

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL 2 "CERCADO DE CASARES" (SUSO-2) EN VALSEQUILLO-CASCO.

I. MEMORIA

I.1. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Situación. Estado actual

El sector objeto de ordenación se encuentra situado en la zona conocida como Cercado de Casares. Linda al norte con el Barranquillo del Pilón que le separa del suelo urbano de Las Casas. Al sur con la carretera GC-41 de Telde a Valsequillo en el punto kilométrico 34,200, y con suelo urbano también de Las Casas. Al este con zona urbana de edificaciones residenciales y al oeste con la zona urbana de Las Casas.

Este sector es actualmente una finca agrícola, hoy en estado de abandono, en la que se encuentra una pequeña plantación de árboles frutales, principalmente cítricos y una vivienda unifamiliar.

Tiene una superficie total de 13.545 m² con una topografía que presenta desniveles decrecientes hacia el Barranquillo del Pilón con orientación norte y este. Es un suelo totalmente autropizado en el que se encuentra, además de la vivienda, un estanque, un gallinero y la red de saneamiento de la vivienda. El sector es visible desde la carretera GC-41 y desde la calle Las Casas colindante con el barranquillo.

1.2. Accesibilidad

El principal acceso al sector es por la carretera GC-41 con la que linda por el lado sur 85 metros lineales. También es accesible por el vértice superior izquierdo en la orientación norte donde está la calle final de Las Casas y por el vértice superior derecho también en la orientación norte donde está la calle de Las Casas.

1.3. Información catastral

Los terrenos incluidos en este sector de suelo urbanizable pertenecen a la única propiedad de D. Miguel Ramírez Rodríguez y su esposa Doña Virginia Pérez Suárez.

1.4. Antecedentes de Planeamiento

El suelo objeto de la ordenación a través del presente instrumento de ordenación fue clasificado como Suelo Rústico en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Valsequillo.

El 5 de noviembre de 2001, el Ayuntamiento Pleno acordó la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación (P.G.O.), contemplándose en este Instrumento de Planeamiento dicho sector clasificado y categorizado como Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado.

El 28 de Junio de 2002, el Ayuntamiento de Valsequillo y el propietario del sector, D. Miguel Ramírez Rodríguez, suscriben un Convenio Urbanístico por el que en la estipulación tercera, el

primero se obliga a que en el documento del Plan General del Ordenación del Municipio que se lleve a sesión plenaria para su Aprobación Provisional, los terrenos propiedad de D. Miguel Ramírez Rodríguez figuren como un sector autónomo del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, para desarrollar una actuación residencial con tipología unifamiliar aislada y/o pareada, con parcela mínima de 300 m² y 0,8 m²/m² de edificabilidad, siendo la edificabilidad bruta del sector 0,50 m²/m², con un número máximo de 40 viviendas, obligación condicionada a que, con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General, por parte de la propiedad del sector se redacte la documentación precisa que permita categorizar como Ordenado el nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, ó, para ser más exactos, el documento técnico que, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, contenga la ordenación pormenorizada con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial.

2. DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

2.1. Definición del Sector

El P.G.O. define el Sector 2 en una de sus fichas como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial en Valsequillo-Casco. El sector presenta un esquema de ordenación indicativo con un sistema viario que delimita cuatro manzanas de uso residencial y ordenanza CJ-300 y una manzana de Espacio Libre, Equipamiento y Dotaciones.

La superficie del Sector es de 13.545,48 m² = 1,35 Ha.

2.2. Usos

El sector está calificado para uso global residencial.

2.3. Edificabilidad

El sector cuenta con un Coeficiente de Edificabilidad Bruta de 0,50 m²/m², definida en el Convenio Urbanístico suscrito.

2.4. Número máximo de viviendas

Es de cuarenta (40)

2.5. Parcela mínima

Será de trescientos (300) metros cuadrados

2.6. Tipología edificatoria

Vivienda unifamiliar aislada y/o pareada.

2.7. Ordenanza de aplicación

Es la CJ-300 cuyos parámetros son:

2.7.1. Edificabilidad de la parcela

Es de 0,8 m²/m²

2.7.2. *Altura máxima*

Es de 2 plantas. 10 metros a cumbre.

2.7.3. *Cubierta*

Será de teja. No se permiten en ninguno de los casos las azoteas transitables.

2.7.4. *Semisótano y sótanos*

Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse 1,40 metros por encima de la rasante y medidos a la parte inferior del forjado. Los semisótanos no invadirán las zonas de retranqueo obligatorio.

2.7.5. *Separaciones a linderos y retranqueos*

Serán de 2 metros a linderos y a retranqueos frontales.

2.8. Equipamientos y dotaciones

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del 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.

2.9. Sistema de Ejecución

Privada

2.10. Ordenanzas reguladoras

Tendrán que adecuarse a las Normas de Edificación y a las condiciones particulares de los usos en Suelo Urbano contenidos en el P.G.O.

3. CONDICIONANTES PARA EL PLANEAMIENTO

3.1. Derivados de las condiciones del terreno

El condicionante más significativo derivado de las características del terreno es la topografía. Condiciona también la conexión viaria con las zonas urbanas colindantes.

El desagüe de las redes de saneamiento (residuales y pluviales) y la red viaria deberá ser objeto de especial estudio.

3.2. Derivados del Plan General de Ordenación.

Las determinaciones de carácter general definidas en el expediente del P.G.O.

El uso general, la edificabilidad, la tipología edificatoria y demás condicionantes contenidos en el Instrumento de Planeamiento, deben ser respetados por los Planes Parciales que lo desarrollen.

3.3. Derivados del la Instrucción de la CUMAC de 26 de Junio de 1987.

En su apartado 4 dice:

"Los Planes Parciales se entenderán como instrumentos finalistas y operativos, aún a costa de un mayor esfuerzo de elaboración.

La gestión, el volumen edificable, la red viaria, la densidad de población, la infraestructura y la adecuada conexión con su entorno inmediato de actuación, se entenderán a los efectos del párrafo anterior, como elementos sustanciales, cuya definición deberá ser precisa y finalista".

El diseño del Plan Parcial se ha realizado como instrumento finalista con definición de todos sus elementos como son sus viales, equipamientos, dotaciones, espacio libre y parcelas objeto de aprovechamiento lucrativo.

En las Ordenanzas reguladoras se han definido todos los parámetros urbanísticos que controlan el volumen, usos, alturas, etc.

También se define en la ordenación del Plan Parcial la adecuada conexión con su entorno inmediato de actuación, mediante el sistema viario y los sistemas infraestructurales.

3.4. Derivados del contenido y diagnóstico ambiental.

La propuesta de ordenación reduce los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, adaptándose el viario lo máximo posible a la topografía del sector, ordenándose los volúmenes edificatorios en relación con el terreno y con su entorno inmediato y estableciendo unas infraestructuras de servicios urbanísticos que suministren una óptima calidad ambiental a la urbanización en la que sus materiales, ajardinamiento y mobiliario urbano compensarán los efectos negativos significativos que pudiera producir el proceso urbanizador y edificatorio.

4. CONTENIDO AMBIENTAL

4.1. Introducción

4.1.1. Localización del ámbito de estudio

El objeto de estudio es el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial 2 "Cercado de Casares", en el término municipal de Valsequillo, suelo que fue clasificado como Rústico en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo. El sector está situado en el tercio occidental de Valsequillo, a unos 538 metros de altitud, al este de la cabecera municipal (que se localiza a 550 m.), y próximo al barrio de Las Casas.

El acceso principal al lugar se realiza por la carretera general GC-41. Secundariamente, también se accede al sector desde una calle que se desvía desde la GC-41 y que sirve de acceso a

un área residencial situada al norte y este: Las Casas y Mirabala.

4.1.2. Justificación del contenido ambiental del instrumento de ordenación

El Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero, recoge las determinaciones que en cuanto al contenido ambiental son de aplicación a *"la totalidad de los instrumentos de planeamiento"*. Dada la variedad de estos últimos, y tal y como se recoge en el artículo 2.2, *"el contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación"*.

El nivel de detalle del estudio ambiental y del grado de afección de la actuación urbanística sobre los distintos parámetros ambientales debe concretarse de acuerdo a las estipulaciones prescritas en el artículo 14 del Decreto 35/1995. Así, siguiendo las prescripciones de tal artículo, se realiza el presente estudio sobre la caracterización geoecológica, antrópica y paisajística del área afectada por el suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial de Cercado de Casares, así como de las posibles consecuencias ambientales derivables de su ejecución.

4.1.3. *Afección del planeamiento de los recursos naturales y del territorio*

La zona considerada no se encuentra incluida en ningún Espacio Natural Protegido, ni en ninguna Área de Sensibilidad Ecológica.

En el plano de Zonificación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado provisionalmente el día 10 de enero de 2003, el área de actuación se incluye en la Zona B.b.3 de moderado valor agrario, zona destinada a asumir las necesidades de crecimiento, de acuerdo con las determinaciones contenidas en dicho Plan, especialmente las relativas a los usos residenciales, industriales y turísticos.

4.2. Inventario ambiental

Si bien el Decreto 35/1995 considera las unidades homogéneas de paisaje como la herramienta metodológica de partida para abordar los estudios territoriales de los instrumentos de planeamiento, la escasa extensión del sector objeto de estudio (13.545 m², lo que supone tan sólo un 0,02% de la superficie municipal) y la homogeneidad de sus características geológicas y antrópicas hacen que resulte innecesario el establecimiento de unidades de paisaje internas. Sin embargo, el sector se inserta plenamente en una unidad homogénea de paisaje mayor, de "edificaciones residenciales", de componente netamente antrópica, según se recoge en el diagnóstico ambiental que forma parte de la Memoria Informativa del Plan General de Ordenación de Valsequillo. En cualquier caso, es preceptivo abordar un análisis de las características ambientales y humanas del sector.

4.2.1. Geología. Caracterización geológica.

Desde el punto de vista geológico, los materiales que conforman la totalidad de la superficie de estudio son lavas nefeliníticas y basaníticas, pertenecientes al tramo inferior – medio del Ciclo Post Roque Nublo, y de cronología cuaternaria (Pleistoceno Inferior – Medio), datados entre 0,7 y 1,6 millones de años. No obstante, tales materiales superficiales se apoyan sobre depósitos de deslizamientos gravitacionales más antiguos, vinculados al ciclo formativo Roque Nublo, de cronología pliocena (con edades entre los 2,8 y los 3,4 millones de años) y que conforman la escarpada vertiente del Barranco de San Miguel, que se localiza al sur del área de estudio.

No resulta siempre fácil conocer la procedencia de gran parte de las coladas que caracterizan geológicamente el sector, pues en muchos casos sus centros de emisión han desaparecido por completo o bien puede parecer que no hay conexión entre ellas y su área de origen. No obstante, no cabe duda de que gran parte de las mismas provienen de zonas más elevadas de la isla, en concreto de centros de emisión (conos de Valsequillo, El Helechal, El Espigón, El Pedregal, etc.) localizados en las zonas más occidentales de la crestería erosiva de Tenteniguada, y que avanzaron aprovechando la zona deprimida que servía de sistema de drenaje de esta área. Las coladas emitidas discurrían principalmente por las áreas deprimidas del relieve preexistente, que en la zona estaba constituido por depósitos gravitacionales provenientes del desmantelamiento de los escarpes de Tenteniguada. Al proceder de las zonas centrales de la isla, las coladas buzan suavemente hacia la costa, originando extensas superficies suavemente inclinadas.

La superposición continuada de coladas originó enormes apilamientos lávicos, a menudo con abundantes niveles piroclásticos intercalados, muchos de ellos pertenecientes a edificios que progresivamente iban siendo enterrados por las lavas. Así, se observa con cierta frecuencia restos de conos enterrados, con una fracción de lapilli gruesa e incluso escorias y bombas englobadas en él.

