significativos en el entorno, tanto los existentes, como los previsibles, especialmente cuando el entorno lo constituyan áreas de valor natural o paisajístico.

Los núcleos que juegan un papel dominante en el municipio, susceptibles de mayores crecimientos edificatorios, se encuentran directamente vinculados al sistema



general viario de la carretera GC-41, si bien los nuevos crecimientos que se plantean en los laterales de dicha vía se prevén que, en la medida de lo posible, se desarrollen en torno a un viario independiente de la GC-41, intentando evitar los accesos individuales de parcelas a dicho sistema general para no afectar a su capacidad y funcionalidad.

A continuación se hace un análisis necesariamente breve, aunque minucioso y detallado, de las implicaciones funcionales y paisajistas de las previsiones de crecimiento de suelos urbanos y urbanizables sobre las áreas urbanas inmediatas y próximas, identificando los recursos o elementos naturales y culturales significativos existentes, analizando las implicaciones formales de la nueva fachada en relación, tanto al conjunto total del núcleo, como a su límite y contacto con el suelo rústico, y las relaciones de las piezas de nuevos crecimientos con los elementos viarios principales.

- **El Rincón.** Las previsiones de crecimiento de este núcleo se reducen a un SUNCU de pequeña dimensión localizado en torno a la zona del barrio donde se sitúan los espacios libres y las dotaciones. Se han evitado los nuevos crecimientos apoyados en los diferentes caminos agrícolas existentes, que conllevarían a la aparición de vías flanqueadas de edificaciones en un entorno agrícola. El crecimiento previsto se plantea vinculado a la zona más densa y mejor equipada, con el objeto de sumar las reservas de suelo para sistemas locales a las existentes en una zona de muy escasa incidencia paisajística. No afecta a elementos naturales y culturales significativos y es muy poco visible desde los puntos de vista más frecuentes. La nueva fachada del núcleo hacia el suelo rústico se controla mediante mecanismos tales como la obligación de evitar medianeras y ofrecer fachada hacia el paisaje, así como la elección materiales adecuados en el recintado de las parcelas.
- **Tenteniguada.** Los nuevos crecimientos propuestos para este barrio se limitan a dos ámbitos de SUNCU y un suelo urbanizable, el SUSNO-1.  
El SUNCU-2 es un ámbito de poca entidad que se delimita para completar esta zona del barrio que constituye actualmente un vacío urbano por la falta de accesos. La nueva fachada hacia el suelo rústico se controla mediante mecanismos tales como la obligación de evitar medianeras y ofrecer fachada hacia el suelo rústico, así como la elección materiales adecuados en el recintado de las parcelas. Se evitará la conexión directa del viario del SUNCU con la carretera GC-41. En el ámbito no existen recursos o elementos naturales y culturales significativos.  
El SUNCU-3 se delimita también para completar un vacío urbano existente y para ampliar y generar nuevos accesos a la zona escolar actual. No existen en la zona recursos o elementos naturales y culturales a proteger y la nueva y poco significativa fachada hacia el suelo rústico que se genera se controla con los mecanismos ya explicados anteriormente.  
El SUSNO-1 es un suelo urbanizable que se clasifica para resolver problemas importantes del núcleo de Tenteniguada, como son la previsión de un gran espacio donde localizar dotaciones (Centro de Salud, Tanatorio, Plaza...) con una amplia zona de aparcamiento. Además, en su interior debe resolver el acceso desde la carretera GC-41 al barrio del Montecillo, actualmente muy conflictivo. Los valores a preservar y controlar son, en este caso, los valores paisajísticos del lugar, ya que este suelo urbanizable se delimita en terrenos de fuerte pendiente, en los que se han realizado impactantes desmontes a ambos lados de la GC-41. La nueva imagen que genere este suelo urbanizable debe evitar la visión de medianerías, así como de la visión de una altura aparente superior a las tres plantas, en la zona

lindante con los espacios libres, y a las dos plantas en el resto. La ordenación del sector deberá contemplar la corrección de los impactos producidos por los desmontes existentes y dar adecuada solución al carácter significativo del lugar como zona de entrada al barrio de Tenteniguada, controlando muy especialmente el área situada al este, en la cual se deberá potenciar su carácter de zona de transición hacia el suelo rústico de alto valor paisajístico y etnográfico colindante.

- **Era de Mota.** El modelo de ordenación de este barrio se basa en la colmatación de los intersticios existente en la trama urbana, el cierre de manzanas incompletas y la ampliación de los espacios libres y dotaciones existentes. El mecanismo para su consecución será la delimitación de un SUNCU discontinuo, el denominado SUNCU-4, cuyo desarrollo cumplirá con la función de contribuir a la consolidación del barrio, concentrando las cesiones de sistemas locales en el área en torno al colegio, local social y plaza actuales. Los valores a conservar en este SUNCU son los valores paisajísticos y visuales, apreciables desde el lugar donde se prevé la localización de los sistemas locales (SUNCU-4B), y la protección del barranco actual como límite del SUNCU-4C. El desarrollo del ámbito del SUNCU-4 contemplará la protección de estos valores.
- **Las Vegas.** En este barrio se plantean crecimientos de consolidación de la trama existente (SUNCU-5C, SUNCU-6B, SUNCU-8), crecimientos para cerrar manzanas incompletas (SUNCU-5A, SUNCU-5B, SUNCU-6A) y crecimientos en extensión (SUSNO-2).

El SUNCU-5 es un ámbito discontinuo que se delimita para completar y estructurar la zona oeste de Las Vegas. Los valores a recuperar en esta zona son los paisajísticos (medianeras existentes en el SUNCU-5C, definición de la fachada hacia el barranco del SUNCU-5A). La visión desde el suelo rústico se controla por la existencia de calles que obligan a la creación de fachadas y cuyas aceras deberán estar arboladas en la parte urbana. En el SUNCU-5B deberá resolverse el viario de entrada y salida a la zona del Laderón y su conexión con la carretera GC-41. Los espacios libres y las dotaciones deberán contribuir a favorecer la articulación con el suelo rústico, haciendo de elementos de transición, especialmente en el SUNCU-5A.

El SUNCU-6 es otro ámbito discontinuo de suelo urbano no consolidado por la urbanización. Con su delimitación se pretende resolver el problema de impacto paisajístico de las traseras existentes (SUNCU-6A), creando la estructura viaria necesaria para su incorporación futura a los crecimientos de Las Vegas por el sudoeste y para ofrecer una fachada digna del acceso al barrio por el noroeste. En cambio, en el SUNCU-6B se pretende la localización de los espacios libres y dotaciones, en continuidad de los existentes. Los valores existentes en esta unidad de actuación son de visión del paisaje, puesto que se trata de un vacío urbano que permite la visión de los riscos y llanos del Lomo Fregenal situados al sur del ámbito, por lo que un condicionante ambiental para el desarrollo del ámbito es la preservación de las vistas panorámicas.

El SUNCU-8 se delimita para la colmatación del vacío urbano existente al este del barrio. La actuación básica es la dotación de una infraestructura viaria adecuada que resuelva los problemas de accesibilidad de esta parte del barrio, además de ampliar la zona escolar y deportiva. El desarrollo del ámbito deberá resolver con especial cuidado la nueva fachada hacia el suelo rústico por el nordeste, de alta incidencia paisajística.

El SUSNO-2 es un suelo urbanizable planteado para completar la urbanización de la zona del Laderón de Las Vegas, en estos momentos urbanizada parcialmente con el orden que deviene de la estructura de la propiedad. Este suelo urbanizable

pretende reconducir el proceso, ordenando el suelo restante y localizando adecuadamente los sistemas locales precisos. Los valores presentes en el lugar son los paisajísticos: la zona tiene una alta incidencia visual desde la visión lejana, además de tener magníficas vistas de la cuenca de Valsequillo hasta el mar. La ordenación del sector deberá contemplar la protección de estos valores. Las calles de borde con el suelo rústico al norte y este deberán contemplar el arbolado de las dos aceras y reservar una zona de un mínimo de 4 metros de ancho a modo de paseo de borde. El espacio libre estará vinculado funcionalmente a este paseo.

- **Lomitos de Correa – Juagarzos.** Los crecimientos previstos en este conjunto urbano se limitan a tres ámbitos de SUNCU, cuya delimitación tiene diferente justificación, como distinto es el problema al que responden.

El SUNCU-9 comprende una estrecha franja de terreno agrícola lindante con la carretera GC-810. Su delimitación se justifica por la necesidad de abrir una vía alternativa a la calle Fernández Galar, en Lomitos de Correa, para resolver los graves problemas de accesibilidad existentes en el núcleo. Ante la fuerte contestación social que ha tenido el trazado de la vía que, conectando con la que cierra el SUNCU-9, delimitaba el barrio por el sur, se ha optado por dejarla para el futuro, cuando se sienta más acuciante entre los vecinos la necesidad de su apertura. Por el momento, la nueva calle que se abriría con el desarrollo del SUNCU-9 conectaría con una estrecha vía, existente por tramos en la actualidad, que bordea Lomitos por el sur. La calle de borde con el suelo rústico deberá contemplar el arbolado de la acera urbana.

El SUNCU-10 tiene el objetivo de estructurar y resolver los problemas de accesibilidad rodada del barrio de Juagarzos, a la vez que corregir el impacto paisajístico de las traseras de edificaciones como fachada actual hacia el suelo rústico. La unidad de actuación 10A cierra la manzana de las edificaciones con fachada hacia la carretera GC-810, posibilitando la creación de una nueva fachada, ocultando las traseras actuales. La unidad de actuación 10B, además de dar salida a la calle Los Ortega, calle central del núcleo y de escaso ancho, sería el ámbito territorial para la localización de los espacios libres y dotaciones de las que adolece totalmente este núcleo de edificaciones de autoconstrucción. Los terrenos delimitados son los que se consideran mínimos para hacer rentable la ejecución del ámbito y disponer de una adecuada superficie de sistemas locales, proporcional a la extensión del núcleo.

La justificación de la delimitación de un ámbito tan reducido del SUNCU-11 es únicamente resolver problemas urgentes de necesidad de suelo para viviendas de una determinada familia de este barrio.

- **Valsequillo Casco.** Al tratarse del principal núcleo urbano del municipio, es muy diversa la casuística de los crecimientos que se proponen. Se delimitan en esta zona seis ámbitos de SUNCU y tres suelos urbanizables sectorizados (SUSO), uno de ellos ordenado directamente en este PGOV.

Así, el denominado SUNCU-12 se delimita para completar la urbanización en la zona de La Orilla, clasificada como urbana por las NN.SS.P. Se trata de un ámbito discontinuo, desarrollado en parte en ladera y en parte en zona de pendiente más suave. Los valores presentes son los de visión del paisaje, que habrá que conservar mediante mecanismos como evitar las medianeras vistas y resolver los encuentros con el suelo rústico mediante la creación de fachadas. En los terrenos en pendiente se estudiarán con especial cuidado las alturas de las edificaciones y de los vallados de separación con el suelo rústico.

Los ámbitos denominados SUNCU-13 y SUNCU-14 son dos vacíos urbanos que han quedado entre el casco propiamente dicho y la zona deportiva y educativa. Ambos ámbitos tienen suscritos Convenios Urbanísticos con el Ayuntamiento de Valsequillo por los cuales se cedían terrenos para uso deportivo. Puesto que todavía no se han abierto las calles previstas ni se ha ejecutado la urbanización, se han categorizado como SUNCU. Los valores presentes en estos ámbitos son los que devienen de su privilegiada situación urbana, debiendo servir de medio para mejorar las condiciones y la accesibilidad a la zona de dotaciones. El Plan Parcial de Ordenación que desarrolle estos ámbitos deberá contemplar el arbolado de las dos aceras en las calles dirección norte-sur y la localización de zonas de aparcamiento al norte, vinculados a las dotaciones e infraestructuras previstas.

En cambio, el SUNCU-15 delimita un suelo urbano consolidado por edificaciones, pero sin urbanizar. La ordenación de este ámbito, sujeto igualmente a un Convenio Urbanístico entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento de Valsequillo, deberá contemplar la apertura de vías en dirección norte-sur para la comunicación con el sector aledaño por el sur y con los crecimientos futuros hacia el norte. La ordenación tendrá un especial cuidado en el control de la fachada norte del ámbito, lindante con el suelo rústico.

El SUNCU-16 tiene como objetivo cerrar el núcleo de Valsequillo por el norte, cierre que quedará incompleto hasta el momento en el que se clasifiquen los terrenos lindantes al oeste con el ámbito. Por el momento, este SUNCU permitirá continuar el nuevo vial interior hasta el extremo del casco, conectándolo con otro vial que cierra Mirabala por el norte. La imagen del ámbito desde el suelo rústico se controla con la construcción de una calle de borde, que obliga a la apertura de fachadas. Al oeste del ámbito, las viviendas que se edifiquen lindarán con el suelo rústico, garantizándose la creación de fachadas al tratarse de edificaciones unifamiliares aisladas. El recurso natural más significativo es el barranco colindante por el norte, que deberá respetarse, sin afectar en ningún caso a la configuración actual de sus laderas.

El sector de suelo urbanizable SUSNO-4 completará el vacío existente al oeste del casco de Valsequillo. Se trata de terrenos agrícolas en los que el principal objetivo de la ordenación es la obtención de suelo para la creación de un parque vinculado a la piscina cubierta actualmente existente, y de suelo para la ampliación del instituto de enseñanza media actual. Además, con el desarrollo de este sector se pretende la apertura de una vía importante en dirección norte sur, llamada a ser en el futuro una calle principal del núcleo, calle que contribuirá a descongestionar, completar y conectar los suelos urbanos consolidados por la edificación situados en sus límites. Vinculado con esta vía deberá preverse una franja de terrenos necesaria para la construcción de un posible túnel que conectaría con la carretera general GC-41 en las cercanías del Puente de San Miguel. Este túnel se estudiará, trazará y ordenará mediante un Plan Especial de Ordenación.

La fachada con el suelo rústico se resuelve mediante la construcción de una calle de borde, que obliga a la apertura de fachadas. Esta calle deberá estar arbolada en su fachada urbana.

El SUSNO-5 se delimita para completar uno de los vacíos urbanos existentes al este del Casco de Valsequillo. Son objetivos principales de la ordenación la obtención de suelo para la ampliación de las dotaciones educativas y deportivas de Valsequillo y para la obtención del sistema general de parque urbano de la Finca de la Cruz. El elemento natural afectado es principalmente el suelo agrícola en el que se pretende realizar la urbanización, principalmente el de la Finca de La Cruz que se encuentra en parte en producción. Este suelo urbanizable imbricará los crecimientos inconexos actualmente de Mirabala y el casco de Valsequillo, completando e interconectando la trama urbana. Las dos nuevas fachadas que se

ofrecen al suelo rústico deberán tener un tratamiento diferenciado: La futura fachada norte, correspondiente a los suelos destinados a uso deportivo y educativo, deberá evitar el cerramiento mediante tapias de fábrica, debiendo resolverse mediante muros de hasta un metro y medio de altura, realizados con mampostería de piedra o revestidos de piedra hacia el exterior, pudiendo llegarse hasta los dos metros y medio mediante vallado metálico. La fachada sur, correspondiente al límite del futuro parque urbano con el Barranco de San Miguel, deberá resolverse mediante un paseo de borde de un mínimo de cinco metros de anchura, libre de edificaciones cerradas, pudiendo disponer de pérgolas y miradores cubiertos, abiertos en todos sus lados. La construcción del paseo de borde evitará la creación de muros de contención de altura superior a dos metros y se realizarán con mampostería de piedra o revestidos de piedra.

El sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado denominado SUSO-1 se localiza en terrenos agrícolas abandonados que han quedado como intersticio entre el núcleo de Mirabala y el Casco de Valsequillo. Se incorpora la ordenación completa en este sector en el PGOV por existir un Convenio Urbanístico con los propietarios del suelo en virtud del cual se realizan diversas cesiones al Ayuntamiento.

Con su ordenación se pretende ir completando este vacío urbano existente en el Casco de Valsequillo, además de conectar el núcleo de Las Casas con el Casco, dando salida a la calle El Pilón, actual calle central de este núcleo. No existe contacto con el suelo rústico, al ser un sector situado entre suelos urbanos y urbanizables. Como medidas ambientales se contempla el arbolado de todas las nuevas calles, al menos en una de las aceras. Se contemplará la canalización de las aguas pluviales y su desagüe hacia el Barranco del Pilón.

- **Las Casas.** Este barrio, colindante con el casco de Valsequillo, constituye la zona de crecimiento natural de dicho casco urbano, crecimiento contemplado en la zonificación que establece el PIOGC en la zona. Se delimitan en Las Casas un ámbito de SUNCU y un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

El ámbito discontinuo de SUNCU, denominado SUNCU-18, se delimita con el objetivo de completar las manzanas existentes, ocultar las medianeras actuales y generar fachadas controladas hacia el suelo rústico. Este ámbito engloba los crecimientos previstos en Las Casas y se realiza sobre suelos agrícolas en abandono, sin que se encuentren otros valores naturales o culturales significativos. Las nuevas fachadas del núcleo hacia el suelo rústico se controlan mediante mecanismos tales como la obligación de evitar medianeras, estableciendo un retranqueo respecto al lindero con el suelo rústico para crear fachada (en el caso del SUNCU-18A) y mediante el arbolado de la acera urbana en los casos en los que se plantea una calle de borde.

El sector denominado SUSO-2, cuya ordenación completa también se incluye en este PGOV, tiene por objetivo completar un vacío urbano existente entre el núcleo de Las Casas y la carretera GC-41. Los valores presente son agrícolas, si bien en abandono. La ordenación tendrá como determinaciones de carácter ambiental la creación de un área verde, una zona de parque, como fachada hacia la carretera general, contribuyendo a fortalecer el carácter de la carretera GC-41 como corredor verde equipado.

- **Luis Verde.** En este núcleo los crecimientos previstos se desarrollarán mediante tres ámbitos de SUNCU.

El SUNCU-19 se delimita para reconocer la situación fáctica de un suelo consolidado por edificaciones. Se trataría, mediante su delimitación y ordenación,



de incorporarlo a la trama urbana de Luis Verde y controlar las fachadas hacia la carretera general GC-41 mediante la previsión del retranqueo de los vallados por detrás de la línea de edificación de dicha carretera y el arbolado de la misma, así como la creación de una calle de servicio, con la sección que se recoge en el documento normativo de este PGOV. Asimismo, se regula y controla paisajísticamente la fachada hacia el Barranco de San Miguel.

El SUNCU-20 tiene como objetivo completar las manzanas en el núcleo de Luis Verde, dotándolo de una trama urbana reconocible y solucionando los problemas de encuentros con el suelo rústico colindante, además de incrementar y complementar los espacios libres y dotaciones existentes en el barrio. Estos crecimientos se realizan sobre suelos agrícolas en abandono y deteriorados a nivel paisajístico, y tienen como determinaciones ambientales el control paisajístico del encuentro con el suelo rústico mediante la previsión de calles de borde que obliguen a dar fachada a las edificaciones. Al igual que en el SUNCU comentado anteriormente, se regula y controla la fachada del ámbito hacia la carretera general GC-41.

Similar valoración y parecidos objetivos tiene el ámbito denominado SUNCU-21, que completa las manzanas que conforman la calle Aguacate y el recorrido por el sur de la calle El Canario, integrándolas en la trama urbana. Los crecimientos se plantean sobre suelos agrícolas en abandono y deteriorados a nivel paisajístico, y tienen como determinaciones ambientales el control paisajístico de las nuevas fachadas del núcleo hacia el suelo rústico mediante mecanismos tales como la obligación de evitar medianeras, estableciendo un retranqueo respecto al lindero con el suelo rústico para crear fachada (en el caso del SUNCU-21C) y mediante el arbolado de la acera urbana en los casos en los que se plantea una calle de borde.

- **La Cantera.** Se trata de un núcleo urbano en el que los crecimientos se canalizan a través de un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, mientras que los tres ámbitos de SUNCU delimitados están consolidados por edificaciones.

El SUNCU-22 es un ámbito de pequeña entidad, delimitado para incorporar este pequeño núcleo marginal en la trama urbana de La Cantera. Se localiza sobre antiguos terrenos agrícolas actualmente muy deteriorados, por lo que su desarrollo mejorará las condiciones ambientales actuales. Las fachadas hacia el suelo rústico se controlan mediante la previsión de calles de borde, con la acera urbana arbolada.

Los ámbitos denominados SUNCU-23 y SUNCU-24 son también suelos urbanos consolidados por edificaciones, pero sin urbanización consolidada. Se han edificado sobre terrenos rústicos agrícolas, cuyos valores han desaparecido con las construcciones. El SUNCU-23 no tiene bordes de contacto con el suelo rústico, por lo que las únicas medidas de carácter ambiental previstas son las referidas a los vallados de las fincas. En cambio, el SUNCU-24 linda por el sur con el barranco de La Cantera, por lo que se delimita hacia este espacio con una calle arbolada en su acera urbana y se establecen las determinaciones de no afectar al perfil natural del barranco y de revestir de piedra los muros de contención que fueran necesarios.

El sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado SUSO-3 es un sector que se había clasificado como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, entre otras razones, por la existencia de un Convenio Urbanístico suscrito entre la propietaria del suelo y el Ayuntamiento de Valsequillo, por el cual se comprometía una cesión de suelo a éste del 20%. Se trata, pues, de un Convenio muy interesante para el Ayuntamiento, por lo que animó a los nuevos propietarios del suelo a su desarrollo, instándolos a que presentaran la documentación necesaria

para que el suelo urbanizable fuera directamente ordenado en el PGOV, como así se ha hecho.

Los valores presente en la zona son los agrícolas, aunque en abandono, y los paisajísticos del Lomo de La Palma, que delimita el sector por el norte, y del Barranco de La Cantera, por el sur.

Al estudiarse la ordenación del sector, y por razones de fuerte impacto paisajístico, se eliminó de la delimitación del suelo urbanizable una porción de suelo situada al noroeste, que afectaba al Lomo de La Palma. También se recortó la delimitación del suelo urbanizable por el sur, ya que afectaba a las laderas y el cauce del barranquillo existente.

El desarrollo del ámbito contemplará, además, el control de la fachada del sector con el suelo rústico mediante el vallado con muro de piedra, acabado con valla metálica o de madera.

- **La Barrera.** Segundo núcleo del municipio en cuanto a población. Se delimitan en esta zona dos ámbitos de SUNCU y, sobre todo, un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

El SUNCU-26 tiene como objetivo de ordenación conformar y continuar la trama urbana existente, especialmente dando continuidad a la Calle Salvia, completando así la ejecución de la calle trasera paralela a la GC-41. Su especial situación, colindante con el suelo industrial, propicia la localización de un equipamiento de moderadas dimensiones que funcione como zona de transición entre aquél y el suelo de uso residencial.

Se localiza este ámbito en un antiguo suelo agrícola degradado y que ha ido quedando englobado entre suelos urbanos. Las medidas adoptadas de carácter ambiental se centran en la corrección del impacto visual que desde la carretera GC-41 generará la zona industrial colindante por el oeste y el arbolado de todas las aceras.

El SUNCU-27 se delimita en el único vacío urbano que queda entre el casco de La Barrera y el Barranco de San Miguel. Su principal objetivo de ordenación es dar continuidad al parque existente y liberar de edificaciones el contacto de la plataforma del barrio de La Barrera con el citado barranco, configurando un paseo de borde. Actualmente se localiza en el lugar una nave industrial, que ha sido cedida al Ayuntamiento en virtud de un Convenio Urbanístico firmado con los propietarios de los terrenos. El contacto de este ámbito con el suelo rústico se soluciona creando el citado paseo de borde, que deberá arbolarse, y optando por un tipo de normativa de la edificación que favorece la creación de jardines delanteros, que mitigan el posible impacto paisajístico. Los muros de contención hacia el barranco no podrán superar los dos metros de altura y deberán revestirse de piedra.

El SUSNO-6 cierra por el norte el barrio de La Barrera, completando las manzanas existentes y jerarquizando la trama urbana. Aparte de esto, son también objetivos de la ordenación la localización de una amplia zona de espacios libres y dotaciones en continuidad con las existentes. Los valores existentes son los agrícolas, en este caso altamente degradados. La actuación pretende ofrecer un borde claro del suelo urbano y una fachada digna hacia el suelo agrícola del entorno, planteando el arbolado de la acera urbana. Las conexiones que se plantean con la GC-41 son las existentes, debiéndose en la ordenación del sector solucionarse convenientemente.

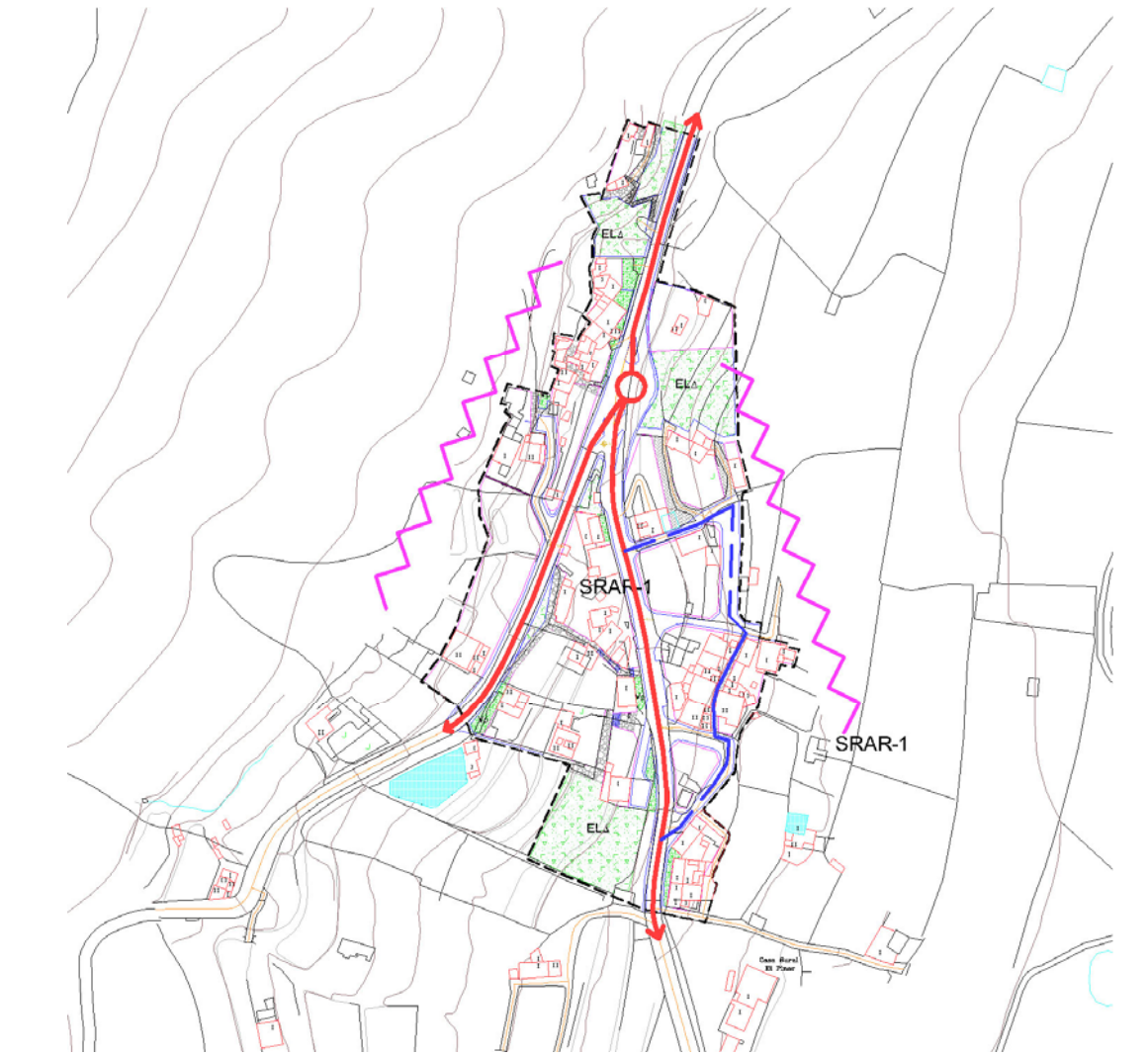
**16.4.- En cuanto a la ordenación de la actividad residencial en el suelo rústico.**

A continuación, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 242, 243 y 244 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, se realiza a continuación un estudio pormenorizado de los distintos asentamientos rurales del municipio. Dicho estudio contempla los siguientes puntos, referidos a cada uno de los asentamientos:

- Superficie total del asentamiento.
- Tipología o tipologías edificatorias previstas para el núcleo en el PGOV.
- Número de viviendas y de habitantes actuales.
- Densidad actual del asentamiento.
- Número máximo de viviendas y de habitantes del asentamiento, tomando como referencia las determinaciones y la normativa que establece el PGOV.
- Densidad máxima del asentamiento.
- Descripción detallada del asentamiento. Orígenes y estado actual.
- Estructura del asentamiento, definida en relación al viario que lo ordena y a sus elementos estructurales, así como su relación con el entorno.
- Justificación de la delimitación concreta del asentamiento.
- Medidas de mejora del viario del asentamiento planteadas en la ordenación.
- Medidas de integración ambiental, que incluye el estudio de los bordes exteriores de encuentro con el resto de categorías de suelo rústico, con objeto de controlar la imagen que del asentamiento se obtenga desde fuera del mismo.

En lo que se refiere a los asentamientos agrícolas, y puesto que en ellos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni se plantean mejoras de la red viaria existente, que se considera suficiente, ni se prevé la ubicación de dotaciones o equipamientos, no se ve necesaria la elaboración de Fichas específicas. Se considera suficiente la regulación que se refleja en la Normativa de este PGOV.



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-1. CASAS BLANCAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 25.977 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mr1, Mr2,<br>AJ-200,<br>AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 45                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 48                             |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 135                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 144                            |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 14,9                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18,3                           |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|                                                                                     |                       | <p> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/> <span style="color: magenta;">—</span> CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO </p> |                                |

DESCRIPCIÓN:

Asentamiento rural surgido en el cruce de la carretera GC-41 y la carretera GC-413, de subida al Rincón. Vinculado a estas vías y aprovechando la existencia de edificaciones antiguas en el lugar, se fue produciendo un proceso de edificación residencial, ya no vinculada a los aprovechamientos agrícolas.

ESTRUCTURA:

Las vías estructurantes las constituyen las actuales carreteras generales. La ordenación propuesta plantea retranqueos respecto a la carretera general, afectando a las nuevas construcciones que se pretendan realizar y la creación de vías alternativas, que descarguen a la GC-41 y GC-413 de la presión del complicado aparcamiento en la zona.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Se incluye dentro de la delimitación del asentamiento rural una zona de viviendas situadas dentro del STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), al este de la carretera general GC-41. La inclusión se justifica para la ordenación de las edificaciones existentes y el control paisajístico del borde este del asentamiento.

Los mecanismos a utilizar para alcanzar estos objetivos son la delimitación del área con un vial de borde hacia el resto del suelo rústico y (en los casos que no se considera conveniente el trazado de dicho vial), a través del control paisajístico de los vallados de las fincas y del acabado exterior de las edificaciones, siguiendo las determinaciones contempladas en las normativas Mr2 y AJ-400, (aplicables a las edificaciones desarrollables en ese ámbito territorial).

Para mantener unas ciertas holguras en la trama, se opta por una normativa de vivienda aislada, excepto en las zonas donde existen edificaciones de tipología entre medianeras, en las que se opta por completar con esta misma tipología las manzanas. También por razón de crear vacíos ineditados en la trama, se localizan en esta zona parte de los espacios libres a los que obliga la Directriz 63 de las DD.O.G.C.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Aparte de los ensanches de los caminos y vías existentes en el interior del asentamiento rural, se propone la construcción de una glorieta en el cruce entre las dos carreteras, para posibilitar, además, el cambio de sentido a la salida de Tenteniguada.

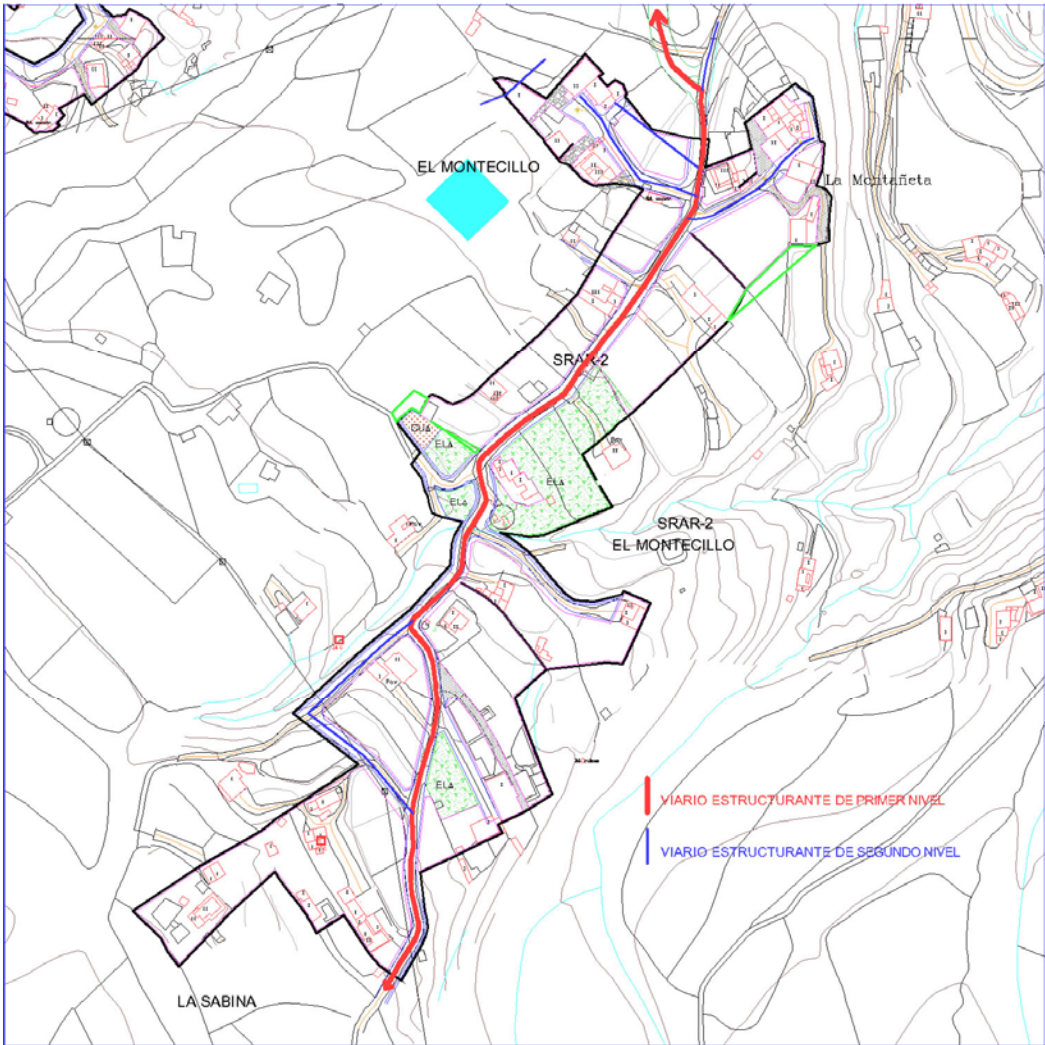
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Las desarrolladas en el apartado "justificación de la delimitación" en esta misma Ficha.

Las demás medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento rural linda por el este con el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-2. EL MONTECILLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 47.417 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mr2,<br>AJ-200,<br>AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 48                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 86                        |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 144                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 258                       |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 10,1                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 18,1                      |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
|                                                                                     |                       | <p> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/> <span style="color: pink;">~</span> CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO         </p> |                           |

DESCRIPCIÓN:

Este asentamiento se localiza en una rampa cercana y paralela a aquella en la que se desarrolla la subida de Las Portadas, de Tenteniguada. Al otro lado del Barranco de Tenteniguada se sitúa este asentamiento, surgido a partir del camino de subida a La Sabina, en principio con edificaciones residenciales vinculadas a los aprovechamientos agrícolas, aunque ahora ha perdido prácticamente este carácter.

ESTRUCTURA:

El viario estructurante del asentamiento es el camino agrícola de La Sabina, en torno al cual se han desarrollado edificaciones residenciales, normalmente aisladas, aunque se detecta algún núcleo concentrado de edificaciones entre medianeras.

Es en estos núcleos donde se establece la normativa unifamiliar entre medianeras, evitándose en el resto del asentamiento.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

El asentamiento del Montecillo se encuentra colindante con un área STD, concretamente, con el STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), que atraviesa el asentamiento aproximadamente por la mitad de su extensión. Se han incluyen dentro del asentamiento aquellas zonas del STD en la que existen edificaciones, estableciendo una parcela mínima alta. Otra zona de STD (al sur de la carretera de acceso al Montecillo) se califica como espacio libre, para mantener una cierta holgura de la trama. La zona situada al suroeste del asentamiento, también dentro del STD, se incluye en la delimitación del SRAR-2 por existir un grupo de edificaciones.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Las medidas de mejora del viario son de dos tipos.

El viario interior al asentamiento se amplía en la medida que las nuevas edificaciones se vayan retranqueando a la alineación delimitada en los planos de ordenación pormenorizada de asentamientos rurales.

Por otro lado, se plantea una nueva conexión de la subida al Montecillo con la carretera GC-41, puesto que el acceso actual resulta especialmente incómodo y hasta peligroso. Este nuevo acceso se localizará en el colindante sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, denominado SUSNO-1.

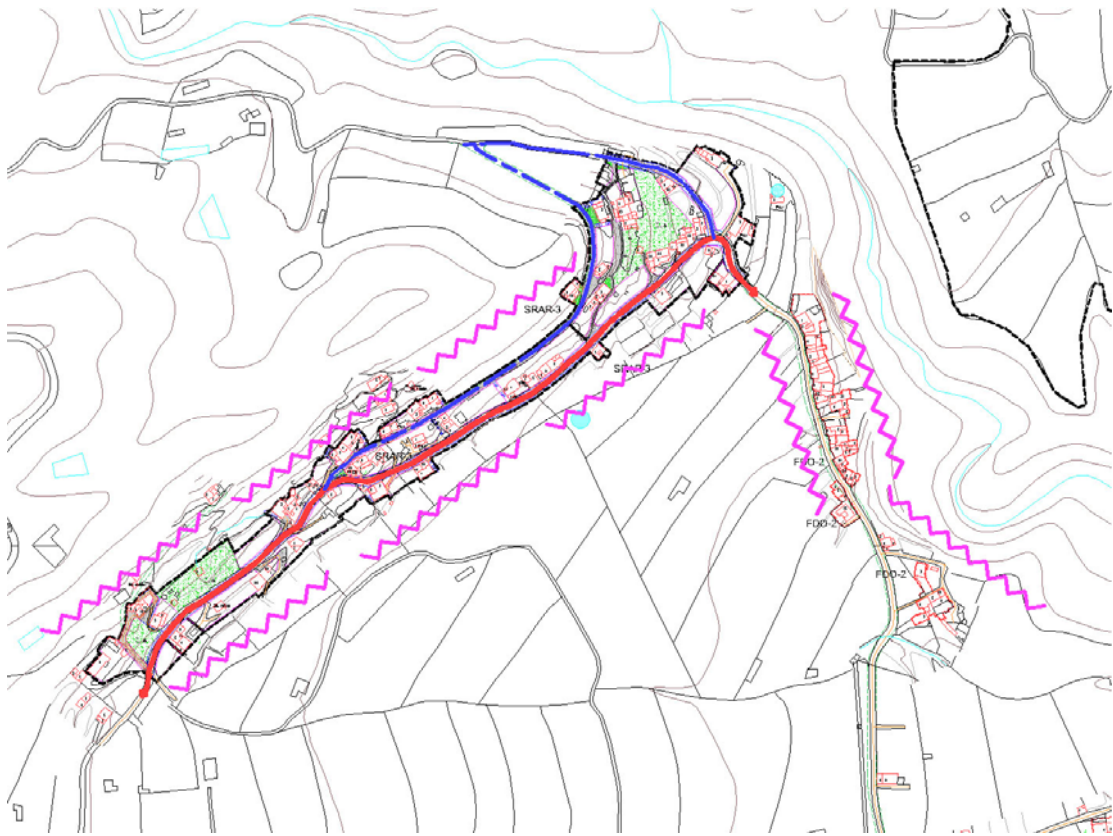
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

La escasa densidad planteada en el asentamiento y la tipología unifamiliar aislada, muy mayoritaria en el asentamiento, propician el bajo impacto paisajístico.

Las demás medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento rural es colindante del Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-3. LAS CASILLAS                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 37.180 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                              | Mr1, Mr2, AJ-300, AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 52                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                       | 69                       |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 252                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                         | 207                      |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 14,0                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                            | 18,6                     |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|                                                                                     |                       | <p>— VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>— VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>— VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>— VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>— CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |                          |



DESCRIPCIÓN:

Se trata de un asentamiento surgido en la zona de los Llanos de San Juan, vinculado a un camino agrícola que discurre al pie de una ladera. El asentamiento se dispone en ladera, aprovechando una zona de cuevas, a las que se le añaden cuerpos hacia el exterior.

ESTRUCTURA:

El asentamiento está vinculado directamente al vial estructurante que bordea los Llanos de San Juan. De este vial parten caminos peatonales y escaleras que recorren la parte baja de la ladera.

Los problemas de visión desde el suelo rústico agrícola se reducen al control paisajístico de las fachadas, puesto que no ofrece traseras actualmente.

La tipología edificatoria es la existente en la actualidad: unifamiliar entre medianeras. En los casos en los que es posible ir hacia unas unidades aptas para la edificación superiores, se opta por la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

El asentamiento rural de Las Casillas se encuentra colindante con un área STD, concretamente, con el STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), que flanquea por el sureste el asentamiento, abarcando los llanos agrícolas de San Juan.

Este PGOV pone especial interés en la protección de estos suelos agrícolas, por lo que se evitan nuevos crecimientos residenciales hacia esta área, excepto los necesarios para ocultar medianeras y solucionar problemas de borde con el resto del suelo rústico. Este interés en preservar los llanos agrícolas ha motivado también el recorte de la delimitación del asentamiento, para evitar la localización en esta zona de las reservas mínimas de sistemas locales que establece la Directriz 63 de las DD.O.G.C.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Las medidas de mejora del viario estructurante se reducen a la resolución individualizada de la diferente problemática existente en cada tramo, optándose por delimitar nuevas alineaciones, en unos casos, o ampliaciones hacia el suelo rústico agrícola, en los casos en que la nueva alineación no soluciona el problema.

Se propone, y de hecho está a punto de conseguirse, la construcción de un vial que cierre el asentamiento por el norte, de modo que se solucionen problemas históricos de accesibilidad.

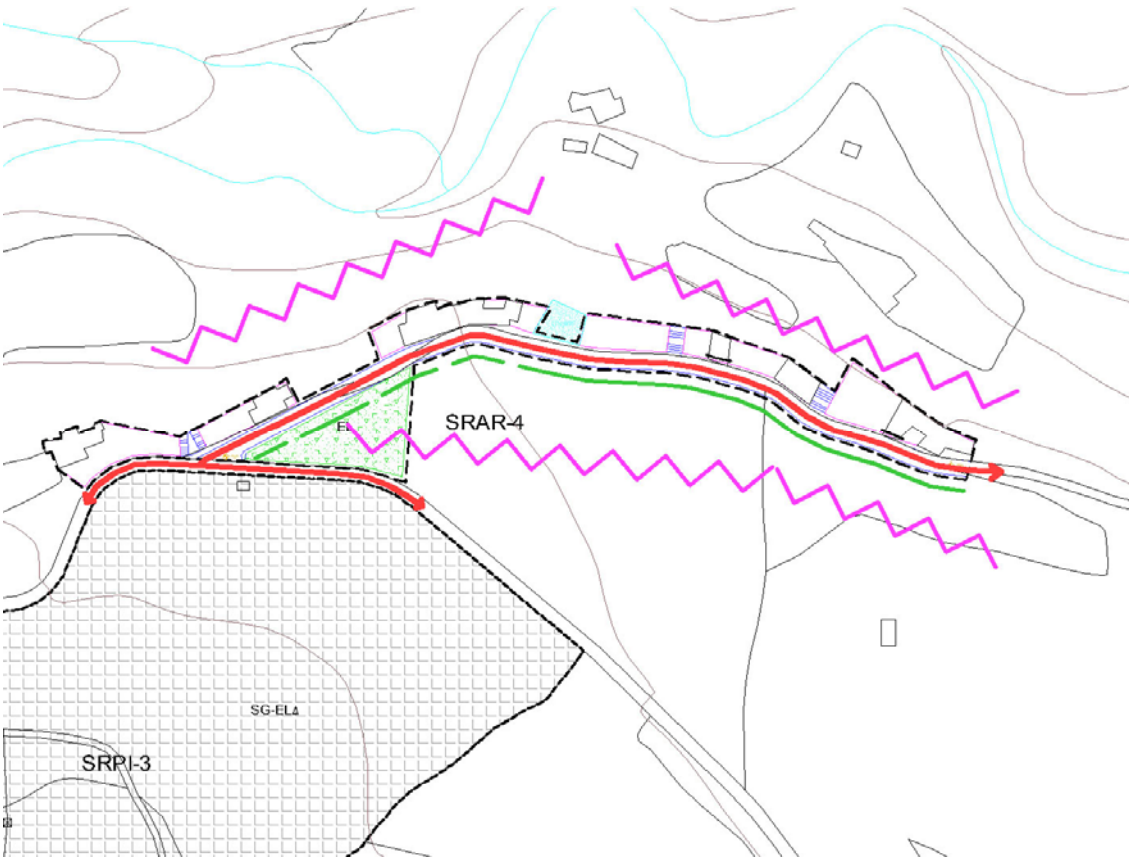
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

La principal medida ambiental adoptada en la delimitación del asentamiento ha sido la de preservar en lo posible los suelos agrícolas de los Llanos de San Juan, evitando la invasión por el uso residencial.

Las demás medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento está flanqueado por el este por el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                      | SRAR-4. BARRANCO SANTIAGOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| SUPERFICIE                                                                          | 7.629 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mr2  |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 12                   | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13   |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 36                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 39   |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 15,7                 | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 17,0 |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|  |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|                                                                                     |                      | <p>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/>  AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIARIO ESTRUCTURANTE<br/>  CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO </p> |      |

DESCRIPCIÓN:

Núcleo de pequeña entidad, surgido en ladera junto a un camino que bordea el Barranco de Tenteniguada por el sur. Se trata de una sucesión de viviendas entre medianeras, que no dejan margen para la previsión de aceras o aparcamientos.

ESTRUCTURA:

El vial que bordea el Barranco de Tenteniguada constituye el eje estructurante del asentamiento. Se plantea el completar los huecos existentes entre edificaciones, para evitar las medianeras vistas y dotar al asentamiento de espacios de relación a la pequeña escala de la que hablamos.

La tipología edificatoria es la existente en la actualidad: unifamiliar entre medianeras.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Se delimita el asentamiento para completar los huecos existentes entre edificaciones, que dejan medianeras vistas en un lugar de alta incidencia paisajística, así como para la corrección de los impactos paisajísticos que provoca su visión hacia el barranco. La delimitación permite pequeños crecimientos edificatorios y en el interior del asentamiento.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

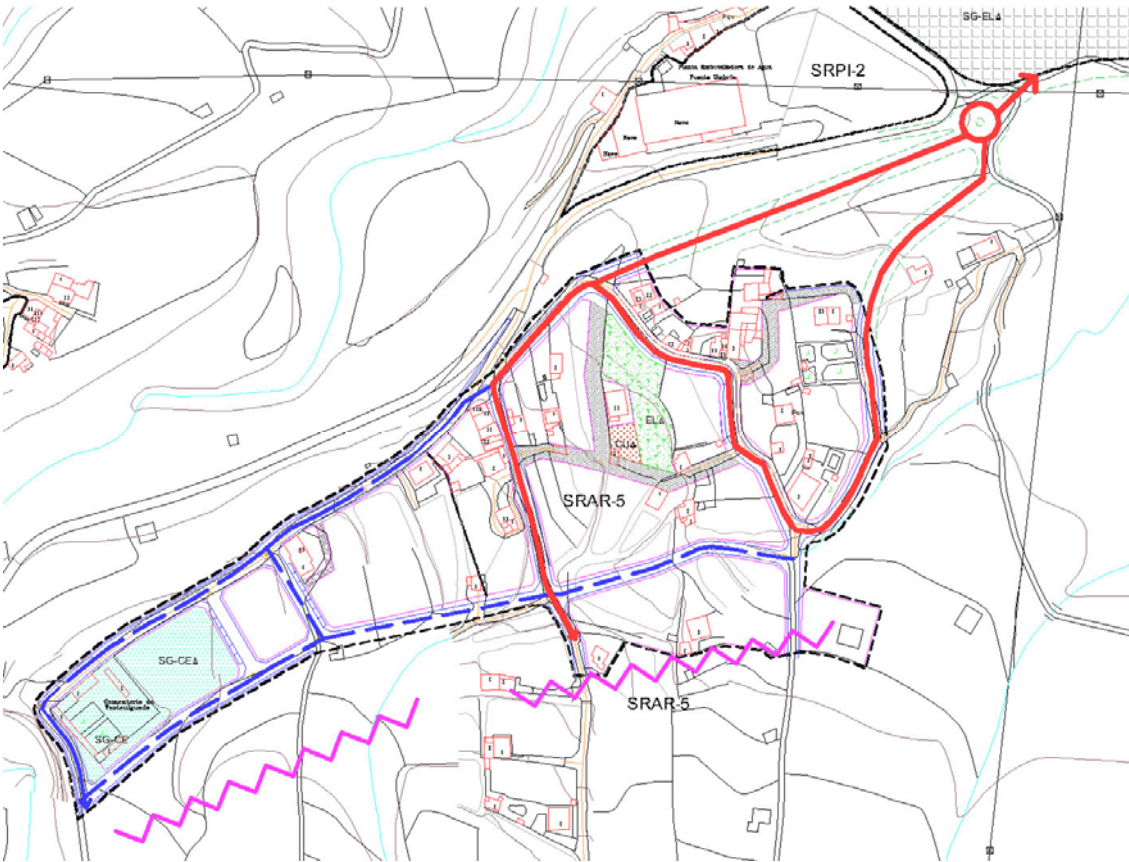
Se plantea el ensanche del viario hacia el sur, en terrenos agrícolas no edificados, pero previstos para ampliación del área recreativa del Troncón.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

El principal impacto que produce el asentamiento es la disposición de las edificaciones en la ladera del barranco de Tenteniguada. La normativa aplicable obliga a una separación de la edificación de la linde con el suelo rústico y, en los casos como el actual, en los que no es posible esa separación, se establecen medidas correctoras como las recogidas en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas Mr2, aplicables a las unidades aptas para la edificación del asentamiento.

OBSERVACIONES:



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                                                                                                                                                                        |                       | SRAR-5. EL TRONCÓN            |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| SUPERFICIE                                                                                                                                                                                                                                | 47.950 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA        | Mr2, AJ-200, AJ-300, AJ-400, AJ-1000 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                                                                                                                                                                            | 48                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS | 89                                   |
| HABITANTES ACTUALES                                                                                                                                                                                                                       | 144                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES   | 267                                  |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                  | 10,0                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)      | 18,6                                 |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                                                                                                                                                                               |                       |                               |                                      |
|                                                                                                                                                        |                       |                               |                                      |
| <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |                       |                               |                                      |

DESCRIPCIÓN:

El Troncón es un asentamiento rural surgido a partir de un camino agrícola de acceso a la zona de Los Montes. En una primera terraza se produjo un proceso de edificación residencial vinculada a los caminos existentes, dejando escaso margen para aceras o aparcamiento.

ESTRUCTURA:

El asentamiento se organiza en torno al antiguo camino agrícola, aprovechando los ramales existentes de comunicación con la zona de Los Montes, o con el propio Cementerio de Tenteniguada. La ordenación pretende dar una cierta estructura al núcleo, creando espacios de relación y mejorando la conectividad. Se pretende evitar la dispersión de las edificaciones y cuidar a nivel paisajístico el encuentro con el resto del suelo rústico circundante.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Parte del asentamiento rural de El Troncón se encuentra incluido en el STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), concretamente su mitad este. Esta zona es la que tiene un mayor número de edificaciones y con problemas de accesibilidad. El PGOV pretende la ampliación y mejora del vial principal y la consolidación del núcleo con edificación aislada en la mayor parte de los casos, y entre medianeras en las situaciones consolidadas. El objetivo ambiental es la delimitación es solucionar el impacto actual de las edificaciones existentes y de los vallados de separación con el resto del suelo rústico.

Los mecanismos a utilizar para alcanzar estos objetivos son la delimitación del área con un vial de borde hacia el resto del suelo rústico y (en los casos que no se considera conveniente el trazado de dicho vial), a través el control paisajístico de los vallados de las fincas y del acabado exterior de las edificaciones, aplicando las determinaciones ambientales contempladas en las normativas Mr2, CJ-200, CJ-300, CJ-400 y CJ-1000, normativas que permiten, en su caso, la legalización de las edificaciones existentes, previa aplicación de las medidas correctoras contempladas en las mismas.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

El problema principal del asentamiento en lo que se refiere a su conectividad viaria lo representa el actual acceso desde la carretera general GC-41. Este PGOV plantea una nueva conexión desde el futuro cruce entre la actual carretera y la variante propuesta del Pedregal.

En el interior del asentamiento, se propone el ensanche del viario hacia las zonas no edificadas y mejorar la conectividad entre las calles existentes.

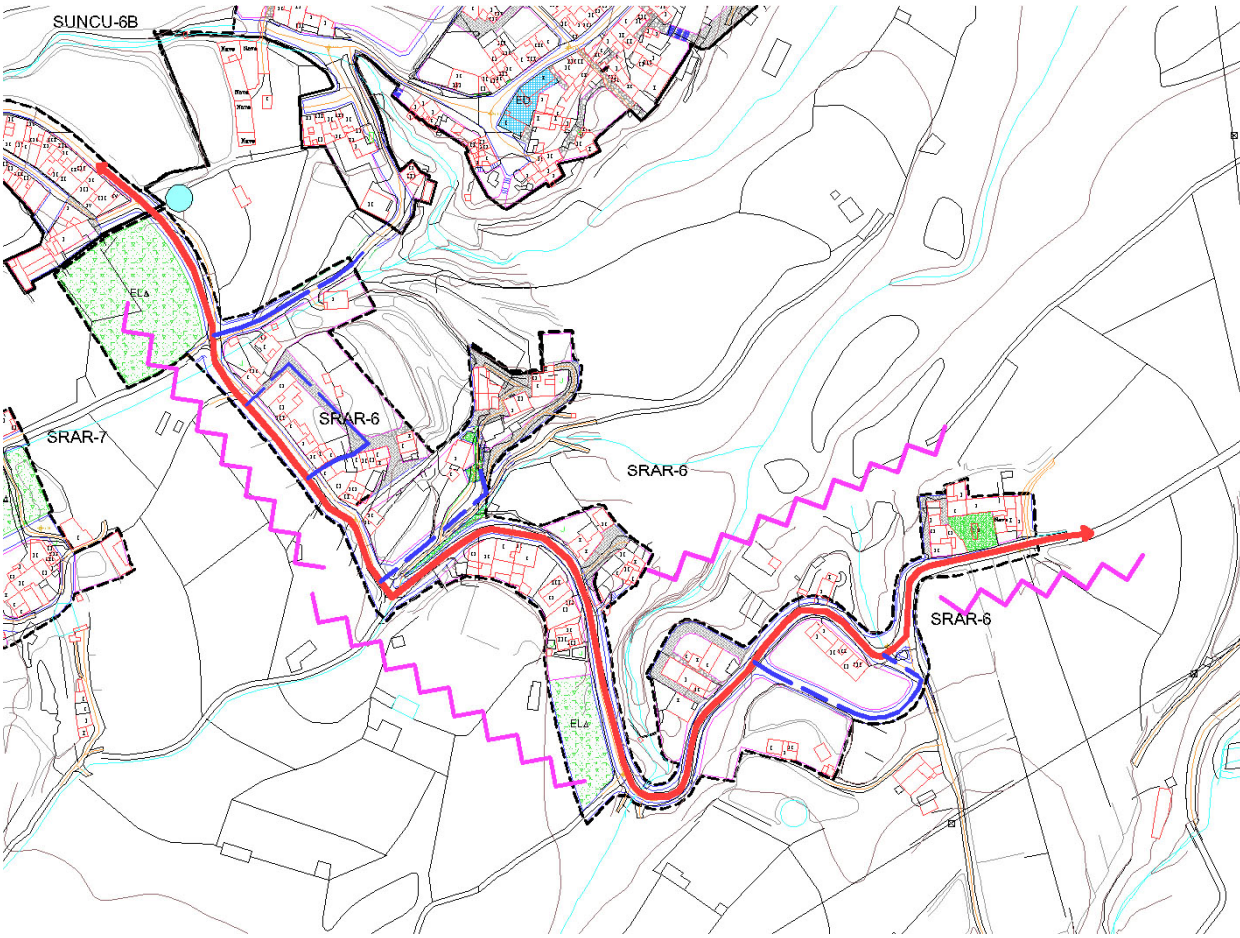
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Los encuentros con el suelo rústico agrícola del entorno se procura que sea a través de un vial que, en los casos en que se tenga ancho suficiente, irá arbolado en la acera donde se encuentran las unidades aptas para la edificación.

Las medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Parte de asentamiento rural está incluido en el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-6. LA PALMA DE LAS VEGAS                                                                                                                                                                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 34.480 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                    | Mr2, AJ-200, AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 40                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                             | 61                  |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 120                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                               | 183                 |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 11,6                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                  | 17,7                |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|                                                                                     |                       | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |                     |

**DESCRIPCIÓN:**

Asentamiento que se desarrolla en torno a la carretera que conduce de Las Vegas a Lomo Magullo. Las edificaciones, muchas unifamiliares entre medianeras, surgen lindantes con la carretera, dejando escaso ancho para la previsión de aceras o aparcamiento,

**ESTRUCTURA:**

El viario estructurante es la citada carretera de Las Vegas a Lomo Magullo. El asentamiento serpentea siguiendo un tramo de esta vía. La ordenación prevé el relleno de los huecos existentes en la trama, alternando con la localización de espacios libres y la protección de los elementos naturales (barrancos, lomos,...) que se encuentran a lo largo del recorrido de la vía.

La tipología edificatoria es unifamiliar entre medianeras en los tramos consolidados de edificaciones de estas características, mientras que en los tramos en los que se dispone de suelo suficiente y no existen paredes medianeras vistas, se opta por tipología unifamiliar aislada.

**JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:**

La delimitación del asentamiento se ciñe a las zonas donde se ha producido un proceso de edificación residencial que es preciso ordenar y regular, previendo los necesarios espacios libres, aparcamientos y la mejora de los accesos dentro del asentamiento.

**MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:**

Un objetivo principal de la delimitación de este asentamiento rural es acometer la mejora de la carretera de Las Vegas a Lomo Magullo. Se trata de un vial secundario dentro de la red de comunicaciones de Valsequillo, pero que constituye un recorrido de alto interés por los valores naturales, culturales y paisajísticos presentes, siendo además la conexión de Valsequillo con el Paisaje Protegido de Lomo Magullo. Conectados con esta carretera se encuentran, además, conjuntos de edificaciones de alto valor patrimonial y buenas posibilidades de aprovechamiento turístico, que precisan de unas mejores conexiones que las actuales.

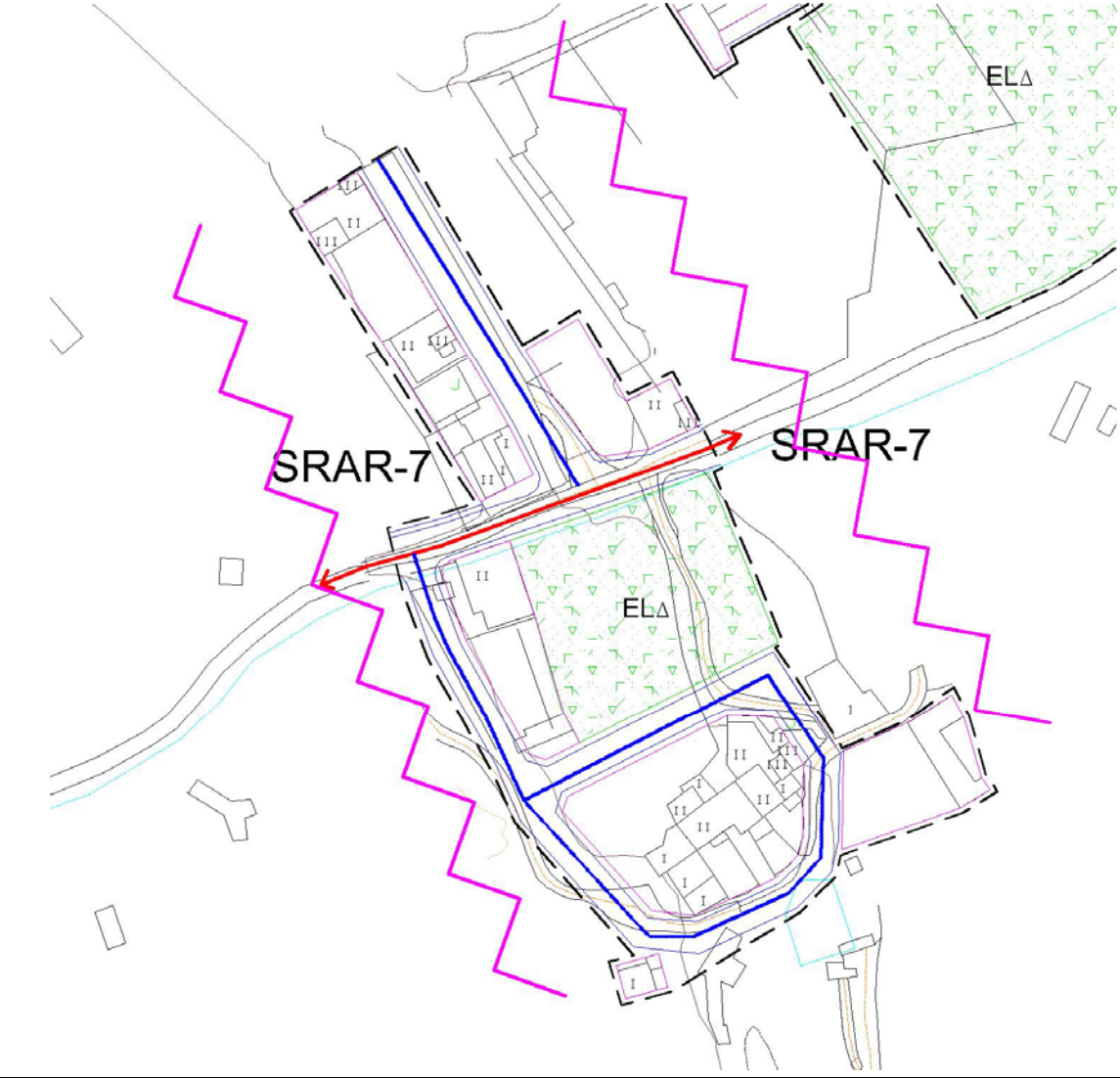
En lo que afecta al asentamiento rural, en los tramos consolidados de edificaciones, el PGOV se plantea el ensanche hacia los suelos rústicos situados al otro lado de las viviendas existentes, mientras que en los tramos en los que se producen nuevos crecimientos edificatorios, se promueve el retranqueo de las nuevas edificaciones.

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:**

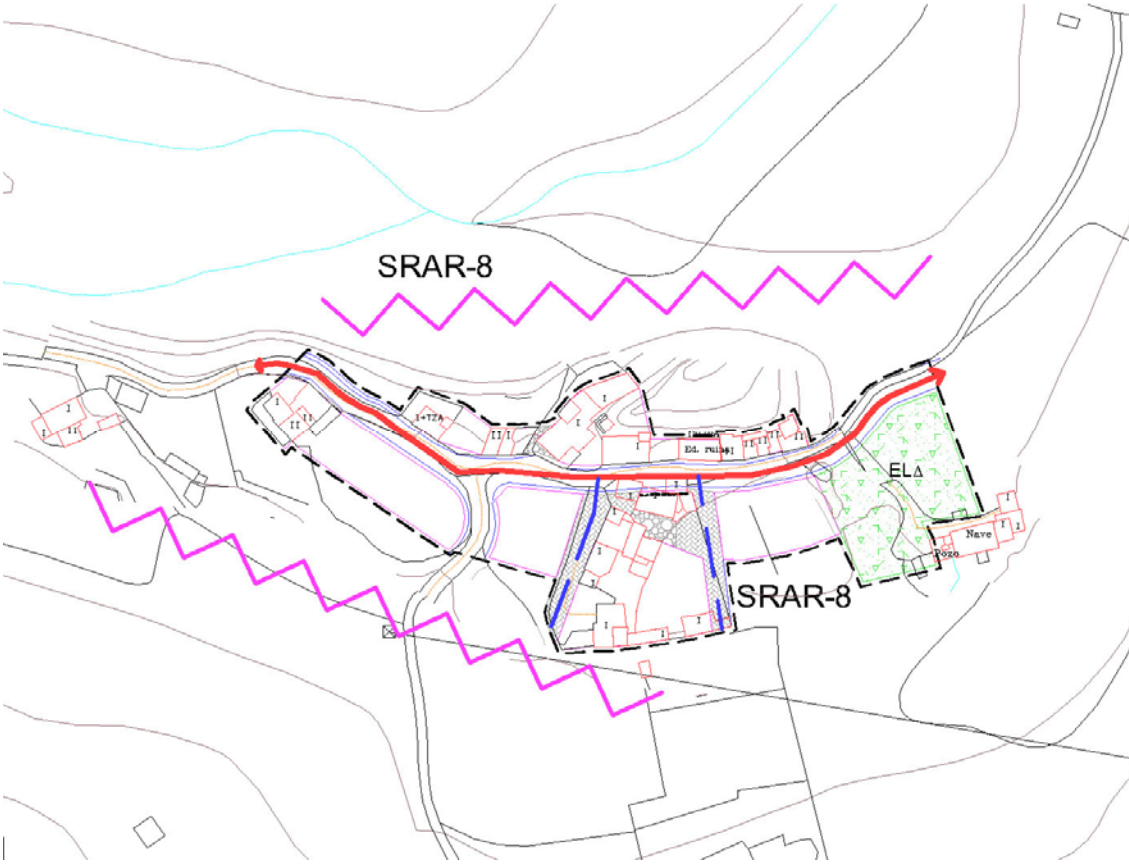
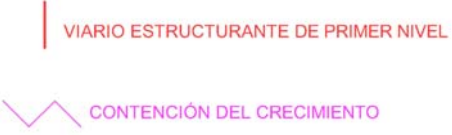
El trazado del asentamiento respeta, como se ha dicho, los accidentes naturales, fundamentalmente barranquillos, que se encuentran en el recorrido del vial estructurante. Este criterio, unido a las medidas de integración paisajística contempladas en las normativas específicas aplicables asentamiento, representan las medidas de integración ambiental adoptadas.

**OBSERVACIONES:**



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                      | SRAR-7. LA HUERTECILLA                                                                                                                                                                                                                          |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| SUPERFICIE                                                                          | 8.651 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                          | Mr2  |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 12                   | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                   | 17   |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 36                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                     | 51   |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 15,1                 | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                        | 19,7 |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|  |                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|                                                                                     |                      | <p>— VARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>— VARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>— VARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>— VARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>— CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>DESCRIPCIÓN:</p> <p>Pequeño asentamiento surgido junto a la carretera que conecta La Palma de Las Vegas con la Era de Mota.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>ESTRUCTURA:</p> <p>El asentamiento se estructura alrededor de dos ramales que salen de esta carretera, discuriendo por una terraza agrícola, en la que se ha desarrollado un proceso de edificación no ligada a explotaciones agrícolas.</p> <p>La tipología edificatoria es la unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología presente en el núcleo.</p>                                                                                                                        |
| <p>JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:</p> <p>La delimitación de este asentamiento se realiza en razón de completar los vacíos existentes entre edificaciones y por la necesidad de adopción de medidas de corrección paisajística de las edificaciones existentes.</p>                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:</p> <p>Las medidas de mejora del viario existente consistirán en ampliaciones de la vía actual y el cierre del anillo de circulaciones al sur del núcleo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:</p> <p>Se trata de un núcleo existente situado sobre antiguos bancales agrícolas en terrenos en pendiente. Por tanto, los problemas existentes son de encuentro con el resto del suelo rústico. Las medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado “<i>condiciones de integración ambiental de las edificaciones</i>” de la normativa Mr2, aplicable a las distintas unidades aptas para la edificación.</p> |
| <p>OBSERVACIONES:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                      | SRAR-8. COLMENAR ALTO                                                                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 7.948 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                               | Mr2,<br>AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 12                   | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                        | 14             |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 36                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                          | 42             |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 15,1                 | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                             | 17,6           |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                      |                                                                                      |                |
|  |                      |                                                                                      |                |
|                                                                                     |                      |  |                |

DESCRIPCIÓN:

Asentamiento histórico de pequeña entidad, vinculado a un camino agrícola que partía del puente de San Miguel hacia la Era de Mota. En una bifurcación de caminos surgió este conjunto de edificaciones.

ESTRUCTURA:

El viario estructurante lo constituye el referido camino agrícola. Las edificaciones se disponen aledañas al mismo, sin dejar apenas espacio para el aparcamiento o para aceras.

La ordenación trata de mejorar las condiciones de la vía, localizando los espacios libre en el borde del asentamiento.

La normativa de aplicación en el asentamiento es unifamiliar entre medianeras en aquellos lugares en los que la tipología existente se corresponde con ésta. En los lugares en que es posible, por no existir medianeras vistas, se recurre a la edificación unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Este asentamiento se delimita para completar los vacíos existentes entre edificaciones y por la necesidad de adopción de medidas de corrección paisajística de las edificaciones existentes.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Las medidas de mejora del viario contempladas, habida cuenta de la escasa entidad del asentamiento, se basan simplemente en la afección con nuevas alineaciones de las edificaciones existentes y que impiden el ensanche de la vía.

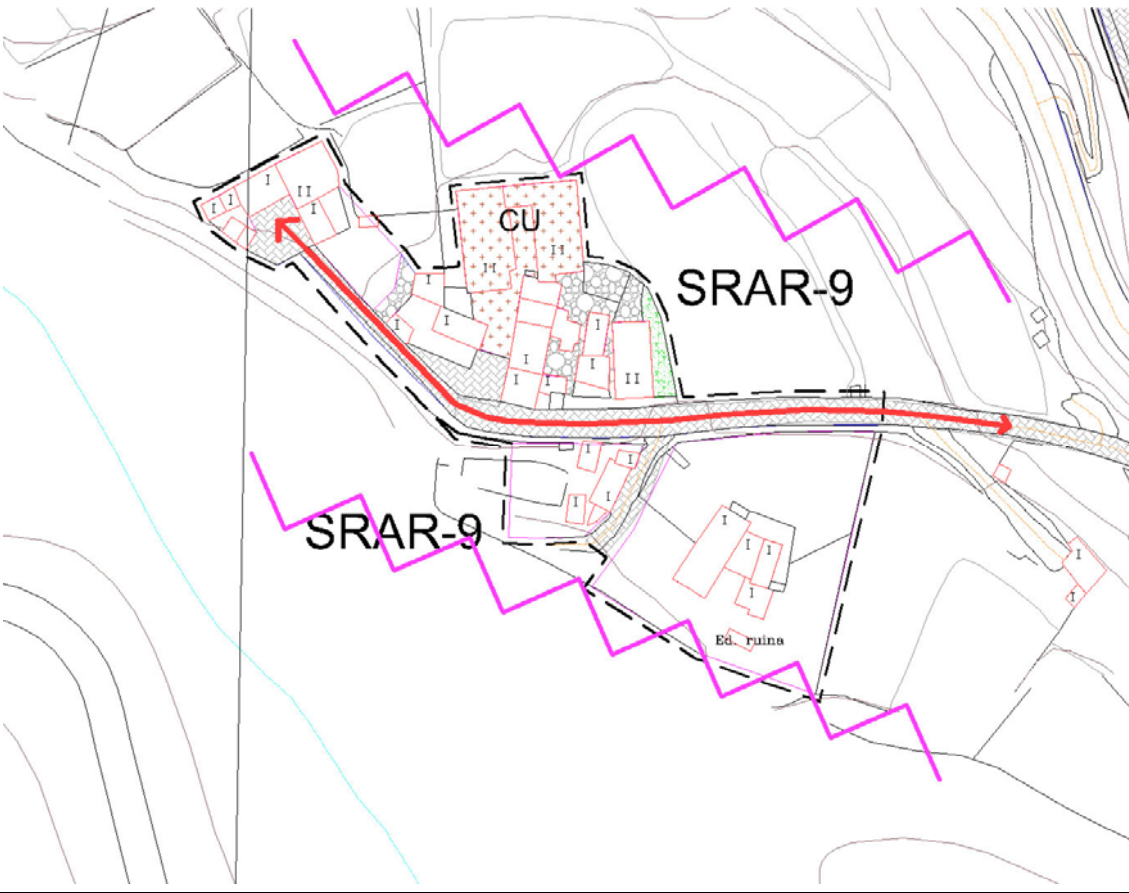
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Las medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

El asentamiento rural se encuentra enclavado en Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                      | SRAR-9. COLMENAR BAJO                                                         |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 4.545 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                        | Mr2, AJ-300, AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 11                   | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                 | 11                  |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 33                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                   | 33                  |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 24,2                 | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                      | 24,2                |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                      |                                                                               |                     |
|  |                      |                                                                               |                     |
|                                                                                     |                      | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |                     |

DESCRIPCIÓN:

Se localiza este asentamiento tradicional en una terraza intermedia entre el sur del casco de Valsequillo y el fondo del Barranco de San Miguel. Está constituido por un conjunto de edificaciones surgidas en torno al Cuartel del Colmenar, probablemente la edificación de una cierta entidad más antigua de Valsequillo. Buena parte del conjunto se encuentra muy alterado por las inadecuadas reformas y ampliaciones a que se han visto sometidas las construcciones originales y que han desvirtuado en buena medida su orden y aspecto original.

ESTRUCTURA:

El conjunto aparece vinculado a una vía de fuerte pendiente que comunica el asentamiento con la carretera general GC-41. En la llegada a una terraza intermedia se distribuyen las edificaciones.

Se opta como tipología predominante la unifamiliar entre medianeras, que afecta al núcleo concentrado de edificaciones. En los casos en que es posible, se opta por la topología unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación de este asentamiento se justifica por la necesidad de propiciar la adaptación de las edificaciones existentes en el conjunto a una normativa que favorece la recuperación de los modos tradicionales, en cuanto a volumen y aspecto exterior de las edificaciones, y el encaje paisajístico de las construcciones recientes con el conjunto protegido del Cuartel del Colmenar.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

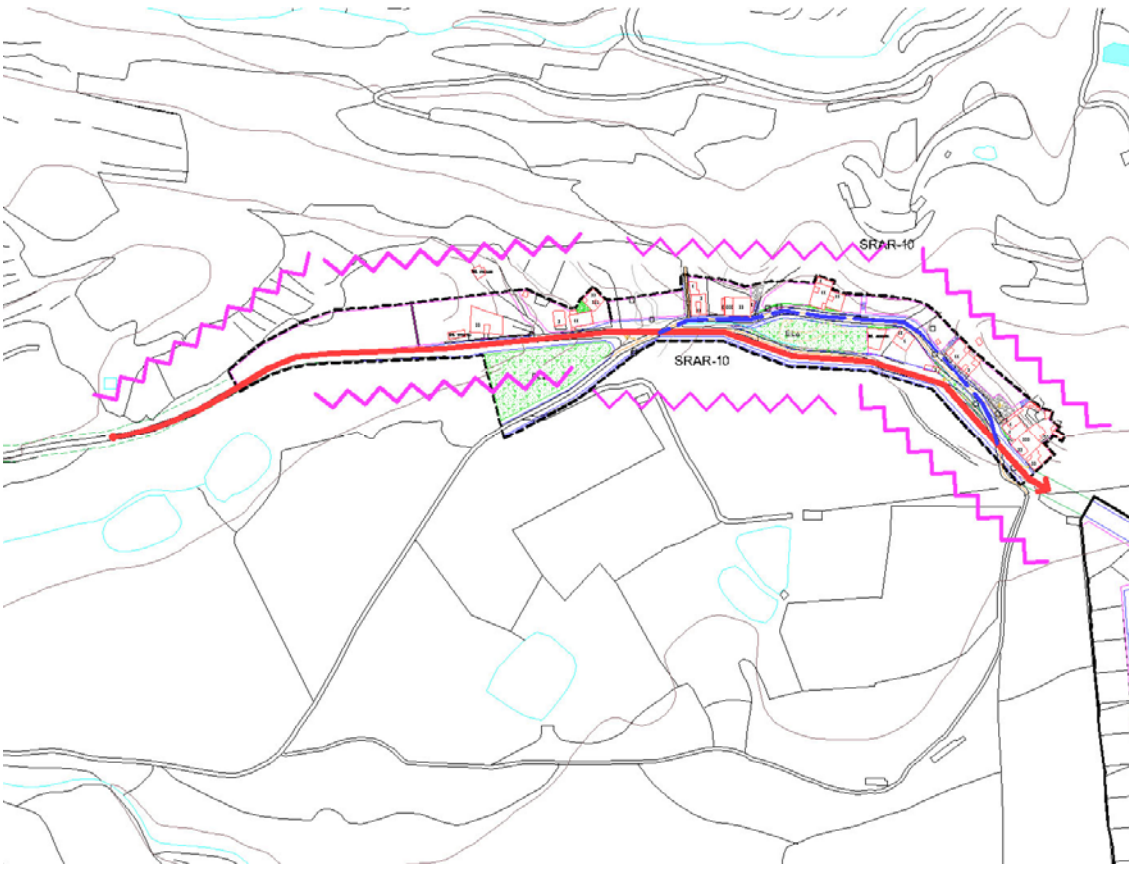
El viario de acceso al asentamiento se ha mejorado recientemente. Es preciso, en la medida que pase al uso público el Cuartel del Colmenar, mejorar la capacidad de aparcamiento, desvinculándolo de la vía principal. Se propone que este aparcamiento se localice en la zona de huertas situada al noreste del asentamiento.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Las medidas de integración ambiental tienen como objeto principal la recuperación de los valores arquitectónicos tradicionales del conjunto. Para ello es necesaria la adaptación de las edificaciones no catalogadas a la normativa de aplicación a las distintas unidades aptas para la edificación, especialmente las recogidas en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*",

OBSERVACIONES:

El Cuartel del Colmenar está declarado Bien de Interés Cultural. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se recoge la delimitación del BIC y su entorno de protección.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-10. LOMO DE LA PALMA                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 23.172 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                    | Mr2, AJ-200 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 24                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                             | 52          |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 72                    | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                               | 156         |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 10,4                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                  | 22,4        |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|                                                                                     |                       | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |             |

DESCRIPCIÓN:

Este asentamiento se localiza en torno al cruce de un camino agrícola procedente de Mirabala con otro procedente de Lomitos de Correa. El asentamiento discurre vinculado a dichos caminos, localizándose en las zonas improductivas aledañas por el norte con los citados caminos.

ESTRUCTURA:

El viario estructurante del asentamiento lo constituyen las dos vías citadas, localizándose los espacios libres y las dotaciones al sur del viario. No se plantean crecimientos fuera de esas carreteras.

La tipología edificatoria planteada en la mayor parte del asentamiento es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología predominante. Sólo en los sitios en los que no existen edificaciones con medianeras vistas, se opta por la vivienda unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación del asentamiento recoge las edificaciones existentes y completa los vacíos actuales en el interior del asentamiento. Evita incluir nuevos terrenos edificables ladera abajo, al sur de la carretera por el fuerte impacto que provocarían las alturas de las edificaciones, y ladera arriba, al ser terrenos de fuerte pendiente. Las ampliaciones hacia el exterior no edificado vienen justificadas por la existencia de convenios urbanísticos firmados entre los propietarios de suelo y el Ayuntamiento de Valsequillo. En concreto, el crecimiento que se delimita al oeste del núcleo se debe a que actualmente existen en esta zona proyectos de edificación con licencias en vigor y alguno de ellos en ejecución.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Se plantea una mejora del viario en base al retranqueo de las alineaciones de las unidades aptas para la edificación situadas al oeste del asentamiento. Y se proyecta un nuevo viario al este del asentamiento, para la conexión del Lomo de La Palma, Lomitos de Correa y Mirabala con el barrio de La Cantera a la altura del Perolete.

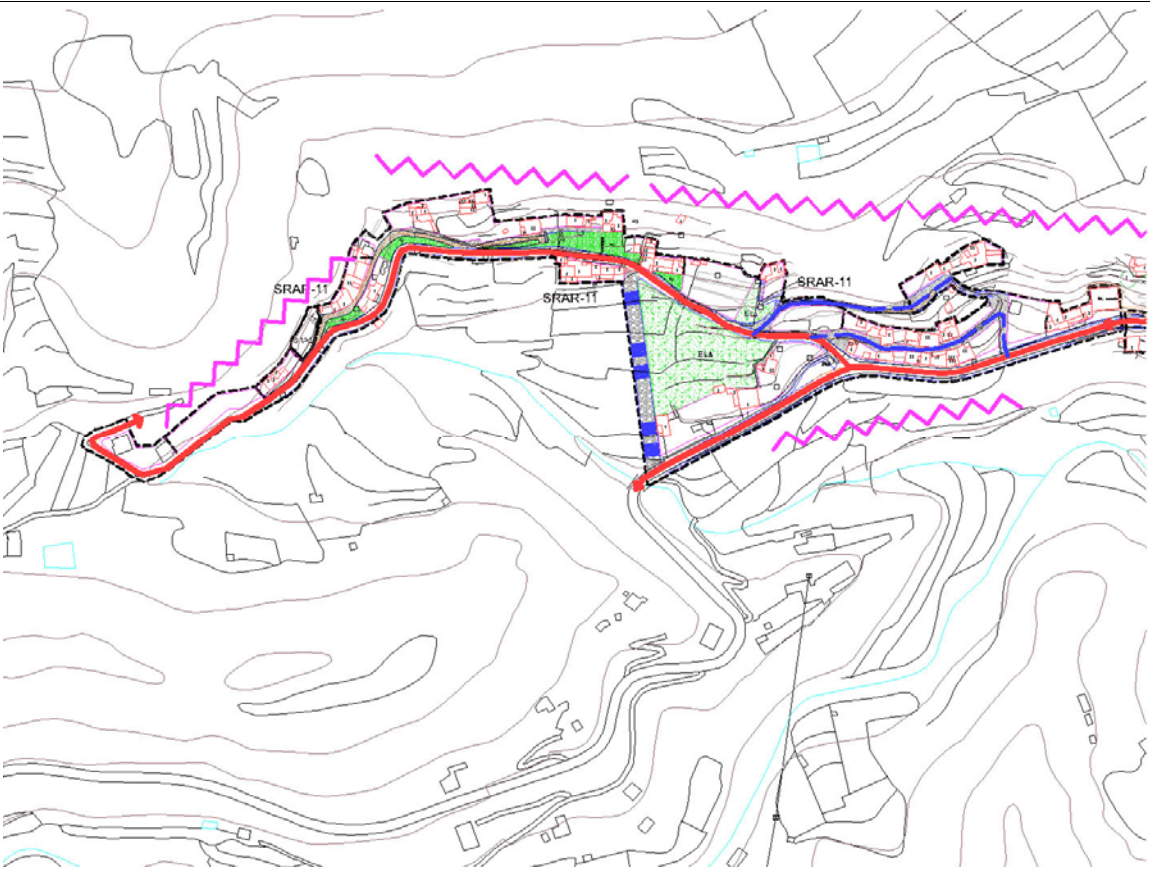
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

En la delimitación se evita la colonización con usos residenciales de los suelos agrícolas existentes al sur del asentamiento.

Una parte del asentamiento se sitúa en la base del Lomo de La Palma, mientras que determinadas zonas del asentamiento superan el perfil de la montaña, produciendo un fuerte impacto paisajístico, que se corregirá parcialmente con las medidas de carácter ambiental aplicables al asentamiento que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas concretas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

El asentamiento rural se introduce por el este en la Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-11. CUEVAS NEGRAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 32.964 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mr1, Mr2, AJ200, AJ300, AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 47                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59                             |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 120                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 180                            |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 14,2                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 17,9                           |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |
|                                                                                     |                       | <p>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/>  VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/>  CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO         </p> |                                |

DESCRIPCIÓN:

Asentamiento rural que se desarrolla a lo largo de un camino agrícola que asciende a una zona de terrazas agrícolas en el valle de San Roque. El asentamiento se localiza en la parte superior de dicha vía, en una zona de casas cueva.

ESTRUCTURA:

Se trata de un asentamiento de disposición lineal junto a una carretera en pendiente. Los espacios libres se localizan en terrazas en la zona central del núcleo.