Generalmente, las potencias individuales de las coladas son muy variables, oscilando por término medio entre 4 y 12 metros, aunque pueden alcanzar hasta 40 metros (como sucede en algunas localizadas en la cercana zona de Las Vegas). Son coladas de tipo "aa", de composición basanítico – nefelinítica y, en la zona de Valsequillo, la meteorización de la roca suele dar lugar a disyunción esferoidal. Asimismo, observadas en detalle, están constituidas por rocas relativamente densas y compactas, oscuras y porfídicas, con abundantes fenocristales de olivino y piroxeno en su matriz, el primero de ellos, casi siempre oxidado.

4.2.2. Litología

Desde el punto de vista litológico, los materiales caracterizadores de la zona de estudio presentan una gran homogeneidad composicional, de tipo basanítico y/o nefelinítico. Estas rocas están constituidas principalmente por olivino y augita, en una matriz muy fina.

En función de su composición mineralógica se pueden clasificar las rocas como basanitas y/o nefelinitas,

diferenciables por la presencia de plagioclasa, más abundante en las primeras. No obstante, ambos tipos son rocas porfídicas de matriz microcristalina o criptocristalina, en ocasiones de tendencia fluidal. El olivino es el fenocristal generalmente más abundante y de mayor tamaño, siendo a veces el único presente. Más escasa y con tamaño inferior es la augita, componente fundamental de la matriz de estas rocas.

En cuanto a los materiales piroclásticos (escorias, bombas...) sus composiciones son idénticas a las de las lavas. Sin embargo, sus características texturales son diferentes, al ser altamente vesiculares y de matriz hipocristalina, como consecuencia de su peculiar modo de consolidación. Son también porfídicos, pero menos cristalinos, con una matriz criptocristalina oscura, en donde flotan relativamente pocos fenocristales de olivino y augita.

4.2.3. Características hidrogeológicas

En general, los materiales volcánicos, debido a su génesis, son bastantes permeables, bien por su fisuración o por su porosidad. La permeabilidad y porosidad van asociadas, generalmente, a los tramos escoriáceos de las coladas, depósitos piroclásticos y coladas fisuradas. Los tramos impermeables o poco permeables suelen corresponder a paleosuelos (almagres), brechas y rocas compactas o con poca interconexión de las vesículas.

Por otro lado, las características hidrogeológicas originales de las rocas volcánicas se degradan con la edad, ya que los procesos de alteración y compactación que sufren con el

tiempo reducen el volumen de huecos y cavidades y, por tanto, su nivel de permeabilidad.

Los materiales que constituyen el sustrato de la zona de estudio, corresponden al último período de actividad volcánica en la Isla, por lo que son de edad reciente y presentan sus características primarias relativamente bien conservadas. Este hecho, junto a la presencia de zonas escoriáceas entre los apilamientos lávicos, y a la disyunción columnar que suelen presentar las coladas, hace que el conjunto constituya un medio sumamente permeable.

4.2.4. Geomorfología

El apilamiento de coladas lávicas que constituye el basamento del sector de estudio, determina que el mismo se localice sobre una forma constructiva del relieve: una plataforma o rampa subhorizontal ligeramente inclinada hacia el litoral que, seccionada por diversos barrancos, caracteriza en general al oriente insular. Por tanto, el sector forma parte de una unidad de relieve mayor, que es el amplio interfluvio en rampa que separa la cuenca del Barranco de San Miguel, al sur, de un tributario del Barranco de San Roque, al norte.

Por tanto, la morfología general del terreno en el ámbito de actuación determina una pendiente (inferior al 7%) lo que, junto a la inexistencia de elevaciones del relieve (el sector presenta una cota altitudinal que oscila entre los 538 metros), favorece una topografía netamente plana. El escaso nivel de pendiente de la zona se manifiesta claramente a través de cualquier perfil topográfico que se realice de la misma.

Como se observa, el ámbito territorial de estudio forma parte de una amplia unidad morfológica y clinométrica compuesta por una plataforma prácticamente horizontal (de aproximadamente 725 metros de sección transversal), que se extiende entre el relieve residual de El Roque (545 m. de altitud) y el comienzo de la vertiente septentrional del Barranco de San Miguel. Seguidamente, se observa como la misma, que presenta un amplio desarrollo hasta el lecho del barranco, se resuelve en un fuerte desnivel altitudinal (se desciende 90 metros en una distancia de 375 metros) caracterizado por la alternancia morfológica de escarpes y terrazas a media ladera. Finalmente, desde el lecho hasta la carretera Las Vegas – Lomo Magullo, la vertiente meridional del barranco se caracteriza por un suave pero constante ascenso altitudinal (se asciende 100 metros en 565 metros de distancia), presentando así un perfil menos inclinado que la anterior.

4.2.5. *Suelos y capacidad agrológica*

Los suelos característicos de la zona son los *Rhodoxeralf*, pertenecientes al Suborden *Xeralf*, dentro del Orden de los *Alfisoles*, según la *Soil Taxonomy*; a los *Luvisoles*, según la clasificación de la FAO; o a los *Suelos Fersialíticos* del sistema francés. Son suelos indicativos de condiciones xéricas, típicos del clima mediterráneo, pero con inclusiones de algunos tipos climáticos correspondientes a los ambientes de transición con condiciones subhúmedas.

El rasgo definitorio que justifica su clasificación es la presencia de un potente horizonte argílico, horizonte de diagnóstico de carácter arcilloso enriquecido por el lavado progresivo del

horizonte superior. Esta circunstancia es explicativa de un suelo evolucionado, siendo también responsable de su característico color rojizo. Este horizonte se caracteriza por su elevada potencia, una textura arcillosa y una estructura prismática desarrollada. El porcentaje de materia orgánica es pequeño y el pH ligeramente ácido y próximo a la neutralidad. La textura arcillosa y el bajo porcentaje de arena indican una alteración muy intensa. La argilización del horizonte es debida principalmente a una alteración *in situ* de los materiales.

Su apariencia puede hacer pensar en un exceso hídrico, pero no es así, pues manifiesta deficiencias de agua durante el período seco estival. Incluso durante el período de otoño y primavera los cultivos son frecuentemente afectados por deficiencias hídricas del suelo, como resultado de una capacidad de agua utilizable media/baja. Esta circunstancia no impide que se produzcan problemas de encharcamiento en los momentos de mayor concentración de precipitaciones. Se puede observar el típico fenómeno de retracción de arcillas tras los momentos de lluvias, producido por la expansión hidromórfica de los minerales arcillosos, generando un característico cuarteamiento del suelo.

Finalmente, si se considera la situación del sector, en una zona donde la pluviometría actual es de aproximadamente 350 mm anuales (lo que no se corresponde con los casi 1.000 mm. de precipitación que requieren algunos de los componentes del suelo para la alteración que presentan) y que no existen acumulaciones de carbonatos y sales, se puede concluir que este tipo de suelo se ha formado en unas condiciones climáticas diferentes de las que existen actualmente. Por tanto,

se puede considerar como un tipo integrante de formaciones paleoedáficas.

En cuanto a la capacidad agrológica, en general este tipo de suelos pertenece a la clase agrológica B, presentando una alta capacidad de uso agrícola, limitaciones moderadas y riesgo de erosión moderado. Son por tanto susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva.

Las principales limitaciones que presentan estos suelos se resumen en la tabla siguiente:

PARÁMETRO	VALOR ESTIMADO
Erosión	10-20 Tm/Ha/año
Pendiente	8-15%
Espesor efectivo	60-80 cm
Afloramientos rocosos	2-10%

4.2.6. *Rasgos climáticos*

La isla de Gran Canaria posee una notable variedad climática ya que se encuentra sometida, como el resto del Archipiélago, a la influencia de los vientos alisios, cuyos caracteres determinan, durante más del 90% de los días, el tipo de tiempo dominante. La isla presenta acusados contrastes climáticos entre la fachada de barlovento (la mitad Nordeste o Alisiocanaria) y de sotavento (mitad Sudoeste o Xerocanaria), por un lado, y entre la zona litoral, la franja de medianías y la zona de cumbres, por otro. Estas características del clima son las que corresponden a la incidencia de la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales, matizadas por una serie de factores particulares: la existencia de una corriente oceánica

fría, la proximidad del continente africano y la configuración del relieve insular.

Descendiendo en la escala de análisis, los rasgos climáticos de la zona de actuación están condicionados, como los de cualquier otro ámbito, por una serie de aspectos físicos:

- *Altitud:* es un hecho comprobado que la temperatura desciende, como media, 0,6°C cada 100 metros de ascenso altitudinal. Esto significa que en el ámbito analizado, con una altitud media de 538 m., la temperatura es 2,8°C inferior que la registrada en el sector costero de la Isla. Este gradiente térmico vertical se rompe en la zona de inversión térmica (en general por encima de los 800 metros de altitud) en la que las temperaturas tienden a aumentar conforme se asciende, fenómeno que no afecta al área analizada. También las precipitaciones aumentan con la altitud hasta una determinada cota, con lo que las precipitaciones en la zona son más abundantes que en la zona costera insular.
- *Orientación:* constituye una de las variables responsable de la insolación o número de horas de sol de cualquier ámbito, y tiene relación directa con la complejidad orográfica existente. La zona de actuación se inserta en una unidad de relieve mayor, un extenso interfluvio en rampa con muy escaso contraste topográfico y con orientación W – E. Esta orientación y el tratarse de una zona “abierta” al naciente (carece de barreras topográficas significativas - a excepción de Montaña de Las Palmas - que impidan el soleamiento), determinan una mayor insolación matutina, dado que al

poniente la incidencia solar se ve interceptada por la crestería de la Caldera de Tenteniguada.

- *Exposición:* el ámbito estudiado se extiende por la vertiente del barlovento insular y, por tanto presenta una mayor incidencia de los vientos alisios. En este sentido, no sólo se incrementan las precipitaciones respecto al sotavento insular, sino que la influencia nubosa asociada a dichos vientos o "mar de nubes", constituye un fenómeno frecuente que contribuye a atemperar las temperaturas y a reducir los niveles de insolación.
- *Relieve:* al margen de la influencia del relieve como interceptador de las masas de aire generadoras de nubosidad y/o de precipitaciones, la ubicación del ámbito analizado prácticamente al límite del Barranco de San Miguel, puede propiciar su sometimiento a irregularidades térmicas provocadas por los movimientos diarios del aire característicos de esta geoforma: entre la cabecera y desembocadura de la cuenca, y entre el lecho y las laderas altas.

Desde el punto de vista climático, la zona se localiza en la "Alisiocanaria", o ámbito territorial de la Isla caracterizado por la gran incidencia ambiental que tiene su exposición a los vientos húmedos generados por los alisios. Asimismo, a escala de mayor detalle, se ubica en el "ambiente de transición", que se desarrolla entre el ambiente "desértico costero del este" y el "húmedo de medianías".

La caracterización climática del área se realiza a partir de los datos termopluiométricos registrados en la estación de

Valsequillo - Hacienda de Los Mocanes, cercana a la cabecera municipal, cuyas referencias básicas son las siguientes:

ESTACIÓN	DENOMINACIÓN	ALTITUD (m)	PERIODO	PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL (mm)	TEMPERATURA MEDIA ANUAL (°C)
C-6460	Valsequillo – Hacienda de Los Mocanes	620	1971-2001	345,0	17,8

En este punto, cabe realizar algunas observaciones de las principales variables climáticas dominantes en el sector de actuación:

- Las precipitaciones

La irregularidad de las precipitaciones es un rasgo climático que afecta al conjunto del Archipiélago. Las precipitaciones medias anuales del ambiente de transición oscilan entre 300 y 500 mm anuales, siendo en la zona de actuación de 345,0 mm., distribuidos mensualmente de la siguiente forma:

E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
47,2	57,3	37,2	18,7	6,5	1,7	0,1	0,3	14,8	32,5	48,1	68,8

Precipitaciones totales mensuales en mm. (1971-2001)

Fuente: Instituto Nacional de Meteorología

Como se observa, la distribución mensual de las precipitaciones evidencian que el mes más lluvioso es diciembre, seguido de noviembre y enero que, junto a febrero y en menor medida marzo y octubre, conforman en orden decreciente el periodo de lluvias.