La tipología edificatoria planteada en la mayor parte del asentamiento es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología predominante. Sólo en los sitios en los que no existen edificaciones con medianeras vistas, se opta por la vivienda unifamiliar aislada.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación del asentamiento rural recoge las edificaciones existentes e incluye los vacíos de la trama. Evita incluir nuevos terrenos edificables ladera abajo, por el fuerte impacto que provocarían las alturas de las edificaciones, y ladera arriba, al ser terrenos de fuerte pendiente.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Las mejoras del viario existente consisten en leves ensanches y mejoras puntuales ladera arriba, en los lugares sin edificaciones y en base a nuevas alineaciones.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Se evita incluir en el asentamiento nuevos terrenos edificables no vinculados a la vía existente, así como ensanches o trazado de nuevas vías para el acceso a ellos.

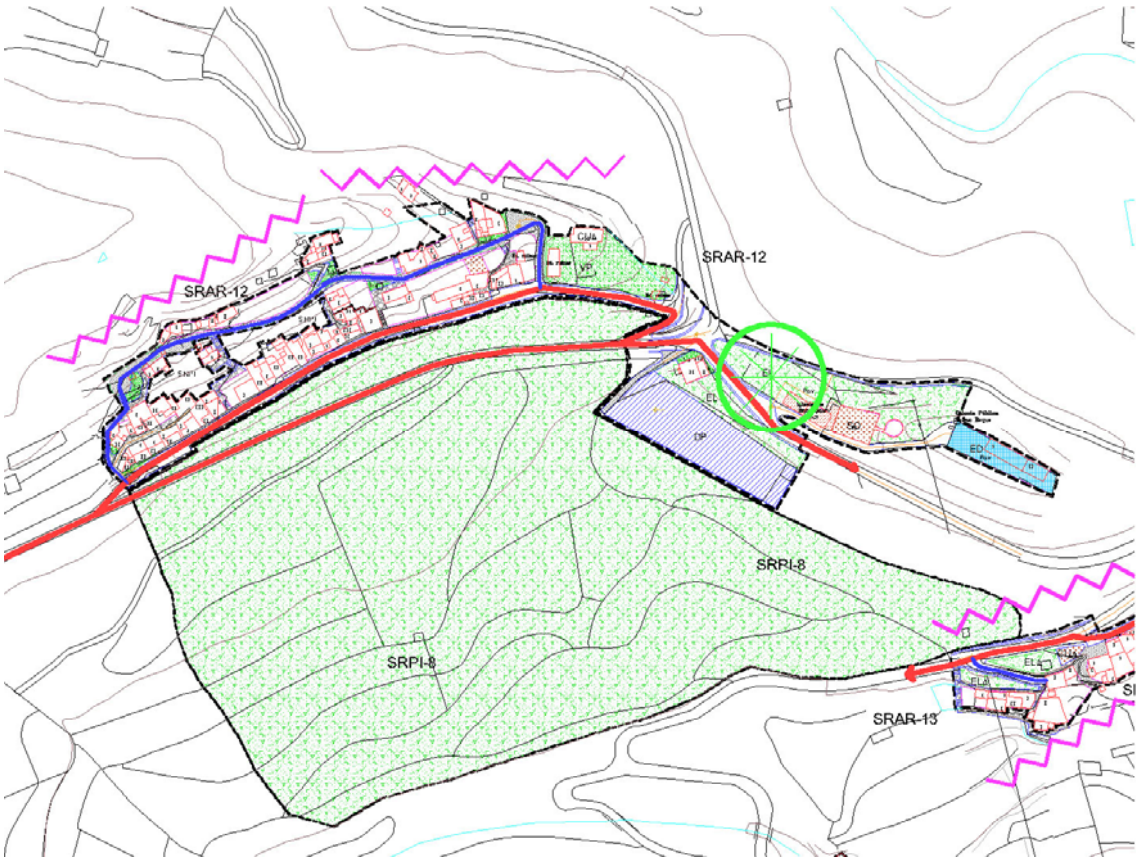
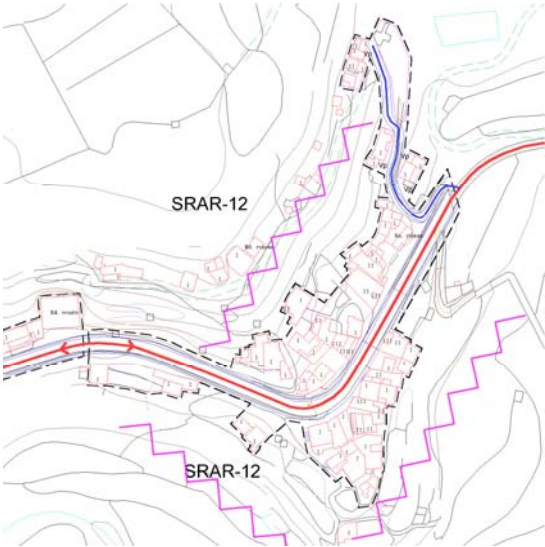
En la medida de lo posible se procura crear zonas de verde privado en las áreas colindantes con la carretera, que funcionen como filtro y espacio de tránsito entre lo edificado y el viario.

El resto de medidas de carácter ambiental aplicables al asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas concretas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

El asentamiento rural linda por el norte con Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. La parte oeste del asentamiento está incluida en la delimitación dicha Zona.



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-12. SAN ROQUE – EL LOMITO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| SUPERFICIE                                                                          | 28.021 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mr1, Mr2 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 56                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60       |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 168                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 180      |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 20,0                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21,4     |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
|  |                       | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</li> <li><span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</li> <li><span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</li> <li><span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</li> <li><span style="color: green;">—</span> AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIARIO ESTRUCTURANTE</li> <li> REFUERZO DE CENTRALIDAD</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</li> </ul> |          |

DESCRIPCIÓN:

El asentamiento del Lomito es un núcleo implantado en un lomo de fuertes pendientes, que llega al Barranco de San Roque. Se desarrolla en casas cueva, carretera arriba y edificaciones entre medianeras, carretera abajo.

El asentamiento de San Roque es un asentamiento tradicional e histórico, surgido a partir de un desvío de la carretera GC-810, en la base del lomo alargado que constituye la Peña Caballera. Al otro lado de la carretera se encuentra la Iglesia de San Roque, la plaza, una cancha, el colegio y el local social.

ESTRUCTURA:

En estos núcleos se diferencia el espacio destinado a la residencia, situado normalmente en pendiente y vinculados a vías rodadas, y el espacio de relación social, que se sitúa segregado del anterior por la carretera general GC-810. Esta división resulta menos apreciable, habida cuenta el escaso tránsito de esta carretera.

Se establece la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología existente en todo el asentamiento, adecuada al tipo de asentamiento de casas cueva, y ser las unidades aptas para la edificación de una superficie en torno a los 100 m<sup>2</sup>.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación de este asentamiento se ciñe a lo edificado, completando los vacíos interiores de la trama y evitando propiciar nuevas construcciones en terrenos de fuertes pendientes.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

En las zonas consolidadas de edificaciones de la parte del Lomito, las únicas mejoras planteadas son las de definir nuevas alineaciones, en los lugares no edificados, que permitan mejoras puntuales de la carretera y posibiliten el aparcamiento.

En la zona del núcleo de San Roque se plantea una vía al norte del asentamiento, que conecte esta histórica zona del barrio, con graves problemas de comunicación peatonal y rodada. Se delimitan suelos rústicos de protección territorial en aquellas laderas de fuerte pendiente y complicada construcción, por los riesgos que puedan generar sobre las edificaciones existentes.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Se trata de dos núcleos con edificaciones entre medianeras con alto grado de concentración. El núcleo de San Roque se abre a las vistas de los suelos agrícolas salpicados de palmeras del Valle de San Roque, con un alto interés paisajístico. El impacto de su implantación es relativamente bajo, al separarse el núcleo edificado de la carretera dejando un colchón verde entre ésta y la calle interior al asentamiento.

El impacto del núcleo de El Lomito, sin embargo, es muy superior, al lindar buena parte de las edificaciones directamente con la carretera.

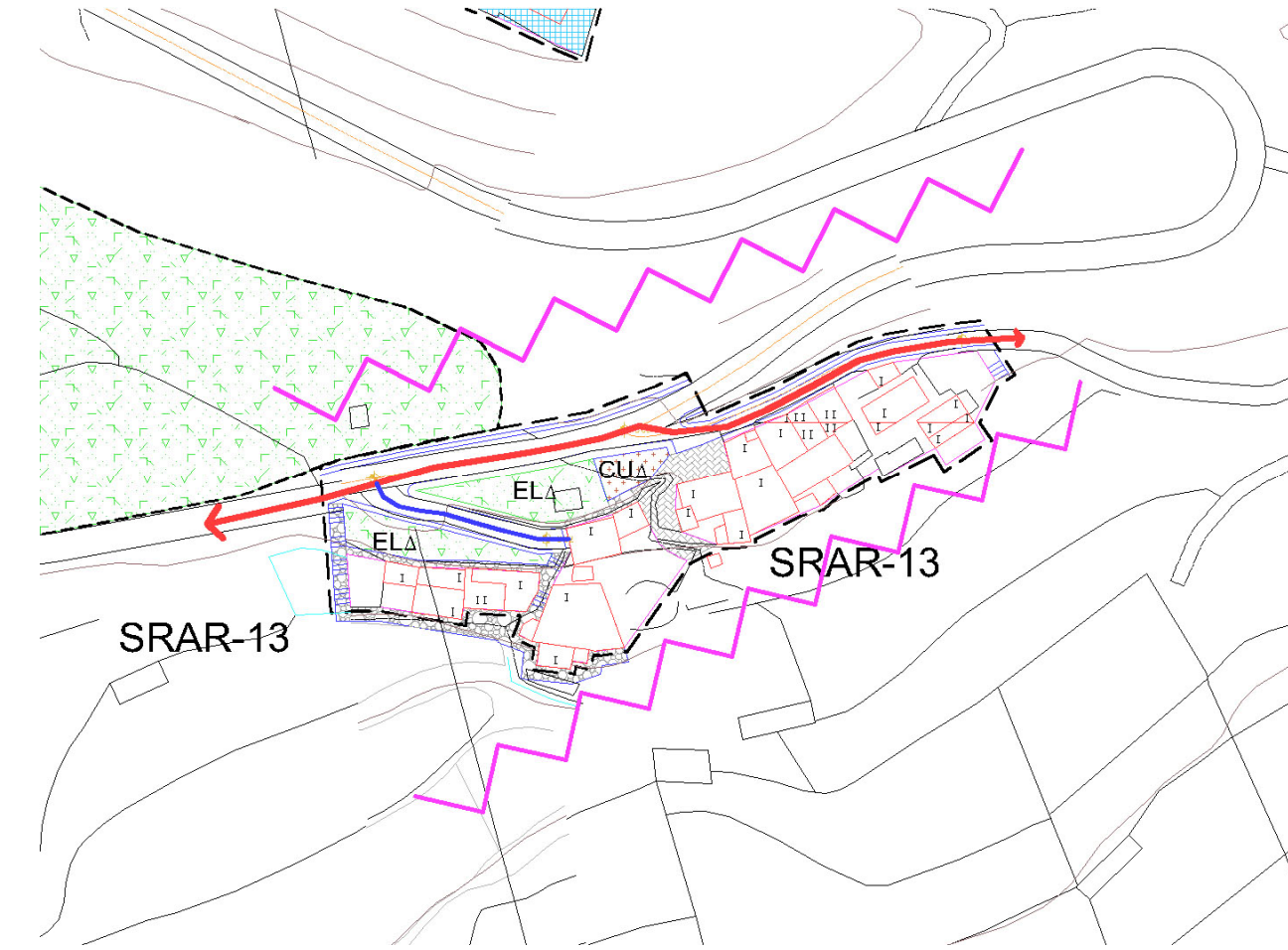
Puesto que no se plantean crecimientos hacia el exterior no edificado, las medidas ambientales aplicables al asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas Mr1 y Mr2 aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

La creación de un parque urbano en el palmeral producirá efectos positivos en un barrio que experimenta un cierto retroceso poblacional en los últimos años.

OBSERVACIONES:

La zona de la Plaza, la Iglesia de San Roque y el área de dotaciones en la loma linda por el norte con la Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                      | SRAR-13. LA CUARTA                                                                                                                                                                                                                        |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| SUPERFICIE                                                                          | 4.901 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                    | Mr1, Mr2 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 12                   | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                             | 12       |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 36                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                               | 36       |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 24,5                 | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                  | 24,5     |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                      |                                                                                                                                                                                                                                           |          |
|  |                      |                                                                                                                                                                                                                                           |          |
|                                                                                     |                      | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |          |

DESCRIPCIÓN:

Asentamiento de reducidas dimensiones, surgido en una finca cercana a las instalaciones del Agua San Roque, en una pequeña explanada al sur de la carretera GC-811, en dirección hacia Barranquillo de Juan Inglés. Se trata de edificaciones entre medianeras con un vial de acceso que conecta con la citada carretera.

ESTRUCTURA:

En un núcleo de pequeña entidad, con alta concentración de edificaciones entre medianeras y con una conexión rodada con la carretera general. A esta vía se le adosa por el norte un espacio libre y una edificación de uso social, con el fin de potenciar sus posibilidades de generar una cierta centralidad, a la escala de un asentamiento de estas dimensiones.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología existente en todo el asentamiento. Plantear tipología unifamiliar aislada podría dejar medianerías vistas.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación del asentamiento rural recoge el núcleo edificado, bordeando las edificaciones existentes. Los crecimientos, mínimos, son para incluir el espacio libre de uso público y ocultar las medianeras actuales.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

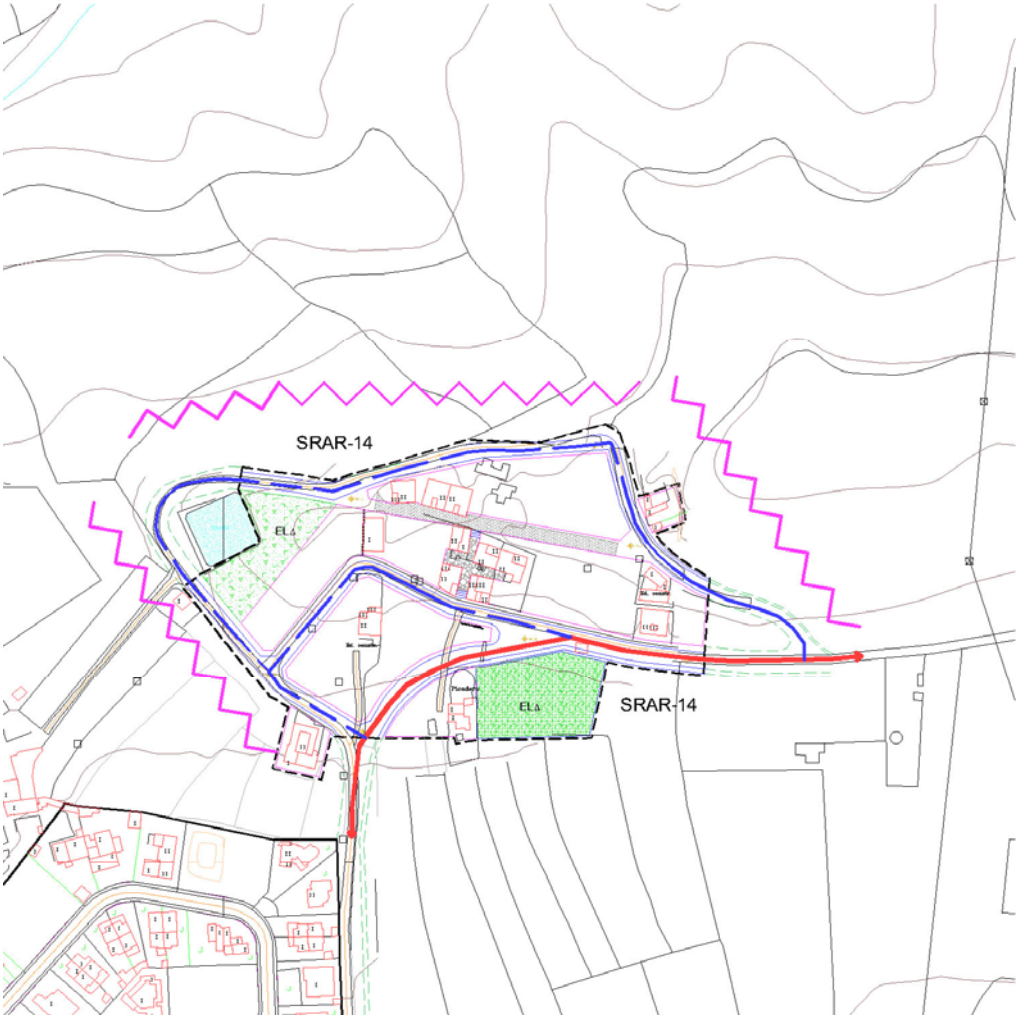
No se plantean medidas de mejora del viario, puesto que el crecimiento propuesto para el núcleo es mínimo.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

A pesar de tratarse de un núcleo concentrado de viviendas entre medianeras en un entorno de suelos agrícolas salpicados de palmeras, con un alto interés paisajístico, el impacto de su implantación es escaso, por encontrarse oculto a las visiones más frecuentes.

Puesto que no se plantean crecimientos hacia el exterior no edificado, las medidas ambientales aplicables al asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas Mr1 y Mr2 aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-14. EL ROQUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 24.255 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mr2, AJ-200, AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 25                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 42                  |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 75                    | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 126                 |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 10,3                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 17,3                |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
|                                                                                     |                       | <p> <span style="color: red;">—</span> VARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/> <span style="color: red;">- - -</span> VARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/> <span style="color: blue;">—</span> VARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/> <span style="color: blue;">- - -</span> VARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/> <span style="color: green;">—</span> AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VARIO ESTRUCTURANTE<br/> <span style="color: pink;">~</span> CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO         </p> |                     |

DESCRIPCIÓN:

Este asentamiento surge en torno al camino agrícola de Hoya Marina al Roque y en torno a un estanque existente, aprovechando las partes más llanas antes de encontrarse con el roque alargado que cierra La Barrera por el norte.

Se trata de una parcelación en torno a los dos caminos existentes.

ESTRUCTURA:

El camino actualmente existente se desvía hacia el estanque para luego volver en dirección a Hoya Marina. Con la nueva vía propuesta al sur del asentamiento se convierte en estructurante, quedando las otras vías existentes como ramales secundarios que recorren el asentamiento. La nueva zona verde propuesta al sur constituye el elemento de transición con el suelo rústico agrícola.

Se plantea la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras en aquellos lugares en los que se localizan edificaciones de esta tipología que dejan medianeras vistas.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación propuesta toma como referencia la vía de borde, impidiendo el crecimiento hacia el norte, con fuertes pendientes que caen hasta el Barranco de San Roque, al oeste, donde se encuentran los terrenos agrícolas de Fuente Peña, o hacia el este, donde se encuentra el roque que da nombre al asentamiento.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Se indica en los planos de ordenación pormenorizada la propuesta de conexión de la vía que cierra el asentamiento por el norte con el viario estructurante del Roque a Hoya Marina. Esta conexión se planteará en la medida que se consolide el asentamiento.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

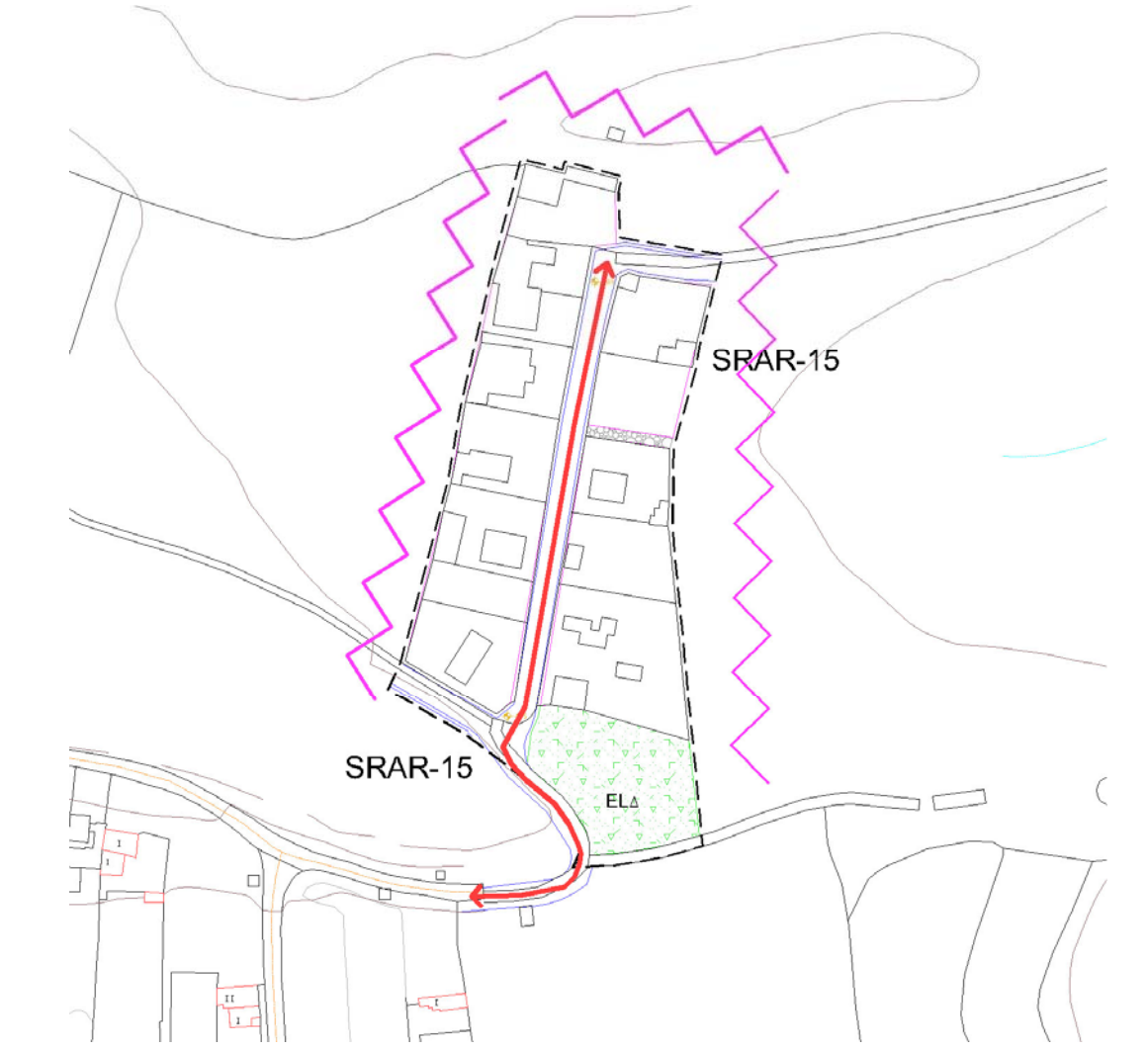
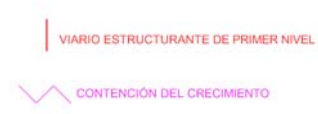
El asentamiento tiene un fuerte impacto desde la visión lejana, por su situación rompiendo el perfil del lomo, que empieza en este núcleo y termina en el de Hoya Marina.

Las medidas de integración ambiental se centran en la creación de una vía de borde hacia el sur, de modo que las edificaciones den fachada hacia estos terrenos agrícolas, mientras que la situada al norte separa el suelo residencial del borde del barranco.

Otras medidas ambientales son las recogidas en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas concretas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

La parte norte del asentamiento linda con la Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-15. HOYA MARINA                                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| SUPERFICIE                                                                          | 10.753 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                               | AJ-400 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 12                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                        | 16     |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 36                    | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                          | 48     |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 12,9                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                             | 14,9   |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                      |        |
|  |                       |                                                                                      |        |
|                                                                                     |                       |  |        |

DESCRIPCIÓN:

Este asentamiento rural surge aprovechando una suerte de terreno junta al camino del Roque a Hoya Marina. Este terreno se atravesó por una vía que se encuentra contra la roca situada enfrente. A ambos lados se parceló el terreno y se construyeron viviendas unifamiliares aisladas.

ESTRUCTURA:

El viario estructurante lo compone la vía central de escasos 6 metros de ancho y sin posibilidad de continuidad o salida.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Se delimita este asentamiento para dar posibilidades de legalización a una situación que lleva más de 15 años enquistada. Se trata de aprovechar esta posibilidad de legalización de lo existente para acometer las necesarias obras para la mejora ambiental del lugar y que se desarrollan en el apartado correspondiente de esta ficha.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

Las únicas mejoras planteadas es una leve corrección de la alineación actual para permitir pequeñas mejoras.

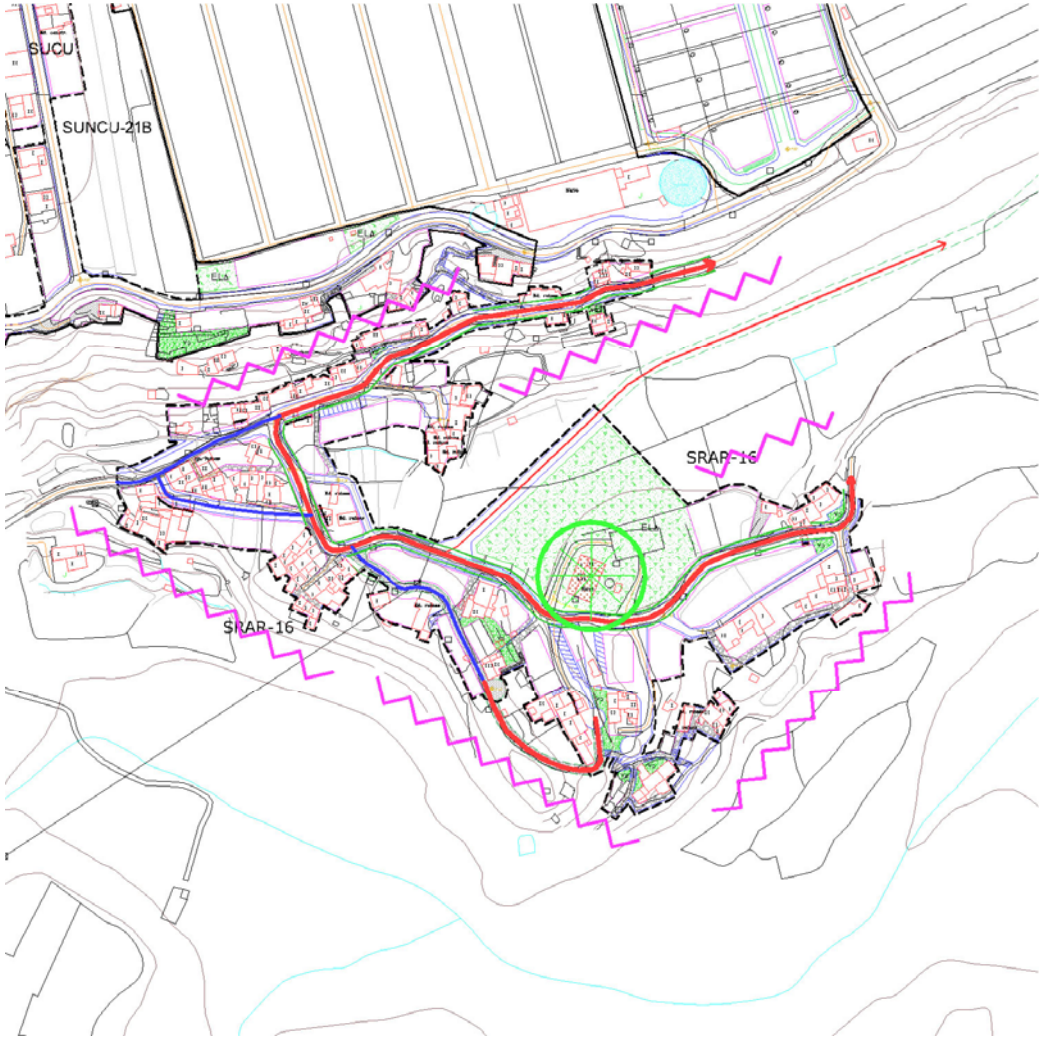
MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

El principal problema del asentamiento rural de Hoya Marina es el del impacto paisajístico que produce. Su situación, en una pequeña degollada entre dos lomos rocosos, no facilita la resolución del impacto, por lo que las medidas a adoptar por los propietarios para legalizar sus viviendas serán principalmente las contempladas en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de la normativa AJ-400, aplicable a las distintas unidades aptas para la edificación del asentamiento.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento rural está situado en Zona Ba2, de moderado valor natural y moderado valor productivo, establecida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.



| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-16. LOS LLANETES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE                                                                          | 41.994 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mr2, AJ-200, AJ-300 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 54                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 72                  |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 162                   | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 216                 |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 12,9                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17,1                |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|  |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
|                                                                                     |                       | <p> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL<br/> <span style="color: red;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL (PROPUESTO)<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL<br/> <span style="color: blue;">—</span> VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL PROPUESTO<br/> <span style="color: green;">—</span> AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIARIO ESTRUCTURANTE<br/> <span style="color: green;">○</span> REFUERZO DE CENTRALIDAD<br/> <span style="color: magenta;">—</span> CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO         </p> |                     |

**DESCRIPCIÓN:**

Asentamiento surgido vinculado a un antiguo camino agrícola que conducía de los Llanos del Conde hasta la vega agrícola de Hoya León, en una terraza intermedia del Barranco de San Miguel.

Asentamiento vinculado originariamente a los aprovechamientos agrícolas, se ha ido convirtiendo en lugar de residencia permanente de los antiguos agricultores y sus familias, con relictos de cultivos en las cercanías de las viviendas.

Una parte del asentamiento se sitúa en la ladera, en cuevas, la mayoría ampliadas hacia el exterior y cercanas al camino agrícola.

**ESTRUCTURA:**

El antiguo camino agrícola a Hoya León, hoy carretera de acceso a Los Llanetes, discurre en un primer tramo por una ladera de fuerte pendiente. Este tramo, con un ancho que oscila entre los 3 y 5 metros, constituye el principal problema en lo que se refiere a la red de comunicaciones del barrio. A su ancho escaso hay que sumar que la construcción de ampliaciones de las casas cueva impiden incluso el ensanche de la vía en una buena parte del recorrido.

Llegando a la terraza intermedia, el camino discurre entre edificaciones, afloramientos rocosos y campos de cultivo, constituyendo el eje de comunicaciones del barrio.

La plaza y el local social constituyen el centro estructurante del núcleo. El resto de las vías están constituidas por accesos peatonales que parten de la carretera principal.

La tipología edificatoria de vivienda unifamiliar entre medianeras se establece en aquellas zonas del asentamiento consolidadas de edificaciones de esta tipología, y con el fin de evitar las medianerías vistas.

**JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:**

El límite sur del asentamiento lo constituyen una serie de edificaciones tradicionales, colgadas del afloramiento rocoso. En esta zona no se plantean crecimientos, sino la mejora de las comunicaciones peatonales para propiciar la rehabilitación y el uso de las edificaciones existentes. En estos momentos algunas están en estado de abandono y otras con problemas de conservación.

El límite norte lo constituyen las viviendas cueva situadas al norte de la carretera de acceso y colindantes con ella.

**MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:**

Son de tres tipos. Por un lado, el tramo de carretera de acceso que discurre por la ladera del Barranco de San Miguel presenta grandes dificultades para su ampliación por la existencia de edificaciones de viviendas cueva colindantes. En esta zona, la mejora del viario consiste en leves ensanches ladera arriba, en los lugares sin edificaciones, y leves ensanches ladera abajo.

En el tramo que discurre entre el cruce de la carretera con el camino que conduce al barranco y la entrada en Hoya León, se plantea el ensanche del viario, aprovechando los terrenos vacantes y marcando nuevas alineaciones, de modo que se garantice un ancho de 10 metros o, en tramos consolidados, de 8 metros.

Con todo, el problema de actual de acceso del barrio está llegando a un punto de conflicto serio en lo que se refiere al tramo en ladera y sus dificultades de mejora. En el PGOV se traza una nueva vía que comunica la actual plaza de Los Llanetes con la zona de Las Carreñas, en La Barrera. Esta vía daría la posibilidad de convertir la actual bajada en una carretera de un solo sentido, liberando zonas para aparcamiento y resolviendo buena parte de los conflictos circulatorios actuales.

**MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:**

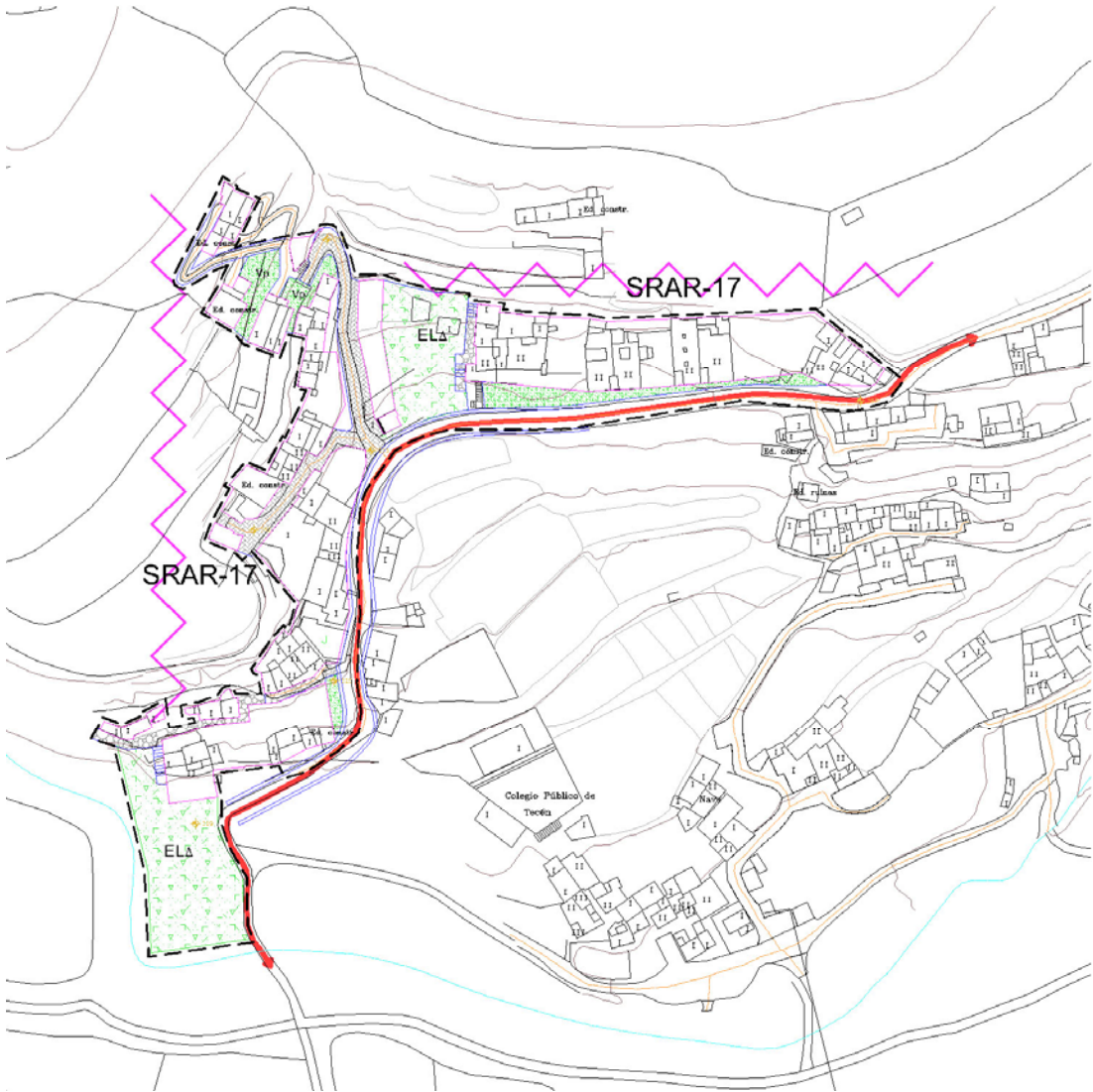
Se excluye de la delimitación del asentamiento los terrenos en ladera, por encima de las edificaciones existentes junto a la carretera. Se trataría de frenar el crecimiento residencial en la zona, inadecuada por las pendientes, por el escaso ancho de la carretera, que impide la posibilidad de aparcamiento, y por la posible existencia de cuevas prehispánicas.



Otras medidas ambientales son las recogidas en el apartado “*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*” de las normativas concretas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

**OBSERVACIONES:**

El asentamiento rural linda por el oeste con suelo categorizado como rústico de protección cultural, en atención a la existencia de cuevas prehispánicas.

| ASENTAMIENTO RURAL                                                                  |                       | SRAR-17. TECÉN                                                                |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| SUPERFICIE                                                                          | 13.477 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                        | Mr1, Mr2 |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 26                    | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                 | 34       |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 78                    | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                   | 102      |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 19,3                  | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                      | 25,2     |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                       |                                                                               |          |
|  |                       |                                                                               |          |
|                                                                                     |                       | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>CONTENCIÓN DEL CRECIMIENTO</p> |          |

DESCRIPCIÓN:

Asentamiento surgido sobre un poblado en cuevas, probablemente prehispánico, lindantes a la carretera GC-411 en su tramo de titularidad municipal, y que alcanza su mayor concentración en su llegada al Barranco San Miguel. Las viviendas se han construido añadiendo cuerpos exteriores a las cuevas existentes.

ESTRUCTURA:

La carretera GC-411 constituye su viario estructurante, del que parten callejones para llegar a las viviendas, que se distribuyen por las laderas de pendiente media. El asentamiento, por tanto, se estructura a ambos lados de la carretera de acceso al barranco, comunicándose con las edificaciones en ladera a través de una red capilar de vías peatonales.

Los espacios libres se localizan en dos terrazas al norte, en el interior del asentamiento, y en un llano cercano al fondo del barranco.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar entre medianeras, al ser ésta la tipología existente en todo el asentamiento. Plantear tipologías unifamiliares aisladas podría dejar medianerías vistas.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

La delimitación de este asentamiento se ciñe a las zonas edificadas, contemplando como únicos crecimientos el relleno de los vacíos interiores.

Este asentamiento limita por el norte con el denominado STD-18 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), al que no llega a afectar. Al oeste se encuentra un área categorizada como suelo rústico de protección cultural, por la posible existencia de lugares de interés arqueológico. Los otros límites son el fondo del barranco, en el que se disponen buena parte de los espacios libres preceptivos, y la propia carretera, que constituye el límite municipal.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

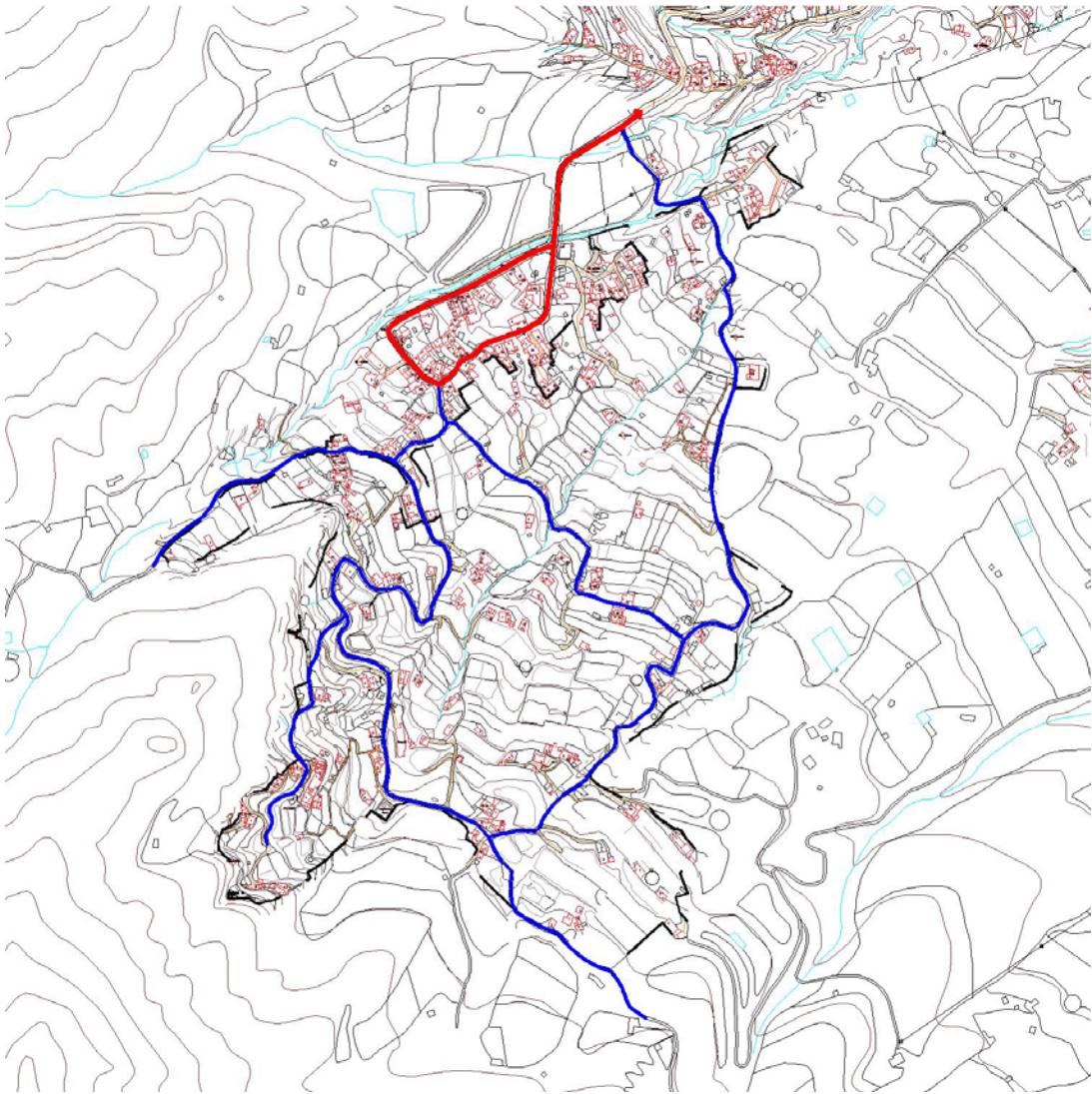
Al tratarse de un asentamiento de casas cueva, es muy complejo el plantearse ensanches de la carretera actual, máxime cuando se plantean escasos crecimientos. Por tanto, se plantea únicamente el ensanche de la vía principal en lugares concretos no edificados y el ensanche y mejora de los peatonales y el vial secundario.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

Las medidas ambientales son las recogidas en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de las normativas concretas aplicables a las distintas unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento rural es colindante con el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-18, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes

| ASENTAMIENTO ÁGRÍCOLA                                                               |                        | SRAA-1. EL RINCÓN                                                                        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| SUPERFICIE                                                                          | 243.759 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                   | SRAA |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 91                     | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                            | 91   |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 182                    | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                              | 273  |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 3,7                    | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                 | 3,7  |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                        |                                                                                          |      |
|  |                        |                                                                                          |      |
|                                                                                     |                        | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> |      |

DESCRIPCIÓN:

El Asentamiento Agrícola de El Rincón se sitúa en la zona alta del municipio, donde se localizan terrenos de cultivo abancalados en los que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial vinculada al uso agrícola. Este asentamiento tiene una alta presencia a nivel paisajístico, situándose lindante con la Reserva Natural Especial de Los Marteles.

ESTRUCTURA:

El asentamiento ha surgido vinculado a diferentes caminos agrícolas que, a modo de malla, recorren las laderas altas de Tenteniguada, siguiendo líneas de menor pendiente y con vías transversales que discurren junto a los numerosos barranquillos existentes.

Las edificaciones se localizan en el interior de las fincas de cultivo y, a veces, lindantes con los caminos existentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Se ha delimitado como asentamiento agrícola únicamente la zona en la que el proceso edificatorio residencial vinculado a los usos agrarios se ha desarrollado con mayor intensidad. El asentamiento agrícola de El Rincón se encuentra afectado por un área STD, concretamente, con el STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria), que incluye toda la zona sur sureste del asentamiento.

Este PGOV pone especial interés en la protección de estos suelos agrícolas de alta calidad agrológica y paisajística, prohibiendo la edificación de nuevas viviendas y permitiendo únicamente la mejora y ampliación de las viviendas existentes en los casos en los que se garantice el cultivo de los terrenos vinculados a la residencia, tal y como se desarrolla en el apartado correspondiente de la normativa del asentamiento.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

No se ven necesarias ni convenientes medidas de mejora del viario actualmente existente. Las mejoras permisibles son la reparación de los caminos agrícolas existentes, sin permitirse su ampliación.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

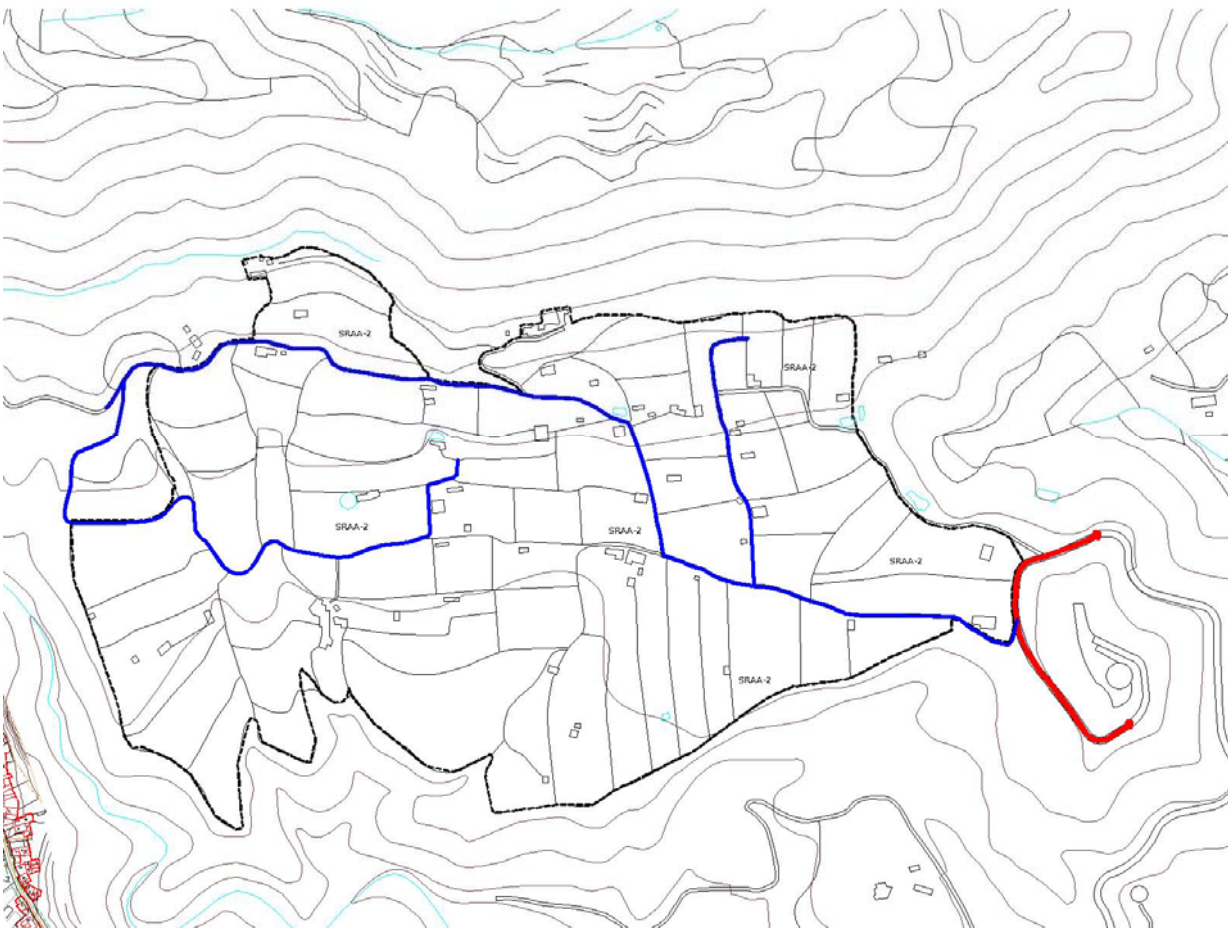
La principal razón de carácter ambiental adoptada en la delimitación del asentamiento ha sido la de preservar en lo posible y poner en explotación los suelos agrícolas en bancales del Rincón, salvaguardándolos de la presión que ejerce el uso residencial del suelo urbano aledaño.

Las medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de la normativa SRAA, aplicable a las unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Parte de este asentamiento está incluido en el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes.



| ASENTAMIENTO ÁGRÍCOLA                                                               |                        | SRAA-2. EL HELECHAL                                                                      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| SUPERFICIE                                                                          | 286.276 M <sup>2</sup> | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA                                                                   | SRAA |
| NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES                                                      | 27                     | NÚMERO DE MÁXIMO DE VIVIENDAS                                                            | 27   |
| HABITANTES ACTUALES                                                                 | 44                     | NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES                                                              | 81   |
| DENSIDAD ACTUAL (viv/Ha)                                                            | 0,9                    | DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)                                                                 | 0,9  |
| ESTRUCTURA DEL ASENTAMIENTO                                                         |                        |                                                                                          |      |
|  |                        |                                                                                          |      |
|                                                                                     |                        | <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE PRIMER NIVEL</p> <p>VIARIO ESTRUCTURANTE DE SEGUNDO NIVEL</p> |      |

DESCRIPCIÓN:

El Asentamiento Agrícola de El Helechal se sitúa en una meseta agrícola alledaña por el oeste con la Montaña del Helechal. Son terrenos de alta calidad agrológica en los que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial vinculada al uso agrícola. Este asentamiento se situaba en una de las áreas del municipio mejor conservadas paisajísticamente, ahora fuertemente alterada por la ejecución de una balsa para almacenaje de agua de riego.

ESTRUCTURA:

Las edificaciones residenciales que componen el asentamiento han surgido vinculadas a un camino que parte del último tramo de la carretera de subida a la Montaña del Helechal y atraviesa los llanos agrícolas.

Las edificaciones se localizan normalmente en el interior de las fincas de cultivo y, en algún caso, lindantes con los caminos existentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN:

Se ha delimitado como asentamiento agrícola únicamente la zona en la que se ha desarrollado un proceso edificatorio residencial vinculado a los usos agrarios. La amplia delimitación se justifica por estar las edificaciones vinculadas a huertas de gran extensión.

El asentamiento agrícola de El Helechal está incluido en un área STD, concretamente, con el STD-13 (delimitado por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria).

Este PGOV pone especial interés en la protección de estos suelos agrícolas de alta calidad agrológica, prohibiendo la edificación de nuevas viviendas y permitiendo únicamente la mejora y ampliación de las viviendas existentes en los casos en los que se garantice el cultivo de los terrenos vinculados a la residencia, tal y como se desarrolla en el apartado correspondiente de la normativa del asentamiento.

MEDIDAS DE MEJORA DEL VIARIO:

No se ven necesarias ni convenientes medidas de mejora del viario actualmente existente. Las mejoras permisibles son la reparación de los caminos agrícolas existentes, sin permitirse su ampliación.

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL:

La principal razón de carácter ambiental adoptada en la delimitación del asentamiento ha sido la de preservar en lo posible y poner en explotación los suelos agrícolas de los llanos del Helechal, salvaguardándolos de la presión que ejerce el uso residencial clandestino, al tratarse de una zona oculta a las vistas más frecuentes del municipio.

Las medidas ambientales adoptadas para el asentamiento son las que se recogen en el apartado "*condiciones de integración ambiental de las edificaciones*" de la normativa SRAA, aplicable a las unidades aptas para la edificación.

OBSERVACIONES:

Este asentamiento está incluido en el Sistema Territorial de Disperso denominado STD-13, por lo que las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación respecto del asentamiento deberán ser modificadas si, una vez aprobado el plan territorial especial de desarrollo del STD, resulta una propuesta de éste en desacuerdo, motivada en la materia reguladora específica de dichos planes.

**16.5.- En cuanto al cumplimiento de las determinaciones del PIOGC en los asentamientos incluidos en ámbitos territoriales de STD.**

El PIOGC delimita tres Sistemas Territoriales de Disperso que afectan al municipio de Valsequillo: los denominados STD-13 (Del Rincón de Tenteniguada a Las Vegas), STD-15 [De Valsequillo al Valle de San Roque (Lomitos de Correa)] y STD-18 (De Lomo Magullo a Los Arenales).

A continuación se justifica la ordenación realizada por el PGOV en cuanto al cumplimiento de lo recomendado en las correspondientes Fichas incluidas en el “Anexo - Fichas de los Sistemas Territoriales de Disperso” del PIOGC.

– **STD-13. Del Rincón de Tenteniguada a Las Vegas.**

Este STD afecta a las rampas del Rincón, El Montecillo, Tenteniguada, Casas Blancas y El Troncón y los llanos de Las Casillas, El Lindón y El Helechal. Incluye, por tanto, dentro de su delimitación parte de asentamientos rurales como Casas Blancas, El Montecillo, Las Casillas y El Troncón, dos asentamientos agrícolas, El Rincón y El Helechal, y bordea suelos urbanos como los núcleos del Rincón y de Tenteniguada.

Las *recomendaciones para la ordenación* que se recogen en la Ficha STD-13 plantean, en síntesis, lo siguiente:

- El objetivo básico será la conservación de la alta calidad paisajística del territorio
- La actuación será de contención y control tipológico.
- Los núcleos del Rincón y Tenteniguada no deben crecer, ni unirse, ni duplicar su organización espacial con viales paralelos.
- La edificación deberá ser aislada y unifamiliar no adosada. Deberá emplear volúmenes sencillos, cubiertas cerámicas o a dos aguas en edificaciones aisladas y acabados en piedra o enfocados color tierra o blanco, huecos verticales.
- Fuera de los asentamientos ya delimitados solo podrán categorizarse asentamientos agrícolas con parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Los núcleos urbanos no podrán crecer, salvo Las Vegas.
- En el Helechal no podrán autorizarse nuevas edificaciones.
- No podrán abrirse nuevas vías.

La ordenación realizada por el PGOV en el área afectada sigue las recomendaciones de la Ficha STD-13, con las siguientes matizaciones:

- Se plantea la contención de los crecimientos edificatorios en el área del STD-13. En los únicos asentamientos rurales con partes incluidas en él, El Montecillo y El Troncón, se plantean pequeños crecimientos edificatorios, siempre cumpliendo con las determinaciones de la Directriz 63 de las DD.O.G.C. y para completar y dotar los núcleos.
- Los suelos urbanos del Rincón y Tenteniguada no crecen hacia la zona STD. Los crecimientos de Tenteniguada que se proponen son crecimientos mínimos y se realizan hacia el norte de la calle Las Portadas, fuera del STD y para completar la trama existente.



- La tipología planteada es la unifamiliar aislada, salvo en aquellos casos en los que existan edificaciones entre medianeras en manzanas que deben ser completadas.
- Los asentamientos agrícolas delimitados en el PGOV, El Rincón y El Helechal, están situados en el STD-13. Según se establece en el artículo 151 del PGOV, no se permiten nuevas viviendas en estos asentamientos.

– **STD-15 [De Valsequillo al Valle de San Roque (Lomitos de Correa)]**

Este STD afecta a los llanos de Valsequillo, entre el Casco y la Urbanización Los Almendros, incluyendo en su interior los barrios de Las Casas y Luis Verde, clasificados como urbanos en las NN.SS.P.V, y afectando parcialmente a la parte este del Casco de Valsequillo y Los Juagarzos.

Las *recomendaciones para la ordenación* que se recogen en la Ficha STD-15 plantean, en síntesis, lo siguiente:

- La contención general de las nuevas implantaciones debe ser el criterio básico.
- Nunca el crecimiento de las pequeñas nucleaciones deberá aparecer como un continuo edificado, sino más bien como bolsas de ocupación con vacíos agrícolas que las separen.
- Las nuevas implantaciones se deben localizar en los tramos más densos.
- El crecimiento del núcleo de Valsequillo hacia el norte no deberá rematarse como trasera, y disponer un vacío urbano que lo separe de los asentamientos en la cornisa.
- En los llanos no debe permitirse ninguna otra edificación, entendiendo que hay oferta suficiente en los alrededores, con el objeto de mantener el valor paisajístico de las escasas zonas de explotación agrícola.

La ordenación realizada por el PGOV en el área afectada sigue las recomendaciones de la Ficha STD-15, con las siguientes matizaciones:

- El PGOV plantea la contención de los crecimientos en la zona STD, especialmente en las áreas delimitadas en el plano de “recomendaciones para la ordenación” que acompaña la Ficha (al oeste de Los Almendros y al sur de Lomitos).
- Se intenta evitar el continuo edificatorio a lo largo de la carretera general GC-41 mediante la clasificación de suelo rústico en las áreas menos densas de edificaciones, calificando como parque urbano una amplia superficie en la zona de la Finca de La Cruz y clasificando como suelo urbano las zonas consolidadas de edificaciones y las necesarias para cerrar las manzanas existentes (especialmente en la zona de Luis Verde) que actualmente ofrecen traseras hacia el suelo rústico y el paisaje.
- Las nuevas implantaciones se localizan también en la zona del Casco este y Las Casas, zonas de crecimiento lógico de estos núcleos y que están consolidadas por la edificación. La normativa propuesta permite irlas colmatando y estructurando. Igualmente se considera que el área donde se sitúa el barrio de Luis Verde, clasificado como urbano y en el que se ha llevado a cabo un proceso de

consolidación, debe seguir completándose a través de la delimitación de ámbitos de SUNCU que contribuyan a estructurar y dotar el barrio.

– **STD-18 (De Lomo Magullo a Los Arenales).**

Este STD afecta principalmente a la zona de Valsequillo incluida dentro del Paisaje Protegido de Lomo Magullo. Fuera del espacio natural, la delimitación planimétrica linda con el asentamiento rural de Tecén.

Las *recomendaciones para la ordenación* que se recogen en la Ficha STD-18 no se refieren al área de ordenación de este PGOV.

Para estos asentamientos será de aplicación lo dispuesto en los artículos 247 y 248, así como en las citadas Fichas STD-13, STD-15 y STD-18 del PIOGC. Por ello, en los asentamientos citados, la delimitación y ordenación establecida por este PGO deberá ser modificada una vez aprobado el Plan Territorial Especial que desarrolle el correspondiente ámbito de STD, si la propuesta planteada por éste resulta en desacuerdo con la establecida en el PGO.

**16.6.- En cuanto al cumplimiento de las determinaciones del PIOGC sobre contención del crecimiento, ajuste formal y estructuración de los asentamientos incluidos en ámbitos territoriales de STD.**

Se desarrolla a continuación la justificación del cumplimiento de estas determinaciones del PIOGC en los asentamientos incluidos en ámbitos territoriales de STD.

***Contención del crecimiento y ajuste formal.***

La delimitación de los asentamientos agrícolas de El Rincón y El Helechal se ciñe estrictamente al área de suelo agrícola que ha sufrido un proceso de edificación residencial vinculada a los usos agrícolas. Al encontrarse estos asentamientos cercanos a suelos urbanos y asentamientos rurales, no se permiten edificaciones residenciales de nueva planta, por entenderse que dichos suelos urbanos o asentamientos rurales pueden absorber y resolver las necesidades de este tipo de residencia vinculada al uso agrario. Como excepción, se permite la rehabilitación, e incluso ampliación, de las edificaciones existentes para el uso residencial en aquellos casos en que se garantice la explotación agrícola de los terrenos asociados a la vivienda.

En cuanto a los asentamientos rurales, en el caso de Casas Blancas (la parte occidental del asentamiento se encuentra en el STD-13), la ordenación plantea completar los intersticios existentes en el núcleo, con una normativa (la denominada “Mt2”) que permite adaptarse a la parcela mínima actualmente existente en la zona (100 m<sup>2</sup>) con criterios de integración paisajística y control formal. En aquellas zonas en que la parcelación es mayor, se recurre a una tipología más holgada (“AJ-400”)

En el caso del Montecillo, una pequeña parte del asentamiento, el área situada al oeste del camino agrícola que lo estructura, se halla incluida en la STD-13. La propuesta desarrollada por este PGO consiste en completar los intersticios existentes, sin creación de nuevas vías, ni crecimientos residenciales hacia los suelos agrícolas más allá de los terrenos directamente ligados al camino. La tipología, vivienda aislada, y la parcela mínima, 200 m<sup>2</sup>, se han establecido teniendo en cuenta la parcelación existente. Los crecimientos, de escasa entidad, se plantean hacia el naciente del camino agrícola, fuera del ámbito de STD.

El asentamiento rural de Las Casillas se sitúa en ladera, al oeste de un camino agrícola asfaltado y dejando al otro lado del camino unos terrenos agrícolas de alta calidad. El ámbito de STD que afecta al asentamiento de Las Casillas abarca precisamente estos llanos agrícolas.

La ordenación planteada en este PGOV se limita a resolver la accesibilidad del asentamiento actual, completando los vacíos existentes en su interior. Los crecimientos residenciales hacia la zona incluida en el ámbito de STD son mínimos y dirigidos a completar intersticios con una normativa adaptada a la situación fáctica de la parcelación y edificación existente.

El asentamiento rural de El Troncón está incluido parcialmente en el STD-13. La delimitación del asentamiento que realiza el PGOV se limita a incluir las edificaciones residenciales existentes, permitiendo un escaso crecimiento interior al asentamiento mediante el relleno de los intersticios. La normativa aplicable, igual que en los casos anteriores, pretende adaptarse a la parcelación actual con criterios de integración paisajística y control formal.

### ***Estructuración en base al viario que ordena el asentamiento.***

En el caso de los asentamientos agrícolas, no se plantea el ensanche de la red de caminos existente y, menos aún, la creación de nuevas vías.

En el caso de los asentamientos rurales la situación es más compleja, por lo que pasamos a analizarla a continuación:

El asentamiento rural de Casas Blancas está enclavado en el cruce de la carretera GC-41 con la carretera de acceso al Rincón. El nuevo viario que se plantea, normalmente peatonal o rodonal, tiene por objeto la regularización y mejora de las actuales servidumbres de vistas y de paso, así como solucionar problemas de accesibilidad. En dos casos se plantea la conversión de servidumbres existentes en vías rodadas, con el objeto de permitir el acceso al borde del asentamiento y como medio para controlar el límite con el suelo rústico agrícola.

En el asentamiento rural de Las Casillas no se establecen nuevas vías en la zona incluida dentro del STD, estructurándose el asentamiento en torno a la actual vía que se mejora sensiblemente.

En el Montecillo no se prevé un nuevo viario. El asentamiento se apoya en el antiguo camino agrícola, planteándose, dentro del ámbito STD la mejora de tres

caminos que parten de aquél, pero sólo en el tramo incluido dentro del límite del asentamiento y para no cerrar la posibilidad de crecimientos futuros.

En el asentamiento de El Troncón se mejoran las vías existentes para solucionar los problemas de accesibilidad del núcleo. Sólo se plantea una nueva vía rodada al sur del barrio, con el objetivo de cerrar el núcleo y controlar su imagen hacia el suelo rústico agrícola colindante.

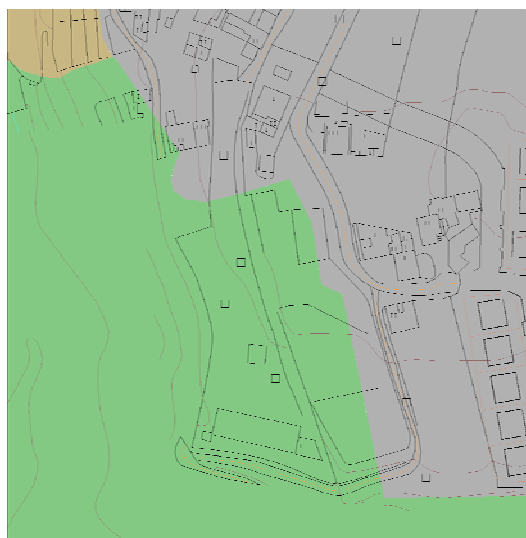
#### 16.7.- En cuanto a la Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

El PIOGC realiza la Zonificación del área de ordenación de este Plan General, estableciendo condicionantes a la ordenación que éste realiza. Esta Zonificación se recoge en el Plano de Información correspondiente de este PGOV.

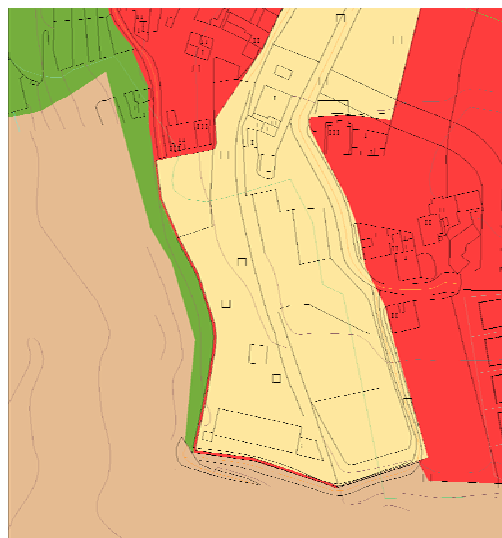
A continuación se realiza un estudio comparativo entre la zonificación del PIOGC y la clasificación y categorización del suelo realizada por el PGOV en aquellos lugares en los que pueda haber algún tipo de contradicción, justificándose, en su caso, la solución adoptada.

1. **SUNCU-27. La Barrera.** Parte del suelo urbano no consolidado por la urbanización, denominado SUNCU-27 invade la Zona Ba2.

ZONIFICACIÓN DEL PIOGC



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



#### Justificación:

Se trata de una porción de suelo de pequeña extensión con una clara vocación urbana que ha quedado constreñida entre el suelo urbano del barrio de La Barrera y los escarpes del Barranco San Miguel. En este PGOV se amplía la delimitación del suelo urbano para incluir una edificación existente, delimitando un ámbito de SUNCU.

El interés público que justifica esta clasificación y categorización reside en el intención de finalizar adecuadamente la urbanización en esa zona y controlar el encuentro con el suelo rústico del Barranco de San Miguel, además de la obtención de suelo para la ampliación del Parque de La Barrera. Existe además un Convenio Urbanístico con los propietarios del suelo en virtud del cual ceden gratuitamente una determinada superficie de terrenos y la edificación existente, además de las cesiones y reservas obligatorias que se obtendrán tras el desarrollo del SUNCU. Este Convenio se incluye en la documentación del expediente administrativo de este PGOV.

En cuanto a la posibilidad de esta clasificación de suelo, el apartado 5 del artículo 30 del PLOGC establece con respecto a la zona Ba2:

“...

**5** Para la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística competente serán de aplicación las siguientes determinaciones:

**a** Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable:

- En relación con el suelo urbano, podrán reconocerse y delimitarse como Suelo Urbano consolidado los núcleos de población que cumplan los requisitos al efecto establecidos en el TRLTENAC y complementariamente lo dispuesto en el artículo 234 de este Volumen.
- La delimitación del Suelo Urbano se apoyará en los límites perimetrales de la edificación preexistente, incorporando únicamente los espacios intersticiales de pequeña entidad que sean necesarios para resolver el borde de contacto con el suelo rústico. Excepcionalmente se admitirá la agregación de porciones limitadas del suelo rústico circundante cuando tengan por objeto la adecuada resolución de la fachada hacia el suelo rústico de la trama urbana (traseras de edificación, medianeras, vistas, etc.) y en la cantidad estrictamente necesaria para dicho fin.

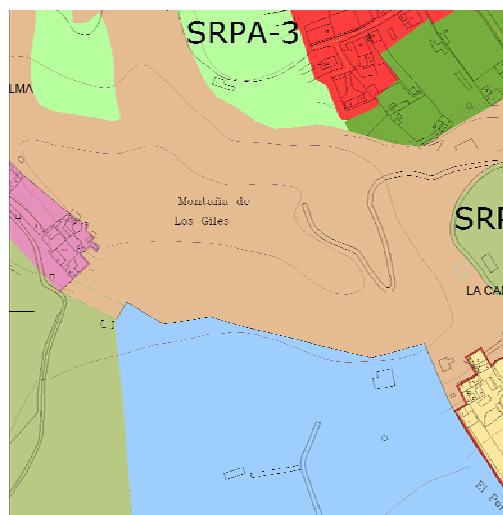
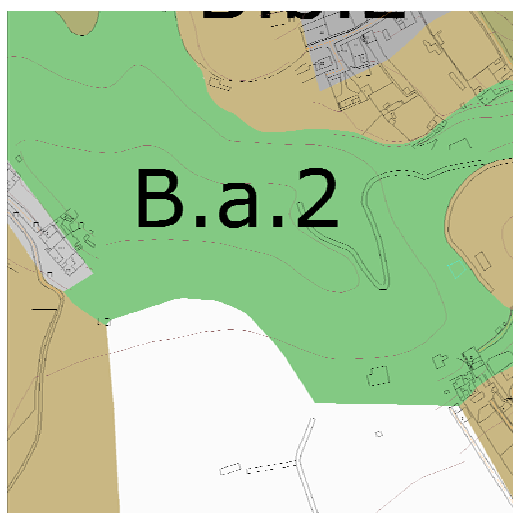
...”

Consideramos, por tanto, que es perfectamente legal y oportuna la clasificación de suelo urbano realizada.

2. **SUSO-3. El Perolete.** Una parte del suelo urbanizable sectorizado ordenado denominado SUSO-3 invade la Zona Ba2.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN  
PROVISIONAL



#### Justificación:

La delimitación de la Zona D.1 que se realiza en el Plano de Zonificación del PIOGC refleja la delimitación del antiguo *Suelo Apto para Urbanizar del Perolete* recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo. Este SAU se había clasificado, entre otras razones, por la existencia de un Convenio Urbanístico firmado entre la propietaria del suelo y el Ayuntamiento de Valsequillo, en virtud del cual aquélla se comprometía a la “*cesión gratuita en parcelas urbanizadas del 20% del suelo útil tras la parcelación*”. Se trata, pues, de un Convenio muy interesante para el Ayuntamiento, por lo que animó a los nuevos propietarios del suelo a su desarrollo, instándolos a que presentaran la documentación necesaria para que el suelo urbanizable fuera directamente ordenado en el PGOV, como así se ha hecho.

Ahora bien, al estudiarse la ordenación del sector, y por razones de impacto paisajístico, (tal y como se establece en las medidas ambientales del SUSO-3, recogidas en la Ficha y se desarrolla en el Anexo documental) se eliminó de la delimitación del suelo urbanizable una porción de suelo situada al noroeste, que afectaba al lomo que viene desde Lomitos de Correa y que precisamente en esta zona (Lomo de La Palma) tiene su final. Asimismo, también se recortó la delimitación del suelo urbanizable por el sur, ya que afectaba a las laderas y el cauce del barranquillo existente. A cambio, para no perjudicar el interés particular y el interés público presentes, se amplió la delimitación del SAU por el noreste hasta incluir una edificación existente, pero respetando no alterar el perfil del lomo.

Pensamos que este supuesto no es el contemplado en el apartado 5 del artículo 30 del PIOGC, que regula la zona Ba2, apartado que establece que en esta zona *no se admite la clasificación de suelo urbanizable*. En este caso no se trata de una clasificación *ex novo* de suelo urbanizable, sino de un mero ajuste del límite del suelo urbanizable existente y realizado por cuestiones ambientales, ajuste propio del nivel de planeamiento en el que estamos y que no podía ser apreciado desde el nivel y la escala del Plan Insular.

Esta precisión de los límites se contempla en el apartado 4 (Criterios aplicados en el trazado de las líneas de las propuestas cartográficas del Plan Insular) del Título 1 (Objetivos para la estructuración del territorio y la ordenación de los recursos

naturales) de la Memoria de la Ordenación Ambiental y Territorial Propuesta en el Plan Insular:

“ ...

**4.3 Nivel de precisión de las líneas**

*Las líneas entre distintas zonas podrán interpretarse por el planeamiento de inferior rango al insular de acuerdo con los siguientes criterios:*

**Zonificación terrestre**

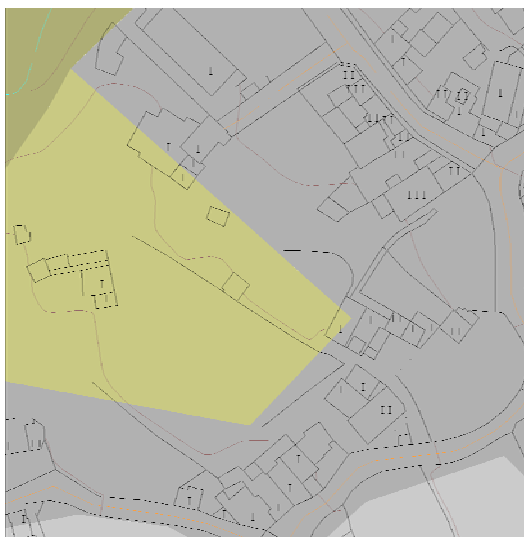
*La propuesta del Plan Insular se realiza a la escala 1:25.000. La delimitación más precisa de los límites podrá realizarse en el planeamiento de inferior rango, con objeto de adecuarlas, en su caso, a aspectos más precisos y concretos del territorio y a la escala de trabajo de dichos planes, sin que con ello se pueda producir una variación que pueda interpretarse como una modificación de dichos límites y no podrán afectar a aspectos naturales y paisajísticos de especial importancia o interés. Esta adecuación de límites deberá ser motivada y contar con un informe favorable del organismo responsable del seguimiento del Plan Insular.*

“ ...”

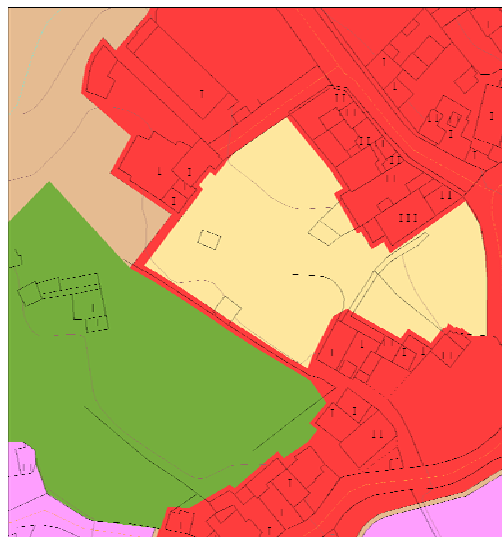
En cualquier caso, de no admitirse esta corrección del límite, el Ayuntamiento se vería obligado a volver a la antigua delimitación del SAU, compatible con la zonificación del PIOGC, pero de gran impacto paisajístico. Y esto debería hacerse así para evitar reclamaciones de responsabilidad patrimonial, puesto que las cesiones de suelo al Ayuntamiento devenidas del Convenio ya se han monetarizado.

3. **SUNCU-1. El Rincón.** Una parte del suelo urbano no consolidado por la urbanización denominado SUNCU-1 invade la Zona Bb1.3.

ZONIFICACIÓN DEL PIOGC



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



Justificación:



Se trata de una pequeña afección de la zona Bb1.3 por parte del SUNCU-1, para incluir una edificación existente.

En cuanto a la posibilidad de esta clasificación de suelo, el apartado 5 del artículo 35 del PIOGC establece con respecto a la zona Bb1.3:

“...

**a Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable:**

- *En relación con el suelo urbano, podrán reconocerse y delimitarse como Suelo Urbano no Consolidado los núcleos de población que cumplan los requisitos al efecto establecidos en el TRLOTENAC y complementariamente lo dispuesto en la Sección 33 – Residencia - de este Volumen.*
  - *La delimitación del Suelo Urbano se apoyará en los límites perimetrales de la edificación preexistente, incorporando únicamente los espacios intersticiales de pequeña entidad que sean necesarios para resolver el borde de contacto con el suelo rústico. Excepcionalmente se admitirá la agregación de porciones limitadas del suelo rústico circundante cuando tengan por objeto la adecuada resolución de la fachada hacia el suelo rústico de la trama urbana (traseras de edificación, medianeras, vistas, etc.) y en la cantidad estrictamente necesaria para dicho fin.*
  - *Asimismo con carácter excepcional, podrá clasificarse Suelo Urbano no Consolidado, con el objeto de producir ampliaciones limitadas de núcleos que ostenten el papel de centralidad en los ámbitos rurales, de acuerdo con el principio de jerarquía del crecimiento regulado en el artículo 241 de este Volumen, y siempre que no sea factible canalizar dicho crecimiento hacia suelos zonificados como Bb3 o, en su defecto, Bb2 conforme a los criterios establecidos para cada una de estas Zonas.*
- ...”

Por tanto, se considera ajustada al planeamiento insular la pequeña afección del SUNCU-1 a la Zona Bb1.3.

#### **16.8.- En cuanto a la Planificación Territorial y Urbanística de la red viaria.**

El PIOGC establece en el artículo 151, como Norma de Aplicación Directa, la determinación de que los planes generales de ordenación asuman y concreten en su respectiva área de ordenación, y a la escala pertinente, las previsiones en materia de carreteras que se contienen en el artículo 152 y en las “FICHAS: Acciones estratégicas de la Red Estructural de la Isla”.

Así, para el ámbito territorial de Valsequillo se establece lo siguiente:

- Determinaciones para la coordinación del sistema de comunicaciones.

7D3: GC-41 entre Valsequillo y San Mateo.

7D8: Eje equipado y organizador de actividades en Llanos de Valsequillo.

En la Ficha C-2.6 “Mejora de la sección y trazado de la GC-41 entre Telde, Valsequillo y San Mateo” se establecen como objetivos de la actuación los siguientes:

*“Mejorar la accesibilidad transversal del arco viario existente entre Arucas y Telde que rodea el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, que engloba los municipios de Arucas, Teror, Santa Brígida, San Mateo, Valsequillo*



*y Telde, para incluir entre las actuaciones del Plan Insular la renovación y reforma del segundo arco o circunvalación de la conurbación de la Capital Insular y municipios limítrofes. En este caso se trata del tramo San Mateo – Valsequillo - Telde de dicho arco, donde se pretende mejorar tanto la seguridad y las características geométricas de la GC-41, en los puntos más problemáticos (curvas cerradas, estrechamientos, zonas de desprendimientos), como los enlaces con otras vías y núcleos de población (travesías y circunvalaciones), especialmente con los núcleos de San Mateo y Valsequillo-La Barrera.*

En este sentido ya se han ejecutado modificaciones y mejoras del trazado en la carretera GC-41, como es la eliminación de la curva de la Casa Roja, a la entrada de La Barrera y la ampliación del tramo de la entrada a Tecén a La Barrera. En el momento de la redacción de este PGOV se están ejecutando las obras de ampliación y mejora de la carretera GC-41 entre La Barrera y el casco de Valsequillo.

En el PGOV se prevén las siguientes actuaciones de mejora de la carretera GC-41:

#### **1. Nuevos enlaces con núcleos de población:**

- Rotonda de acceso a la zona industrial. Este nudo pretende solucionar el acceso al nuevo suelo industrial que se localizará en la zona de Llanos Flor, puesto que el acceso actual es claramente insuficiente. Resuelve, además, el acceso a los barrios de Los Llanetes y Luis Verde, por el sur, y El Roque, por el norte. Para su construcción se precisa la demolición de una edificación existente, por lo que no se plantea como actuación de alta prioridad, ya que se está ejecutando en el momento de redacción de este PGOV otra rotonda, ya aprobada, que se describe a continuación.
- Rotonda de acceso a La Cantera. Este nudo se estima que es necesario por el incremento poblacional que va a tener lugar en este barrio por el presumiblemente rápido desarrollo del suelo urbanizable situado a la entrada. Como hemos dicho anteriormente, además esta rotonda funcionará como alternativa a la que se prevé al este de Los Almendros y en tanto ésta no se ejecute.
- Rotonda de entrada a Las Casas. Esta rotonda funcionará como un nuevo acceso del Casco de Valsequillo, con el que se conectará tras la ejecución del sector SUSO-1 de suelo urbanizable sectorizado ordenado. Además, esta rotonda constituirá un punto de acceso importante para el futuro Parque Urbano de Valsequillo casco.
- Rotonda del Cercadillo. Constituirá el nudo de conexión de la nueva vía de doble dirección que cierra el anillo circulatorio interior del casco de Valsequillo y será el otro acceso importante al Parque Urbano del Casco.
- Enlace de La Palma de Las Vegas. Este nudo se sitúa en el paso de la GC-41 por el barrio de Las Vegas. Se trata de un enlace complejo por las diferentes conexiones que debe realizar y el angosto espacio disponible, pero resuelve un lugar problemático de encuentro de circulaciones.

- Rotonda del Laderón. Se trata de una nueva conexión prevista con el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización denominado SUNCU-5B. Constituirá el acceso principal a los futuros desarrollos urbanos de la zona del Laderón, al norte de Las Vegas.
- Enlace del Troncón. Este nudo pretende dar una alternativa al complicado acceso actual al barrio del Troncón y al cementerio de Tenteniguada.
- Enlace de acceso al Montecillo. Con el desarrollo del sector de suelo urbanizable no ordenado SUSNO-1 se dará una alternativa al actual, y peligroso, acceso al Montecillo.
- Rotonda de Casas Blancas. Resolverá el acceso a los barrios del Almendrillo y del Rincón de Tenteniguada, así como el cambio de sentido a la salida de Tenteniguada hacia San Mateo.

## **2. Mejoras del trazado y de las condiciones de las carreteras GC-41 y GC-810:**

- Tramos de travesía. Aprovechando que la mayoría de las edificaciones existentes lindantes con la carretera GC-41 se sitúan en los 14,75 m medidos desde el eje (que constituye la *línea límite de la edificación*), se delimita en el PGOV, en los tramos de travesía de la carretera GC-41 entre los núcleos de La Barrera y Valsequillo, una nueva alineación, coincidiendo con aquella línea. Esto significa que las nuevas edificaciones, y las existentes que pretendan aprovechar la edificabilidad que le otorga este PGOV, deberán situarse en dicha línea y ceder el suelo situado entre ésta y la carretera. Este suelo se empleará, según las necesidades del lugar, o bien como zona de aparcamiento con aceras y arbolado, o bien como vial alternativo a la carretera general para el servicio de las edificaciones.  
En los restantes tramos de travesía se ha intentado conseguir el mayor ancho de vía posible, teniendo en cuenta circunstancias tales como la consolidación por edificaciones.
- Modificación del trazado. Se propone la modificación del trazado de la carretera GC-41 entre El Pedregal y El Troncón, con el trazado de una nueva vía conexión directa entre estos dos puntos, con lo que se evitaría dos curvas peligrosas, además de pasar el tráfico de acceso a la envasadora de agua de Fuente Umbría a una vía secundaria. Esta modificación del trazado se refleja en los planos de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada de este PGOV.

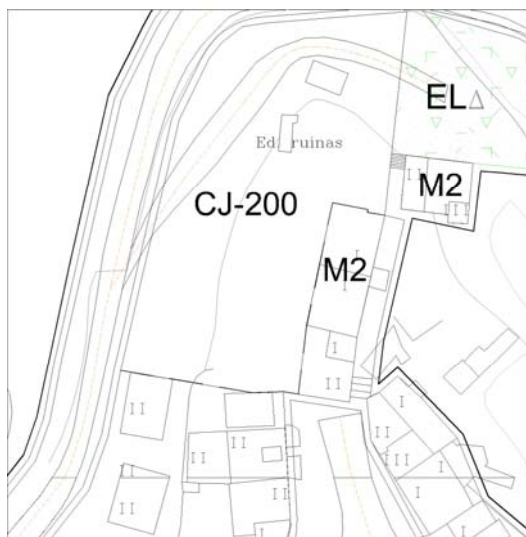
## **7.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBADO INICIALMENTE.**

En este apartado del Plan General de Ordenación de Valsequillo se detallan las modificaciones llevadas a cabo en el documento aprobado inicialmente, recogidas en el documento de aprobación provisional.