La distribución estacional de las precipitaciones señala al invierno como el periodo que registra mayor pluviosidad (con valores que oscilan en torno al 52%), así como una acentuada sequía estival. El otoño, con registros que se hallan a considerable distancia de los del invierno (28,6% de las precipitaciones anuales), supera considerablemente a la primavera (que registra alrededor del 19%) en lluvias caídas.

Por tanto, los meses que acusan mayor aridez son los del verano climatológico, esto es, junio, julio y agosto, marcando el mes intermedio precipitaciones prácticamente nulas. Durante estos meses la circulación general de la atmósfera está determinada por la presencia casi constante de los vientos alisios, que si bien aportan un atemperamiento térmico y un elevado grado de humedad, no descargan precipitaciones apreciables.

MEDIA DE TOTALES ANUALES	PRECIPITACIONES ESTIVALES	TOTAL DEL MES MÁS SECO
345,0 mm.	0,7%	0,1 mm

Precipitaciones estivales (1971-2001)

Fuente: Instituto Nacional de Meteorología

Finalmente, en cuanto a la torrencialidad de las precipitaciones, las más copiosas son debidas generalmente a la irrupción de borrascas por el cuadrante noroeste, que afectan especialmente en invierno y a finales del otoño. Así, en los últimos 30 años la mayor precipitación en 24 horas corresponde al día 12 de febrero de 1971, en el que se registró hasta 187,1 mm. También se puede observar como las máximas intensidades de precipitación se recogen en días pertenecientes al cuatrimestre de noviembre a febrero. Estas

lluvias no presentan la significación que manifiestan en otros lugares más áridos, pues las condiciones edáficas y la distribución horaria regular de las precipitaciones reducen sus efectos erosivos.

E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
70,0	187,1	68,5	28,7	24,2	10,0	1,2	5,5	39,0	90,5	119,8	115,0
27/86	12/71	17/93	21/01	6/76	6/86	3/82	-	29/87	21/92	24/89	5/98

Precipitaciones máximas en 24 horas (mm) y fechas del registro (1971-2001)

Fuente: Instituto Nacional de Meteorología

- Las temperaturas

En el ámbito de estudio, las temperaturas se caracterizan por un régimen mesotérmico, con una media anual de 17,8°C, una media anual de las máximas de 22,8.°C, una media anual de las mínimas de 12,8°C y una amplitud térmica media anual de 10°C. Por tanto, se trata de un tipo climático caracterizado por temperaturas moderadas, tal y como se refleja en los registros termométricos mensuales:

MEMORIA

MES	MEDIA DE LAS MÁXIMAS (°C)	MEDIA DE LAS MÍNIMAS (°C)	MEDIA MENSUAL (°C)	ATM (°C)
Enero	17,6	9,1	13,3	8,5
Febrero	18,9	9,4	14,2	9,5
Marzo	20,3	10,4	15,4	9,9
Abril	20,8	10,9	15,8	9,9
Mayo	22,6	12,3	17,5	10,3
Junio	25,6	14,5	20,1	11,1
Julio	28,5	16,7	22,6	11,8
Agosto	28,7	17,2	23,0	11,5
Septiembre	26,1	15,8	20,9	10,3
Octubre	24,4	14,5	19,4	9,9
Noviembre	21,6	13,0	17,3	8,6
Diciembre	18,9	10,0	14,4	8,9

ATM: Amplitud térmica mensual

Régimen termométrico (1971-2001)

Fuente: Instituto Nacional de Meteorología

De la observación de las temperaturas medias mensuales, se extrae que éstas oscilan entre los 13°C de enero y los 23°C de agosto, suponiendo el invierno la estación más fría y el verano la más cálida. Además, la presentación de enero y agosto como los meses térmicamente más distanciados se refuerza con los valores de las temperaturas medias de las mínimas y máximas, alcanzando enero el valor más bajo de temperatura mínima (9,1°C), y agosto el más elevado de las máximas (28,7°C).

El régimen térmico también presenta una marcada estacionalidad: las temperaturas máximas se obtienen en verano (media de las máximas de 27,6°C), apareciendo especialmente durante las invasiones de aire sahariano. No obstante, hay que significar el papel que juega la nubosidad asociada a los vientos alisios, o "mar de nubes", que se refuerza en el estío y ayuda en gran medida a rebajar el rigor de las temperaturas. En el lado opuesto, en el invierno, los valores térmicos se suavizan (media de las mínimas de 9,5°C).

Los mayores contrastes térmicos se registran en junio, julio y agosto, cuyos valores moderados (entre 11 y 12°C) refuerzan el carácter mesotérmico del tipo climático dominante en la zona.

- La humedad

Como consecuencia de la influencia del "mar de nubes" la falta de humedad se encuentra atenuada, ya que el manto nuboso reduce la insolación y, en consecuencia, las pérdidas por evaporación.

- Los vientos

Para la caracterización de este elemento climático ha sido preciso recurrir a los datos recogidos para la estación meteorológica de Tafira que, por condiciones de altitud, orientación y entorno topográfico, es la más cercana a la zona de estudio de entre las que presentan registros de vientos.

De los vientos es preciso analizar su dirección e intensidad, que son parámetros a considerar para poder evaluar su incidencia sobre cualquier posible actuación que se pretenda realizar sobre el territorio.

Respecto a las direcciones dominantes, tomando como base los datos disponibles (una serie temporal de 7 años, de 1993 a 1999), se pueden establecer algunas apreciaciones:

En ambos casos se aprecia un claro dominio de las direcciones pertenecientes al primer cuadrante, especialmente los de componente NNE-SSW y N-S, que representan el 50% y el

32%, respectivamente, de los vientos procedentes de dicho cuadrante. Se constata el refuerzo de los mismos en el período estival, siendo especialmente significativo el aumento que registran los de componente NNE-SSW, que se incrementan un 13% respecto al invierno; y los de rumbo NE-SW, que lo hacen en más de un 2%.

En el resto de los meses (noviembre-abril) el dominio de los vientos del primer cuadrante sigue siendo absoluto: los de rumbo NNE-SSW suponen un 25% de los que soplan en invierno, y los de componente N-S representan un 20% de los registrados para dicha estación. No obstante, ya despunta la incidencia de vientos del tercer y cuarto cuadrante. Así, aumentan significativamente los de componente NNW-SSE (cuarto cuadrante), que suponen el 9,5% de los vientos invernales, y que se asocian al paso de borrascas procedentes del Atlántico Norte; y los de componente S-N y SW-NE (tercer cuadrante), que suponen el 6% y 5%, respectivamente, de los registrados de noviembre a abril. Estos últimos se asocian al descenso en latitud de las perturbaciones del W y a la consecuente penetración en la Isla por su flanco suroccidental.

Finalmente, llama la atención la escasa incidencia que manifiestan los vientos del segundo cuadrante (sólo el 6% de los que soplan anualmente), pese a que a ellos se asocian las invasiones de aire sahariano o "tiempo sur".

En cuanto a la intensidad del viento, se puede hablar de la existencia de vientos de moderados a flojos, con una velocidad media anual próxima a los 8 Km/h. Según los cuadrantes de procedencia, se diferencian claramente los vientos

provenientes del primer cuadrante, con 10,60 Km/h de media anual, rondando los pertenecientes a los otros cuadrantes los 6 Km/h de velocidad media anual.

La supremacía de la velocidad media de los vientos procedentes del primer cuadrante se constata durante todas las estaciones del año, alcanzando en invierno (noviembre-abril) un valor máximo de 11 Km/h.

Atendiendo a las velocidades medias que alcanzan los vientos según el rumbo de procedencia, se ratifica el dominio de los vientos de componente NNE-SSW, que son además los más frecuentes, especialmente en el verano (13,40 Km/h). Tanto es así que, prácticamente, constituyen los vientos que alcanzan una mayor velocidad en el periodo estival, lo que deriva del refuerzo del régimen de alisios en el verano.

Una velocidad más regular desde el punto de vista estacional alcanzan los vientos de componente N-S y NE-SW, con velocidades que oscilan entre los 11 y 12 Km/h.

Secundariamente, se pueden destacar también las velocidades medias de los vientos procedentes del NNW y NW, con valores entre 9 y 11 Km/h durante el invierno, época en la que se refuerza la penetración de las perturbaciones oceánicas por el cuadrante noroccidental de la Isla.

- **Clasificación climática**

El tipo climático dominante en la zona de actuación corresponde, según la clasificación climática de

Thornthwaite, a un clima semiárido, mesotérmico, con poco o nulo exceso de agua en invierno (DdB'2a').

Sin duda, las condiciones derivadas de unas moderadas precipitaciones y temperaturas también son las que marcan los tipos climáticos extraídos de la aplicación de otros índices:

a. *Factor pluviométrico de Lang*

Lang formuló en 1915 un índice climático general denominado *Regen-faktor* que se obtiene del cociente entre la precipitación total anual, en mm, y la temperatura media anual en °C (P/T).

Para la estación de referencia el *Regen-faktor* alcanza un valor de 19,38, lo que determina que estemos hablando de un **clima árido** (P/T entre 20 y 40).

b. *Índice de Martonne*

Este algoritmo conocido como *índice de aridez*, presenta la ventaja respecto al anterior de eliminar los valores muy altos cuando las temperaturas tienden a 0°C, sumando 10 al factor T. Por tanto la expresión matemática es:

$$A = P/[T+10]$$

donde P es la precipitación media anual y T la temperatura media anual en °C. Para la estación de Valsequillo – Hacienda de Los Mocanes se obtiene un valor de 12,41, que define un tipo de clima **con**

tendencia a la sequedad (valores de A entre 10 y 20).

Este índice anual se puede completar con un índice mensual tomando los valores de precipitación y temperatura media de cada mes, y aplicando el siguiente algoritmo:

$$A = 12 P/T + 10$$

Los resultados obtenidos para Valsequillo se detallan en la siguiente tabla:

MES	VALOR DE "a"	TIPO CLIMÁTICO
Enero	24,4	Humedad suficiente
Febrero	28,4	Humedad suficiente
Marzo	17,5	Tendencia a la sequedad
Abril	8,6	Árido
Mayo	2,8	Hiperárido
Junio	0,6	Hiperárido
Julio	0,03	Hiperárido
Agosto	0,1	Hiperárido
Septiembre	5,7	Árido
Octubre	13,2	Tendencia a la sequedad
Noviembre	21,1	Humedad suficiente
Diciembre	33,8	Humedad suficiente

Resultados de la aplicación del Índice de Martonne (1971-2001)

Los resultados obtenidos manifiestan la existencia de un período marcadamente seco en el estío, con un mínimo agudizado en los meses de julio y agosto, que tiende a prolongarse hacia finales de la primavera y principios del otoño. En conjunto, se nos define un clima en el que las variaciones estacionales están claramente marcadas.

c. Diagrama Ombrotérmico de Gaussen

Gausen establece (1970) un sistema de diagramas ombrotérmicos para un estudio gráfico del clima. Este tipo de representaciones de los datos climáticos expone con claridad los períodos de *stress* hídrico, considerados como aquellos meses del año en que los niveles pluviométricos no logran alcanzar la curva de temperaturas que asocia las medias mensuales.

El ombrotérmico refleja como la curva de las temperaturas supera a la de precipitaciones desde mayo hasta septiembre, lo que confirma la prolongación de la estación seca desde finales de la primavera hasta principios del otoño ya observada con la aplicación del Índice de Martonne. Por el contrario, la estación húmeda se presenta caracterizada por la regularidad en las cuantías de las precipitaciones, que se extienden básicamente desde noviembre a febrero (con pico destacado en diciembre), y se prolongan moderadamente hacia los meses de transición (marzo y octubre).

4.2.7. Hidrología

El área de actuación se localiza en el tramo medio de la cuenca del Barranco de San Miguel – Real de Telde, formando parte de un amplio interfluvio en rampa que separa la incisión principal (Barranco de San Miguel) de uno de sus tributarios situado más al norte (Barranco de San Roque). Por tanto, por su ubicación geomorfológica, aunque próxima a la vertiente del Barranco de San Miguel, el área no guarda relación con la posible escorrentía superficial que pueda ser drenada por la red hídrica de la zona.