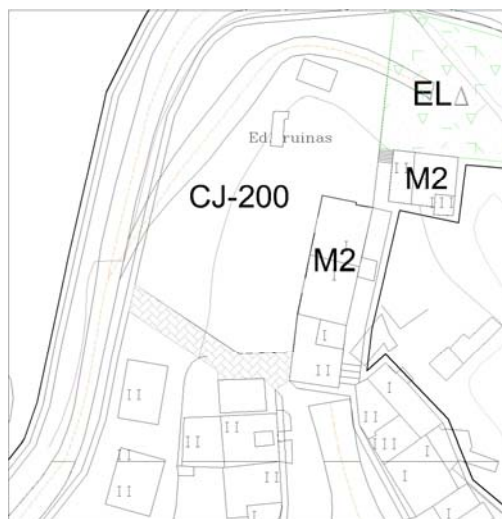
**Modificaciones incorporadas a solicitud de la Administración Pública:**

- 1) Modificación realizada a solicitud de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valsequillo, para incluir un rodonal en la zona de Las Chozas.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

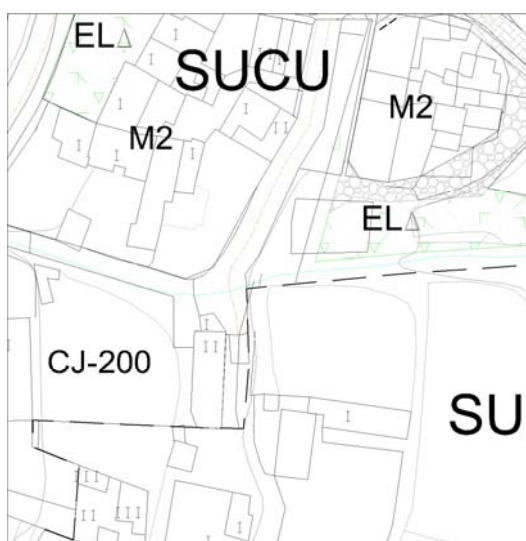


DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

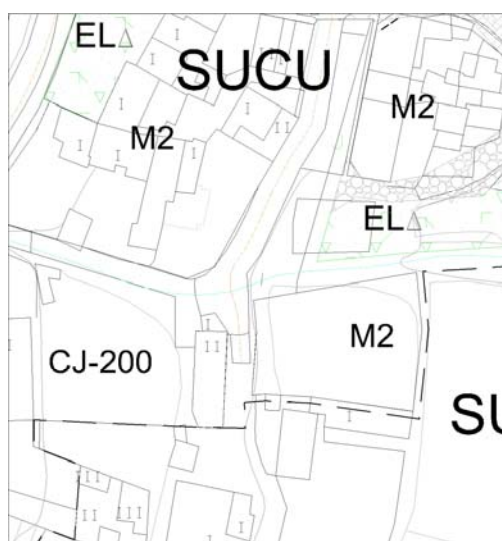


- 2) Modificación realizada a solicitud de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valsequillo, para incluir una vivienda con licencia de obras en vigor y en ejecución en Juagarzos.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

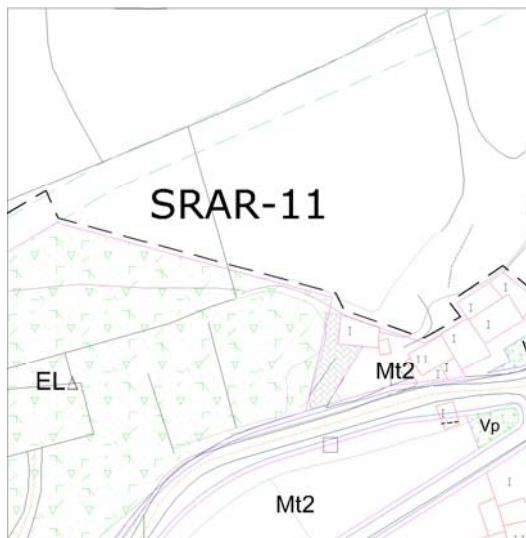


DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

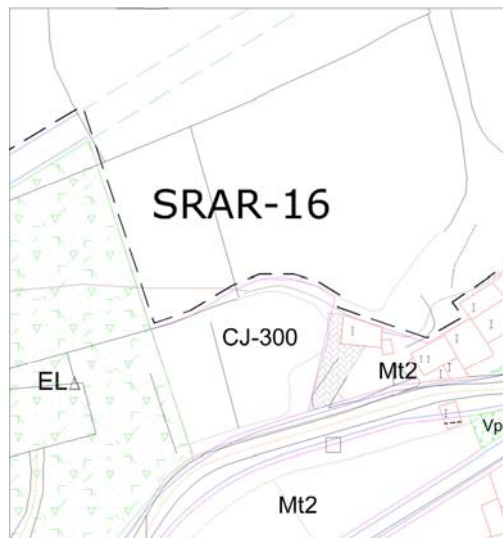


- 3) Corrección de errores a solicitud de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Valsequillo, para recoger las determinaciones del Convenio Urbanístico firmado el 6 de mayo de 2004 entre el Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo y D. Isidro Ramón Jiménez Hernández y D. Juan Quintana García en Los Llanetes.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

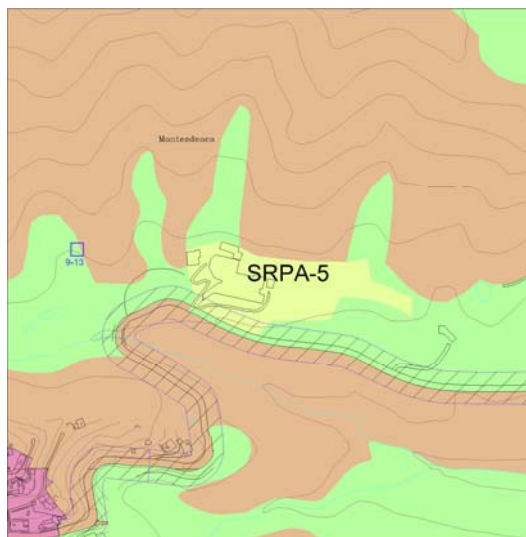


DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

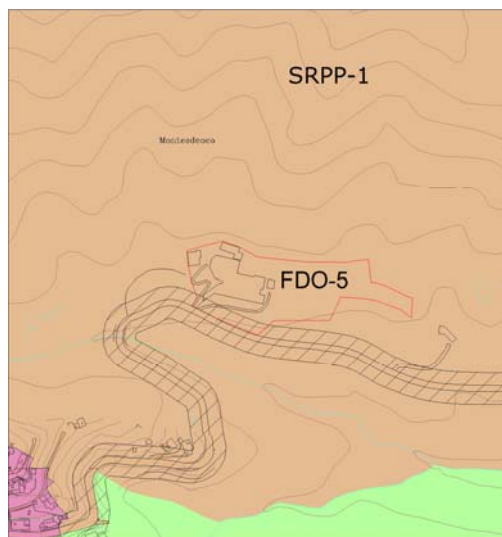


- 4) Cambio de categoría de suelo rústico de protección agraria a suelo rústico de protección paisajística, al ser la primera una categoría incompatible con la Zona Ba2, delimitada en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



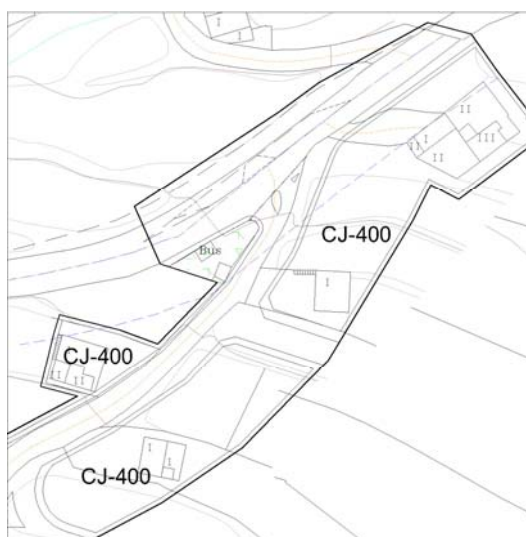
**Modificaciones incorporadas por estimación de alegaciones presentadas en el trámite de información pública del documento aprobado inicialmente.**

- 5) Estimación de la alegación número 1, con número de registro de entrada 4639 y fecha 15/11/2004, formulada por MANUEL MARTEL PEÑATE.

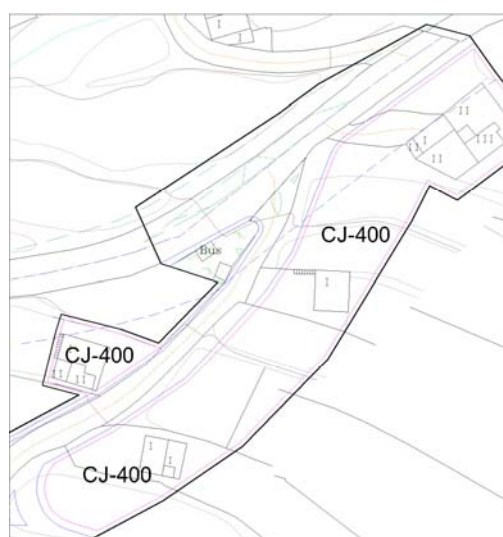
**Resumen:**

La zona donde se traza la calle objeto de esta alegación presenta una pendiente muy fuerte que obligaría a una complicada conexión con la carretera de subida la Era de Mota. Por ello se plantea suprimirla, proponiendo que en los crecimientos futuros hacia el este de esta zona se planifiquen calles en el sentido norte-sur con una mayor proximidad que las transversales este-oeste.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



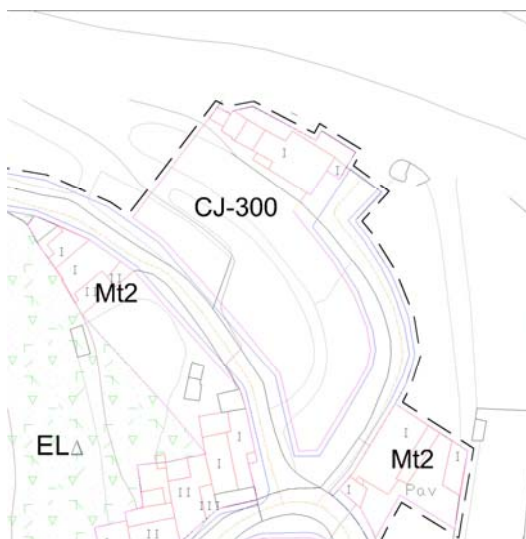
- 6) Estimación de la alegación número 3, con número de registro de entrada 4682 y fecha 17/11/2004, formulada por RAMÓN HERNÁNDEZ SANTANA.

**Resumen:**

La vía dibujada sólo da acceso a una vivienda existente en la actualidad, no tiene posibilidad de continuidad y, de trazarse con ese ancho, convertiría en inedificables las unidades aptas para la edificación resultantes, por lo que se reduce el ancho actual a 5 metros



DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 7) Estimación de la alegación número 6, con número de registro de entrada 4705 y fecha 18/11/2004, formulada por MIGUEL BENÍTEZ PEÑATE y otros.

Resumen:

Existe un Convenio Urbanístico de fecha 1 de septiembre de 1993 entre los propietarios de suelo y el Ayuntamiento de Valsequillo, en el que se establecía el compromiso de aplicar la normativa M2 a dichos terrenos, corrigiéndose dicho extremo en la planimetría del PGOV.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

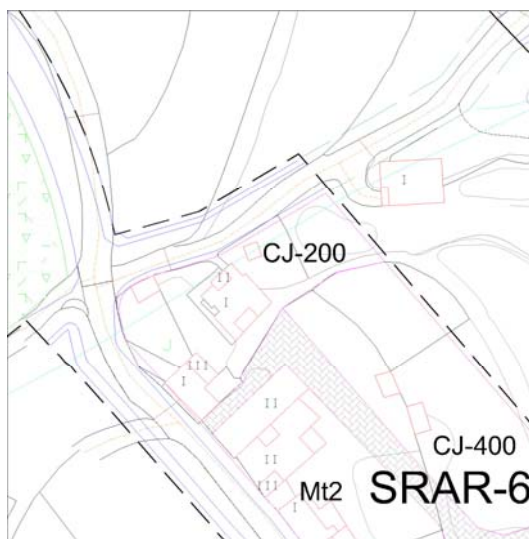


- 8) Estimación de la alegación número 7, con número de registro de entrada 4715 y fecha 19/11/2004, formulada por ANTONIO PÉREZ DÍAZ.

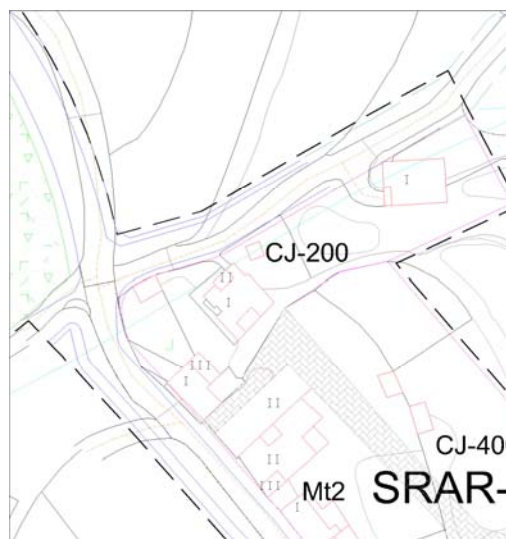
Resumen:

Se trata de una edificación y unos terrenos situados lindantes al Asentamiento Rural de La Palma de Las Vegas. Se comprueba por parte de este equipo técnico la existencia de la edificación, observándose que se ha dejado fuera por error, por lo que se propone su inclusión dentro de la delimitación del asentamiento rural.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 9) Estimación de la alegación número 8, con número de registro de entrada 4750 y fecha 23/11/2004, formulada por NEMESIO CERPA ACOSTA.

Resumen:

El terreno cuya inclusión en suelo urbano se solicita se encuentra situado en El Rincón, dando fachada hacia la calle Los Callejones, una calle con todos los servicios, por lo que procede su clasificación como suelo urbano.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



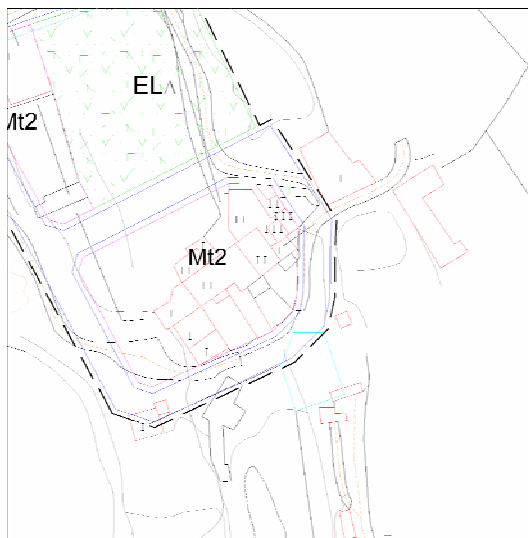


- 10) Estimación de la alegación número 9, con número de registro de entrada 4751 y fecha 23/11/2004, formulada por JUANA ESTHER SUÁREZ SUÁREZ.

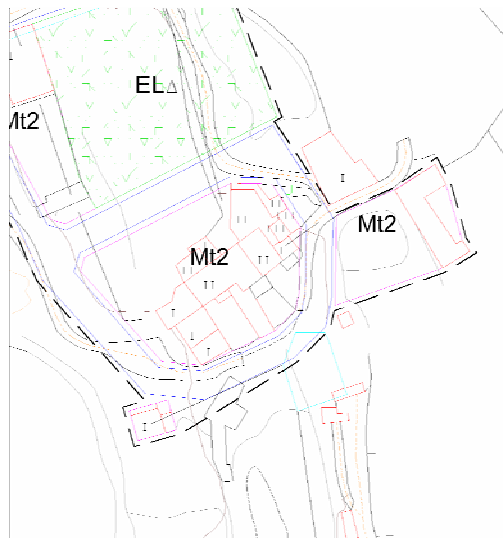
Resumen:

Se trata de un terreno una edificación situada en el Asentamiento Rural de La Huertecilla, lindante con la calle que lo recorre. Se incluye dentro de la delimitación del asentamiento rural.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 11) Estimación de la alegación número 10, con número de registro de entrada 4766 y fecha 23/11/2004, formulada por JUANA ESTHER SUÁREZ SUÁREZ.

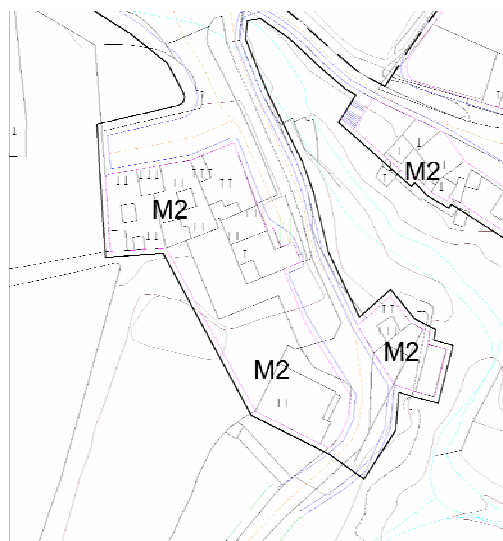
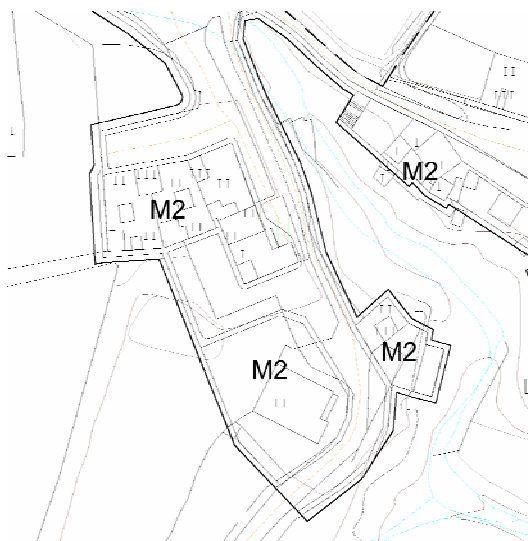
Resumen:

Se elimina la calle por innecesaria, al no servir a nuevas parcelas (ya que dichas parcelas dan a la calle existente) y discurrir por el patio de una edificación.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN

PROVISIONAL



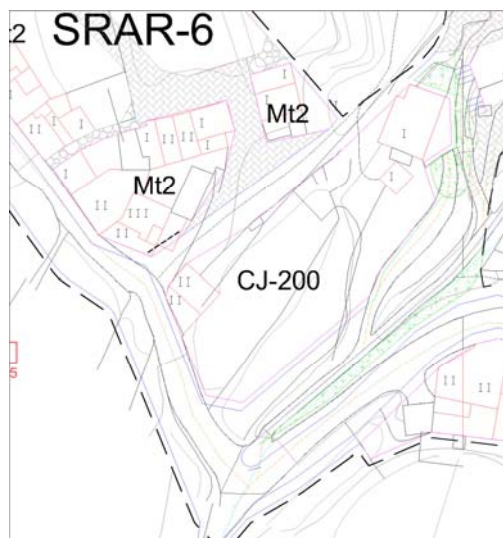
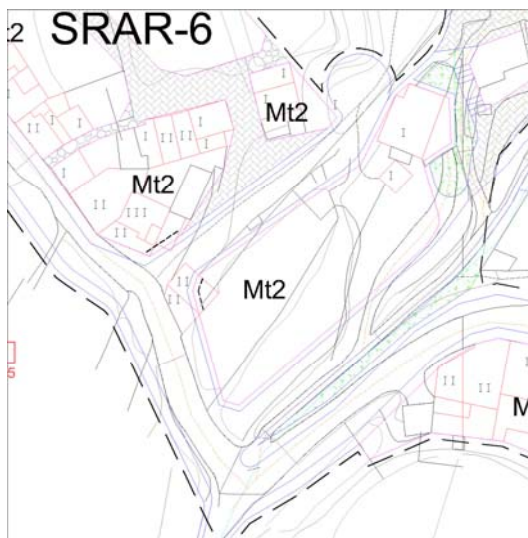
- 12) Estimación de la alegación número 11, con número de registro de entrada 4767 y fecha 23/11/2004, formulada por ANTONIO SÁNCHEZ GONZÁLEZ.

Resumen:

Se reduce el ancho de la calle prevista, al ser de muy corto recorrido, no tener posibilidades de continuidad y comunicar con pasajes rodonaes. Se elimina así el fondo de saco propuesto. Se modifica la normativa de Mt2 a CJ-200.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



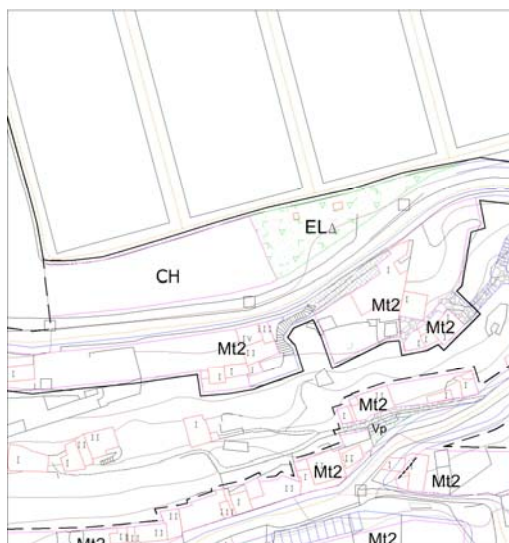
- 13) Estimación de la alegación número 16, con número de registro de entrada 4793 y fecha 24/11/2004, formulada por SETOMACO.

Resumen:

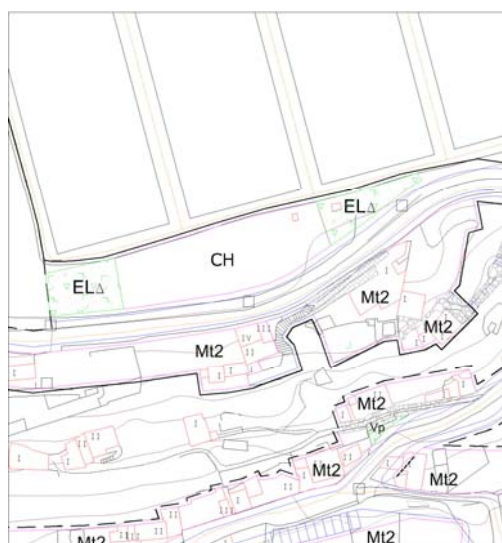
Se modifica la delimitación del suelo residencial en la zona, dejando como espacios libres de uso público las zonas con fondo inferior a 13 metros y

manteniendo como suelo edificable residencial las zonas con un ancho superior a 13 metros, para hacer viable la aplicación de la normativa CH.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

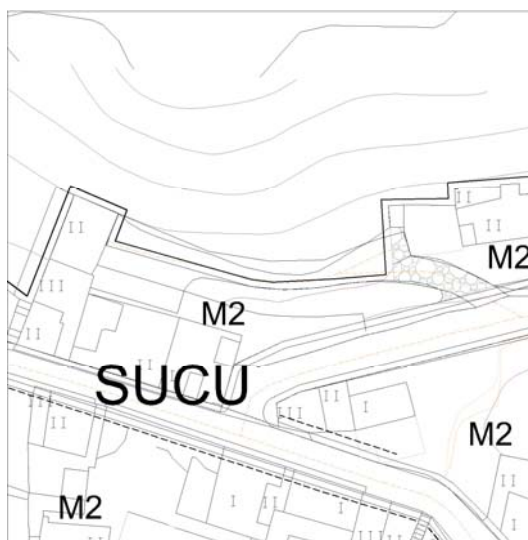


- 14) Estimación de la alegación número 20, con número de registro de entrada 4823 y fecha 25/11/2004, formulada por FRANCISCO LÓPEZ MONTENEGRO.

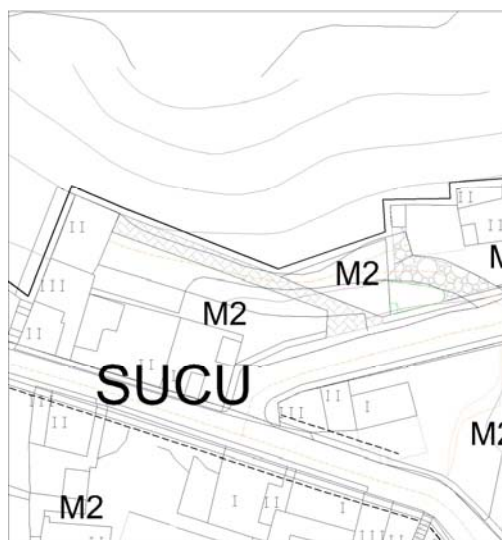
Resumen:

Se incluye la calle necesaria para mantener el acceso actualmente existente a un garaje.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 15) Estimación de la alegación número 22, con número de registro de entrada 4873 y fecha 29/11/2004, formulada por FERMÍN BENÍTEZ MORALES.

Resumen:

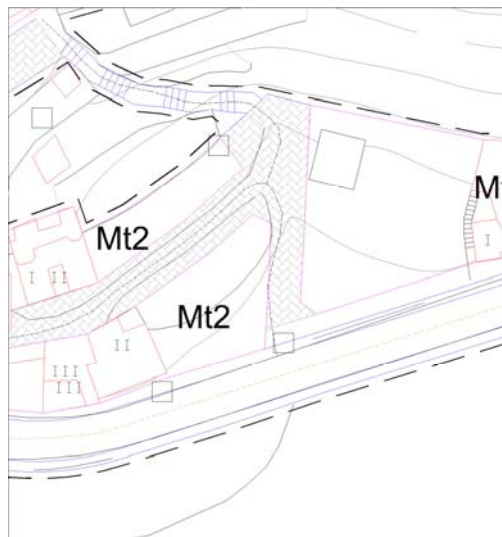


Se suprime un espacio libre situado en lugar inadecuado y se relocaliza en el gran parque previsto en el asentamiento rural de Cuevas Negras.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

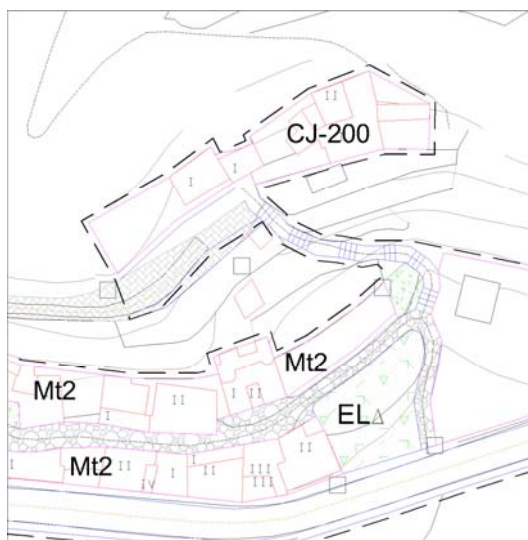


- 16) Estimación de la alegación número 23, con número de registro de entrada 4874 y fecha 29/11/2004, formulada por FERMÍN BENÍTEZ MORALES.

Resumen:

Se cambia la normativa aplicable a la zona (CJ-200) por la que establecía las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo (Mt2), puesto que las edificaciones existentes encajan en esta tipología.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

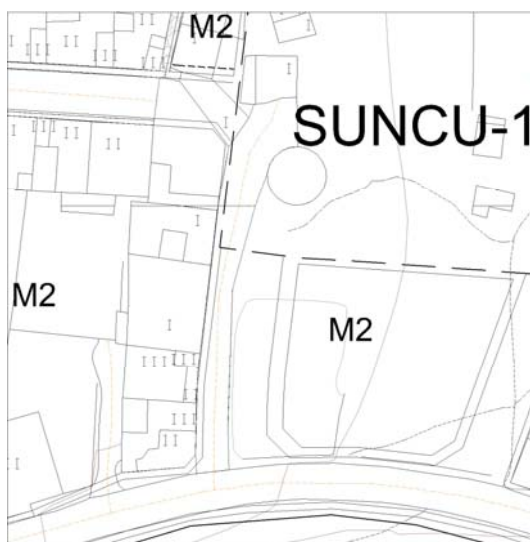


- 17) Estimación de la alegación número 26, con número de registro de entrada 4887 y fecha 30/11/2004, formulada por DANIEL MONZÓN SANTANA.

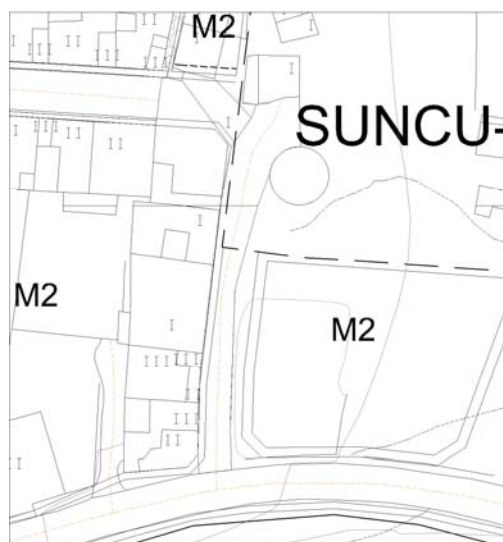
Resumen:

Se modifica el ancho actual de vial previsto de 11 metros a 8 metros...

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 18) Estimación de la alegación número 35, con número de registro de entrada 4972 y fecha 3/12/2004, formulada por ANTONIO NAVARRO GIL.

Resumen:

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, se clasifican como urbanos en la categoría de consolidado por la urbanización, al cumplir los requisitos legales para tal clasificación y categorización.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 19) Estimación de la alegación número 40, con número de registro de entrada 4994 y fecha 7/12/2004, formulada por ORLANDO SUÁREZ SUÁREZ.

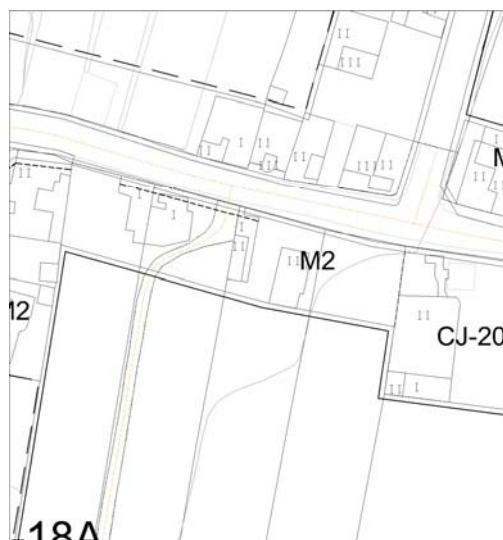
Resumen:

Se amplía el fondo actual para hacerlo coincidir con el fondo planteado para el suelo urbano contiguo.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



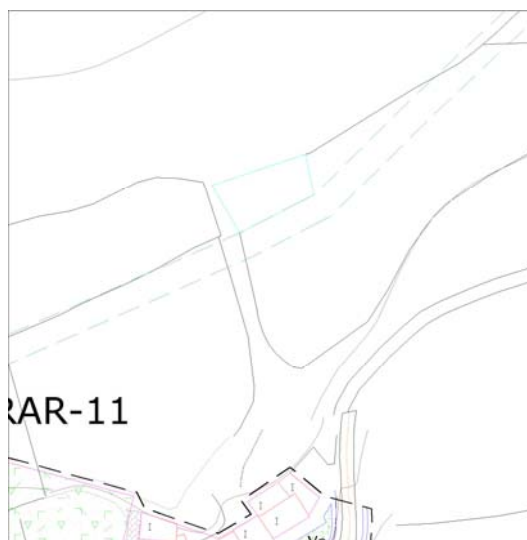
- 20) Estimación de la alegación número 41, con número de registro de entrada 4989 y fecha 7/12/2004, formulada por FRANCISCO SANTANA SANTANA.

Resumen:

Se modifica el trazado del nuevo acceso a Los Llanetes para evitar un estanque existente.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

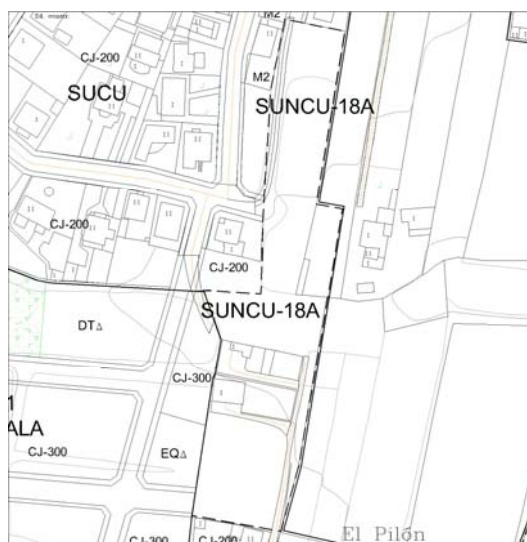


- 21) Estimación de la alegación número 43, con número de registro de entrada 5001 y fecha 7/12/2004, formulada por ÁNGEL RAMÍREZ MAYOR.

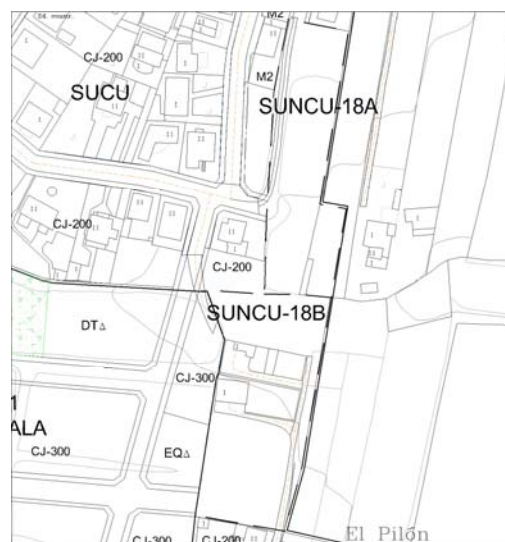
Resumen:

Se divide en dos unidades de actuación el actual SUNCU-18A.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 22) Estimación de la alegación número 44, con número de registro de entrada 5040 y fecha 9/12/2004, formulada por AGUSTÍN JUAN JIMÉNEZ OJEDA.

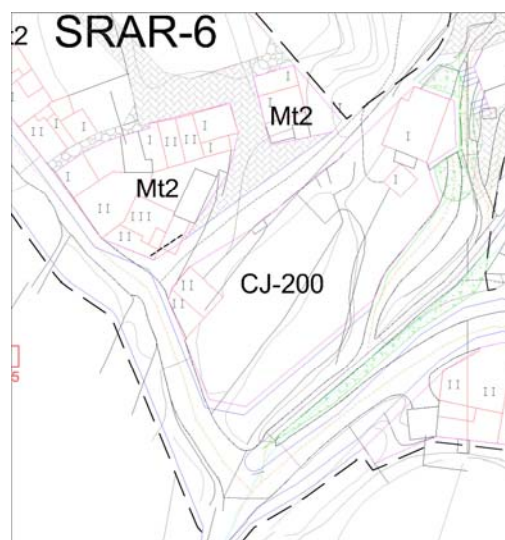
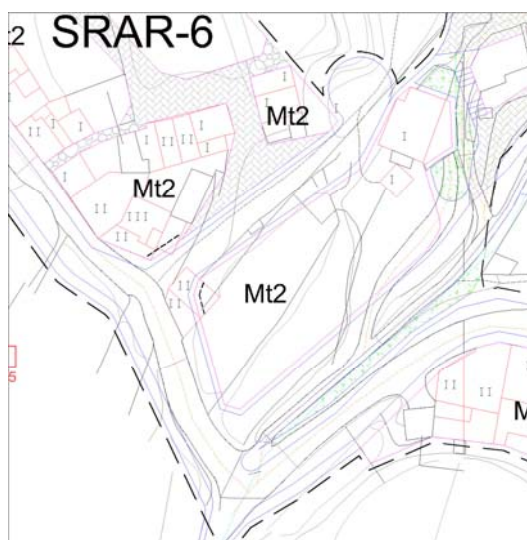
Resumen:

Se suprime un viradero en el asentamiento rural de La Palma de Las Vegas.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL





- 23) Estimación de la alegación número 47, con número de registro de entrada 5049 y fecha 9/12/2004, formulada por FRANCISCO RAMÍREZ PÉREZ.

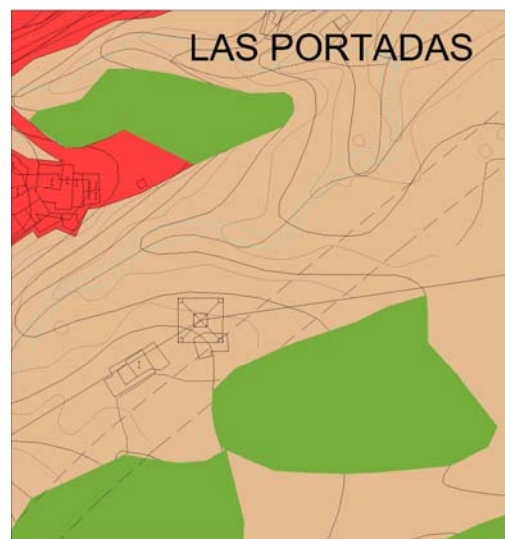
Resumen:

Se incluyen en Suelo Rústico de Protección Agraria-1 terrenos de cultivo existentes situados en el Barranco de Tenteniguada, antes categorizados de Protección Paisajística.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



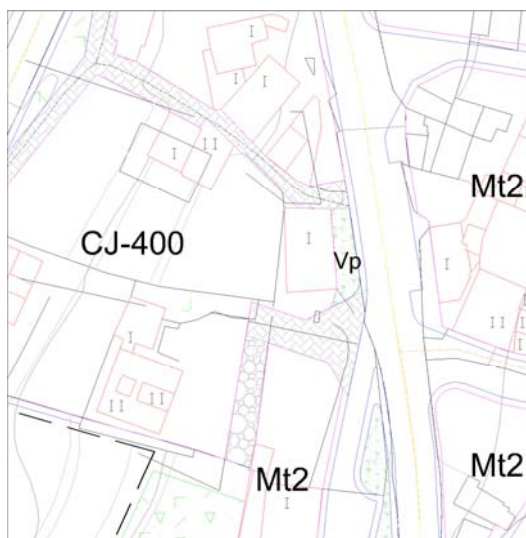
- 24) Estimación de la alegación número 48, con número de registro de entrada 5071 y fecha 10/12/2004, formulada por OLGA JIMÉNEZ RAMÍREZ.

Resumen:

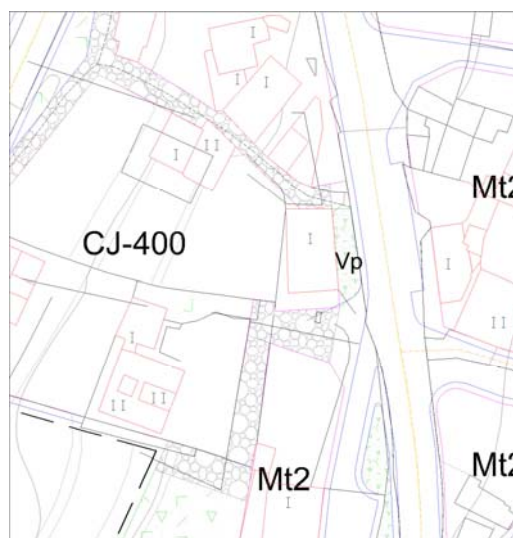
Se sustituyen rodonaes por peatonales y se corrige la alineación en el asentamiento rural de Cuevas Blancas.



DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

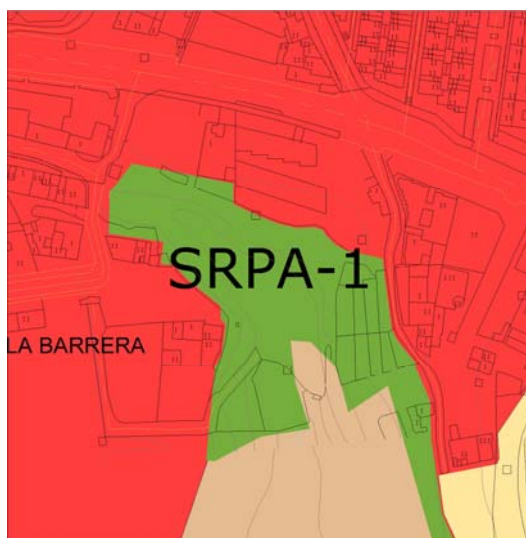


- 25) Estimación de la alegación número 49, con número de registro de entrada 5077 y fecha 10/12/2004, formulada por JOSÉ HERNÁNDEZ GIL.

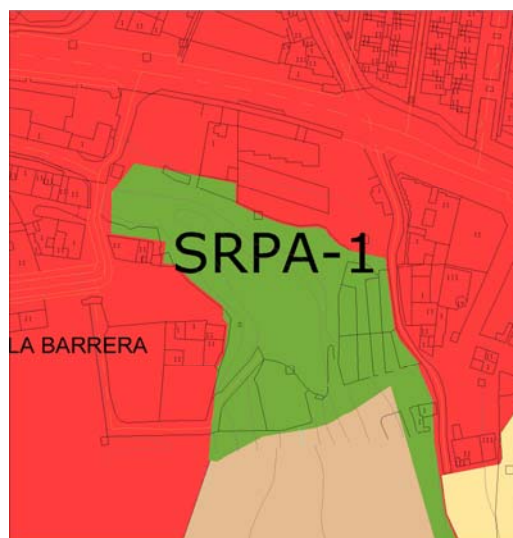
Resumen:

Se incluyen en Suelo Rústico de Protección Agraria-1 terrenos de cultivo existentes situados en el Barranco de Las Carreñas, antes categorizados de Protección Paisajística.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

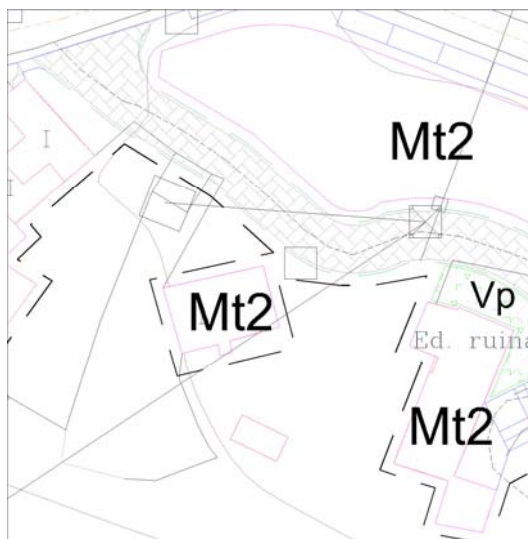


- 26) Estimación de la alegación número 50, con número de registro de entrada 5104 y fecha 13/12/2004, formulada por ANTONIO UMPIÉRREZ LÓPEZ.

Resumen:

Se incluyen los terrenos en la delimitación del asentamiento rural de Los Llanetes.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



27) Estimación de la alegación número 58, con número de registro de entrada 5095 y fecha 13/12/2004, formulada por ADOLFO ROBAINA RAMÍREZ.

Resumen:

Se desclasifica un estanque en La Cantera como urbano, pasándose a rústico.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

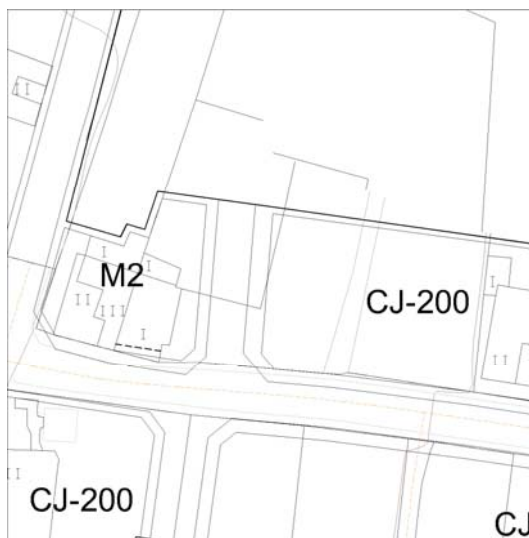


28) Estimación de la alegación número 63, con número de registro de entrada 5124 y fecha 13/12/2004, formulada por ASUNCIÓN GONZÁLEZ PÉREZ.