En cuanto a la escorrentía superficial que pudiera generarse en el área, si se atiende a lo establecido por el Soil Survey Staff (1951), sólo es susceptible de producirse una corriente lenta o muy lenta de las aguas (se incluiría en una Clase A, dado que la pendiente existente es inferior al 5%), prácticamente sin capacidad de erosión hídrica.

Respecto a los recursos hídricos subterráneos, según se recoge en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en la zona se han detectado anomalías hidroquímicas por niveles de CO₂ superiores a los deseables (CO₂ disuelto en agua < 100 mg/l). Asimismo, en la zona se ha constatado un descenso del nivel freático próximo a 50 metros en el período 1971-1989, lo que es indicativo de la sobreexplotación del recurso por el gran número de pozos que han proliferado en la costa y medianías de la isla. Asimismo, el área queda fuera del espacio que el Plan Hidrológico considera que se debe distinguir como zona de recarga preferente del acuífero insular (la que se sitúa por encima de los 800 metros de altitud).

4.2.8. Comunidades vegetales

Respecto a la vegetación, al registrar el área de actuación y su entorno inmediato una antropización significativa, existe un dominio de comunidades ruderales y nitrófilas donde se entremezclan especies introducidas y colonizadoras. Tales comunidades están representadas principalmente por un substrato herbáceo, caracterizado por el cerrillar (*Hyparrhenia hirta*, *Avena maxima* y *Avena barbata*), el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*), el tártago (*Ricinus communis*) y las zarzas (*Rubus inermis*). También se registra la presencia ocasional de la patilla (*Aizoon canariense*).

El substrato arbustivo está representado por un matorral muy abierto de inciensos (*Artemisia thuscula*), individuos aislados de tabaco moro (*Nicotiana glauca*), cardo (*Scolymus hispanicus*), vinagrera (*Rumex lunaria*) y, en el límite septentrional del sector por un tupido cañaveral (*Arundo donax*).

El porte arbóreo se representa por especies alóctonas plantadas en las parcelas.

La vegetación dominante en el entorno del área de actuación también se caracteriza por una profunda antropización: inmediatamente al norte se localiza una parcela cultivada intensivamente con limoneros (*Citrus limon*), naranjeros (*Citrus sinensis*), nispereros (*Eryobotria japonica*), aguacateros (*Persea americana*) y vides (*Vitis vinifera*).

4.2.9. Fauna

En cuanto a la fauna, la intensa antropización que ha sufrido la zona de actuación ha condicionado la transformación de los hábitats naturales, lo que se refleja en la fauna de invertebrados: los espacios abiertos y soleados, como los que nos ocupa, favorecen numerosas especies voladoras, fundamentalmente de dípteros, himenópteros y lepidópteros. No obstante, dadas las condiciones ambientales existentes se puede afirmar que la fauna invertebrada existente es de tipo antropófila, por su directa relación con las actividades humanas y, especialmente, con las agrícolas. En general, las especies de invertebrados que se encuentran son comunes en la Isla, no estando ninguna amenazada.

Por su parte, la fauna vertebrada, se compone esencialmente de comunidades de:

- Reptiles, como son el lagarto de Gran Canaria (*Gallotia simonyi stehlinii*), endémico de la Isla y que forma importantes colonias en zonas pedregosas y laderas de barrancos. También está presente el perenquén (*Tarentola delalandii boettgeri*), que vive bajo las piedras; y la familia de los escincidos, que se encuentra representada por la lisa o eslizón canario (*Chalcides sexlineatus*), también una especie endémica que vive bajo las piedras y se alimenta de insectos, arácnidos y larvas.
- Los anfibios quedan representados principalmente por la ranita verde (*Hyla meridionalis*), que habita fundamentalmente en los estanques de la zona.

- Los mamíferos, están representados por el conejo común (*Oryctolagus cuniculus*), y la rata de campo (*Ratus ratus*).
- Finalmente, las aves son el grupo de vertebrados mejor representado. Destacan aquéllas que presentan sus ciclos biológicos ligados a los matorrales xéricos y de transición y a las áreas de cultivo. Las especies más comunes en el primer tipo de hábitat son la curruca tomillera, cabecinegra y capirota (*Sylvia* spp.), que necesitan el matorral bajo para refugiarse y colocar los nidos; y el mosquitero (*Phylloscopus canariensis*), más abundante en los matorrales de leguminosas. Asociadas a las áreas de cultivos abandonados de la zona, se pueden identificar además especies como: la abubilla o tabobo (*Upupa epops*), el bisbita caminero (*Anthus berthelotii berthelotii*), y el triguero (*Emberiza calandra thanneri*), que aunque es nidificante en Canarias, al final de período reproductivo se reúne en grupos y comienza movimientos migratorios hacia Africa, donde pasa el invierno. También están presentes el jilguero (*Carduelis carduelis parva*), el mirlo (*Turdus merula*), el gorrión moruno (*Passer hispaniolensis*), el jilguero (*Carduelis carduelis*), el canario (*Serinus canarius*) y la alpispa (*Motacilla cinerea*).

El status de amenaza, si la hubiere, y el de protección de la fauna existente, se establece a partir de los siguientes documentos y legislación vigente:

- El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo y posteriormente ampliado por la Orden de 9 de julio de 1998.

- La Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo (DIRECTIVA HÁBITAT), relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; traspuesta a la legislación española por el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.
- La Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril (DIRECTIVA AVES) relativa a la conservación de las aves silvestres, y sus posteriores modificaciones.
- El Convenio de 23 de junio de 1979 sobre conservación de especies migratorias (CONVENIO DE BONN).
- El Convenio de 19 de septiembre de 1979 relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (CONVENIO DE BERNA).
- El Convenio de 3 de marzo de 1973 sobre el comercio internacional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres (CONVENIO DE WASHINGTON o CITES).
- El Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias (LRVTC). Categorías de amenaza establecidas por este documento.
- El Libro Rojo de Los Vertebrados Terrestres de España (LRVTE). Categorías de amenaza establecidas por este documento.
- El Real Decreto 1095/89 de Declaración de especies que pueden ser objeto de caza y pesca y dicta normas para su conservación.
- El Real Decreto 1118/89 que establece las especies comercializables y dictas normas al respecto.

Especies de anfibios.

ESPECIE	LRVTC	LRVTE	CNEA	D.HÁBITAT	C.BERNA
<i>Hyla meridionalis</i>	NA	NA	AnexoII	Anexo IV	Anexo II

NA=No Amenazada

Especies de reptiles.

ESPECIE	LRVTC	LRVTE	CNEA	D.HÁBITAT	C.BERNA
<i>Gallotia stehlini</i>	NA	NA	AnexoII	Anexo IV	Anexo II
<i>Chalcides sexlineatus</i>	NA	NA		Anexo IV	Anexo II
<i>Tarentola boettgeri</i>	NA	NA	AnexoII	Anexo IV	Anexo II

NA= No Amenazada

Especies de aves.

ESPECIE	LRVTC	LRVTE	CNEA	D.AVES	C.BON.	C.BER.	CITES
<i>Upupa epops</i>	NA	NA	AnexoII			AnexoII	
<i>Anthus berthelotii berthelotii</i>	NA	NA	AnexoII			AnexoII	
<i>Sylvia melanocephala</i>	NA	NA	AnexoII		AnexoII	AnexoII	
<i>Sylvia conspicillata orbitalis</i>	NA	NA	AnexoII		AnexoII	AnexoII	
<i>Phylloscopus canariensis</i>	NA	NA	AnexoII		AnexoII	AnexoII	
<i>Carduelis carduelis parva</i>	R	NA				Anexo III	
<i>Turdus merula cabreræ</i>				Anexo II-3			
<i>Passer hispaniolensis</i>							
<i>Serinus canarius</i>						Anexo III	
<i>Motacilla cinerea canariensis</i>						Anexo II	

V= Vulnerable

NA=No Amenazada

R=Rara

F=Fuera de peligro

Especies de mamíferos

El conejo (*Oryctolagus cuniculus*) figura en el Anexo I del Real Decreto 1095/89 de Declaración de especies que pueden ser objeto de caza y pesca y normas para su conservación, así

como en el Anexo I del Real Decreto 1118/89 de Determinación de especies comercializables y dicta normas al respecto.

4.2.10. Calidad visual del paisaje

Respecto al paisaje de la zona, se presenta en un ámbito reducido un "mosaico" fuertemente antropizado. Las teselas que lo componen (restos de matorral nativo, matorral de sustitución, campos de cultivos abandonados, invernaderos y vertidos...) determinan un paisaje desestructurado, de baja calidad estética, como resultado de una convivencia entre las huellas de los usos del pasado y los que en la actualidad tienden a imponerse en el área (expansión de instalaciones agropecuarias o industriales y de edificaciones residenciales).

4.2.11. Usos e impactos ambientales

Si se atiende a los usos e impactos ambientales existentes, el área de estudio corresponde con una parcela de antiguo campo de cultivo, hoy abandonado, que se encuentra extensamente ocupado por arrifes, plantaciones de cítricos, gallineros, estanque y vivienda unifamiliar con sus jardines. Además se registra sobre las mismas vertidos de tierras, piedras, etc.

Respecto a los usos del entorno inmediato, las parcelas colindantes por el occidente se encuentran ocupadas por consolidación urbana residencial. Por el oriente, se constata también la presencia de viviendas y de campos de cultivo abandonados. Por el norte, el barranquillo de El Pilon y zona

urbana residencial. Finalmente, por el sur, se encuentra la carretera general que conduce al casco antiguo de Valsequillo, cabecera municipal.

4.2.12. Patrimonio cultural

La zona de estudio no presenta ningún vestigio aborígen, yacimiento o cualquier otro tipo de manifestación arqueológica significativa. Asimismo, tampoco se registra ningún elemento patrimonial con valor etnográfico.

4.2.13. Población

Para el trabajo que nos ocupa, de la variable demográfica cobra especial interés el análisis de su evolución, siendo menos relevantes otros aspectos como son su estructura, nivel de instrucción, ocupación, etc.

Así, si se observa la evolución de la población de Valsequillo se puede apreciar un crecimiento moderado pero sostenido de los efectivos, al menos en las dos últimas décadas.

1981	1986	1991	1996	1999	2000	2001
6.171	6.039	6.374	7.796	7.905	8.049	8.139

MEMORIA

Evolución de la población de derecho del término municipal de Valsequillo.

Fuente: Nomenclátores y Censos de Población. ISTAC

Los aumentos demográficos cobran especial relevancia en la última década (1991-2001), en la que se ha producido un incremento interanual medio del 2,7%. En este sentido, es llamativo que en la década anterior (1981-1991) el crecimiento de la población municipal fuera mucho más ralentizado, presentándose un incremento interanual medio de tal solo el 0,3%.

% INCREMENTO 1981 – 1991	% INCREMENTO 1991 - 2001
+3,28	+27,69

Dinámica de la población de derecho del término municipal de Valsequillo

Fuente: Nomenclátores y Censos de Población. ISTAC

Sin duda, el comportamiento demográfico de Valsequillo determina un progreso moderado de sus efectivos, especialmente en los últimos años, que parece obedecer a una paulatina conversión del municipio en una "área dormitorio", de residentes ocupados en la capital o en el Este insular.

Al margen de la dinámica municipal, es preceptivo hacer referencia a la evolución de la población en las entidades más cercanas al área industrial objeto de estudio: La barrera, Llanos del Conde y Los Llanetes.

ENTIDAD	1991	1996	1999	2000*	2001*
LA BARRERA	798	973	1.218	1.240	1.254
LLANOS DEL CONDE	460	561	601	612	619

MEMORIA

ENTIDAD	1991	1996	1999	2000*	2001*
LOS LLANETES	172	203	149	152	154

* Estimado por proyección mediante la aplicación de los incrementos del total municipal

Evolución de la población de derecho de las entidades más cercanas al área industrial. Fuente: ISTAC

Como se observa la población residente en los barrios más cercanos a la zona industrial supone, en conjunto, un 24,90% de la población total del municipio. Todos ellos han registrado una evolución demográfica positiva en la última década, a excepción de Los Llanetes, el peor ubicado topográficamente, que presenta una regresión de sus efectivos en el quinquenio 1991-1996.