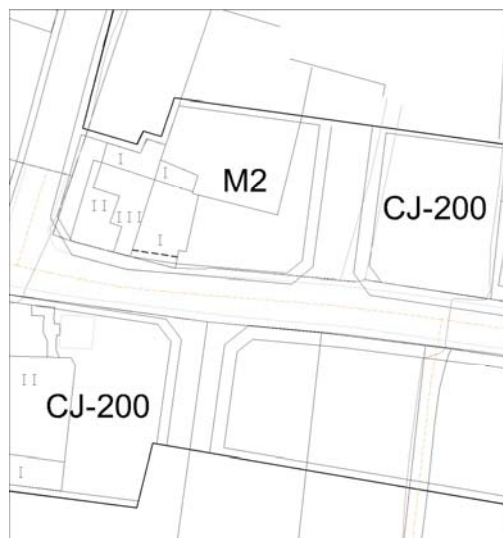
Resumen:

Se desplaza una calle prevista en Mirabala al lindero entre dos vecinos.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

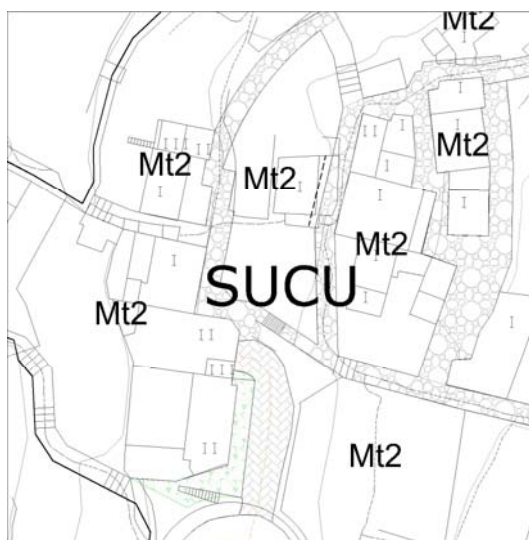


- 29) Estimación de la alegación número 65, con número de registro de entrada 5140 y fecha 14/12/2004, formulada por FRANCISCO JOSÉ DELGADO CASTRO.

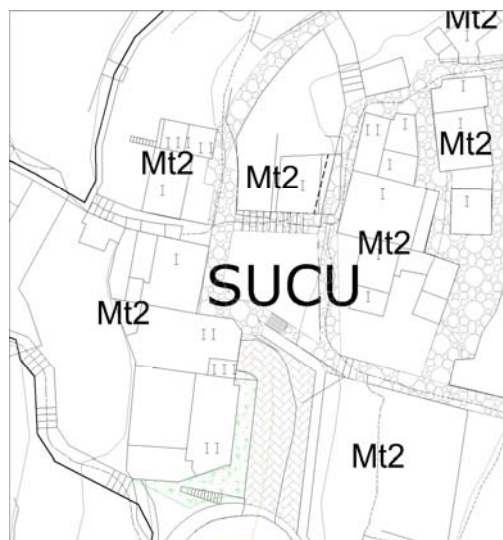
Resumen:

Se recoge un camino real existente en El Majuelo.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 30) Estimación de la alegación número 70, con número de registro de entrada 5166 y fecha 15/12/2004, formulada por DORA ARENCIBIA RODRÍGUEZ.

Resumen:

Se desafecta como espacio libre de uso publico unos terrenos e instalaciones agrícolas existentes y en producción.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 31) Estimación de la alegación número 73, con número de registro de entrada 5182 y fecha 16/12/2004, formulada por JOSÉ LUIS PEÑATE SUÁREZ.

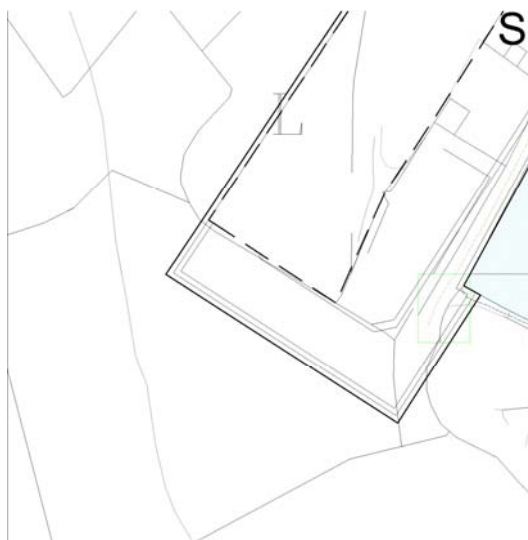
Resumen:

Se incluye una calle prevista dentro de la delimitación del SUNCU-6.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



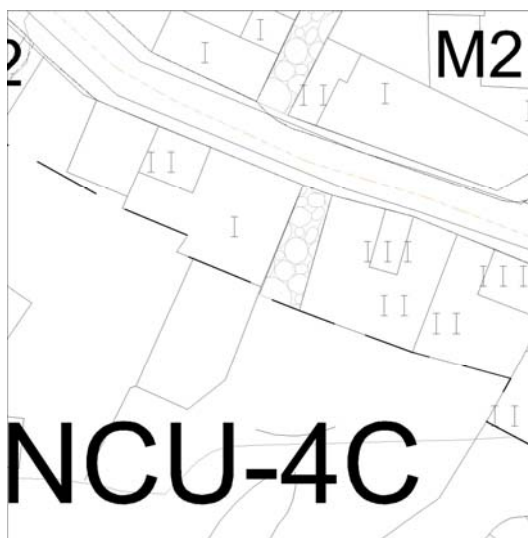


- 32) Estimación de la alegación número 82, con número de registro de entrada 5222 y fecha 17/12/2004, formulada por DULCE SANTANA VEGA.

Resumen:

Se incluye una vivienda existente en SUCU, al estar urbanizado el pasaje al que da fachada.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

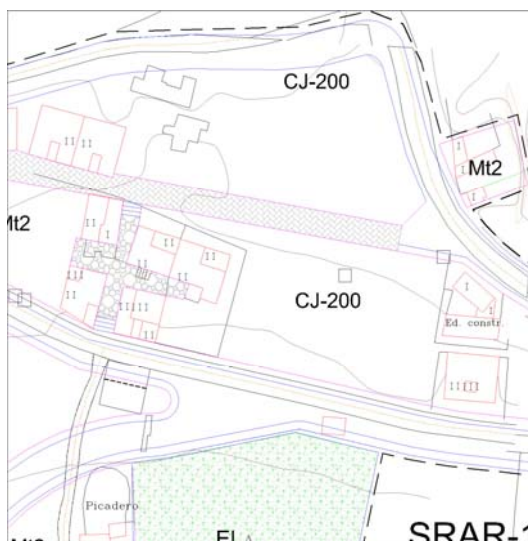


- 33) Estimación parcial de las alegaciones números 91 y 92, con números de registro de entrada 5246 y 5247 y fecha 17/12/2004, formuladas por JACINTO AFONSO HERNÁNDEZ y RAFAEL HERNÁNDEZ GARCÍA

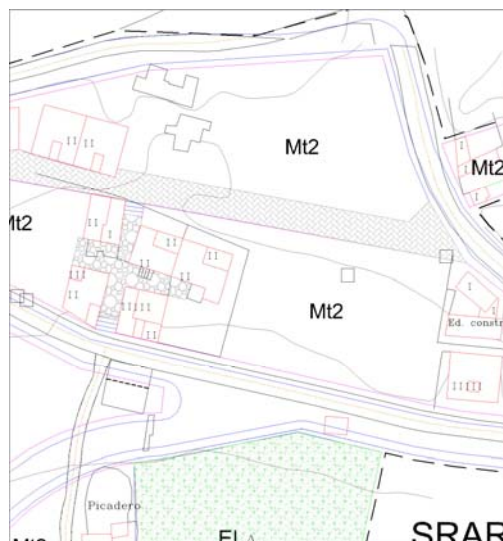
Resumen:

Se cambia la normativa actual de CJ-200 a Mt2, para adaptarse a las edificaciones y a la parcelación existente.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

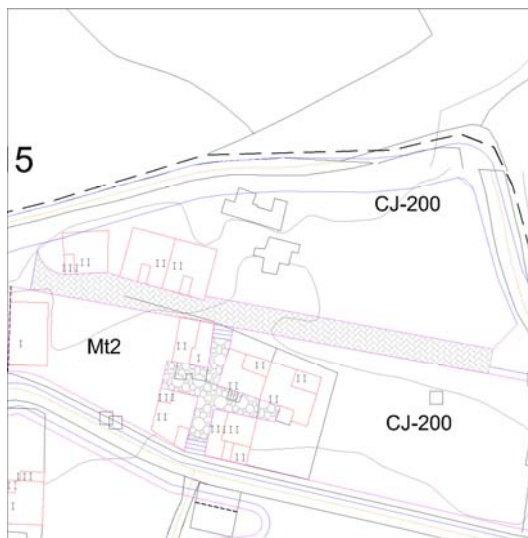


- 34) Estimación de las alegaciones números 93 y 94, con números de registro de entrada 5248 y 5249 y fecha 17/12/2004, formuladas por LUCRECIA DOLORES AFONSO HERNÁNDEZ y FRANCISCA ROSA AFONSO HERNÁNDEZ

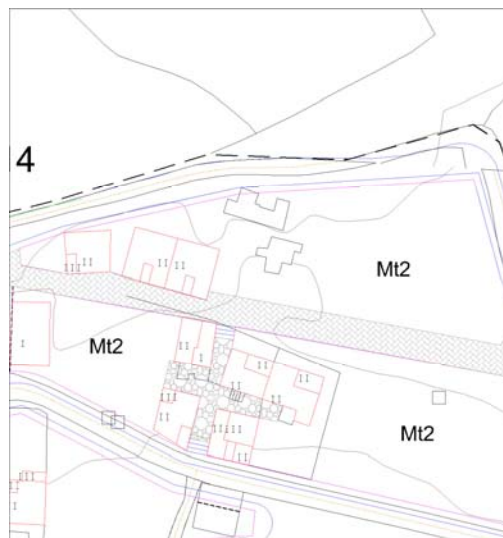
Resumen:

Se cambia la normativa actual de CJ-200 a Mt2, para adaptarse a las edificaciones y parcelación existente.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

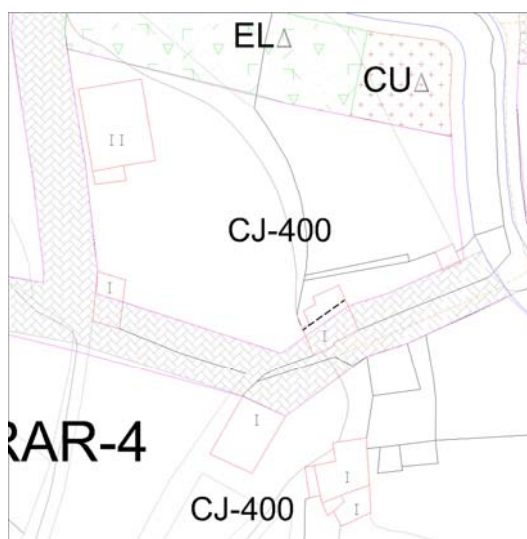


- 35) Estimación parcial de la alegación número 97, con número de registro de entrada 5252 y fecha 17/12/2004, formulada por ALBERTO GIL RODRÍGUEZ

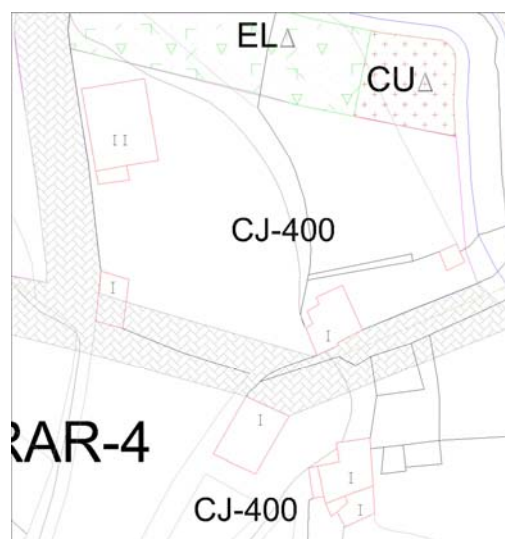
Resumen:

Se rectifica el trazado de un peatonal para no afectar a una edificación existente.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 36) Estimación de la alegación número 102, con número de registro de entrada 5257 y fecha 17/12/2004, formulada por VALERIO HIDALGO MARTEL

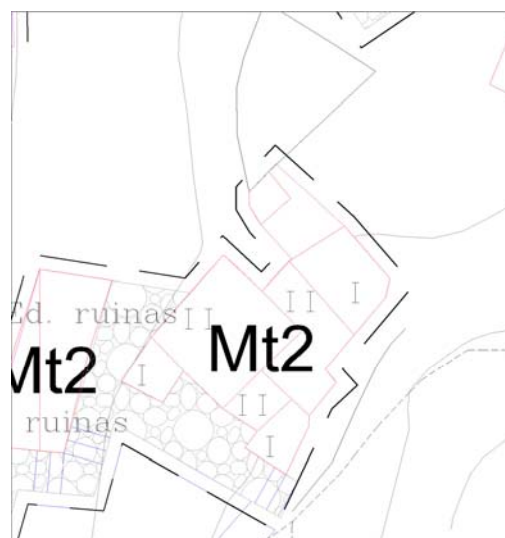
Resumen:

Se incluyen en la delimitación del asentamiento una edificación existente.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 37) Estimación de la alegación número 107, con número de registro de entrada 5262 y fecha 17/12/2004, formulada por JOSE MARÍA VÁZQUEZ DE LA TORRE DE ZUMÁRRAGA

Resumen:

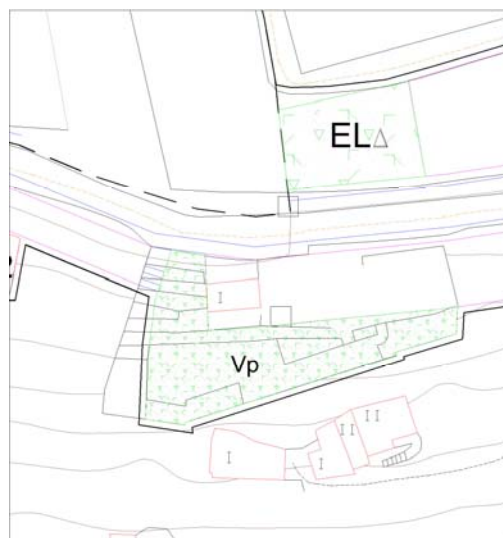


Se amplía el suelo urbano para incluir toda la parcela del alegante, calificándola de espacio libre privado.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



38) Estimación de la alegación número 118, con número de registro de entrada 5277 y fecha 20/12/2004, formulada por ASAVA.

Resumen:

Se amplía la delimitación del asentamiento rural de Casas Blancas para incluir una edificación en construcción.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

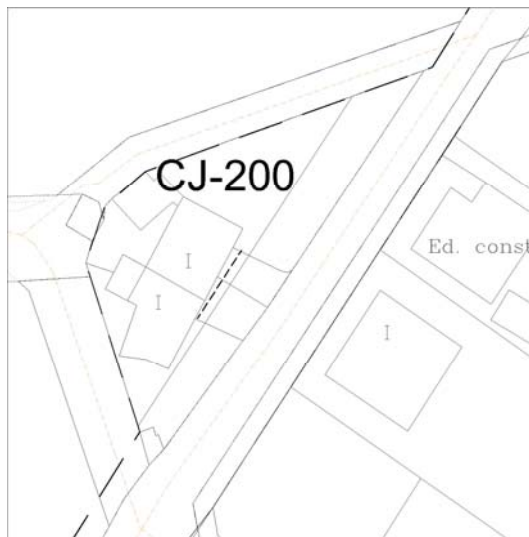


- 39) Estimación de la alegación número 120, con número de registro de entrada 5280 y fecha 20/12/2004, formulada por LETICIA MARRERO PEÑATE.

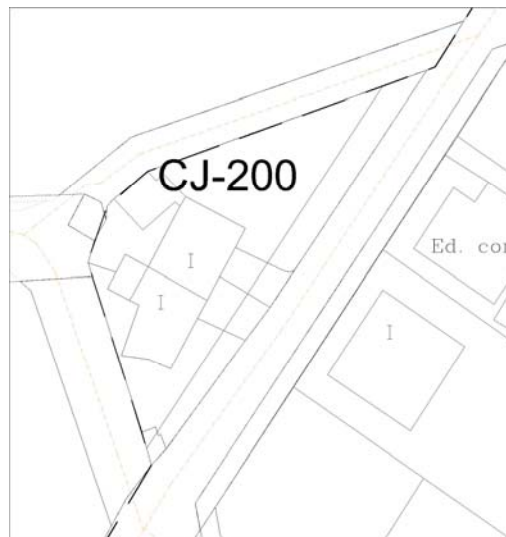
Resumen:

Se reduce el ancho de la calle que afecta a la parcela.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

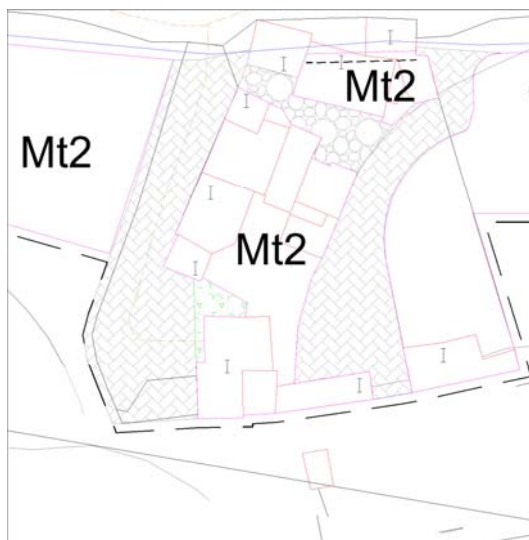


- 40) Estimación de la alegación número 124, con número de registro de entrada 5295 y fecha 20/12/2004, formulada por CARMEN GONZÁLEZ BENÍTEZ.

Resumen:

Se modifican dos viales previstos en el Colmenar Alto, adoptando un trazado más adecuado y racional.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



- 41) Estimación de la alegación número 124, con número de registro de entrada 5303 y fecha 20/12/2004, formulada por DOLORES MARTELL ORTEGA.

Resumen:

Se categorizan como SUCU terrenos antes incluidos en SUNCU, al estar dotados de los servicios urbanísticos necesarios para dicha categorización.

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL



**CUADROS GENERALES.**

| <b>SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO</b> |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>CATEGORÍAS</b>                   | <b>SUPERFICIE</b> |
| SRPN-1                              | 3.303.993         |
| SRPN-2                              | 233.830           |
| SRPN-3                              | 12.747.043        |
| SRPP-1                              | 10.987.368        |
| SRPP-2                              | 834.239           |
| SRPC                                | 113.369           |
| SRPA-1                              | 964.796           |
| SRPA-1.1                            | 2.066.829         |
| SRPA-2                              | 2.075.599         |
| SRPA-2.1                            | 232.725           |
| SRPA-3                              | 1.731.415         |
| SRPH                                | 33.613            |
| SRPI-1                              | 10.298            |
| SRPI-2                              | 598.213           |
| SRAA-1 (EL HELECHAL)                | 286.276           |
| SRAA-2 (EL RINCÓN)                  | 243.759           |
| SRAR-1 (CASAS BLANCAS)              | 26.235            |
| SRAR-2 (EL MONTECILLO)              | 47.417            |
| SRAR-3 (LAS CASILLAS)               | 37.180            |
| SRAR-4 (BARRANCO SANTIAGOS)         | 7.629             |
| SRAR-5 (EL TRONCÓN)                 | 47.950            |
| SRAR-6 (LA PALMA DE LAS VEGAS)      | 34.480            |
| SRAR-7 (LA HUERTECILLA)             | 8.093             |
| SRAR-8 (COLMENAR ALTO)              | 7.948             |
| SRAR-9 (COLMENAR BAJO)              | 4.545             |
| SRAR-10 (LOMO DE LA PALMA)          | 23.172            |
| SRAR-11 (CUEVAS NEGRAS)             | 32.964            |
| SRAR-12 (SAN ROQUE - EL LOMITO)     | 28.021            |
| SRAR-13 (LA CUARTA)                 | 4.901             |
| SRAR-14 (EL ROQUE)                  | 24.255            |
| SRAR-15 (HOYA MARINA)               | 10.753            |
| SRAR-16 (LOS LLANETES)              | 41.994            |
| SRAR-17 (TECÉN)                     | 13.477            |
| SRPT                                | 2.687             |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Superficie de ENP en Valsequillo     | 16.284.866 |
| % de ENP respecto al total municipal | 42,00      |

**ANEXO.**

**DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE AGUA SUFICIENTES PARA  
LOS NUEVOS DESARROLLOS.**





Aguas de Telde  
Gestión Integral del Servicio, S.A.

**ES COPIA**

AGUAS DE TELDE  
GESTION INTEGRAL  
DEL SERVICIO  
REGISTRO DE SALIDA  
FECHA: 09-05-2005  
Nº: 134

**DESTINATARIO:** Concejalía de Urbanismo. Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo  
Att de Don Marcelo Ramírez Peñate.

**FECHA:** 09 de Mayo de 2005

**ASUNTO:** Previsiones del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua  
para su adaptación al nuevo Plan General de Ordenación.

Muy Sr. Nuestro,

En relación con el trámite de aprobación del Plan General de Ordenación del Municipio ( en adelante PGO ), se emite el presente informe sobre las previsiones del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua para su adaptación al mismo.

El PGO. establece un horizonte de máximo poblacional en el municipio, de 38.000 habitantes.

#### CÁLCULO DE DEMANDA A FUTURO:

El Plan Hidrológico de Gran Canaria establece en su documento nº: 1 Memoria, apartado "Principios, Directrices y Previsiones", las dotaciones ( consumo de agua expresada en litros por habitantes y día ) del consumo urbano.

En el caso del Municipio de Valsequillo correspondería la aplicación de una dotación de 200 l/hab./día. Este valor resulta más alto que el valor real actual, pero se tomará como mejor estimación a futuro. Por tanto, la de manda a cubrir será de:

$$Demanda \text{ anual} = \frac{38.000 \times 200 \times 365}{1.000} = 2.774.000 \text{ m}^3/\text{año}.$$

#### DISPONIBILIDAD DE CAUDALES:

El Pliego de Condiciones Técnicas que sirvió de base en el Concurso Público para la gestión indirecta del servicio establecía en su artículo 5 la necesidad de que el concesionario aportará una garantía mínima de disponibilidad de caudales de 840.000 m³/año.



M.I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

C/. Músicos,s/n - Polígono Industrial de Salinetas - 35200 TELDE (Gran Canaria) - Telf. 928 70 74 97 - Fax: 928 13 05 83

Aguas de Telde, Gestión Integral del Servicio, S.A. - Inscrita Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria al Folio 59 del Tomo 1362, Hoja GC-18698 - C.I.F. A-35499318



**Aguas de Telde**  
Gestión Integral del Servicio, S.A.

La oferta de Aguas de Telde, entre agua de producción propia y compra a terceros, aportó compromisos por 3.134.205 m<sup>3</sup>/año, cantidad que cubre sobradamente la demanda a futuro establecida en el PGO. De esta cantidad 1.734.205 m<sup>3</sup>/año estaba ya disponible en el momento de la oferta, y 1.400.000 m<sup>3</sup>/año vinculados a la ejecución de las obras ofertadas como Canon Concesional por la adjudicación del contrato.

#### GARANTÍA DE ALMACENAMIENTO:

El Plan Hidrológico de Gran Canaria establece como criterio de Garantía de Almacenamiento aquella capacidad que permita el suministro durante un mínimo de siete días ( documento nº: 3 Programa de Inversiones, Abastecimiento ).

Este valor eleva las necesidades de depósito a 53.200 m<sup>3</sup>. Actualmente se dispone de una capacidad de 10.000 m<sup>3</sup>., y se ha solicitado al Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria la ejecución de un gran depósito regulador para el Municipio que ya cuenta con informes favorables. El PGO. recoge el emplazamiento del mencionado depósito en una parcela de propiedad municipal en El Helechal, junto a la Balsa del Cabildo.

#### INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE:

Obviamente la infraestructura de transporte disponible actualmente en el servicio no se encuentra dimensionada para la población establecida en el PGO.

La mejora y adaptación de la red existente se desarrollará en paralelo con las actuaciones urbanísticas, estableciendo los refuerzos de red necesarios con cargo a los promotores en cada caso. Asimismo, se deberán desarrollar también las actuaciones comprendidas en el Plan Director de Abastecimiento.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo

Fdo.: Luis Rúa-Figueroa Rodríguez

Jefe Departamento de Distribución



M. I. AYUNTAMIENTO DE TELDE

C/. Músicos,s/n - Polígono Industrial de Salinetas - 35200 TELDE (Gran Canaria) - Telf. 928 70 74 97 - Fax: 928 13 05 83

Aguas de Telde. Gestión Integral del Servicio, S.A. - Inscrita Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria al Folio 59 del Tomo 1362. Hoja GC-18698 - C.I.F. A-35499318



**ANEXO.**

**CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN  
Y LA FAUNA DE VALSEQUILLO.**

**VEGETACIÓN**

ÍNDICE

1.. INTRODUCCIÓN.

2.- FORMACIONES VEGETALES DOMINANTES.

2.1.- Ambiente desértico Costero del este.

2.2.- Ambiente de transición.

2.3.- Ambiente húmedo de medianías.

2.4.- Ambiente húmedo de cumbre.

3.- ESTADO DE CONSERVACIÓN.

4.- FRAGILIDAD.

5.- CAPACIDAD DE REGENERACIÓN.

6.- SINGULARIDAD.

## 1.-INTRODUCCIÓN.

En el presente anexo pasamos a señalar las características y localización de las formaciones vegetales dominantes en el municipio, así como su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, haciéndose referencia a aquellas especies incluidas en alguna categoría de protección.

Al objeto de localizar espacialmente los distintos tipos de vegetación y zonas de cultivo existentes en la actualidad en el municipio, hemos elaborado un plano que hemos denominado “vegetación y cultivos”.

## 2.- FORMACIONES VEGETALES DOMINANTES.

Valsequillo, dadas sus características biográficas, presenta una continuada ocupación del espacio desde épocas remotas. La totalidad del territorio municipal se integra en la unidad biográfica llamada Alisio-canaria, con un ambiente mayoritariamente de transición, una pequeña zona afectada por el ambiente desértico costero del este, ambiente húmedo de medianías en la zona centro-oeste y, finalmente, en las zonas más altas del municipio, ambiente húmedo de cumbre. En estos dos últimos ambientes es donde encontramos una mayor biodiversidad y un mayor número de especies endémicas y protegidas.

En la época prehistórica la zona del Alisio-canario estaba constituida por una vegetación definida por el dominio de formaciones arbóreas y matorrales; han aparecido casos de bosques termófilos y palmerales de *Phoenix canariensis* que se desarrollaron en todos los barrancos. La zona de Cumbres se caracteriza por los fuertes contrastes termo-pluviométricos y por la baja capacidad de uso agrícola. Morfológicamente dominan las pendientes suaves y abundan los materiales volcánicos recientes. La vegetación en esta zona de cumbres estuvo antaño compuesta fundamentalmente por el pinar con predominio exclusivo de *Pinus Canariensis* y con un sotobosque compuesto principalmente por *Myrica faya* (faya), *Erica arbórea* (brezo) e *Ilex canariensis* (aceviño), entre otros, por lo que los recursos que ofreció fueron fundamentalmente silvo-pastoriles.

Los pobladores prehistóricos pudieron modificar este paisaje natural, acondicionando tierras para el cultivo y construyendo sus primeros asentamientos,

cercas, terrazas agrícolas y canalizaciones de agua. Utilizaron las zonas aledañas a los cauces medios de los barrancos para instalar numerosos grupos poblacionales; modificaron la fisonomía y distribución de los palmerales, aclarándolos para instalar sus huertos y para explotar la palmera para la obtención de fibras vegetales y alimento, así como el bosque termófilo, tanto para la extracción de leña y madera como para emplazar en ellos los cultivos de cereales y las principales áreas de pastoreo, siempre siguiendo la red de drenaje. Ya en las zonas de pinar (cumbre), las modificaciones debieron ser las propias del pastoreo extensivo y las originadas por el establecimiento de pequeños grupos poblacionales que abrieron claros en el pinar.

En la actualidad, el paisaje agrario de Valsequillo se caracteriza por la gran división de la propiedad, con predominio de las micro-explotaciones destinadas al cultivo de productos de medianías. La agricultura de medianías se dedica a la producción de cereales, legumbres, hortalizas, plantas forrajeras, flores, papas y árboles frutales. A nivel municipal el cultivo más importante es el de la papa extra-temprana, seguido de la producción de hortalizas y verduras (calabaza, calabacín, pimientos y tomates), almendras y flores (claveles y rosas fundamentalmente). No obstante hay que resaltar que la agricultura se centra fundamentalmente en el autoconsumo y en la venta en mercados municipales.

Como ya hemos indicado anteriormente, en el Término Municipal de Valsequillo se pueden diferenciar cuatro ambientes bien diferenciados: Ambiente desértico costero del este, Ambiente de Transición, Ambiente Húmedo de medianías y Ambiente Húmedo de cumbre. Cada uno de estos ambientes destaca por tener unas características climáticas, de relieve, de suelo, de altitud, etc., que proporcionan una vegetación determinada. A continuación se detallan las características de la vegetación propia de cada uno de estos ambientes.

### **2.1.- Ambiente desértico costero del Este.**

Este ambiente se encuentra presente únicamente dentro de una pequeña porción del municipio, en las zonas ubicadas a las cotas más bajas del municipio, situándose en concreto en las laderas de la Montaña de Las Palmas así como en la zona próxima al cauce del Barranco de Los Cernícalos, en la zona del Lomo de La Campana.

En el conjunto de los diferentes ambientes definidos para la Isla de Gran Canaria, si hay alguno donde la vegetación autóctona sea realmente escasa es en éste. Así, únicamente encontramos como vegetación de la zona enclaves de cardonales y acebuchales, comenzando a aparecer extensiones de matorrales de sustitución. Entre los cultivos existentes en esta zona, encontramos pequeñas plantaciones de fresas y papas junto a los márgenes de la carretera general, que destacan entre una gran superficie de terrenos de cultivo que han sido abandonados.

## 2.2.- Ambiente de Transición.

Se encuentra este ambiente abarcando prácticamente la mitad oriental del municipio, con altitudes comprendidas entre los 400 y 900 m. Dentro de esta zona se encuentran el Valle de San Roque y Valle de Casares, Llanos de Valsequillo, La Hacienda, Lomo del Fregenal, El Helechal, Las Vegas o El Troncón, entre otros.

En relación con la cobertura vegetal, dominan los cultivos y los matorrales abiertos. Son muy raras las formaciones arboladas cerradas y las abiertas están escasamente representadas.

También se observan muestras de la vegetación xérica del monte verde o de sus comunidades de sustitución, algunas vinculables a la asociación *Visnea-Arbutetum canariensis*. Además, en algunos barrancos, aparecen bosquetes y matorrales donde predominan las jaras (*Cistus monspeliensis*). También destaca el dominio de los acebuchales y lentiscales.

Entre los matorrales de sustitución, destacan las comunidades vinculadas a la Alianza *Artemisia-rumicion*, de la Clase *Pegano-salsoletea*, de carácter xerofítico y mesofítico semiárido-húmedo que colonizan las laderas de los barrancos. Sobre los materiales coluviales de laderas y barrancos y asociada a un mayor índice de pastoreo, se encuentra la asociación *Odontospermum-Ononidetum ulicinae*.

También se observan en este ambiente pequeñas muestras de matorrales acidófilos, incluíbles en la asociación *Eupharbio-Cistetum monspeliensis*, donde las jaras (*Cistus monspeliensis*) y lavandas (*Lavandula canariensis*) se incorporan dentro de una matriz de tabaibas amargas (*E. obtusifolia*). Otros matorrales ubicados en este ambiente, pendientes de definición fitosociológica, son los de retama blanca (*Retama raetam*) que orlan los bosquetes de acebuchales.

Encontramos por otro lado áreas de matorrales Xerofíticos. En esta zona que ocupa las laderas inferiores a los 700 m, se encuentran diferentes comunidades de plantas. Predominan las plantas suculentas, con especies de *Euphorbia* (Cardones y Tabaibas), *Aeonium* (Veroles) y algunas de la familia *Compositae* (margaritas). Los riscos, particularmente aquellos formados por basaltos y fonolitas del Terciario, albergan una serie de endemismos relícticos. En su límite superior, la zona xerofítica se mezcla con la zona de bosque termófilo.

Podemos encontrar este tipo de vegetación en: Barranco de las Goteras (Cardones, tabaiba amarga, matorral de transición), El Helechal (matorral de transición, tabaiba amarga), El Montañón Bajo, Valle de San Roque, La Gavia (matorral de transición, tabaiba amarga, *Aeonium percarneum*, cardonal), Era de Mote (matorral con retama blanca, tabaiba amarga y escobón), Lomitos de Correa (matorral abierto de retamas, tabaiba amarga, *Aeonium percarneum* y escobones), Barranco de los Cernícalos, La Bodeguilla (matorral con retamas y escobones, tabaiba amarga), El Montañón (matorral con retama), Las Capotas, Los Arenales (matorral con retama monosperma), Tecén, La Breña (matorral con tabaiba amarga). Lomo del Fregenal (matorral con *Aeonium percarneum*) y Las Vegas (matorral con vinagreras, *Aeonium percarneum* y tabaiba amarga), entre otras.

La transición entre la zona arbustiva xerofítica inferior y la zona forestal propiamente dicha (monteverde y pinar) de altitudes superiores se caracteriza por la presencia de especies arbóreas que, por lo general, se entremezclan con los elementos de ambas formaciones, pero que en ocasiones forman unidades con entidad propia y de mayor o menor extensión superficial (300-600 m). Los más importantes representantes de esta formación de transición denominada bosque termófilo son los palmerales, o bien el acebuchal (formación de *Olea europaea ssp. cerasiformis*). Otras especies que caracterizan a esta formación de transición son la *Pistacia lentiscus* (lentisco), *Pistacia atlántica* (almáciga), *Apollonias barbusana* (barbusano) y la *Visnea mocanera* (mocán), cuya abundancia relativa varía considerablemente.

Podemos encontrar este tipo de vegetación en: Barranco de las Goteras, El Barranco de los Cernícalos (Almácigos, lentiscos y acebuches), La Gavia (lentiscos y acebuches), El Montañón Bajo, Lomitos de Correa, Las Vegas, La Era de Mote, Montaña de Las Palmas, Las Capotas, Los Arenales, La Breña (acebuches) y Valle de San Roque (acebuches y palmeras aisladas).

A lo largo de los barrancos que atraviesan este ambiente se extienden bosquetes de palmeras (*Phoenix canariensis*), de naturaleza edafo-higrófila, que podrían incluirse dentro de la asociación *Periploco-Phoenicetum canariensis*. Igualmente, sobre los sustratos fonolíticos que afloran de modo intermitente en este ambiente, destacan los pastizales por su densidad y alta cobertura, especialmente los cerrillares pertenecientes a la asociación *Cenchro-Hyparrenietum hirtae*.

Dentro de este ambiente se sitúa una porción del Paisaje Protegido de Lomo Magullo. Se trata de un área típica de barranco, con restos de saucedas y acebuchales, que en zonas más altas, fuera de este espacio protegido, configuran comunidades mejor conservadas (incluidas en la Reserva Natural Especial de los Marteles). También se encuentran una flora caracterizada por el pino canario.

Según las toponimias y dentro de la fracción de este Espacio Protegido que pertenece al municipio de Valsequillo, se da una vegetación característica muy semejante entre sí, como puede comprobarse en la Solana - Cuevas de Castillo, Barranco de los Morros - Cuevas de Cuba y en La Campana - Las Calderetas, formada por matorral con retama monoesperma, incienso, veroles, vinagreras, tuneras, pitas y eucaliptos aislados. En el Hoyo - La Campana, matorral con *Aeonium percameum*, lavándula, *rumex lunaria*, cornical, incienso, tabaiba amarga, tederas, tuneras, pitas y cerrillos.

En relación con los cultivos existentes en el ambiente de transición, cabe indicar que es en las zonas más llanas y en los fondos de barrancos donde existen suelos potencialmente ricos, donde se desarrolla una agricultura moderadamente intensiva destinada al cultivo de frutales y hortalizas sobre un parcelario fragmentado y, en general, en régimen de explotación familiar.

En este ambiente podemos encontrar asimismo zonas de cultivo en situación actual de abandono, con la consiguiente regeneración de los matorrales de sustitución.

### **2.3.- Ambiente húmedo de Medianias.**

Este ambiente se sitúa en la zona centro-oeste del municipio, localizado en la franja comprendida entre los 900 y los 1.400 metros de altitud.

La vegetación más característica de este ambiente de carácter más húmedo y con abundantes precipitaciones crípticas por la influencia de los alisios la constituyen



los fragmentos de bosquetes secundarios de monteverde o laurisilva canaria, incluibles dentro de la Clase *Pruno-Lauretea Azoricae*, supervivientes del amplio manto vegetal que cubrió este sector de la Isla.

Estos bosquetes secundarios donde predominan árboles siempreverdes y arbustos planifolios y aciculifolios se observan de modo muy ocasional allí donde no fue posible la explotación agrícola, como son las laderas escarpadas o los fondos de algunos barranquillos de la zona. Más extensas son las comunidades que por degradación del monteverde han colonizado toda su área potencial, como corresponde a los fragmentos de fayal-brezal o brezales secundarios, incluidos dentro del Orden *Andryalo-Ericetalia*.

También son abundantes los mantos de leguminosas arbustivas, comunidades incluidas en la Alianza *Telino-Adenocarpion foliolosi*, donde resaltan los codesos (*Adenocarpus foliolosus*) y los escobones (*Chamaecytisus proliferus*), que colonizan rápidamente los terrenos agrícolas abandonados.

En zonas de umbrías, bordes de cultivos y fondos y laderas de barrancos predominan los zarzales, con la zarza (*Rubus ulmifolius*) como liana más agresiva. En este ambiente es donde también se encuentran algunas de las saucedas mejor conservadas de la Isla, incluidas dentro de la asociación *Rubo-Salicetum canariensis*.

Predominan también los pastizales eutróficos, con dominio de terófitos graminicos y papilionáceos, de fenología primaveral, que prosperan en los eriales, márgenes de caminos y campos de cultivos abandonados, considerados inicialmente dentro de la asociación *Galactito-Brachypodietum distachyi*. Otras comunidades pratenses observables a lo largo del año en este ambiente se pueden incluir dentro de la Clase *Ruderali-Secalietae*.

Dentro de este contexto podemos destacar las zonas de bosque húmedo. Este zona forestal de hoja ancha está dominada por dos especies de Lauráceas: *Laurus azoñca* (laurel) y *Apollonias barbujana* (barbusano), o en zonas de ecotono con los pinares, de post-climax de laurisilva. Estas especies son reliquias de la virtualmente extinguida flora mediterránea del Terciario. Desgraciadamente, tan sólo unas pocas zonas de este bosque (casi todas ya protegidas por ley) han sobrevivido a los estragos del hombre en las islas. El bosque ha sido talado para producir combustible, para emplearlo en la construcción y en la agricultura, etc. En algunas áreas, la deforestación ha sido tan vigorosa que ha dado lugar graves problemas de deterioro y erosión del suelo.

Igualmente tenemos una serie de árboles y arbustos que forman parte del ecosistema de la Laurisilva. Entre los árboles encontramos: *Laurus azorica*, *Apollonias barbujana*, *Prunus lusitanica* (hija), *Ilex canariensis* (aceviño), *Visnea mocanera* (mocán) y *Salix canariensis* (sauce). Entre los arbustos y hierbas tenemos: *Geranium canariense*, *Woodwardia radicans*, *Viburnum rigidum* y *Convolvulus canariensis*.

Dentro de la Laurisilva podemos citar las zonas del Montañón donde aparecen tomillares de micromeria o el Barranco de Los Cernícalos, donde se encuentran gran cantidad de saucedas en el fondo de dicho barranco.

Cabe destacar, por otra parte, el importante relicto de Monteverde existente en el Rincón de Tenteniguada. Este sector corresponde al extremo más occidental y altitudinal del teórico dominio potencial del “monte-verde” en Gran Canaria. Comprende fisiográficamente las amplias cuencas de los barrancos de San Miguel y del Gamonal, así como las más encajadas del Mocanal, hacia el Sur, y la del Agua, ramal que, partiendo del Roque del Saucillo, conecte con la cuenca del Barranco de San Miguel. Altitudinalmente se localizan desde los 900 m, en las cotas más bajas, hasta los 1.700 m en las partes altas de la Hoya del Gamonal

En cuanto a la fisionomía florista de este relicto, este sector es demasiado seco y frío como para soportar, salvo en vaguadas y áreas topoclimáticas peculiares, amplias extensiones de monte-verde. Las características de los sustratos, tanto geológica como edáficamente, corroboran esta impresión. La presencia esporádica de *Pinus canariensis*, asociado a los riscos y la cohorte de elementos arbustivos de estas situaciones parecen indicar más la preexistencia de pinares mixtos que de monte-verde puro.

El monte-verde posiblemente ocupaba antiguamente los terrenos llanos con suelos profundos de las actuales vegas agrícolas de Valsequillo que, junto con los bosques termófilos, fueron esquilmadas en el proceso de colonización agropecuaria de estas localidades.

Por otro lado, encontramos elementos de laurisilva termófila en riscos y cantiles.

Salpicando todo el sector, se observan pequeñas poblaciones caracterizadas por las especies más termófilas del monte-verde. Generalmente son núcleos de escasa identidad, mezclado con matorrales arbustivos de composición muy heterogénea. La Hoya del Gamonal y Camaretas, el Barranco del Agua, el Barranco

del Mocanal en el Macizo del Espigón o los Barrancos de Los Cernícalos y Guayadeque, más hacia el sur, son algunos de los lugares donde existen testigos significativos. En ocasiones la composición florística de estos enclaves se complica por las repoblaciones efectuadas en la zona con pino canario y pino radiata, como ocurre en el Macizo del Espigón.