TIDAD	% INCREMENTO 1991-1996	% INCREMENTO 1996-1999	% INCREMENTO 1999-2000	% INCREMENTO 2000-2001	% INCREMENTO 1991-2001
LA BARRERA	+21,92	+25,17	+1,80	+1,12	+57,14
LLANOS DEL CONDE	+21,95	+7,13	+1,83	+1,14	+34,56
LOS LLANETES	+18,02	-26,60	+2,01	+1,31	-10,46

Dinámica de la población de derecho de las entidades más cercanas al área industrial de las
Fuente: Nomencladores y Censos de Población. ISTAC

a la media municipal (+27,69%) de los barrios de La Barrera, que dobla sus efectivos al aumentar su población un 57,14%, y de Llanos del Conde, que aumenta un 34,56% el número de residentes.

Asimismo, en función del incremento interanual medio de ambas entidades, también se puede observar un crecimiento más regular de La Barrera, mientras que Llanos del Conde ralentiza su expansión a partir de 1996.

No obstante, ambos núcleos registran en los últimos años incrementos demográficos parecidos, mucho más reducidos que a principios de la década (pasan de valores superiores al 2% a registrar tan solo un 1,1%) y, que de prolongarse en el futuro hace pensar en un posible estancamiento demográfico para los próximos años.

Por su parte, el barrio de Los Llanetes ha mostrado una dinámica demográfica diferente a la de los núcleos anteriores: ha sufrido una fuerte regresión poblacional en la segunda mitad de la década, presentando sólo en los dos últimos años unos incrementos interanuales medios ligeramente superiores a los de La Barrera o Llanos del Conde. En cualquier caso, parece haber entrado en una nueva fase de descenso (crece menos de 2000 a 2001 que de 1999 a 2000), lo que hace pensar también en un estancamiento de población para el futuro inmediato.

I.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. DIAGNOSTICO AMBIENTAL

La diagnosis ambiental constituye el chequeo al estado de las variables ambientales existentes en el área de estudio. Es la sinopsis de las características estructurales más relevantes y sus valores de mayor interés de cara a su conservación.

5.1. Diagnóstico descriptivo

Un primer diagnóstico descriptivo (que se estima a partir de las características ambientales intrínsecas del área, obtenidas mediante el inventario ambiental previo) nos lleva al encuadre del ámbito en una unidad homogénea de paisaje mayor, de "zona urbana residencial consolidada", que da idea del profundo nivel de antropización que caracteriza, no sólo al ámbito de estudio, sino también a todo su entorno cercano. No obstante, dada la escala de detalle del área analizada, es necesario completar el diagnóstico descriptivo con una serie de consideraciones sobre la relevancia o interés ambiental que presentan los distintos elementos territoriales que la constituyen:

5.1.1. Características geológicas y geomorfológicas

El área de actuación no presenta una manifiesta singularidad ni de los materiales geológicos que la componen, ni de la topografía dominante. En este sentido, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes desde el punto de vista de su singularidad.

5.1.2. *Características edáficas*

El suelo existente, a pesar de su relativo contenido en arcillas, presenta una potencial agrológico destacado, tal y como sucede en la mayor parte de la Vega de Valsequillo, en la que se inserta la actuación. Por tanto, desde el punto de vista edáfico, se puede afirmar que el sector goza de una cierta singularidad a escala insular.

5.1.3. *Características florísticas*

Desde el punto de vista natural, la vegetación es de carácter natural-nitrófilo, asociada a campos de cultivo abandonados. No existen especies vegetales de singular interés botánico.

5.1.4. *Características faunísticas*

Al igual que en el caso anterior, la fauna existente, tanto invertebrada como vertebrada, es de tipo antropófilo, algo habitual en los ámbitos rurales como el que nos ocupa. Por tanto no se registran especies amenazadas ni de especial singularidad faunística, haciendo la lógica salvedad del segmento correspondiente a la avifauna. Respecto a la misma, si bien la mayor parte de las especies presentes son las propias de áreas agrícolas ya transformadas, por la movilidad que caracteriza a este recurso natural, no se puede descartar la presencia ocasional de algún ejemplar singular desde el punto de vista faunístico.

5.1.5. Características paisajísticas

A una menor escala, el paisaje que caracteriza a la vega de Valsequillo es el propio de un ámbito rural de medianías con fuerte presencia de procesos edificatorios y de prácticas agrícolas relacionadas con la agricultura intensiva (invernaderos). En este sentido, se presenta un paisaje de baja calidad estética, en el que los elementos positivos derivan de su amplia cuenca visual, lo que se asocia al escaso contraste topográfico de la vega, y a los campos de cultivo, cuyos suelos de tonalidades rojizas infieren contrastes cromáticos con la vegetación y las edificaciones existentes.

A una microescala, la calidad estética del paisaje en la zona de actuación es prácticamente nula, dados los múltiples impactos que se localizan sobre un espacio en sí ya transformado, como corresponde a los campos de cultivo abandonados y zonas edificadas residenciales.

5.2. Diagnóstico de potencialidad

Si se aborda el diagnóstico de potencialidad (que permite considerar la capacidad de acogida de un ámbito, facilitando el análisis de los desequilibrios que pueden generarse en relación con los usos a implantar), en el sector de referencia se puede establecer una serie de consideraciones respecto a:

5.2.1. Las limitaciones de uso

Se entiende por limitaciones de uso los condicionantes de carácter ambiental que presenta un espacio para la implantación de un uso o actividad. En el caso de este sector de suelo urbanizable residencial se pueden constatar los siguientes:

- a. Limitaciones de uso derivadas de elementos geológicos-geomorfológicos.- No se consideran limitaciones derivadas de estos elementos ambientales, dada la absoluta compatibilidad clinométrica y del sustrato para la implantación de edificaciones.
- b. Limitaciones de uso derivadas de las condiciones edáficas.- El tipo de suelo existente y su significativa capacidad agrológica, hace que se registren altas limitaciones para la implantación de cualquier uso que suponga la pérdida de este recurso que por otro lado tiene una reducida dimensión; 1,35 ha rodeada de edificaciones.
- c. Limitaciones de uso derivadas de las formaciones vegetales.- No se registran limitaciones de uso significativas respecto a las comunidades vegetales existentes.
- d. Limitaciones de uso derivadas de la fauna.- Se establecen limitaciones de uso moderadas en razón de esta variable ambiental, en tanto que, pese a no existir especies animales de marcada singularidad, es obvio que el uso

que pueda generar modificaciones de los actuales campos de cultivo, determinarán la salida de los mismos del área de campeo de las especies que hoy pueden visitarlos.

- e. Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística.- Desde el punto de vista de la calidad estética, el área presenta niveles muy bajos, debido a los numerosos impactos ambientales que existentes. Ésto, junto a un entorno paisajísticamente también deteriorado, determina escasas limitaciones para la reconversión del uso en el sector de referencia

5.2.2. *La calidad para la conservación*

Se entiende por calidad para la conservación el grado de excelencia que pueda presentar un sector territorial para no ser alterado en función de los elementos que lo componen. En el caso de este sector, es escasa la calidad para la conservación, toda vez que únicamente el recurso "suelo" presenta una entidad suficiente (relativizada por ser un tipo de suelo ampliamente distribuido en la vega de Valsequillo) como para justificar la no intervención en el sector.

5.2.3. *La capacidad de uso*

Se entiende por capacidad de uso la capacidad de acogida de un sector respecto a los usos que se pudieran implantar. No hay duda que, por las características ambientales existentes, el sector presenta un potencial agrológico destacado, que hace del aprovechamiento agrícola el uso idóneo. No obstante, las características topográficas y la consolidación

edificatoria residencial de la zona favorecen significativos niveles de capacidad de acogida para el uso residencial, alternativo al agrícola.

6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS DIRECTRICES DEL P.G.O. QUE DESARROLLA

La ordenación de Plan Parcial propuesta se adecua en toda su integridad a las determinaciones de la propuesta de P.G.O. de Valsequillo descritas en el anterior epígrafe 2 en cuanto a usos, edificabilidad, número de viviendas, parcela mínima, tipología edificatoria, altura de la edificación, reparaciones a linderos, equipamientos, dotaciones, sistema de ejecución, etc.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN SECTORIAL.

Al sector objeto del presente Plan Parcial le afecta como legislación y reglamentación sectorial:

- * Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias. Este Decreto determina que la carretera C-814, que delimita por el lindero Sur el sector, es "resto de la red" con una servidumbre de 5 metros, una afección de 3 metros y la línea límite de edificación a 12 metros a la arista exterior de la calzada. Estos parámetros los cumplimenta el Plan Parcial propuesto.
- * Ley 8/1995, de 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y el Decreto 227/1997, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley 8/1995.

Dichas normativas le afectan al Plan Parcial en lo referente al Título I, disposiciones sobre barreras urbanísticas y Anexo 1: Urbanismo, del Decreto.

Se tienen en cuenta las normas de diseño y trazado de recorridos públicos, las normas de los elementos urbanísticos comunes, normas sobre el mobiliario urbano, normas sobre aparcamientos y normas sobre obras en la vía pública. Se ha hecho especial incidencia en el trazado de los itinerarios adaptados, de tal manera que no superen el 6% de pendiente.

Esta normativa tendrá que observarse escrupulosamente en la redacción del Proyecto de Urbanización que ejecute las previsiones del Plan Parcial

- * Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-96: Condiciones de protección contra incendios de los edificios.

Le afecta al presente Plan Parcial concretamente su Apéndice 2: Accesibilidad y entorno de los edificios, en relación a las condiciones de aproximación a los edificios, condiciones de accesibilidad por fachada, redes de hidrantes exteriores, e instalación de hidrantes. Dichas condiciones son cumplimentadas por el Plan Parcial.

8. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

La propuesta del Plan General de Ordenación Municipal (P.G.O.M) del T.M. de Valsequillo, aprobado inicialmente por el pleno de la corporación municipal, define que en el primer cuatrienio de su vigencia ha de ejecutarse la urbanización del Sector B.S.O.r.2, Casco 2, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y remitido a Plan Parcial.

Además es necesaria su redacción e incorporación al P.G.O. antes de su aprobación provisional en cumplimiento efectivo del Convenio Urbanístico

convenido entre el Ayuntamiento y el Promotor del Plan Parcial, D. Miguel Ramírez Rodríguez, el 28 de Junio de 2002.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN

Al margen de los objetivos legales, consistentes en la elaboración de un documento que, de acuerdo con el T.R. Lotc-Lenac y el Reglamento de Planeamiento, sirva de desarrollo del P.G.O. del Municipio de Valsequillo y de instrumento para la transformación del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado en Suelo Urbano, se plantean otros objetivos de planeamiento, tendentes a la obtención de un diseño racional y acorde al uso a que se destina:

1. Zonificar el territorio para conseguir una urbanización residencial en base a la futura edificación. Esta edificación deberá dar respuesta a las tipologías definidas en el P.G.O. y a las demandadas por el Mercado.
2. Proponer una estructura parcelaria en la que sea posible la satisfacción de la demanda del Mercado para la construcción de Viviendas dirigidas a familias de rentas medias.
3. Distribuir los aprovechamientos en función de las localizaciones más idóneas.
4. Diseñar una red viaria, adaptada a la topografía del lugar, que con un trazado sencillo resuelva la accesibilidad a todas las parcelas. A su vez esta red deberá estar racionalmente conectada con las redes de sistemas viarios existentes en la zona.