Entre las especies más características cabe destacar el laurel (*Laurus azorica*) y el barbusano (*Apollonias barbujana*); más raro es el mocán (*Visnea mocanera*), presente en fragmentos de bosques termófilos que aún perviven en esta zona.

A continuación se refleja la composición de estos relictos en el entorno cercano del área inventariada, en los cuales se aprecian las especies *Davallia canariensis* y (*Greenovia aurea*.

En el Barranco del Agua, sobre la cota 850 m, en un tabuco con *Rubus bollei*, observamos un reducido grupo de viñátigos (*Persea indica*), con porte considerable. Es interesante resaltar la presencia de ejemplares esporádicos de *Pinus canariensis* en Roque Grande, Tenteniguada, hacia los 1.500 m, que conjuntamente con los rodales de la cabecera del Barranco de Guayadeque, a la misma cota, son testigos del antiguo dominio del pinar en esta zona.

La *Olea europaea ssp. cerasiformis* aparece de modo ocasional en los riscos, siendo mucho más frecuente en las gleras, coluviones y andenes de los barrancos del Mocanal y del Agua, sobre la cota 850-950 m. Como especies arbustivas acompañadas, cabe citar *Hypericum canariense* y *Retama monosperma*. Entre las especies arbustivas más asociadas a estos restos destaca el follao (*Viburnum tinus ssp. Rigidum*), siempre esporádico. Por el contrario, *Chamaecytisus proliferus ssp. proliferus var. canariae* y *Adenocarpus foliolosus* se encuentran bastante extendidos, especialmente en aquellas situaciones con más suelo, cercanas a los barranquillos.

En los andenes, poyatas y fisuras de los riscos, extendida desde la Hoya del Gamonal hasta los Riscos de Tenteniguada, sobre la cota 1.700 m, la *Greenovia aurea* es muy abundante. Es en estas situaciones donde se localizan los bellos ejemplares de *Pericallis hadrosoma*, conocida como la flor de mayo leñosa, especie local en grave peligro de extinción, hoy ya aminorado gracias a los programas de rescate.

Asociados a estos cantiles suelen observarse *Aeonium manriqueorum*, *Aeonium percameum*, *Tinguarra montana*, *Allagopapus dichotomus*, *Andryala pinnatifida*, etc. En cotas más bajas, la especie *Crambe pritzelii* también es abundante.

Sin embargo, el paisaje vegetal a nivel arbustivo en todo este sector lo marca la abundancia y extensión de los retamares de *Teline microphylla*, nanofanerófito especialmente arraigado en todas estas situaciones, conformando rodales muy compactos con otras especies como *Sideritis dasygnaphala* y *Erysimum bicolor*. Precisamente en medio de estos matorrales, tanto al pie del Roque Grande como en los andenes del Barranco de la Capellania, se localizan las únicas poblaciones conocidas del raro *Onopordum carduelium*. La tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifolia*) es otro elemento habitual, sobre todo en las situaciones más xéricas.

También son abundantes los mantos de leguminosas arbustivas, comunidades incluidas en la Alianza *Telino-Adenocarpion foliolosi*, donde resaltan los codesos (*Adenocarpus foliolosus*) y los escobones (*Chamaecytisus proliferus*), que colonizan rápidamente los terrenos agrícolas abandonados.

En zonas de umbrías, bordes de cultivos y fondos y laderas de barrancos predominan los zarzales, con la zarza (*Rubus ulmifolius*) como liana más agresiva. En este ambiente es donde también se encuentran algunas de las saucedas mejor conservadas de la isla, incluidas dentro de la asociación *Rubo-Salicetum canariensis*.

Predominan también los pastizales eutróficos, con dominio de terófitos gramínicos y papilionáceos, de fenología primaveral que prosperan en los eriales, márgenes de caminos y campos de cultivos abandonados, considerados inicialmente dentro de la asociación *Galactito-Brachypodietum distachyi*. Otras comunidades pratenses observables a lo largo del año en este ambiente se pueden incluir dentro de la Clase *Ruderali-Secalieta*.

Es de destacar que dentro de este ambiente se encuentran incluidas tanto superficies correspondientes al Paisaje Protegido de Las Cumbres como a la Reserva Natural Especial de Los Marteles.

Dentro del área incluida en la Reserva Natural, son particularmente interesantes por su riqueza en endemismos el Rincón de Tenteniguada, además de las vertientes abruptas del Barranco de Los Cernícalos. Así encontramos comunidades higrófilas que se localizan de forma puntual y dispersa a lo largo de la Reserva, en zonas con un alto grado de humedad, cauces de barranquillos y manantiales, sin llegar a formar, en su mayoría, comunidades desarrolladas. Es en el cauce medio del Barranco de Los Cernícalos donde el ecosistema higrófilo adquiere su mejor desarrollo, formando un bosque galería de saos canarios. Constituye la saucedá más importante de la isla.

En estas zonas se aprecian igualmente áreas de acebuchales. Junto al acebuche se localiza un amplio cortejo de especies vegetales que aportan al lugar un alto valor botánico. Además existen zonas caracterizadas por la presencia de escarpes en los que se desarrolla una interesante vegetación rupícola junto a otros elementos que también colonizan estos biotopos. La vegetación que caracteriza estos ambientes pertenece fundamentalmente al grupo de las crasuláceas y de las compuestas.

Por otro lado, las formaciones arbustivas suponen el estrato vegetal que mayor superficie ocupa en la Reserva Natural de Los Marteles, recolonizando incluso áreas agrícolas y banales de cultivo en desuso. En ocasiones, la densidad de este matorral es muy elevada. La especie que más profusamente participa en la composición de este matorral es la retama amarilla a la que acompaña un gran cortejo florístico que presenta algunas variaciones, según la exposición y altitud de que se trate.

Por su parte, la vegetación del Paisaje Protegido de Cumbres se caracteriza por la abundancia de matorrales sustitutivos de la vegetación potencial climatofila. Se define una sola serie de vegetación: Serie climatofila termo-mesomediterránea pluvio-estacional canaria occidental subhúmedo-húmeda del viñatigo, serie que se asocia con el bosque de monte verde dominado por el *Laurus azorica*, que se asienta sobre suelos profundos de laderas poco inclinadas.

Este monte verde cumbreiro debió estar constituido por los elementos más resistentes del bosque, *Laurus azorica*, etc., en la que tendría una especial participación el escobón, dando paso a los pinares y escobonales del sur.

El paisaje vegetal de las cumbres está constituido a grandes rasgos por plantaciones de pinar y por matorrales de retama amarilla, de codesos y de escobones en las zonas más altas y por pastizales y plantaciones de castaños en las áreas de menor altitud. En la Caldera de Tenteniguada, se caracteriza por la profusión de zonas cultivadas, con algunas zonas de pastizal, y por grandes unidades de codeso y escobones, así como de retamares, especialmente en el sector más oriental. Sin embargo, en las vertientes más al Este y Sudeste aparece esta misma comunidad, pero con la relevancia de aparecer asociada con la tabaiba amarga, mientras que en la zona cacuminal, por encima de los 1.500 metros, se desarrollan las facies con *Sideritis dasygnaphala* donde aparecen también alhelíes, magarzas de cumbres, tomillos y, en los sectores más húmedos, *Sonchus acaulis*. En esta zona alta también configuran el

paisaje las plantaciones de pinares y algunas zonas de frutales criófilos y pastizales, además de comunidades rupícolas de *Greenovia Aurea*.

En cuanto a la flora, el número de especies endémicas dentro del ámbito de el espacio protegido de las Cumbres no es excesivamente elevado debido a la transformación y degradación que han sufrido las comunidades vegetales originarias, que han provocado una homogeneización de las unidades vegetales y una pérdida considerable de biodiversidad vegetal.

En el Paisaje Protegido de Las Cumbres la mayoría de los endemismos que se han inventariado son: *Tanacetum ptarmiciflorum*, *Adenocarpus foliolosus*, *Chamaecytisus proliferus* y *Teline microphylla*.

Desde el punto de vista de los cultivos, en esta zona de medianías húmedas la agricultura tiene un carácter tradicional, dedicada principalmente al cultivo de cereales y forrajeras para el ganado. Sin embargo, se aprecia en estas zonas una dinámica regresiva en las actividades y cierto abandono de las parcelas situadas en fuertes pendientes.

Los cultivos que se dan en el área son:

- Almendros: A pesar de su escasa incidencia en la economía del lugar, los almendros suponen uno de los cultivos más extendidos y antiguos. Se les puede encontrar en bancales de piedra seca o diseminados en las laderas sin organización productiva.
- Frutales: En lugares cercanos a los cauces de agua, tradicionalmente se plantaron y recolectaron frutales como durazneros, cirueleros, castaños, nogales algarrobos, etc., que caracterizaron parte de este paisaje agrícola. Hoy, prácticamente desaparecidos, sólo es posible detectarlos de manera aislada junto a los cauces de los barrancos.
- Cereales: En las berras de cumbre y allí donde las pendientes lo permite, se mantienen todavía cultivos cerealísticos vinculados a las explotaciones ganaderas. Son de destacar, por su extensión y productividad, los cultivos de la Caldera de Los Marteles, donde la geomorfología y modificación antrópica del territorio configuran un paisaje emblemático para la Reserva Especial.

- Cultivos de autoabastecimiento, que son los cultivos destinados a la alimentación familiar, tales como tubérculos, legumbres y hortalizas.

Por último y a modo de conclusión cabe decir que la drástica reducción de la vegetación presente en este área se explica por el progresivo proceso de deforestación que se inicia a partir del siglo XV. Las medianías se transformaron mediante roturaciones en un área agrícola tradicional, donde predominaron los cultivos de autoconsumo o los destinados a los mercados locales. Además, el uso del suelo se combinó con la actividad pastoril, destinándose a pastos las áreas menos productivas desde el punto de vista agrícola. Tras el éxodo rural, generalizado a partir de la década de los sesenta del presente siglo, se inicia un proceso de abandono que ha tenido consecuencias ecológicas de distinto signo, como son el abandono de las prácticas de conservación de los bancales o procesos de recolonización vegetal. Por otro lado, el suelo es el recurso más frágil de este ámbito territorial, ya que el sobre pastoreo sobre algunas áreas está provocando fenómenos de erosión irreversible. Esto se debe a la disminución de los pastizales como consecuencia de las repoblaciones y a los arriendos de las “vueltas” o zonas de pasto, obligando a los pastores a sobre explotar ciertas áreas.

#### **2.4.- Ambiente húmedo de Cumbre.**

Este ambiente se localiza en el extremo Oeste del municipio, ocupando toda la zona que se encuentra por encima de los 1.400 metros de altitud.

La vegetación que domina este ámbito en la actualidad son las plantaciones de pinos, mayoritariamente canario (*Pinus canariensis*) y californiano (*Pinus radiata*), que constituyen densas repoblaciones efectuadas a partir de los años cincuenta por la Administración forestal. Anteriormente, este sector cumbreiro tenía una vocación eminentemente pastor, encontrándose aún áreas donde predominan prados de siega.

Las áreas más explotadas de este ambiente se encuentran ocupadas por un retamar característico de esta Isla con el dominio del arbusto endémico *Teline microphylla*, definidos como asociación *Micromerio-Citysetum congestii*, donde destacan además las especies alheli de cumbre (*Erysimum scoparium*), la salvia blanca (*Sideritis dasygnaphala*) y las magarzas de cumbre (*Argyranthemum adauctum ssp canariensis*).



Las mayores extensiones de las laderas y cabeceras de barrancos de este sector se encuentran ocupadas por matorrales arbustivos de leguminosas, con el codeso y el escobón como especies más abundantes, posiblemente vinculadas a la Alianza *Telino-Adenocarpion foliolosi*.

En cuanto a las zonas de bosque de pinares, este conjunto endémico de Canarias con *Pinus canariensis* (Pino canario), está constituido por una formación abierta, tipo sabana, con relativamente poco sotobosque y grandes extensiones de terreno desnudo cubierto únicamente con pinocha. Las especies arbustivas más frecuentes en el sotobosque son *Adenocarpus foliolosus* (codeso), *Daphne gnidium* y diversas especies de *Micromeria* (tomillo). Entre las hierbas más comunes se encuentran varias especies de *Lotus*, *Asphodelus* y *Vicia*.

Estas especies se pueden encontrar en distintas zonas de Valsequillo, sobre todo en altitudes superiores a 800 m e inferiores a los 2.000 m, en especial en: Hoya del Gamonal (pinar, codesos), Cruz del Saucillo, Caldera de los Marteles, Lomo de la Vega, Mesa de las Vacas (Pinar), Botija (codeso, *Micromeria benthamii*, jara y pinar) y Barranco de Los Cernícalos (pinar y jara).

En relación a los pinares de repoblación, éstos adquieren bastante importancia en esta zona. En 1.949 se iniciaron los trabajos del Plan de Ordenación Forestal, promovido por el Cabildo Gran Canario y proyectados en 1.946 por Orden de la Dirección General de Montes de 19 de Junio de ese mismo año, e incluidos en el Plan de Ordenación Económico-Social de la provincia de Las Palmas. En dicho estudio se proponían una serie de mejoras en los montes provinciales, centradas en dos tipos de actuaciones: la repoblación de los montes del Estado y la formación de nuevas masas boscosas en el perímetro considerado como «montes protectores de la Isla».

A partir de 1.953 y de la publicación del Decreto de Repoblación Obligatoria, se ha consolidado una importante superficie de plantaciones.

El pinar de repoblación es aquella formación cuya especie arbórea principal es o bien *Pinus canariensis* o bien otros pinos o coníferas exóticas (*Pinus radiata*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*) y los pies proceden de repoblación (siembra o plantación). El pino canario se presenta rara vez en mezcla, salvo en ciertas masas con pino insigne. Las masas suelen ser por tanto monoespecíficas, regulares y con relativa pobreza en especies acompañantes, lo que acentúa su carácter artificial. No obstante, el proceso natural de envejecimiento, unido a posibles medidas de mejora, pueden paliar este

inconveniente. En general, suelen existir altas densidades por hectárea, siendo urgente aplicar medidas correctoras. Parte de los pinares de repoblación se encuentran en un área potencial de monte verde, por lo que se pueden acometer transformaciones en un futuro próximo.

Dentro del término municipal de Valsequillo se pueden destacar las plantaciones de pinar, realizadas en las toponimias que se presentan a continuación. Algunas de ellas se encuentran fuera del ambiente húmedo de cumbre pero siempre en zonas altas:

- Montaña Codeso - La Mesa.
- Roque de la Retama - Era Conejo.
- Finca del Roque - Degollada de los Trabetillos.
- Cruz del Saucillo.
- Barranco Madrelagua - Los Peñones.
- Degollada de la Lindilla - Cañada de la Piletilla.
- Los Quemadillos - Montaña de los Bizcochos.
- Barranco Madrelagua - Bordo Colorado.
- Lomo de la Vega - Roque del Bicacaral.
- El Rodeo - Lomo de la Majada.
- La Culata - Los Pedregales.

Cabe destacar, dentro de la vegetación existente en el ambiente, que prácticamente toda su superficie está ocupada por la Reserva Natural Especial de Los Marteles. Este área de montaña está limitada en su parte sur por grandes escarpes donde se asientan comunidades rupícolas. Como ya se ha dicho, en estas zonas altas predominan hoy día los pinares de repoblación, si bien destacan también las magníficas poblaciones de acebuches y saucedas en la parte alta del barranco de los Cernícalos, posiblemente las mejores de la isla. Las cumbres desprovistas de pinar están ocupadas por matorrales de sustitución constituidos por tabaibas, retamas de cumbre y escobones. La flora de escarpes es particularmente rica en endemismos como el abundante pastel de risco o una de las pocas orquídeas de las islas, *la orchis patens canariensis*. También hay especies, como es el caso del tomatero silvestre, que sólo se encuentran en puntos concretos del interior de la reserva.

En cuanto al pinar existente hoy en la Reserva, cuya plantación se llevó a cabo en las décadas de los años 50 y 60 por los organismos oficiales, la especie

predominante es el pino canario, aunque también existen plantaciones de pino insigne y, en menor medida, de pino piñonero y pino carrasco. Las zonas reforestadas no constituyen una unidad homogénea y continua dentro de los límites del Espacio Natural. Se disponen en áreas perfectamente delimitadas y dispersas, intercaladas entre áreas de pastizal y matorral, en ocasiones con una densidad excesiva.

### 3.- ESTADO DE CONSERVACIÓN.

La flora y la vegetación de Valsequillo es extremadamente vulnerable frente a la presión derivada del progreso del Hombre.

Durante los últimos cinco siglos, en las Islas Canarias han desaparecido gran parte de los bosques que en las primeras crónicas de las islas eran destacados por su exuberancia, y grandes superficies de terreno han sido roturadas para la agricultura. Los monocultivos que marcan la historia agrícola de estas islas han ido sucediéndose unos a otros a lo largo de los años, comenzando con la caña de azúcar y luego la viña, la barrilla (*Mesemryanthemum ctystellinum*) para la extracción de sosa, tuneras (*Opuntia*) para la cría de cochinilla, papas, tomates y plátanos. En la actualidad la escasez de agua va dando paso a otros cultivos, especialmente bajo plástico, destinados a la producción de flores, plantas ornamentales y productos hortícolas.

La explotación de las zonas forestales ha sido un proceso continuo hasta sólo hace unos años, y en las últimas décadas, donde las sierras mecánicas y las buenas pistas forestales facilitaron la tala y el transporte, este proceso fue más rápido e intensivo que nunca. La destrucción del pinar en lugares de montaña para ganar zonas de pastos y papas han originado graves problemas de erosión y de disminución de los recursos acuíferos. La sobreexplotación de las aguas subterráneas a través de pozos y galerías para atender las necesidades de la agricultura, la industria y el turismo ha provocado la desaparición de los manantiales y arroyos, con lo que el agua se ha convertido en un elemento escaso y valioso.

El pastoreo, especialmente el ovino, en una zona donde durante millones de años las plantas han evolucionado sin tener que soportar la presión de los herbívoros y, por tanto, estar desarmadas ante ellos, ha sido, junto con la destrucción de los hábitats, la causa de que varias plantas endémicas hayan desaparecido y que muchas más se encuentren en peligro de extinción.

El verdadero peligro para un futuro inmediato, si no se toman medidas positivas de conservación, es el hecho de que podrían fácilmente destruirse comunidades completas de plantas y formaciones vegetales únicas.

La comunidad científica internacional y un cada vez mayor movimiento ciudadano conservacionista y ecologista, con sus llamadas y ruegos para que en las acciones de hoy se tengan presentes las necesidades de las generaciones futuras, presentan un sólido argumento moral para la conservación de la Naturaleza y de los recursos naturales.

Las zonas forestales son el eslabón principal en la cadena del suministro de agua; los bosques condensan la humedad de las nubes transportadas por los vientos alisios. La abrupta orografía de las islas y la torrencialidad de las lluvias provocan la fuga rápida de las aguas superficiales, que cuando el suelo no está protegido por una cubierta vegetal adecuada produce una tremenda erosión. Sólo de este hecho se desprenden sólidos argumentos para la conservación de las zonas forestales.

La mejor forma de conservar las plantas es conservar los ecosistemas donde habitan. Es casi imposible el conservar especies individuales fuera de su medio natural, salvo si es por un período de tiempo relativamente corto, siendo entonces probablemente las colecciones de plantas endémicas y los bancos de semillas el mejor medio de conseguirlo. No obstante, en ningún caso la conservación puede privar a los habitantes de las islas de su medio de vida.

Aunque nada se ha hecho en Canarias, en relación con la superficie mínima que se Considera necesaria para la conservación a largo plazo de muestras de ecosistemas forestales, para la mayoría de los mismos se consideran viables extensiones de entre 1 y 10 Km<sup>2</sup> (UNESCO-PNUMA, 1.980). Por ejemplo, en Gran Canaria, para el “monte verde” ya nos encontraríamos en el umbral mínimo de esa posible conservación. A pesar de la reducida extensión actual de los fragmentos, no deja de ser interesante resaltar la importante riqueza de especies endémicas que albergan. Por tanto, aunque ya sea imposible plantearse cuál fue la composición original de estos bosques ni la frecuencia de las especies que lo componían, aún es posible de cara a su restauración contar con el material genético propio de este sector, al menos en su mayor parte.

Como ya hemos indicado anteriormente la Ley 1211.994 declara en el ámbito del municipio de Valsequillo tres Espacios Naturales Protegidos:

- Reserva Natural Especial de Los Marteles (Código C-6).
- Paisaje Protegido de Las Cumbres (Código C-25).
- Paisaje Protegido de Lomo Magullo (Código C-26).

Lógicamente es en estas zonas donde se concentran los hábitats y especies de mayor interés. A continuación pasamos a explicar el estado de conservación en el que se encuentra la vegetación incluida en cada uno de estos espacios naturales en la zona comprendida en el interior del municipio de Valsequillo.

#### RESERVA NATURAL ESPECIAL DE LOS MARTELES.

La presencia de endemismos canario-macaronésicos, así como elementos localmente exclusivos localizados en los abundantes riscos, paredones y barrancos que acoge la Reserva, cualifican suficientemente el valor de este espacio natural. Existen especies en peligro o de distribución muy restringida que la convierten en un auténtico reservorio genético del mayor interés científico.

La inaccesibilidad de los ambientes rupícolas, como por ejemplo los Riscos de Tenteniguada, que han conformado auténticas reservas de múltiples especies vegetales, en algunos casos se pudieran catalogar de relícticos. Sin embargo, un determinado sector de los Riscos de Tenteniguada soporta cierta actividad ganadera que pudiera afectar a los valores reseñados.

En el Barranco de Los Cernícalos se encuentra el mayor acebuchal existente en Gran Canaria. Representa, junto a las comunidades rupícolas y la sauceda de fondo de barranco, el ecosistema natural más importante de la Reserva y uno de los más singulares de la isla. El curso medio del Barranco se ve afectado tradicionalmente por la actividad incontrolada del campismo y recreo, que puede repercutir negativamente sobre la vegetación de la zona. Acebuches cercanos a estas áreas de recreo muestran señas de cortes o arranques de cara a su utilización como leña para fogatas o asaderos.

En cuanto al bosque galería de saos existente en el Barranco de Los Cernícalos, el más importante de la isla, se mantiene gracias al caudal de agua permanente que discurre por el cauce del barranco. Sin embargo este caudal es hoy de producción artificial, mediante la explotación de galerías que se encuentran en cotas superiores. Para la pervivencia de este ecosistema es imprescindible el mantenimiento de dicho caudal. Esto supone una fragilidad importante para esta

formación higrófila, al depender su supervivencia de una actividad económica privada con la que hay que negociar acerca del mantenimiento de los caudales por donde hoy discurren.

En las laderas de barrancos como el de Los Mocanes, a cotas comprendidas entre los 800 y 1.200 metros, se localizan elementos propios del piso termófilo subhúmedo, como el barbusano. Ello nos muestra la potencialidad de la zona para la recuperación o reintroducción de áreas de monte verde, propias de las zonas de transición con el bosque termófilo.

En el ámbito de la Reserva existe una alta regeneración natural de la vegetación, dando lugar a extensas zonas de matorral, en ocasiones bastante densas, donde domina la presencia de la retama amarilla, *Teline micmophylla*. Ello supone el desarrollo de una potente cobertura vegetal y la consecuente protección del suelo. Sin embargo, es recomendable potenciar el desarrollo de un estrato arbóreo en algunos sectores y una mayor variedad florística.

También se mantienen áreas de pastizales que, por la importancia que representan para el sector ganadero, así como el reservorio genético que supone en especies propias de este medio, deben ser conservadas como recurso estratégico.

#### PAISAJE PROTEGIDO DE LAS CUMBRES.

Existe un proceso de recuperación de la cubierta vegetal en el interior de Valsequillo, especialmente en la zona de cumbres. Este fenómeno se pone de manifiesto en la zona de la Cumbre gracias a los análisis efectuados desde la década de los sesenta.

La transformación del paisaje de las Cumbres está articulado por la dinámica que presentan cada una de las unidades establecidas.

La restauración de la cubierta vegetal en Las Cumbres, a nivel general, es consecuencia del apoyo institucional a las repoblaciones de pinar y es este tipo de uso el que ha experimentado una mayor progresión desde 1.960, en detrimento fundamentalmente de las superficies de pastizal y, en algunos casos, del matorral.

El pastizal disminuye paulatinamente, hasta casi desaparecer en 1.992. Lo mismo le sucede a los campos abandonados que son ocupados por el matorral que los recoloniza o por las repoblaciones. Los cultivos en explotación presentan una tendencia a la estabilidad, a pesar del abandono continuado desde los años sesenta, fruto de la incorporación de nuevas explotaciones de frutales.

El matorral denso o disperso, a pesar de que su superficie disminuye, sigue ocupando actualmente áreas extensas.

Es necesario, en este sentido, tener en cuenta el matorral arbustivo y subarbustivo que se encuentra integrado en las masas de pinar como sotobosque, ya que en ocasiones presenta grados de recubrimiento importantes, tal como lo demuestran los inventarios de vegetación.

La formación dominante en zonas altas es el pinar, en el que predomina el *Pinus canariensis*, seguido del matorral arbustivo denso y, en tercer lugar, del matorral disperso de porte subarbustivo y herbáceo. Esto significa que, a nivel de especies, la retama amarilla (*Teline microphylla*), la salvia blanca (*Sideritis dasygnaphala*), los tomillos (*Micromeria lanata*), *M. benthamii* y el codeso (*Adenocarpus foliolosus*) son especies que presentan un mayor grado de presencia en las zonas altas.

Desde el punto de vista de la recolonización vegetal, la retama amarilla (*Teline microphylla*), se muestra como el elemento más activo en todas las situaciones, hecho que se manifiesta tanto por la frecuencia importante en el estrato herbáceo, como por su comportamiento similar en los estratos superiores y su grado de presencia general. Le acompañan, aunque a distancia, el codeso (*Adenocarpus foliolosus*) y la salvia blanca (*Sideritis dasygnaphala*).

#### 4.- FRAGILIDAD.

Ante la situación y la inercia en la que se encuentra el sistema natural insular, algunos aspectos presentan condiciones de fragilidad. A continuación se detallan los más importantes:

A) La saucedal del Barranco de Los Cernícalos es un ecosistema de altísimo interés que - por el momento - depende de la existencia de un caudal de agua por el fondo del barranco producido por la explotación de dos galerías de cerca de dos kilómetros de



profundidad, practicadas a partir del mismo fondo. Las pérdidas observadas en la diferencia entre el caudal captado por la galería y la que finalmente es aprovechada después de su curso por el fondo del barranco, ha llevado a sus titulares a plantearse el entubamiento del agua desde la galería. Ello produciría el deterioro y desaparición de esta formación vegetal.

Esta obra es claramente incompatible con la conservación de los valores naturales, pero es evidente la dependencia del ecosistema de una actividad antrópica de la que no se puede garantizar su pervivencia, más que a través de la eficacia de la captación y el posterior aprovechamiento del agua o adquiriendo la titularidad sobre la explotación.

B) La existencia de gran cantidad de pequeñas huertas cercanas a fondos de barranco, construidas con muros de piedra de difícil mantenimiento y en estado de abandono, propicia el colapso de los muros por falta de conservación, con la posterior erosión y pérdida de suelo a través de los cauces, lo cual supone una pérdida importantísima de un recurso no renovable. Por ello es preciso favorecer la conservación de los bancales, al menos hasta que se pueda controlar su evolución y tratamiento por parte de la entidad encargada de facilitar su uso agrícola, impidiendo en todo caso la creación de nuevos suelos de cultivo fuera de los existentes, así como la apertura de nuevos accesos rodados, pero facilitando la utilización de los accesos existentes y obligando a su tratamiento de consolidación.

C) La pérdida de valor económico de la actividad agrícola ha propiciado la regresión en cadena de una serie de valores etnográficos (artesanía, explotaciones sostenidas del medio, contenido de las instalaciones agropecuarias). La pérdida de valor de uso de las instalaciones pecuarias puede llevar al deterioro de tales edificaciones, con el consiguiente deterioro ambiental y de los posibles valores etnográficos que albergan.

D) El Rincón de Tenteniguada presenta actualmente una fuerte tendencia al crecimiento. La clasificación de suelos urbanos y asentamientos rurales ha facilitado esta tendencia. La existencia de suelos agrícolas en el interior de la Reserva Natural Especial de los Marteles puede suponer interés por parte de algunos propietarios por la edificación, actuación incompatible pese a su localización en zonas de uso tradicional.

E) En el Barranco de Los Cernícalos a la altura de Cazadores, donde se localizan suelos agrícolas, se observa también cierta tendencia a la construcción de nuevas

edificaciones o ampliación de las existentes, pese al progresivo abandono de las huertas. Es probable que su uso actual esté más dedicado a segundas residencias, dado el carácter productivo de la agricultura existente.

El uso público actual del Barranco de Los Cernícalos, de no modificarse las pautas actuales, constituye una amenaza para el desarrollo de los procesos ecológicos de forma natural. El masivo uso público espontáneo constituye también una amenaza para la conservación del medio. Conviene regular los distintos tipos de uso para poder controlar los efectos (gestión de residuos, límites a la accesibilidad, modos de usar cada tipo de oferta, acceso a la información).

El pastoreo indiscriminado en las áreas de regeneración natural hace peligrar el desarrollo de las especies vegetales. Es conveniente delimitar las áreas en las que resulta compatible el pastoreo con la preservación de los procesos ecológicos naturales y garantizar la limitación del uso por parte del ganado.

La explotación del acuífero constituye una amenaza seria por el descenso progresivo del nivel freático y la incapacidad para recuperarlo. Todas las explotaciones existentes, tanto galerías como pozos, han profundizado hasta límites excesivos, observándose tras un primer repunte en la producción el descenso progresivo de los caudales.

H) En cuanto al tramo del barranco de Los Cernícalos incluido dentro del Paisaje Protegido de Lomo Magullo, en el municipio de Valsequillo, cabe indicar que este área contiene un bosque termófilo, con restos de saucedas y acebuchales, que han sufrido un gran deterioro por parte de la actividad del hombre, por el trato indiscriminado sobre la vegetación en las zonas de acampada, por la ubicación de viviendas en el barranco, residuos que produce la población, explotación de los recursos hídricos, apertura de caminos de tierra y otros. Éste es uno de los motivos principales por los cuales se ha declarado Paisaje Protegido a la zona de Lomo Magullo.

En relación con las especies que se encuentran incluidas en alguna categoría de protección, cabe indicar que, según la Orden de 20 de Febrero de 1.991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. 35, de 18.03.91) en su Artículo 2, las especies incluidas en el Anexo 1 se declaran estrictamente protegidas, quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su

comercialización.

Asimismo, según el Artículo 3, las especies incluidas en el Anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de Medio Ambiente y conservación de la Naturaleza para lo señalado en el Artículo anterior, así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

Finalmente, en el Artículo 4 se indica que las especies incluidas en el Anexo III se regirán, para su uso y aprovechamiento, por lo establecido en el Artículo 202 y siguientes del Reglamento de Montes, en especial el 228.

En el cuadro adjunto pasamos a enumerar las especies vegetales de Valsequillo incluidas en alguna categoría de protección, atendiendo a lo establecido en la Orden de 20 de Febrero de 1.991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

| ESPECIE                                                      | Orden de 20 de Febrero de 1.991 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Aeonium (Veroles)                                            | Anexo II                        |
| Aeonium manriqueorum (Hierba puntera)                        | Anexo II                        |
| Aeonium percarneum                                           | Anexo II                        |
| Aeonium undulatum (Oreja de gato)                            | Anexo II                        |
| Apollonias barbusana (Barbusano)                             | Anexo II                        |
| Argyranthemum adauctum ssp. canariensis (Magarzas de cumbre) | Anexo II                        |
| Castanea Sativa (Castaño)                                    | Anexo III                       |
| Chamaecytisus proliferus (Escobones)                         | Anexo III                       |
| Cheirolophus arbutifolius (Cabezuela)                        | Anexo II                        |
| Colvolvulus canariensis (Corregüelas)                        | Anexo II                        |
| Crambe pritzelii                                             | Anexo II                        |
| Echium callithyrsum (Taginaste azul)                         | Anexo II                        |
| Eucaliptus globulus (Eucaliptos)                             | Anexo III                       |
| Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)                        | Anexo II                        |
| Geranium canariense (Geranio, Patas de gallo)                | Anexo II                        |
| Greenovia aurea (Bejeques)                                   | Anexo II                        |
| Hyparrhenia hirta (Cerrillo)                                 | Anexo I                         |
| Hypericum coadunatum (Malfuradus)                            | Anexo II                        |
| Ilex canariensis (Acebiño)                                   | Anexo III                       |
| Isoplexis canariensis (Crestas de gallo)                     | Anexo II                        |
| Isoplexis isabelliana (Crestas de gallo)                     | Anexo I                         |
| Laurus azorica (Laurel)                                      | Anexo III                       |
| Micromeria (Tomillares)                                      | Anexo II                        |
| Olea europaeae ssp. Cerasiformis (Acebuches)                 | Anexo II                        |
| Onopordum carduelium (Cardos)                                | Anexo I                         |
| Pericallis hadrosomus (Palomeras)                            | Anexo I                         |
| Persea indica (Viñátigo)                                     | Anexo III                       |
| Phoenix canariensis (Palmera canaria)                        | Anexo II                        |
| Pinus canariensis (Pino canario)                             | Anexo III                       |
| Pinus radiata (Pino californiano o insigne)                  | Anexo III                       |
| Pistancia atlantica (Almácigo)                               | Anexo II                        |

| ESPECIE                                       | Orden de 20 de Febrero de 1.991 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| Pistacia lentiscus (Lentisco)                 | Anexo II                        |
| Prunus Lusitanica (Hija)                      | Anexo II                        |
| Retama monosperma (Retama)                    | Anexo II                        |
| Rubus bollei (Zarza)                          | Anexo II                        |
| Salix canariensis (Sauce)                     | Anexo II                        |
| Scrophularia calliantha (Fistuleras)          | Anexo II                        |
| Semele gayae (Gibalberas)                     | Anexo I                         |
| Silene tamaranae (hierba conejera)            | Anexo I                         |
| Tanacetum ptarmiciflorum (Margarita plateada) | Anexo II                        |
| Teline microphylla (Retamones)                | Anexo III                       |
| Viburnum tinus ssp. Rigidum (Follao)          | Anexo III                       |
| Visnea mocanera (Mocán)                       | Anexo II                        |
| Thymus (Tomillo)                              | Anexo I                         |

### CATÁLOGO DE ESPECIES AMENAZADAS DE CANARIAS

El resultado del análisis del listado de las especies vegetales dentro del municipio de Valsequillo, según el **Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de Julio )** de carácter regional, el cual establece varias categorías de protección, “E” - peligro de extinción-, “S” - sensible a la alteración del hábitat- , “V”- vulnerable-, “IE”- interés especial-, se refleja en la tabla siguiente.

Además, según el artículo 5 del C.E.A.C, cuya modificación se define en el decreto 188/2005 de 13 de septiembre, se contempla que la inclusión de una especie, subespecie o población en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias requerirá la redacción de uno de los siguientes planes:



| FLORA         | NOMBRE CIENTÍFICO                                                          | C.E.A.C.        | PLAN SEGÚN CATALOGACIÓN          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| SPERMATOPHYTA | <i>Argyranthemum adauctum</i> ssp. <i>canariensis</i> (Magarzas de cumbre) | Pend Check list |                                  |
|               | <i>Cheirolophus arbutifolius</i> (Cabezuela)                               | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Echium callithyrsum</i> (Taginaste azul)                                | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Hypericum coadunatum</i> (Malfuradus)                                   | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Isoplexis isabelliana</i> (Crestas de gallo)                            | E               | Plan de Recuperación             |
|               | <i>Onopordum carduelium</i> (cardos)                                       | E               | Plan de Recuperación             |
|               | <i>Pericallis hadrosoma</i> (Palomeras)                                    | E               | Plan de Recuperación             |
|               | <i>Salix canariensis</i> (Sauce)                                           | IE              | Plan de Manejo                   |
|               | <i>Scrophularia calliantha</i> (Fistuleras)                                | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Semele gayae</i> (Gibalberas)                                           | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Tanacetum ptarmiciflorum</i> (Margarita plateada)                       | S               | Plan de Conservación del Hábitat |
|               | <i>Aeonium undulatum</i> (Oreja de Gato)                                   | Pend Check list |                                  |
|               | <i>Crambe pritzelii</i> (coles de risco)                                   | Pend Check list |                                  |
|               | <i>Silene tamaranae</i> (Hierba conejera)                                  | Pend Check list |                                  |

#### Tipos de planes correspondientes según catalogación:

- Plan de recuperación** para las incluidas en la categoría "en peligro de extinción", en el que se definan las medidas necesarias para eliminar tal peligro de extinción.
- Plan de conservación del hábitat** para las incluidas en la categoría "sensibles a la alteración del hábitat".
- Plan de conservación** para las incluidas en la categoría "vulnerables" y, en su caso, la protección de su hábitat.
- Plan de manejo** para las incluidas en la categoría "de interés especial", que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

Los distintos tipos de planes contendrán, según corresponda a cada caso particular, las directrices y medidas necesarias para eliminar las amenazas que pesan sobre las especies y lograr así un estado de conservación razonablemente seguro.

A tal fin, contendrán determinaciones sobre:

- a) Análisis de la situación actual: situación de la especie, distribución, estado de las poblaciones, estado de conservación de su hábitat y amenazas.
- b) Medidas de conservación: establecimiento de objetivos, medidas directas de protección de la especie, medidas de restauración o conservación de su hábitat, ámbito geográfico de aplicación, desarrollo de programas de investigación y educativos.
- c) Programas de actuación: calendario y fases de ejecución, relación con otras administraciones, establecimiento de acuerdos y convenios, medidas legales.
- d) Programa de seguimiento: medidas de control del cumplimiento del plan y de sus objetivos.
- e) Evaluación económica del plan.
- f) Igualmente podrán incorporar a su contenido, las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos que se contemplan en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, referidas a la totalidad o a una parte del hábitat en que vive la especie, subespecie o población.

Los planes a que hace referencia el análisis anterior serán elaborados por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

La aprobación y modificación de los planes se efectuará de la siguiente manera:

- a) Aprobación inicial por la Consejería correspondiente.
- b) Exposición pública por plazo de un mes y audiencia a los interesados.



- c) Valoración e informe, por la Consejería correspondiente, de las sugerencias y alegaciones presentadas.
- d) Aprobación definitiva por acuerdo del Gobierno de Canarias y publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

### **Aprovechamiento de los recursos y gestión de la Administración.**

**1. El arranque, recogida, corta y desraizamiento** de plantas o parte de ellas, incluidas las semillas, así como otras actividades que afecten a las especies vegetales, quedan supeditadas a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como en el resto de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

**2. Los aprovechamientos y actividades** que tengan por objeto especies catalogadas en virtud de la legislación básica vigente en materia de conservación de la naturaleza, deberán ser autorizados por el órgano ambiental competente en cada caso, previo informe de compatibilidad del órgano gestor del Espacio Protegido o del municipio.

**3. Las actuaciones, usos y actividades** no prohibidos que afecten a especies catalogadas en virtud de la legislación básica vigente en materia de conservación de la naturaleza, deberán adaptarse a las disposiciones establecidas por los distintos programas y planes establecidos en la legislación vigente, especialmente en el caso de las especies catalogadas "en peligro de extinción". Dichas actuaciones deberán contar con informe favorable del órgano ambiental competente.

**4. Las introducciones, reintroducciones** así como los programas de **erradicación y control** de especies de la flora deberán ser autorizados por la Consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia, previo informe del órgano gestor del Espacio Protegido o del municipio.

## 5.- CAPACIDAD DE REGENERACIÓN.

El Patrimonio Forestal del Servicio Forestal Español y posteriormente ICQNA y el Cabildo de Gran Canaria han procedido, en el presente siglo, a la repoblación sistemática de las cumbres y las medianías altas de Gran Canaria con *Pinus canariensis*, *P. radiata* y *Pinus halepensis*, principalmente, en terrenos de los montes estatales, fincas del Cabildo o fincas privadas.

Esta política tiene sus comienzos en lo que podríamos denominar la primera actuación importante de la Administración Forestal: la publicación del Decreto del 18 de Diciembre de 1.953 por el que se constituía el “Perímetro de Repoblación Forestal Obligatorio que afectaba a un total de 8.000 hectáreas. Su principal objetivo era el de la protección hidrológica, favoreciendo el incremento de la condensación de nieblas, la protección de suelos y la defensa de los embalses. Este decreto afectó directamente a las Cumbres, tal y como se recoge en la publicación del propio decreto el 20 de Enero de 1.954.

El establecimiento de este tipo de leyes favoreció el sostenimiento de una estructura de la propiedad de la tierra de carácter estatal y el desarrollo de una política decidida de repoblaciones forestales. Estos hechos determinaron por si solos una tendencia hacia la recuperación paulatina, en los últimos treinta años, de la cubierta vegetal de las zonas más altas de la isla de Gran Canaria.

En las últimas décadas se ha intervenido en la recuperación de la cubierta vegetal con repoblaciones de pinar. La especie dominante utilizada es el *Pinus canariensis*, si bien no han faltado las realizadas con especies foráneas como el *Pinus radiata*, *Pinus halepensis* y *Pinus pinea*. En determinadas áreas la densidad del pinar es muy elevada, haciéndose conveniente su aclareo. La reforestación reatada a través de convenios con particulares ha producido una cubierta discontinua, que aún resalta más en el paisaje por la diversidad de tonalidades de las distintas especies con las que se ha reforestado.

En relación con la Reserva Natural Especial de Los Marteles, cabe indicar que las zonas en las que se ha procedido a la repoblación forestal son las siguientes:

A) Caldera de Los Marteles.

Formado por el espacio comprendido por La Calderilla, Llanos del Marrubio, Caldera de Los Marteles, Mesa de Las Gaviotas y Lomo del Conejo. Existen sectores de pinar de repoblación, entre los cuales se mantienen áreas de matorral, pastizal y de uso agrícola

B) Riscos de Tenteniguada.

Delimitados por las divisorias que definen, de Norte a Sur, el Lomo de La Majada, Cruz del Saucillo, Los Peñones, Montaña de Cho Pino, Roque Redondo y Los Picachos. En su parte culminante y de menor pendiente existen formaciones arbóreas de pinar de repoblación, en ocasiones excesivamente denso, como ocurre en La Cruz del Saucillo, intercaladas con áreas de matorral.

C) Macizo de Los Mocanes.

Comprende las cuencas e interfluvio del Barranco de La Capellanía y de Los Mocanes. Alternadas con áreas de pastizal y matorral, existen zonas de pinar de repoblación en la cabecera del Barranco de La Capellanía y, más al Norte, en torno al Barranco de Los Mocanes.

En el caso específico del Paisaje Protegido de Las Cumbres y dado el carácter eminentemente forestal de este espacio protegido, su importancia en el ciclo hidrológico y el importante riesgo erosivo al que está sometido el área, determinan que una de las directrices básicas y esenciales sea la restauración de la cubierta vegetal.

Por otro lado, la complejidad de las labores de reforestación, unida a su elevado coste, implican necesariamente la actuación complementaria de distintos sectores e instituciones como la Consejería de Política Territorial, el Cabildo de Gran Canaria, el Ayuntamiento, propietarios privados, etc.

En este Paisaje Protegido, el mayor impacto ha sido generado por la deforestación histórica que ha sufrido el Espacio. La reforestación es una de las directrices prioritarias que incluye dos líneas de financiación:

- a) Campaña para promover la línea de subvenciones que el Gobierno de Canarias tiene en materia de reforestaciones.
- b) Concesiones de ayudas específicas para reforestaciones específicas para el espacio.

En el Paisaje Protegido de Lomo Magullo, en la actualidad se está aumentando la muestra del bosque termófilo y al mismo tiempo se está incrementando la variedad genética del bosque termófilo, fundamentalmente en la zona del barranco de Los Cernícalos. Ésta es una zona donde se intenta que la actividad humana no afecte a la regeneración de este bosque, ya sea controlando los accesos al Barranco o mediante la vigilancia de éste, regulando los diferentes usos e instalaciones.

Según la Normativa para política sectorial del Paisaje Protegido de Lomo Magullo, las repoblaciones se realizarán del siguiente modo:

- \* Se realizarán en las zonas de uso moderado delimitadas en el Plano de Zonificación de el Plan Especial correspondiente al Paisaje Protegido del Lomo Magullo.
- \* Se dará prioridad a la reforestación de las laderas altas de el Barranco de Los Cernícalos con el objeto de proteger el barranco y favorecer la diseminación de semillas.
- \* Las repoblaciones se realizarán con material genético de la Isla de Gran Canaria, a ser posible procedente de plantas madre que presenten unas condiciones de adaptación similares a las circunstancias ambientales de los lugares de destino.
- \* La repoblación tenderá a incrementar la diversidad de especies, tanto en lo herbáceo y arbustivo como en lo arbóreo, con especial atención a la potenciación de los endemismos existentes.
- \* Las repoblaciones se realizarán mediante ahoyado manual o mecánico (en las zonas donde sea posible) u otros métodos que no alteren el perfil del terreno.

En cuanto a la reforestación del 'monte-verde' cabe indicar que en Gran Canaria ha sido un objetivo perseguido por muchas instituciones pero que, debido a la fragmentación de la propiedad en el territorio afectado, la gran actividad agropecuaria que lo caracteriza y la falta de una dedicación continuada de las diferentes administraciones a la consolidación de las infraestructuras necesarias y a los problemas sociales y legales del proceso, se ha ido posponiendo hasta principios de la década de los 80.

En estos últimos años se han tomado una serie de iniciativas que pueden considerarse como los primeros esbozos de lo que podría ser el núcleo central para la reforestación del «monte-verde». Por un lado, tenemos la adquisición de terrenos en el ámbito potencial del "monte-verde" por parte del Cabildo y la Dirección General del Medio Ambiente. Asimismo, en estas propiedades ya se han iniciado actividades que van dirigidas a la consecución de ese objetivo.

Dentro de la reforestación del monte-verde en el municipio de Valsequillo, destacan las siguientes especies:

**a) Laurel (*Laurus azorica*).**

El mayor número de ejemplares de laurel en la repoblación se concentran en la clase de altura correspondiente a los 3-5 m, siendo escaso los ejemplares que sobrepasan los 5 m.

Esta especie responde de modo relativamente lento en cuanto al crecimiento de los troncos, siendo muy escasos los ejemplares que presentan grosores superiores a los 10cm.

Aunque son afectados por los conejos, no son significativos los ejemplares que mueren por esta causa.

**b) Barbusano (*Apollonias barbujana*).**

A pesar de su abundante participación en las áreas repobladas, los barbusanos son los ejemplares que presentan un menor crecimiento, siendo notoria su escasa copa, así como el grosor de sus troncos, concentrándose la mayoría de los ejemplares en diámetros menores de 5cm.

También se han visto afectados por los conejos.

c) Aceviño (*Ilex canariensis*).

Los aceviños (*Ilex canariensis*), aunque con un bajo porcentaje de participación en estas repoblaciones, también presentan buena adaptabilidad, superando el “stress” climático y no siendo muy afectados por plagas.

## 6.- SINGULARIDAD.

En las Islas Canarias son numerosas las especies vegetales endémicas, dadas sus características especiales <diversidad de ambientes, tipos y calidades de suelos, aislamiento debido a la insularidad, etc). A continuación se presenta una relación de las especies de flora endémica amenazada de las islas, presentes en el municipio de Valsequillo.

### FLORA ENDÉMICA AMENAZADA PRESENTE EN EL MUNICIPIO DE VALSEQUILLO

| DENOMINACIÓN ESPECIE                     | Orden de 20 de Febrero de 1.991* |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| Aeonium undulatum (Oreja de gato)        | Anexo II                         |
| Cheirolophus arbutifolius (Cabezuela)    | Anexo II                         |
| Crambe pritzelli (Coles de risco)        | Anexo II                         |
| Echium callithyrsum (Taginaste azul)     | Anexo II                         |
| Hypericum coadunatum (Malfuradus)        | Anexo II                         |
| Isoplexis isabelliana (Crestas de gallo) | Anexo I                          |
| Onopordum carduelium (Cardos)            | Anexo I                          |
| Pericallis hadrosomus (Palomeras)        | Anexo I                          |
| Scrophularia calliantha (Fistuleras)     | Anexo II                         |
| Semele gayae (Gibalberas)                | Anexo I                          |
| Silene tamaranae (hierba conejera)       | Anexo I                          |

Orden de 20 de Febrero de 1.991, de la Consejería de Política Territorial sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. nº 35, de 18-03-91).

Por su singularidad, podemos destacar el Barranco de Los Cernícalos, que es uno de los cuatro que hay en la isla de Gran Canaria por los que corre agua corriente de cauce y éste evidentemente es su máximo valor ecológico y la razón de que sea un lugar muy visitado y nos ofrezca lugares preparados para las acampadas. En el camino que lo recorre podemos observar dos cascadas, una de las cuales es muy espectacular, porque el agua cae en vertical unos diez metros. Este agua corriente permite la existencia de una espesa vegetación en el cauce, en la que destacan sauces canarios y acebuches. Estos últimos forman pequeños bosquetes monoespecíficos, llamados acebuchales, que ocupan el área de dominio potencial de la laurisilva, debido a que esta planta presenta una elevada capacidad de germinación. Florece entre Abril y Mayo y su madera arde aunque esté verde. Ésta sirvió para la fabricación de ejes de carretas, aperos de campo y otros utensilios y los aborígenes canarios endurecían sus varas al fuego para utilizarlas como armas.

La zona más estrecha del barranco - con paredes verticales de 40 m a ambos lados - es la más bella y donde podemos observar abundantes cernícalos que dan nombre al lugar.



**FAUNA**

ÍNDICE

1.-INTRODUCCIÓN.

2.- FAUNA Y NICHOS.

3.- HÁBITATS Y BIOTOPOS.

4.- CATALOGACIÓN Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA  
FAUNA LOCALIZADA EN EL MUNICIPIO.

5.- EL PASTOREO.

## 1.-INTRODUCCIÓN.

La fauna asentada en el municipio de Valsequillo presenta las características típicas de las especies existentes en las áreas de medianías y cumbres de la isla. Tal y como explicaremos más adelante, ninguna de estas especies se encuentra catalogada como “en peligro de extinción” atendiendo a lo dispuesto en el Anexo 1 del Real Decreto 439/1.990, de 30 de Marzo, por el que se regula el catálogo nacional de especies amenazadas. Por el contrario, existe un importante número de especies catalogadas como “de interés especial”, incluidas en el Anexo II del R.D. 439/1.990.

Al igual que el resto de la isla, Valsequillo es un municipio pobre en fauna vertebrada, sin embargo las peculiaridades del hábitat insular son también causa directa del aislamiento, que se traduce en una amplia riqueza de endemismos, en especial de la fauna invertebrada.

Realizar un estudio especial de la fauna asociada a un determinado territorio conlleva múltiples dificultades metodológicas, por lo cual, en el presente anexo, además de analizar la fauna en sí, se estudian sus hábitats y nichos.

En cuanto a las áreas de nidificación hay que indicar que varían en función del tipo de especie. Así encontramos al Caminero (*Anthus berthelotii*), que nidifica en los arbustos y el mirlo (*Turdus merula*) que prefiere los árboles, arbustos y zarzales, mientras que el Cernícalo común (*Falco tinnunculus*) se concentra en los riscos de los barrancos, en especial en la zona más estrecha del barranco de Los Cernícalos. No obstante, en el municipio de Valsequillo, al igual que en el resto de la isla, los riscos y paredones suponen áreas de refugio y nidificación privilegiadas, sobre todo para aquellas especies que precisan condiciones de seguridad y aislamiento.

A partir de la información recabada hemos elaborado un plano, que hemos denominado “fauna” donde se representa la distribución espacial de la fauna asociada al ámbito del Territorio Municipal.

## 2.- FAUNA Y NICHOS.

**Fauna de Nichos Riparios:** Se definen los nichos riparios como aquellos que conforman los márgenes de influencia directa de las aguas estancadas (presas, estanques y charcos) y de las escorrentías temporales o permanentes. Podemos, diferenciar dos tipos de nichos:

- Estanques y presas con los márgenes arcillosos, compactados y sin intersticios que no permiten una biocenosis compleja. Este nicho incluye fauna abundante y poco diversa de carábidos, oligoquetos, larvas de dípteros, anfípodos talítridos, isópodos oniscidea y otros grupos menores de invertebrados.
- Fondos de barrancos donde las aguas corrientes arrastran limos y arcillas, dejando zonas de suelo con textura gruesa en cuyos intersticios habita una fauna compleja

En ambos casos los nichos riparios son azonales y su composición faunística varía poco de una zona a otra dentro del área de estudio.

Debemos, además, diferenciar la fauna asociada a las masas de agua, por ser éstos hábitats de características singulares, generadores de una biomasa importante de invertebrados: Odonatos (libélulas y caballitos del diablo), culícidos (mosquitos) y efémeras, entre otros. En cuanto a las aves, estos puntos de agua son especialmente atractivos, tanto para especies asociadas como la *Motacilla cinerea*, como para especies migradoras.

**Fauna Florícola:** La vegetación es el soporte biótico de mayor importancia para la fauna invertebrada. Sobre ésta podemos encontrar especies esporádicas, otras que son frecuentes (descansan, depredan, copulan, marcan territorio, se protegen contra las inclemencias del tiempo, etc.) y aquellas cuyo ciclo biológico y hábitos se desarrollan o dependen directamente del soporte vegetal (palinófagas, minadores, frugívoros, subcorticólicas, etc.). En general la especificidad flor-invertebrado (básicamente insectos y araneidos) es baja en aquellas especies que encontramos dentro del Paisaje.

**Fauna Frondícola:** Fauna propia de los troncos y ramas de la vegetación, sus

nichos son abundantes en los pinares.

**Fauna Edáfica:** La fauna edáfica es aquella que frecuenta y puebla el suelo. En este nicho se encuentran especies descomponedoras de materia orgánica, los detritívoros, saprófagos y necrófagos. La importancia de esta fauna radica en su participación en los procesos del enriquecimiento del suelo. Las zonas altas del Paisaje, con cambios de temperaturas estacionales muy acusados, muestran una fauna endógena rica y superficial (se puede encontrar bajo las piedras) en las épocas primaverales y otoñales, cuando la temperatura y la humedad son adecuadas. Durante el invierno y el verano las extremas temperaturas estimulan la hibernación o la estivación de esta fauna que desaparece de los horizontes edáficos superficiales.

**Fauna Lapidícola:** Se trata de la fauna asociada a las piedras, un excelente refugio para multitud de especies que encuentran allí las condiciones microclimáticas adecuadas y la disponibilidad de recursos tráficos que le permiten desarrollarse. Suelen ser especies delgadas, planas, higrofilas, que también frecuentan los intersticios del suelo. En este nicho abundan los isópodos terrestres, los moluscos gasterópodos pulmonados, los anélidos oligoquetos, las arañas, los opiliones, los colémbolos, tisanuros (microcorifia y zygentomados), los miriápodos quilópodos y diplópodos, escarabajos, los formícidos formando colonias y otros grupos de invertebrados poco numerosos (embriópteros, heterópteros, dípteros, etc.).

### 3.- HÁBITATS Y BIOTOPOS.

Se resume a continuación la fauna asociada a cada uno de los hábitats que se encuentran representados en el Municipio de Valsequillo.

**Pastizales y matorral mixto:** Se incluyen aquellos hábitats donde prevalecen los pastizales y el matorral mixto con un número elevado de otras especies vegetales. Característico de este hábitat y de todos sus nichos asociados, es una fauna moderadamente rica y abundante, constituida por elementos poco específicos como consecuencia de una combinación de especies procedentes de otros hábitats y de especies introducidas. Casi todas las especies que encontramos responden a las mismas características ecológicas y faunísticas: son especies lucícolas, eurioicas y de gran polivalencia ecológica.

**Tabaibales:** Se trata de hábitats caracterizados por la presencia de *Euphorbia*

*obtusifolia* (tabaiba amarga), incluidas en la comunidad de *Micromerio-Cytisetum congesti*. Las características faunísticas vienen dadas por la presencia de algunas especies endémicas. No obstante, los niveles de endemidad son diferentes en cada grupo. Así, los coleópteros, básicamente maláquidos y carábidos, presentan el mayor número de especies de esta categoría faunística. Se trata de una fauna terrícola mesófila y submontana, pero también las hay florícolas, plantícolas y eurioicas. La mayoría de estas últimas se comportan como especies cosmopolitas o presentan grandes areales de distribución.

**Fauna rupícola:** La fauna de los riscos esté condicionada básicamente por la ausencia de sustrato que permita una entomocenosis compleja. Destacan fundamentalmente especies de coleópteros, isópodos terrestres, microcorifios y zygentomados, y araneidos que encuentran refugio entre las hojas secas de la vegetación rupícola de la zona (*Sonchus*, *Aeonium*, etc.). En lo que se refiere a la fauna vertebrada, no podemos considerar una biocenosis característica. Sólo podemos señalar la presencia de algunas aves que utilizan los cantiles como criaderos durante la época de reproducción (*Falco tinnunculus*, *Buteo buteo*, *Columba livia* y *Corvus corax*, entre otras).

**Fauna asociada a formaciones boscosas (pinares, saucedas y restos de monteverde):** Dos 5 formaciones boscosas son las que predominan dentro del Paisaje: Los Pinares (incluyendo los restos de pinares naturales y los pinares de repoblación y saucedas) y los restos de monteverde y castañares que presentan un comportamiento faunístico similar. Abundan los oligoquetos, los moluscos y los artrópodos de las diferentes clases y órdenes. La gran superficie que ocupa el pinar dentro del Paisaje y la diversidad de nichos que encierra dan como resultado que sea una de las formaciones más interesantes, en cuanto a lo que a fauna invertebrada se refiere, de los límites que estamos considerando.

En lo que se refiere a fauna vertebrada, las áreas boscosas del sector de estudio tienen características similares, dada la fuerte influencia que infiere su orientación norte. En lo referido a la ornitofauna, este hábitat se caracteriza por la presencia del pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*) como elemento más singular. Este ave se encuentra acompañada por una cohorte de insectívoros, frugívoros y granívoros que van a estar ampliamente representados también en otros hábitats.

**Fauna ruderal:** Este hábitat está constituido por ambientes alterados como

consecuencia directa de la actividad agropecuaria del hombre y de los caminos. La fauna que explota el hábitat está formada por especies endémicas eurioicas y euritópicas y otras introducidas relacionadas con los cultivos: Homópteros (pulgones, microlepidópteros, trips, etc.) y aquellas que se relacionan directamente con la actividad humana. En la mayor parte de Cumbres este nicho ha mermado por el abandono, en el pasado, de las tierras de cultivo y su sustitución por actividades ganaderas extensivas. Ha sido integrado en el matorral de sustitución.

En lo referido a vertebrados, este hábitat se caracteriza por la presencia de las especies que soportan la presencia humana y, en general, cualquiera de las especies mencionadas para el resto de hábitats.

**Fauna vertebrada del estrato aéreo:** Se incluyen aquellas aves que realizan la búsqueda de su alimento en el aeroplancton. Todo el área de Cumbres es utilizado por estas especies como nicho alimenticio. De las nidificantes en Canarias mencionaremos las apódidas, el vencejo unicolor (*Apus unicolor*) endemismo macaronésico, y el vencejo pálido (*Apus pallidus*). De las especies que pueden ser observadas, se incluye un número importante de ellas que sólo se detectan en migración, tanto postnupcial como en paso prenupcial. Dentro de este último caso encontramos especies de las familias apodidae e hirundinidae: vencejo común (*Apus apus*) y, más raramente, vencejo real (*Apus melba*), golondrina común (*Hirundo rustica*) y avión común (*Delichon urbica*). Aunque menos asiduos, aparecen también el avión zapador (*Riparia riparia*) y la golondrina dáurica (*Hirundo daurica*).

**Otros vertebrados:** Debe considerarse la presencia de mamíferos como ratones (*Mus spp*) y las introducidas *Atelerix algirus*, *Rattus spp.*, *Oryctolagus cuniculus* y *Felis catus* como ejemplo de especie asilvestrada; quirópteros y sorícidos son difíciles de encontrar y su presencia es esporádica. En cuanto a reptiles, en todo el área de estudio están presentes las tres especies endémicas de Gran Canaria: *Gallotia stehlini*, *Tarentola boettgeri* y *Chalcides sexlineatus*, todas ellas catalogadas de Interés Especial. Por último, los anfibios se encuentran representados por dos especies: la *Rana perezi* y la *Hyla meridionalis* ésta última incluida como de Interés Especial en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

**CATALOGACIÓN Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA  
LOCALIZADA EN EL MUNICIPIO**

- (1) *Real Decreto 439/1.990, de 30 de Marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (B.O.E. nº 82, de 5 de Abril de 1.990).*
- (2) *Directiva del Consejo de 2 de Abril de 1.986 relativa a la conservación de las aves silvestres (B.O.E. nº 310, de 28 de Diciembre de 1.995)*
- (3) *Convenio de Berna de 19 de Septiembre de 1.979, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa, Ratificado por España en 1.986 (B.O.E. nº 235, de 1 de Octubre de 1.986 y modificación de anejos en nº 136, de 7 de Junio de 1 987)*
- (4) *Directiva Hábitat: Real Decreto 1.997/1.995, de 7 de Diciembre sobre la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de Mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la flora y la fauna silvestres (B.O.E. nº 310, de 28 de Diciembre de 1.995).*

El resultado del análisis del listado de las especies vegetales dentro del municipio de Valsequillo, según el **Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de Julio )** de carácter regional, el cual establece varias categorías de protección, **“E”** - peligro de extinción-, **“S”** - sensible a la alteración del hábitat- , **“V”**- vulnerable-, **“IE”**- interés especial-, se refleja en la tabla siguiente.

Además, según el artículo 5 del C.E.A.C, cuya modificación se define en el decreto 188/2005 de 13 de septiembre, se contempla que la inclusión de una especie, subespecie o población en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias requerirá la redacción de uno de los siguientes planes:



|                                                 | R.D. 439/90 <sup>1</sup> | Directiva Consejo <sup>2</sup> | Convenio Berna <sup>3</sup> |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| ESPECIE                                         | AVES                     |                                |                             |
| Paloma Bravía (Columba Livia)                   |                          | Anexo II                       | Anexo III                   |
| Pico Picapinos (Dendrocopus major)              | Anexo II                 | Anexo I                        | Anexo II                    |
| Mirlo (Turdus Merula)                           |                          | Anexo II                       | Anexo III                   |
| Cuervo (Corvus Corax)                           |                          |                                | Anexo III                   |
| Pinzón común (Fringilla Coelebs)                | Anexo II                 |                                | Anexo III                   |
| Triguero (Miliaria Calandra)                    |                          |                                | Anexo III                   |
| Palmero, Gorrión Moruno (Passer Hispanoliensis) | Anexo II                 |                                | Anexo III                   |
| Codorniz (Coturnix Coturnix)                    |                          | Anexo II                       | Anexo III                   |
| Perdiz Roja (Alectoris Rufa)                    |                          | A.II/III                       | Anexo III                   |
| Vencejo Pálido (Apus Pallidus)                  | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Aguiluilla (Buteo Buteo)                        | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Cernícalo (Falco Tinnunculus)                   | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Tórtola (Streptopelia Turtur)                   |                          | Anexo II                       | Anexo III                   |
| Vencejo (Apus Unicolor)                         | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Abubilla (Upupa Epops)                          | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Lechuza (Tyto Alba)                             | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Búho Chico (Asio Otus)                          | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Caminero, Bisbita Caminero (Anthus Berthelotii) | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Alpista (Motacilla Cinerea)                     | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Curruca Tomillera (Sylvia Conspicillata)        | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Curruca Capirotada (Sylvia Atricapilla)         | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Curruca Cabecinegra (Sylvia Melanocephala)      | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Mosquitero (Phylloscopus Collybita)             | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Petirrojo (Erithacus Rubecula)                  | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Alcairón (Lanius Excubitor)                     | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Triguero (Emberiza Calandra)                    |                          |                                |                             |
| Pinto (Carduelis Carduelis)                     |                          |                                | Anexo III                   |

|                                      | R.D. 439/90 <sup>1</sup> | Directiva Consejo <sup>2</sup> | Convenio Berna <sup>3</sup> |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| ESPECIE                              | AVES                     |                                |                             |
| Verderón (Carduelis Chloris)         |                          |                                | Anexo III                   |
| Canario (Serinus Canarius)           |                          |                                | Anexo III                   |
| Gorrion Chillón (Petronia Petronia)  | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Avión zapador (Riparia Riparia)      | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Golondrina dáurica (Hirundo dáurica) | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |
| Herrerillo común (Parus caeruleus)   | Anexo II                 |                                | Anexo II                    |

|                                        | R.D. 439/90 | Directiva Hábitat <sup>4</sup> | Convenio Berna |
|----------------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------|
| ESPECIE                                | MAMÍFEROS   |                                |                |
| Ratón Doméstico (Mus Ssp.)             |             |                                |                |
| Rata Común (Ratus Ssp.)                |             |                                |                |
| Erizo Moruno (Atelerix Algirus)        |             | Anexo IV                       | Anexo II       |
| Conejo Europeo (Oryctolagus Caniculus) |             |                                |                |
| Gato (Felis Catus)                     |             |                                |                |
| Murciélago Montañero (Pipistrelus Sp.) | Anexo II    | Anexo IV                       | Anexo II       |
| Murciélago (Tadarida Sp.)              |             | Anexo IV                       | Anexo II       |
| Musaraña (Crociodura Osorio)           |             | Anexo III                      |                |

|                                      | R.D. 439/90 | Directiva Hábitat | Convenio Berna |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| ESPECIE                              | REPTILES    |                   |                |
| Perenquén (Tarentola Boettgeri)      |             | Anexo IV          | Anexo II       |
| Lisa (Chalcides Sexlineatus)         |             | Anexo IV          | Anexo II       |
| Lagarto Canario (Gallotia Stehlinii) | Anexo II    | Anexo IV          | Anexo II       |

|                                     | R.D. 439/90 | Directiva Hábitat | Convenio Berna |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| ESPECIE                             | ANFIBIOS    |                   |                |
| Rana Meridional (Hyla Meridionalis) | Anexo II    | Anexo IV          | Anexo II       |
| Rana Común (Rana Perezi)            |             | Anexo V           | Anexo III      |

| FILO | NOMBRE CIENTÍFICO                                 | C.E.A.C. | PLAN SEGÚN CATALOGACIÓN          |
|------|---------------------------------------------------|----------|----------------------------------|
| AVES | <i>Dendrocopus major</i> , Pico picapinos         | V        | Plan de Conservación             |
|      | <i>Corvus corax</i> , Cuervo                      | S        | Plan de Conservación del Hábitat |
|      | <i>Fringilla coelebs</i> , Pinzón común           | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Apus pallidus</i> , Vencejo pálido             | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Buteo buteo</i> , Aguililla                    | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Falco tinnunculus</i> , Cernícalo              | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Apus unicolor</i> , Vencejo                    | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Upupa epops</i> , Abubilla                     | V        | Plan de Conservación             |
|      | <i>Tyto alba</i> , Lechuza                        | V        | Plan de Conservación             |
|      | <i>Asio otus</i> , Buho chico                     | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Bisbita caminero</i> , Caminero                | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Motacilla cinerea</i> , Alpispa                | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Sylvia conspicillata</i> , Curruca Tomillera   | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Sylvia atricapilla</i> , Curruca capirotada    | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Sylvia melanocephala</i> , Curruca cabecinegra | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Phylloscopus collybita</i> , Mosquitero        | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Erithacus rubecula</i> , Petirrojo             | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Lanius excubitor</i> , Alcázar                 | IE       | Plan de Manejo                   |
|      | <i>Petronia petronia</i> , Gorrión chillón        | S        | Plan de Conservación del Hábitat |
|      | <i>Parus caeruleus</i> , Herrerillo común         | S        | Plan de Conservación del Hábitat |

| Filo      | Nombre Científico                              | C.E.A.C. | Plan según Catalogación |
|-----------|------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| MAMÍFEROS | <i>Pipistrellus sp.</i> , Murciélago montañoso | V        | Plan de Conservación    |
|           | <i>Tadarida sp.</i> , Murciélago               | V        | Plan de Conservación    |
|           | <i>Crocidura osorio</i> , Musaraña             | V        | Plan de Conservación    |

| Filo     | Nombre Científico                            | C.E.A.C. | Plan según Catalogación |
|----------|----------------------------------------------|----------|-------------------------|
| REPTILES | <i>Chalcides sexlineatus</i> , Lisa          | IE       | Plan de Manejo          |
|          | <i>Gallotia Stehlinii</i> , Lagarto canarión | IE       | Plan de Manejo          |



**Tipos de planes correspondientes según catalogación:**

- a) **Plan de recuperación** para las incluidas en la categoría "en peligro de extinción", en el que se definan las medidas necesarias para eliminar tal peligro de extinción.
- b) **Plan de conservación del hábitat** para las incluidas en la categoría "sensibles a la alteración del hábitat".
- c) **Plan de conservación** para las incluidas en la categoría "vulnerables" y, en su caso, la protección de su hábitat.
- d) **Plan de manejo** para las incluidas en la categoría "de interés especial", que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

Los distintos tipos de planes contendrán, según corresponda a cada caso particular, las directrices y medidas necesarias para eliminar las amenazas que pesan sobre las especies y lograr así un estado de conservación razonablemente seguro.

A tal fin, contendrán determinaciones sobre:

- a) Análisis de la situación actual: situación de la especie, distribución, estado de las poblaciones, estado de conservación de su hábitat y amenazas.
- b) Medidas de conservación: establecimiento de objetivos, medidas directas de protección de la especie, medidas de restauración o conservación de su hábitat, ámbito geográfico de aplicación, desarrollo de programas de investigación y educativos.
- c) Programas de actuación: calendario y fases de ejecución, relación con otras administraciones, establecimiento de acuerdos y convenios, medidas legales.
- d) Programa de seguimiento: medidas de control del cumplimiento del plan y de sus objetivos.
- e) Evaluación económica del plan.
- f) Igualmente podrán incorporar a su contenido, las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos que se contemplan en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios

Naturales de Canarias, referidas a la totalidad o a una parte del hábitat en que vive la especie, subespecie o población.

Los planes a que hace referencia el análisis anterior serán elaborados por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

La aprobación y modificación de los planes se efectuará de la siguiente manera:

- a) Aprobación inicial por la Consejería correspondiente.
- b) Exposición pública por plazo de un mes y audiencia a los interesados.
- c) Valoración e informe, por la Consejería correspondiente, de las sugerencias y alegaciones presentadas.
- d) Aprobación definitiva por acuerdo del Gobierno de Canarias y publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

#### **Aprovechamiento de los recursos y gestión de la administración.**

**1. El arranque, recogida, corta y desraizamiento** de plantas o parte de ellas, incluidas las semillas, así como otras actividades que afecten a las especies vegetales, quedan supeditadas a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como en el resto de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

**2. Los aprovechamientos y actividades** que tengan por objeto especies catalogadas en virtud de la legislación básica vigente en materia de conservación de la naturaleza, deberán ser autorizados por el órgano ambiental competente en cada caso, previo informe de compatibilidad del órgano gestor del Espacio Protegido o del municipio.

**3. Las actuaciones, usos y actividades** no prohibidos que afecten a especies catalogadas en virtud de la legislación básica vigente en materia de conservación de la naturaleza, deberán adaptarse a las disposiciones establecidas por los distintos programas y planes establecidos en la legislación vigente, especialmente en el caso

de las especies catalogadas "en peligro de extinción". Dichas actuaciones deberán contar con informe favorable del órgano ambiental competente.

**4. Las introducciones, reintroducciones** así como los programas de **erradicación y control** de especies de la flora deberán ser autorizados por la Consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia, previo informe del órgano gestor del Espacio Protegido o del municipio.

## **5.- EL PASTOREO.**

El pastoreo es una actividad que aún subsiste en el municipio, aunque se encuentra en la actualidad en franco retroceso. La ganadería bovina prácticamente ha desaparecido. No sucede lo mismo con el ganado ovino que, a pesar de haber descendido notoriamente, tanto en número de cabezas como en número de pastores, sigue teniendo un cierto número de explotaciones importantes.

Las explotaciones de ganado - ovejas y cabras - utilizan los pastos de cumbre como alimento y ocupan grandes extensiones de terreno, en el que alternan matorrales, pinares muy abiertos y pastizales, sobre todo en el dominio potencial del pinar. De su forma de ocupación del territorio, el mayor impacto lo supone la medida en que el ganado impide la regeneración del pinar, ya sea natural o antrópica. En cuanto a sus instalaciones - cercas y vallados - el impacto radica, en algunos casos, en la precariedad y mala calidad de los elementos con los que se construyen.

## ÍNDICE

|                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.- MEMORIA INFORMATIVA .....</b>                                                                                                | <b>1</b>  |
| <b>1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. ....</b>                                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>3.- CONDICIONANTES DE CARÁCTER LEGAL. ....</b>                                                                                   | <b>7</b>  |
| <b>3.1.- LEGISLACIÓN ESTATAL.....</b>                                                                                               | <b>7</b>  |
| En materia de régimen del suelo y valoraciones. ....                                                                                | 7         |
| En materia de patrimonio. ....                                                                                                      | 7         |
| En materia de procedimiento administrativo. ....                                                                                    | 8         |
| En materia de medio ambiente y otras normativas sectoriales de aplicación. ....                                                     | 8         |
| En materia de edificación. ....                                                                                                     | 8         |
| <b>3.2.- LEGISLACIÓN CANARIA.....</b>                                                                                               | <b>8</b>  |
| En materia de urbanismo y ordenación del territorio.....                                                                            | 8         |
| En materia de patrimonio histórico. ....                                                                                            | 9         |
| En materia de turismo.....                                                                                                          | 9         |
| En materia de agricultura. ....                                                                                                     | 9         |
| En materia de procedimiento administrativo. ....                                                                                    | 9         |
| En materia de medio ambiente y otras normativas sectoriales. ....                                                                   | 9         |
| En materia de carreteras.....                                                                                                       | 10        |
| En materia de edificación. ....                                                                                                     | 10        |
| <b>4.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PREVIO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN. ....</b>                                                                | <b>11</b> |
| <b>4.1.- INVENTARIO AMBIENTAL.....</b>                                                                                              | <b>11</b> |
| Unidades Ambientales .....                                                                                                          | 11        |
| <b>4.2.- DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN<br/>PARÁMETRO AMBIENTAL.....</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>4.3.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD PAISAJÍSTICA<br/>Y SINGULARIDAD DE ELEMENTOS GEOLÓGICOS-GEOMORFOLÓGICOS. .</b> | <b>17</b> |
| <b>4.4.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD PARA LA<br/>CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS BIÓTICOS.....</b>                    | <b>18</b> |
| <b>4.5.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA CALIDAD AGROLÓGICA<br/>DEL SUELO.....</b>                                              | <b>19</b> |
| <b>4.6.- DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD: CALIDAD PARA LA<br/>CONSERVACIÓN Y RECOMENDACIONES DE USO. ....</b>                            | <b>20</b> |
| <b>4.7.- RECOMENDACIONES DE USO.....</b>                                                                                            | <b>23</b> |



|                                                                                                                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>5.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....</b>                                                                                                                         | <b>27</b>  |
| <b>5.1.- INTRODUCCIÓN.....</b>                                                                                                                                          | <b>27</b>  |
| <b>5.2.- SÍNTESIS DE CONTENIDOS DE LA EVALUACIÓN DE LAS<br/>CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA CLASIFICACIÓN DE<br/>SUELO PROPUESTA. ....</b>                              | <b>28</b>  |
| <b>5.3.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES<br/>GENERADAS POR LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.....</b>                                                            | <b>28</b>  |
| Consideraciones generales sobre la propuesta de ordenación.....                                                                                                         | 28         |
| <b>5.4.- CARACTERIZACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA<br/>PROPUESTA DE ORDENACIÓN. ....</b>                                                                         | <b>31</b>  |
| Respecto de la geología, geomorfología y suelos.....                                                                                                                    | 31         |
| Respecto a las condiciones climáticas.....                                                                                                                              | 32         |
| Respecto a las condiciones hidrológicas.....                                                                                                                            | 32         |
| Respecto a los elementos bióticos. ....                                                                                                                                 | 32         |
| Respecto al paisaje. ....                                                                                                                                               | 33         |
| Respecto a los valores patrimoniales. ....                                                                                                                              | 33         |
| Análisis del grado de adecuación entre propuesta y capacidad de acogida. ....                                                                                           | 34         |
| Análisis y justificación de alternativas. ....                                                                                                                          | 35         |
| <b>TABLA DE ALTERNATIVAS COMPARADAS. RELACIÓN DE SUPERFICIES</b>                                                                                                        | <b>38</b>  |
| <b>5.5.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO<br/>SUSCEPTIBLES DE GENERAR MAYOR AFECCIÓN TERRITORIAL. ....</b>                                              | <b>39</b>  |
| <b>5.6.- NIVEL DE TRANSFORMACIÓN POTENCIAL DEL TERRITORIO PARA<br/>LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO.....</b>                                                           | <b>39</b>  |
| <b>5.7.- CARACTERIZACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS. ....</b>                                                                                                           | <b>45</b>  |
| Consideraciones genéricas sobre medidas correctoras. ....                                                                                                               | 46         |
| Respecto al Suelo Urbano.....                                                                                                                                           | 48         |
| Respecto al Suelo Rústico. ....                                                                                                                                         | 53         |
| <b>5.8.- VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL Y MEDIDAS<br/>CORRECTORAS DE LAS PROPUESTAS DEL PLANEAMIENTO<br/>SUSCEPTIBLES DE GENERAR MAYOR AFECCIÓN TERRITORIAL. ....</b> | <b>57</b>  |
| En relación con la clasificación y calificación del suelo.....                                                                                                          | 57         |
| En relación con la red viaria.....                                                                                                                                      | 168        |
| <b>6.- DOCUMENTACIÓN PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA. ....</b>                                                                                                            | <b>169</b> |

|                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....</b>                                                                               | <b>171</b> |
| <b>7.- OBJETIVOS AMBIENTALES E INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL DOCUMENTO. ....</b>                                          | <b>171</b> |
| 7.1.- OBJETIVO AMBIENTAL GENERAL. ....                                                                                | 171        |
| 7.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS. ....                                                                                     | 171        |
| <b>8.- MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO. ....</b>                    | <b>172</b> |
| 8.1.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO..                                                         | 172        |
| 8.2.- OBJETIVOS Y DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DEL PLANEAMIENTO. ....                                                | 173        |
| Protección del suelo rústico de acuerdo con los valores en presencia. ....                                            | 173        |
| Crecimiento poblacional moderado. ....                                                                                | 174        |
| Principio de jerarquía en los nuevos crecimientos. ....                                                               | 174        |
| 8.3.- MODELO DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS DEL MUNICIPIO.....                                                          | 175        |
| <b>9.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO. ....</b>      | <b>177</b> |
| 9.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....                                                                | 177        |
| 9.1.1.- Clasificación del suelo urbano. ....                                                                          | 177        |
| 9.1.2.- Clasificación de suelo urbanizable. ....                                                                      | 189        |
| 9.1.3.- Clasificación de suelo rústico. ....                                                                          | 190        |
| 9.2.- JUSTIFICACION DE LAS RECLASIFICACIONES DE SUELO REALIZADAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO..... | 191        |
| 9.2.1.- Desclasificación de suelo urbano por incumplimiento de los requisitos de clasificación.....                   | 191        |
| 9.2.2.- Reclasificación de suelos urbanos como suelos rústicos en la categoría de asentamiento rural. ....            | 192        |
| 9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. ....                                                              | 193        |
| 9.3.1.- Categorización del suelo urbano.....                                                                          | 193        |
| 9.3.2.- Unidad espacial de referencia para la categorización del suelo urbano. ...                                    | 195        |
| 9.3.3.- Criterios generales para la categorización del suelo rústico.....                                             | 197        |
| 9.3.4.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección natural..                                    | 198        |
| 9.3.5.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección paisajística. ....                           | 199        |
| 9.3.6.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección cultural..                                   | 199        |
| 9.3.7.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección agraria..                                    | 200        |
| 9.3.8.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección hidrológica. ....                            | 200        |
| 9.3.9.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección de infraestructura. ....                     | 200        |

|                                                                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 9.3.10.- Criterios para la categorización del suelo rústico de asentamiento rural.....                                                    | 201     |
| 9.3.11.- Criterios para la categorización del suelo rústico de asentamiento agrícola.....                                                 | 201     |
| 9.3.12.- Criterios para la categorización del suelo rústico de protección territorial.....                                                | 201     |
| <br>10.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.....                                                                                                      | <br>202 |
| 10.1.- SUELO URBANO.....                                                                                                                  | 202     |
| 10.2.- SUELO URBANIZABLE.....                                                                                                             | 202     |
| 10.3.- SUELO RÚSTICO. ....                                                                                                                | 202     |
| <br>11.- SISTEMAS GENERALES.....                                                                                                          | <br>203 |
| 11.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....                                                                                             | 203     |
| 11.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....                                                                                            | 203     |
| <br>12.- JUSTIFICACIÓN DE LOS RÉGIMENES DE FUERA DE ORDENACIÓN.....                                                                       | <br>205 |
| 12.1.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN 2. ....                                                                                             | 206     |
| 12.2.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN 5. ....                                                                                             | 207     |
| <br>13.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO ASUMIDO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.....                   | <br>207 |
| <br>14.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTE. ....               | <br>210 |
| 14.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 2.B.8 DEL ARTÍCULO 32 DEL TRELOTCEC.....                                               | 210     |
| 14.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN.....                                                      | 210     |
| COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....                                                                                                      | 211     |
| COEFICIENTES APLICADOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN EN LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS. .... | 212     |
| 14.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 2.B).2) DEL ARTÍCULO 32 DEL TRELOTCEC.....                                             | 216     |
| 14.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....                                        | 218     |

**15.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. .... 218**

|                                                                                                                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>15.1 Cumplimiento de las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación General de Canarias y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.....</i> | <i>218</i> |
| 15.1.1.- Adaptación a las Directrices de Ordenación General de Canarias y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.....                                            | 218        |
| 15.1.2.- Directriz 28 (DD.O.G.C.). Disponibilidad de recursos de agua suficientes para los nuevos desarrollos.....                                                          | 219        |
| 15.1.3.- Directriz 58 (DD.O.G.C.). Zonas de interés agrícola de la periferia urbana.                                                                                        | 219        |
| 15.1.4.- Directriz 65 (DD.O.G.C.). Adscripción del suelo rústico a la categoría de protección territorial. ....                                                             | 219        |
| 15.1.5.- Directriz 67 (DD.O.G.C.). Límites a la clasificación de suelo urbano y urbanizable.....                                                                            | 220        |
| 15.1.6.- Directriz 112 (DD.O.G.C.) Control y corrección de los impactos paisajísticos. ....                                                                                 | 220        |
| 15.1.7.- Directriz 113 (DD.O.T.C.). Áreas consideradas prioritarias para su ordenación paisajística pormenorizada.....                                                      | 222        |
| 15.1.8.- Directriz 25 (DD.O.T.C.). Capacidad de carga turística. ....                                                                                                       | 222        |

**16.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA..... 222**

|                                                                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>16.1.- En cuanto a la adecuación del crecimiento urbano al Modelo Territorial Insular.....</i>                                                                                                              | <i>223</i> |
| <i>16.2.- En cuanto a los supuestos de incumplimiento de la condición de contigüidad de los nuevos crecimientos,.....</i>                                                                                      | <i>228</i> |
| <i>16.3.- En cuanto a los criterios de calidad que garantizan la adecuada articulación formal de los crecimientos planteados en el PGOV.....</i>                                                               | <i>229</i> |
| <i>16.4.- En cuanto a la ordenación de la actividad residencial en el suelo rústico. ....</i>                                                                                                                  | <i>237</i> |
| <i>16.5.- En cuanto al cumplimiento de las determinaciones del PIOGC en los asentamientos incluidos en ámbitos territoriales de STD.....</i>                                                                   | <i>277</i> |
| <i>16.6.- En cuanto al cumplimiento de las determinaciones del PIOGC sobre contención del crecimiento, ajuste formal y estructuración de los asentamientos incluidos en ámbitos territoriales de STD. ....</i> | <i>279</i> |
| Contención del crecimiento y ajuste formal.....                                                                                                                                                                | 279        |
| Estructuración en base al viario que ordena el asentamiento. ....                                                                                                                                              | 280        |
| <i>16.7.- En cuanto a la Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.....</i>                                                                                                                  | <i>281</i> |
| <i>16.8.- En cuanto a la Planificación Territorial y Urbanística de la red viaria.</i>                                                                                                                         | <i>285</i> |

**7.- MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBADO INICIALMENTE. ... 287**

**CUADROS GENERALES..... 312**

**DISPONIBILIDAD DE RECURSOS DE AGUA SUFICIENTES PARA LOS NUEVOS  
DESARROLLOS..... 313**

**CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA DE VALSEQUILLO..... 316**