5. Crear un Espacio Libre que sirva de esparcimiento a la población que habitará el ámbito del Suelo Urbanizable y a la del ámbito colindante.
6. Crear centros de equipamiento comercial y social que conformen una estructura urbana centralizada físicamente con las zonas urbanas colindantes y que sirva también para paliar los déficits de equipamientos de estos últimos.
7. Conseguir un conjunto que se integre en el medio natural y que no provoque alteraciones de carácter negativo en el medio existente. Para ello es necesario que la solución resultante se interprete como una superposición de diferentes paisajes, existiendo equilibrio y armonía entre el paisaje natural y la acción antrópica.
8. Elaborar una normativa de fácil interpretación y aplicación, que sirvan para controlar la redacción de proyectos y ejecución futura de obras y edificaciones, en consonancia con la parcelación.
9. El resultado morfológico y volumétrico del conjunto será consecuencia de la aplicación de estas Ordenanzas. Prever su aplicación con el fin de obtener un escenario urbano cuya composición respete las leyes básicas de la percepción, podemos decir que es nuestro objetivo último.
10. Proponer unas redes infraestructurales que den total respuesta a las necesidades previstas y que sean de fácil ejecución.

10. DETERMINACIONES DEL CONVENIO URBANÍSTICO

- Superficie del Sector definida en levantamiento Planimétrico realizado por DGN Cartografía Técnica, S.L: 13.545,48 m²
- Uso: Residencial
- Tipología de viviendas: Unifamiliar aislada y/o pareada
- Parcela mínima: 300 m²
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Edificabilidad Bruta del Sector: 0,50 m²/m²
- Número máximo de viviendas: 40
- Cesión al Ayuntamiento: Suelo necesario para materializar el doce y medio por ciento (12,5%) del Aprovechamiento Medio del Sector, en parcelas urbanizadas.

11. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 36 DEL TRELTCENC.

“ Artículo 36 – Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

1) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

2) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

..."

- **Cálculo de la edificabilidad**

La edificabilidad bruta asignada en el Convenio Urbanístico es 0,50 m²/m², con lo que la edificabilidad susceptible de uso lucrativo Residencial y Comercial es:

$$13.545,48 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.752,29 \text{ m}^2$$

de la que 5.903,15 m² corresponde a Residencial

- **Cálculo de la densidad de viviendas**

$40 \text{ viviendas}/13.545,48 \text{ m}^2 = 1,35 \text{ ha} = 30 \text{ viviendas/ha}$
En aplicación del Artículo 36 del T.R. LOTC-LENAC resulta, para dotaciones y equipamientos, las siguientes reservas de suelo

11.1. Espacios libres de dominio y uso público

$5.903,15 \text{ m}^2 \text{ de edificación}/100 \text{ m}^2 \text{ de edificación} = 59,0315$
 $59,0315 \times 40 \text{ m}^2 \times 50\% = 1.180,63 \text{ m}^2$

La propuesta del SUSO 2 tiene 1.181,00 m² donde se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

11.2. Dotaciones

$59,0315 \times 40 \text{ m}^2 \times 50\% \times 50\% = 590,32 \text{ m}^2$
La propuesta del SUSO 2 tiene 591,00 m².

11.3. Equipamientos

$59,0315 \times 40 \text{ m}^2 \times 50\% \times 50\% = 590,32 \text{ m}^2$
La propuesta del SUSO 2 tiene 591,00 m².

11.4. Aparcamientos

En la normativa del SUSO 2 se establece la obligatoriedad de que cada vivienda tenga, al menos, dos plazas de aparcamiento en el interior de su parcela.

En todos los viales se puede aparcar en un solo lado y junto a la parcela nº 20 existe un espacio para el aparcamiento de cinco vehículos de turismo, siendo una de éstas plazas adaptada para minusválidos.

12. SOLUCION PROPUESTA

12.1. Estructura general

La solución propuesta responde a una trama urbana con un desarrollo en anillo de viales que den acceso a todas las parcelas individuales de las viviendas, dotaciones, equipamientos y espacios libres, adaptándose lo máximo posible a la topografía y demás condicionantes del terreno y con las vías preexistentes del entorno inmediato.

Todas las calles se comunican entre sí, no existiendo fondos de saco.

La estructura adoptada da solución de continuidad a la estructura de las áreas colindantes. Dicha estructura engloba en un vial la zona de equipamientos, dotaciones y espacio libre con una gran accesibilidad, tanto peatonal como rodada.

12.2. Zonificación

El ámbito del SUSO 2 se zonifica en cuatro áreas, Residencial, Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres, articuladas por el sistema viario.

- Residencial:	7.378,94 m2	54,48%
- Dotaciones:	591,00 m2.....	4,36%
- Equipamientos:	591,00 m2.....	4,36%
- Espacios Libres:	1.280,48 m2.....	9,45%
- Red Viaria y peatonal :	3.704,06 m2.....	27,35%
<hr/>		
	13.545,48 m2.....	100%

12.3. Viales

La red viaria queda plasmada en los planos correspondientes de la documentación gráfica.

La estructura general es muy simple, consistente en 4 calles prácticamente paralelas dos a dos, con el mismo tipo de ancho y distintas pendientes según la topografía del terreno.

Las calles tienen como perfil tipo el siguiente: aceras orientada al norte y este de 2,75 m. de ancho, calzada 5,50 m. (equivalentes a 2 carriles de 2,75 m. cada uno) y acera de 1,75 m de anchura. En un tramo de calle paralela a la carretera general hay un aparcamiento en batería para 5 plazas, una de ellas para minusválido.

Son calles locales que sólo sirven como acceso a las viviendas que a ella dan fachada y por las que no circula tráfico de paso.

Hay también un peatonal, existente en la actualidad como solar entre medianeras en la zona urbana lindando por el oeste que comunica el ámbito de actuación.

El sistema peatonal, además de las aceras, incluye el peatonal anteriormente mencionado, de 4,50 m de ancho que facilitan la accesibilidad peatonal dentro de la Urbanización al Espacio Libre, y parcelas de equipamientos y dotaciones.

La red viaria en su conjunto ocupa una superficie aproximada de 3.704,06 m². y representa el 27,35% de la superficie de actuación.

12.4. Espacios libres, dotaciones y equipamientos

El sistema de espacios libres de dominio y uso público destinado a áreas de juego y recreo, cuenta con una superficie de 1.280,48 m² y representa el 9,45% del total.

Referente a los equipamientos y dotaciones, el Plan Parcial contempla las reservas de suelo exigidas por el Artículo 36 del TRELOTCENC. Suponen una superficie de 1.182,00 m² y el 8,72% de la superficie de actuación.

12.5. Parcelación

La ordenación establece un total de 21 parcelas objeto de aprovechamiento lucrativo, es decir, excluyendo las parcelas destinadas a dotaciones y los espacios libres públicos, de cesión obligatoria. Las parcelas de uso residencial están definidas con el criterio de que en ellas se pueda actuar de una forma unitaria, aunque también pueden ser objetos de una actuación conjunta respetando los parámetros urbanísticos de la normativa.

Estas 21 parcelas se distribuyen según los siguientes usos:

* Uso residencial: 20 parcelas.

* Uso comercial: 1 parcela.

Las características de todas las parcelas en cuanto a uso, denominación y superficie se expresan en el cuadro siguiente.

PARCELAS		
USO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M2
Verde público	E.L.	1.449,00
Dotaciones	Dotaciones	610,00
Equipamiento comercial	Equipamiento comercial	540,00
Residencial	R-1	330,02
Residencial	R-2	364,25
Residencial	R-3	308,97
Residencial	R-4	332,47
Residencial	R-5	376,17
Residencial	R-6	365,41
Residencial	R-7	318,80
Residencial	R-8	311,44
Residencial	R-9	327,90
Residencial	R-10	311,70
Residencial	R-11	334,69
Residencial	R-12	330,04
Residencial	R-13	300,86
Residencial	R-14	392,51
Residencial	R-15	392,14
Residencial	R-16	392,26
Residencial	R-17	306,00
Residencial	R-18	482,57
Residencial	R-19	500,25
Residencial	R-20	600,49
TOTAL		9.619

12.6. Tipologías de Viviendas

En aplicación de la Normativa CJ-300 es la unifamiliar aislada y/o pareada con jardín en sus retranqueos a fachada y medianera así como en su fondo. Las viviendas, en función de su programa de necesidades, podrán ser:

- Viviendas de 2 dormitorios.
- Viviendas de 3 dormitorios.
- Viviendas de 4 dormitorios.

Todas tendrán dos plantas. En la baja un vestíbulo, cocina, aseo, estar-comedor y escalera de acceso a planta superior donde alrededor de un pasillo se desarrollan los dormitorios y uno o dos baños.

Las viviendas podrán tener un semisótano para aparcamiento y otros usos.

Para la parcela mínima de 300 m²:

- Edificabilidad: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$ construidos sobre rasante para 2 viviendas pareadas.

1 vivienda = 120 m² con 2 plantas, a razón de 60 m² por planta más 60 m² en planta semisótano, que no computa a los efectos de la edificabilidad. También puede la vivienda tener más superficie construida en la planta baja que en la alta y viceversa.

Por razones de economía y estandarización puede haber una sola tipología de vivienda en forma rectangular de $60 \times 10 = 60 \text{ m}^2$ por planta pareada en unos casos por el lado de los 10 m.

y en otros por el de 6 m. dependiendo de la configuración y dimensiones de las parcelas.

13. OBJETIVOS AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 del Decreto 35/1995, se establecen objetivos y criterios ambientales que articulan la propuesta de ordenación.

13.1. Objetivos ambientales

- a.- Conseguir el máximo nivel de integración de la actuación propuesta en el entorno edificado residencial, para lo cual se deben establecer unas condiciones edificatorias, técnicas y estéticas que, sean lo más acorde posible con las edificaciones existentes en el entorno cercano.
- b.- Conseguir el máximo nivel de integración paisajística de la actuación propuesta, realizando un tratamiento adecuado de la periferia del sector, especialmente mediante trabajos de revegetación y ajardinamiento, en los linderos con la carretera GC-41 y zona edificada por el oeste.
- c.- Distribuir los espacios libres, dotaciones y equipamientos del sector en los espacios de contacto con las zonas limítrofes residenciales como elementos de tránsito, ofertando a los residentes un mayor espacio de expansión y disfrute público.
- d.- Garantizar la protección y conservación de las especies vegetales existentes con mayor interés botánico.

13.2. Adaptación a los objetivos y determinaciones del planeamiento de ámbito superior

El sector objeto de ordenación se sitúa dentro de la Unidad Ambiental 18 I: Valsequillo-Luis Verde, recogida en el documento sobre el Contenido Ambiental del P.G.O. de Valsequillo.

Los principales características de la Diagnósis Ambiental de la Unidad nº 18 son:

- Tipo de Unidad: Área residencial consolidada y área residencial con cultivos asociados.
- Sustratos (geología): Lavas basálticas, lavas basaníticas y depósitos sedimentarios.
- Sustratos (suelos): Antroposol.
- Geomorfología: Interfluvio en rampa.
- Vegetación: Zonas urbanas con vegetación asociada.
- Fauna: Reptiles y Aves
- Aspectos antrópicos: Residencial concentrado con equipamientos e infraestructuras y los impactos de desmonte, escombros, erosión humana, talud artificial y edificación inadecuada.

En cuanto a los usos y aprovechamientos la mayor parte de la Unidad 18 presenta una calidad inferior a la que puedan poseer otras unidades, circunstancias que favorece la labor urbanística y económica.

En cuanto a las recomendaciones de uso en las "zonas de integración paisajística de conjuntos urbanos y tratamiento de borde" se incluye la Unidad 18 de residencial concentrado. 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 naturales, ecológicos o paisajísticos del mismo.

Los objetivos de ordenación de este suelo urbanizable sectorizado ordenado se adaptan a las determinaciones ambientales del P.G.O.

En relación con el planeamiento de los recursos naturales y del territorio, el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de Canarias en Noviembre de 2003, incluye el sector en la denominada Zona B.b.3:

"Artículo 39. Zona B.b.3 de moderado valor agrario. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y claves y categorías de suelo compartibles.

- 1. Esta zona alberga los suelos –mayoritariamente agrarios– localizados en áreas limítrofes o próximas a suelos urbanos y urbanizables y que a su vez constituyen los ámbitos más adecuados para albergar futuros desarrollos y los usos a ellos asociados que sean necesarios.....*
- 2. La finalidad de ordenación de esta zona es mantener la potencialidad agraria de los suelos o, en su caso, asumir las necesidades de crecimiento, de acuerdo con las determinaciones contenidas en este Plan, especialmente las relativas a los usos residenciales, industriales y turísticos.*

La propuesta de Plan Parcial se adapta también al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

13.3. Análisis de alternativas

El desarrollo del Plan Parcial ha conllevado la elaboración de un solo modelo de ordenación del área de actuación, que es la propuesta. Ello es debido a condicionamientos tan importantes como el escaso ámbito (1,35 ha.) de actuación, los límites del mismo; como la carretera GC-41, zonas edificadas, el barranquillo del Pílon, su accesibilidad y el cumplimiento de las determinaciones del P.G.O. en cuanto a parcelación, viario y espacios libres a lo que hay que unir la topografía del sector.

La elección de la propuesta como modelo de ordenación obedece a su ajuste a los objetivos ambientales planteados para el desarrollo de la ordenación del sector y a los condicionantes señalados.

14. CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVABLES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

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).

En este sentido la ejecución del suelo urbanizable genera determinados efectos sobre algunos de los parámetros ambientales caracterizadores del territorio:

14.1. Efectos sobre la geología, geomorfología y suelos

Dadas las condiciones ambientales existentes, se puede hablar de unas características geológico-geomorfológicas poco relevantes en cuanto a su singularidad, puesto que no existen en el sector ni topofomas ni materiales geológicos de interés significativo. Por el contrario, los terrenos objetos de estudio sí que presentan una alta capacidad agrológica, dadas las óptimas condiciones edáficas existentes para el desarrollo agrícola.

Por tanto, la principal afección sobre estos elementos naturales vendría dada por la excavación mecánica necesaria para la ejecución del sector, que determina la desaparición del recurso suelo y del sustrato en la profundidad a la que afecta. Por el contrario, dada la pequeña pendiente existente, no se prevé una modificación significativa del perfil natural del terreno.

14.2. Efectos sobre el clima

No son considerados para la fase de ejecución del suelo urbanizable, dada su escasa significación. Únicamente podría destacarse una cierta emisión de partículas a la atmósfera local, en la fase de ejecución del proyecto de obra, derivada del tránsito de vehículos y de los trabajos a desarrollar. Asimismo, a una microescala, podrían constatarse ligeros incrementos térmicos, tanto en el área de

trabajo como en las zonas próximas a los viales, relacionados en este último caso con el paso de vehículos.

En cualquier caso, en la fase de funcionamiento de la zona residencial no habrá ningún efecto sobre el clima del sector. Asimismo, hay que reseñar las posibles variaciones microclimáticas asociadas a los espacios ajardinados, en los que se pueden generar aumentos de la humedad ambiental, por efecto de los riegos, así como descensos térmicos asociados al aumento de la umbría (especialmente en las zonas donde se localizan especies arbóreas).

14.3. Efectos sobre la hidrología.

La implantación del área residencial no afecta a ningún tipo de incisión hídrica, únicamente determinando una alteración general de los procesos de encharcamiento e infiltración que caracterizan en la actualidad a la escorrentía superficial del sector.

La inexistencia de pozos, galerías u otras obras de captación hídrica en el área de ocupación, hacen que el impacto en este sentido sea inexistente, tanto en la fase ejecutiva como operativa.

14.4. Efectos sobre la vegetación.

Desde el punto de vista natural, la vegetación existente es de carácter ruderal-nitrófilo, asociada a actividades agrícolas y propia de terrenos nitrofilizados. Por tanto, no se registran especies vegetales de interés botánico.

Por tanto, y en cuanto a la vegetación se refiere, la implantación del área residencial producirá una pérdida de individuos pertenecientes a comunidades de escaso interés botánico. No obstante, en la fase de implantación, las posibles emisiones puntuales de partículas sólidas asociadas a las obras, después, pueden depositarse sobre la vegetación del entorno cercano (en cualquier caso compuesta por comunidades muy antropizadas), disminuyendo su capacidad fotosintética.

14.5. Efectos sobre la fauna.

Con la fauna ocurre algo similar que con la vegetación. Es de tipo antropófilo, habitual en terrenos de cultivo del ámbito de medianías. Sólo registra cierto interés la presencia de algunas especies de reptiles y aves.

Los efectos sobre la fauna son esencialmente colaterales al desarrollo de la zona residencial, siendo relevantes desde sus fases de ejecución. En este sentido, el tránsito de vehículos pesados y el ruido que las obras generen pueden alterar en cierta medida el ciclo vital de las especies que habitan en el entorno. No obstante, hay que reseñar que la fauna ya encuentra en el área un importante hándicap para su libre campeo, derivado de la presencia inmediata de viviendas. Evidentemente, el desarrollo de la zona residencial supondrá la desaparición de las parcelas afectadas como nichos faunísticos e incidirá negativamente en el libre tránsito de la fauna terrestre de la zona.

Especial incidencia tendrá la fase de ejecución o construcción, dado que afectará a comunidades de entomofauna, roedores y reptiles que, en cualquier caso, abundan en los espacios colindantes.

Igualmente las mayores emisiones sónicas que se registrarán en la fase de ejecución, contribuirán al alejamiento de la avifauna.

14.6. Efectos sobre el paisaje.

El paisaje, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye uno de los parámetros ambientales que normalmente suele verse más afectado por cualquier intervención antrópica.

La zona ya presenta una baja calidad paisajística derivada de la fuerte intervención antrópica a la que se ha visto sometida.

Se ha realizado un estudio de la visibilidad del área de actuación, de la cual se deducen las siguientes apreciaciones:

- La zona cuenta con una amplia cuenca visual intermedia y lejana pero no cercana, es decir, es escasamente visible desde su entorno inmediato (a excepción de las vías que bordean al sector), siendo principalmente apreciable desde los ámbitos territoriales circundantes a la Vega de Valsequillo situados a mayores cotas altitudinales.
- La visibilidad del sector desde la vía más inmediata que canaliza el mayor número de observadores (la carretera GC-41) es muy buena.
- Entre las vías perimetrales que bordean el sector, alcanzando por tanto niveles máximos de visibilidad sobre el mismo, cabe destacar la porción correspondiente a la carretera que conduce al barrio de Las Casas. La visión del área de actuación desde el propio

entorno queda impedida por las diferencias topográficas, ya que el caserío que limita al Este se encuentra a una cota inferior.

- La cuenca visual intermedia de la zona viene determinada por vías localizadas a cotas superiores a la del área de actuación. Se trata esencialmente, por el norte, de la carretera que atraviesa longitudinalmente el relieve y conduce hasta Correa y La Palma y, por el sur, de un tramo de la carretera que atraviesa longitudinalmente la vertiente meridional del Barranco de San Miguel, conectando Las Vegas con el pago teldense de Lomo Magullo. En ambos casos se trata de vías secundarias con un reducido potencial de observadores.
- La cuenca visual lejana viene definida por tramos de vías secundarias (porciones de la carretera Las Vegas – Lomo Magullo), de vías vecinales (prolongación de la vía que articula Lomitos de Correa), y de vista panorámicas (Mirador de El Helechal). En cualquier caso, se caracterizan por una visibilidad parcial de la zona de actuación, en la que se desdibuja al ojo la definición de sus elementos, por integrarse en un paisaje mayor muy compartimentado por la profusión de elementos (especialmente antrópicos) que lo componen. El potencial de observadores desde estos puntos de visibilidad es extremadamente reducido, a excepción del Mirador de El Helechal, que es el lugar más lejano de observación del área de actuación.

Por lo tanto, la afección paisajística del área de actuación viene matizada por una moderada visibilidad cercana y un volumen relativamente bajo de observadores potenciales desde los ámbitos en los que la zona es visible, a media y larga distancia. No obstante, durante la fase constructiva, la remodelación del terreno con sus explanaciones y presencia de maquinaria, así como la acumulación

de materiales para la obra, puede producir un mayor impacto paisajístico en el sector que debe considerarse temporal. Por el contrario, en la fase operativa, la mayor o menor visibilidad de la zona de actuación y sus niveles de integración paisajística vendrá determinada por las características edificatorias, estéticas y de tratamiento del entorno que se adopten, y que son orientadas desde la ordenación del sector para procurar la menor incidencia paisajística posible.

14.7. Efectos sobre el patrimonio cultural.

No existe patrimonio cultural en el sector ni en su entorno.

14.8. Efectos sobre la población.

Durante la fase de ejecución de la urbanización y la edificación, únicamente es previsible la afección por ruidos o por emisiones de partículas de tierra a la atmósfera, a lo que se debe sumar el tránsito de vehículos pesados que pueden dificultar los accesos a las zonas habitadas del entorno. Durante la fase operativa de la zona residencial, no se producirán emisiones de partículas gaseosas (humos), ni emisión de partículas sólidas (polvo), olores o ruidos.

14.9. Efectos sobre los usos de suelo.

Evidentemente el desarrollo del área residencial conllevará un cambio de uso de suelo en la parcela afectada. Como se ha visto, actualmente el espacio del área residencial está constituido por zonas edificadas residenciales.

No obstante, el desarrollo del sector no implicará la introducción de un nuevo uso en la zona, ya que el área residencial actual del entorno se encuentra muy próxima.

En definitiva, la implantación de la zona residencial puede presentar distintos niveles de afección territorial que quedan resumidos en la siguiente tabla:

AFECCIÓN AMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL CERCADO DE CASARES			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	FASE DE EJECUCIÓN	FASE OPERATIVA
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO
	Alteración de topoformas significativas	NO	NO
	Ruptura del perfil de ladera	NO	NO
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	NO
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO
	Alteración topológica de temperaturas	NO	NO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	SÍ	NO
	Desestructuración físico/química del suelo	SÍ	NO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	NO	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	SÍ	NO

Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	NO
	Emisión de partículas sólidas	POSIBLE	NO
Fauna	Emisión sónica	POSIBLE	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	POSIBLE	NO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	SÍ	SÍ
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	SÍ	Sí
Patrimonio	Pérdidas de bienes con valor patrimonial	NO	NO
Población	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	NO
	Emisión sónica	SÍ	NO
	Incremento del tráfico pesado	SÍ	NO
Usos	Transformación del uso en el sector	SÍ	SÍ
	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO	NO
Espacios singulares	Afección de Espacio Natural Protegido	NO	NO
	Afección de área de Interés Natural	NO	NO

15. CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.

El nivel de impacto global (considerando conjuntamente las fases de ejecución y operativa) que puede generar el desarrollo del sector sobre cada uno de los elementos territoriales, tiene una directa relación con los efectos que la instalación de la zona residencial ejerce sobre ellos. En este sentido, cobra especial interés observar la magnitud del impacto, es decir, la intensidad de la alteración que los distintos tipos de afección pueden presentar sobre cada uno de los elementos ambientales considerados. Así, la magnitud (estimada en alta, media y baja) y el nivel de impacto (asumiendo las categorías establecidas por la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico) de las posibles afecciones se muestran en la siguiente tabla:

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL CERCADO DE CASARES			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura del perfil de ladera	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
	Desestructuración físico/química del suelo	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Hidrología	Modificación de la red hídrica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
Vegetación	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Fauna	Emisión sónica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	ALTA	SIGNIFICATIVO
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
Patrimonio	Pérdida de bienes con valor patrimonial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
Población	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión sónica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Incremento del tráfico pesado	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL CERCADO DE CASARES			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Usos	Transformación del uso en el sector	ALTA	MUY SIGNIFICATIVO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

Se puede afirmar que el mayor nivel de impacto deriva de la estricta ocupación espacial del suelo, es decir, del efecto de la transformación del sector por la edificación. Así, la incidencia sobre el recurso "suelo" (que puede ser reutilizado en otro lugar), la escorrentía superficial, el área de campeo de la fauna y el uso del suelo, ya es inherente a la urbanización y edificación del sector, Independientemente del destino de las edificaciones resultantes. Como se puede apreciar, en conjunto, el suelo es el elemento ambiental que se perfila como el que potencialmente se puede ver más afectado por la instalación de la zona residencial . No obstante, de aplicarse las medidas correctoras oportunas, la incidencia sobre la población y el paisaje (a partir de medidas de integración paisajística) puede ser significativamente rebajada. Esto último también es aplicable a los niveles de afección que se plantean sobre la fauna, vegetación y atmósfera local.

Así, considerando la adopción de las medidas protectoras relacionadas con el medio ambiente, tanto las preventivas (materializadas por la selección de la alternativa elegida e incorporadas en la propia ordenación del sector) como las correctoras, se puede establecer la siguiente valoración final del impacto sobre los distintos elementos ambientales:

VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DEL SUELO SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL CERCADO DE CASARES, CONSIDERANDO LA ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS	Significativ	Nada	Poco	significativ	Muy
Geología	X				
Geomorfología	X				
Atmósfera local y clima	X				
Suelos					X
Hidrología			X		
Vegetación	X				
Fauna			X		
Paisaje			X		
Patrimonio	X				

Población	X			
Usos		X		
Valoración global		X		

16. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PROPUESTAS.

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales, derivados del desarrollo del sector, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Eliminación de la cobertura vegetal existente.
- Desestructuración y pérdida del recurso "suelo".
- Modificación de los flujos de escorrentía.
- Modificación del uso del suelo.

Sin embargo, otros efectos ligados a las propias características del área residencial y a sus fases de ejecución y operativa, sí pueden ser corregidos en cierta medida:

16.1. En cuanto a las características propias del área residencial

En cuanto a las características propias del área residencial, se pueden establecer una serie de medidas protectoras, que pueden ser tanto correctoras como preventivas, al estar muchas de ellas ya incluidas en la ordenación propuesta:

- Respecto a los espacios libres, infraestructuras, equipamientos y dotaciones
 - 1.- Los espacios libres, equipamientos y dotaciones deben situarse dentro del sector lo más próximos posible al núcleo

residencial consolidado más cercano (lindero Oeste), para ejercer un efecto de barrera visual y de “banda de amortiguación” respecto a tapar las traseras de los edificios en dicho núcleo consolidado.

- 2.- La totalidad de los espacios libres serán ajardinados, en lo posible, con especies propias o potenciales de la zona, así como los alcorques localizados en las aceras de mayor dimensión. De entre las especies potenciales, se recomienda realizar las labores de revegetación y ajardinamiento utilizando las siguientes:

Entre las herbáceas son propicias las siguientes especies: *Poa annua*, *Poa pratensis*, *Lolium perenne* y *Festuca rubra*. Por su parte, las especies arbóreas y arbustivas más recomendables son las siguientes:

ESPECIES ARBÓREAS NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Arbutus canariensis</i>	Madroño
<i>Bosea yervamora</i>	Hediondo
<i>Dracaena draco</i>	Drago
<i>Erica arbórea</i>	Brezo
<i>Juniperus turbinata subsp. Canariensis</i>	Sabina
<i>Olea europaea subsp. Cerasiformis</i>	Acebuche
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria
<i>Phyllirea angustifolia</i>	Olivillo
<i>Pistacia atlantica</i>	Almácigo
<i>Pistacia lentiscus</i>	Lentisco
<i>Sideroxylon marmulano</i>	Marmulán
<i>Visnea mocanera</i>	Mocán

ESPECIES ARBUSTIVAS NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Adenocarpus foliolosus</i>	Escobón negro, codeso
<i>Artemisia canariensis</i>	Incienso
<i>Asparagus pastorianus</i>	Espina blanca
<i>Convolvulus floridus</i>	Guaydil
<i>Chamaecytisus proliferus</i>	Escobón blanco
<i>Echium decaisnei</i>	Taginaste
<i>Euphorbia balsamífera</i>	Tabaiba dulce
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón
<i>Euphorbia regis-jubae</i>	Tabaiba amarga
<i>Hypericum canariensis</i>	Granadillo
<i>Retama monosperma</i>	Retama blanca
<i>Rhamnus crenulata</i>	Espinero
<i>Rhus coriaria</i>	Zumaque
<i>Rumex lunaria</i>	Vinagrera
<i>Whitania aristata</i>	Orobal

- 4.- Las soluciones de ordenación que se adopten para la localización de los equipamientos y dotaciones tendrán en cuenta el posible aprovechamiento por parte de la población residente en los núcleos residenciales próximos.
- 5.- La nueva instalación de servicios de energía eléctrica y de telecomunicaciones se efectuará siempre mediante canalización subterránea.
- 6.- El alumbrado exterior a instalar ha de ser el imprescindible para el óptimo funcionamiento del área residencial, debiendo estar constituido por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo

- 7.- Los taludes que pudieran producirse deberán estar convenientemente revestidos de piedra natural o plantados con especies vegetales potenciales de la zona.
- Respecto al diseño y características de las edificaciones
 - 8.- La regulación de las condiciones de la edificación buscarán adaptar las nuevas edificaciones con las edificaciones propias de las zonas residenciales colindantes, con objeto de evitar inadecuados desarrollos volumétricos y de alturas. En cualquier caso, se debe generalizar la cubierta inclinada a dos o a cuatro aguas con terminación en teja.
 - 9.- Se debe observar un control de los materiales constructivos a emplear, evitando los de baja calidad edificatoria y los reflectantes, que pudieran incidir en una mayor apreciación visual de las edificaciones.
 - 10.- Siempre que sea posible se dará prioridad a la iluminación natural (solar), con objeto de reducir la necesidad de iluminación artificial en las horas diurnas.
 - 11.- La instalación del alumbrado exterior se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica.
 - 12.- Todos los paramentos de las edificaciones contarán con elementos constructivos de protección acústica y térmica.
 - 13.- Integración paisajística de los paramentos exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el

entorno, preferentemente con la utilización de colores ocre, cremas o terrosos (rojo teja).

- 14.- En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).
- 15.- Se recomienda incorporar instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de edificios.

16.2. En la fase de Ejecución

En la fase de ejecución o de edificación del área residencial se deberán contemplar las siguientes medidas correctoras:

- Respecto a los movimientos de tierras, escombros y vertidos

16.- Con objeto de evitar la posible emisión de partículas sólidas, derivadas de las obras de levantamiento, transporte y depósito de tierras, deberá humedecerse previamente la superficie del terreno.

17.- Se deberá proceder a la retirada de tierras, materiales o elementos sobrantes de la realización de la obra, debiéndose depositar en vertederos autorizados. En los casos en que sea posible, y previa autorización administrativa, se recomienda buscar lugares en los que estén previstos o en ejecución otros proyectos que vayan a

necesitarlos, con lo que podría evitarse la necesidad de nuevas extracciones para los mismos.

- Respecto a la maquinaria a utilizar y a su tránsito

18.- La maquinaria a utilizar ha de encontrarse en perfectas condiciones de uso y haber pasado las revisiones pertinentes, con el fin de que las pérdidas de carburantes y lubricantes sean las mínimas posibles.

19.- Se deberá evitar la compactación del suelo aledaño a la obra seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito y aparcamiento indiscriminado de vehículos, especialmente en los terrenos de aptitud agrológica cercanos.

20.- El tránsito de maquinaria y vehículos por las pistas de tierra de acceso al lugar, requiere que éstas sean previamente mojadas para evitar la emisión de partículas sólidas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

21.- Se debe evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de la maquinaria y vehículos de obra. Para ello se pueden instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia los cercanos barrios residenciales. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos sonoros ocasionados por los mismos

- Respecto a la integración paisajística de las obras

22.- Se debe contemplar el tratamiento paisajístico de los terraplenes y zonas afectadas por las obras, permitiéndose para los trabajos de revegetación únicamente especies propias o potenciales de la zona, tal y como se especifican en el epígrafe anterior

23.- Se deberá aprovechar el suelo o las tierra vegetal extraída, para lo que se requiere su acopio, desplazamiento y reutilización en otros espacios agrícolas.

16.3. En cuanto a la fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento deberían adoptarse las siguientes medidas:

24.- Recogida de los residuos sólidos generados por la zona residencial, que deben trasladarse a vertederos autorizados y, en ningún caso, quedar depositados en los campos abandonados del entorno inmediato.

25.- Los tratamientos para la fertilización de los espacios ajardinados, así como los de tipo fitosanitario, deberán ser lo menos agresivos posibles, adaptándose los productos a utilizar a la legislación sectorial vigente.

17. JUSTIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

17.1. Red de abastecimiento, riego e hidrantes

El suministro de agua potable necesaria para el abastecimiento del ámbito del Plan Parcial está garantizado por la red de agua potable municipal a la que se conecta en el vértice Noroccidental del sector por donde discurre ya la red general. La acometida será con una tubería de fundición dúctil de diámetro 100 mm.

La red de distribución se proyecta en anillas, interconectado, permitiendo todo tipo de comunicaciones.

Se calculará para caudales máximos iguales a cuatro veces el consumo medio, previéndose diámetros de 100 mm., estando la velocidad del agua comprendida entre 0,08 y 0,70 metros/segundo, y de forma tal que la presión no baje en ningún punto de la red de 30 m. de altura piezométrica.

La red se dividirá en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos podrá quedar fuera de servicio.

Todos los edificios que se construyan en las parcelas del Plan Parcial tendrán que prever obligatoriamente depósitos individuales o colectivos con capacidad mínima para 3 días de carencia, a razón de 150 litros/habitante/día.

Las tuberías de esta red de abastecimiento serán de fundición dúctil con sus correspondientes partes proporcionales de piezas especiales y arquetas.

La red de riego y las bocas de incendio irán conectadas a esta red previéndose dos hidrantes tipo Hermes y arquetas de control. La red de riego será con tubería de PVC PE 50 mm. y suministrará agua al Espacio Libre y a los alcorques para su riego por goteo.

En el plano de Ordenación nº O-6, Red de Abastecimiento, riego e hidrantes, se puede apreciar el trazado de las conducciones, la localización de las bocas de incendio, arquetas acometidas y demás detalles de la red.

No obstante esta red se calculará y definirá detalladamente en el Proyecto de Urbanización.

17.2. Red de Saneamiento.

La red de Saneamiento se proyecta según un esquema separativo, por lo que la red de aguas residuales es independiente de la red de aguas pluviales. La adopción de este sistema viene justificada por la existencia de un barranquillo dentro del ámbito del sector donde desaguarán las aguas pluviales por imperativo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.

La red de aguas residuales desagua su caudal por gravedad en un pozo de registro, perteneciente a la red general de saneamiento municipal, que está situado en la carretera a Las Casas.

La red de aguas residuales se ha diseñado en virtud de los perfiles longitudinales de las calles, y éstas a su vez, en relación a las condiciones topográficas del terreno y pendientes de dicha red en relación a su conexión con la red general municipal.

Todas las conducciones irán bajo la calzada. Se han dispuesto pozos de registro cada 50 metros y en todos los casos de cambios de dirección.

Se prevé que las secciones de las tuberías será de diámetro 300 mm., a excepción de las acometidas a parcelas que será de 250 mm.

Las pendientes mínimas de los ramales serán superiores al 1,00%. Las velocidades máximas admisibles serán de 1,57 metros/segundo y las mínimas de 0,26 metros/segundo.

Las conducciones serán de tubería de PVC, nervado y rigidez circunferencial > 8 . Se ha calculado partiendo de la dotación de 150 litros/habitante/día.

Las cabeceras de los dos ramales tendrán una cámara de descarga que permitan la limpieza de la red.

En el plano de Ordenación nº O-7, Red de Saneamiento se expresa el trazado de la red hasta el encuentro con la red general municipal existente.

No obstante, esta red se recalculará y definirá detalladamente en el Proyecto de Urbanización.

17.3. Red de drenaje de aguas pluviales

La red de aguas pluviales se diseña según los perfiles longitudinales de la red viaria y aprovechando las pendientes naturales del terreno.

Se intercepta el agua de lluvia a través de imbornales a razón de uno cada 300 m² de superficie de vial para ser conducida por tuberías hasta los colectores principales situados bajo las calles.

Desde estos colectores el agua será conducida al barranquillo del Pílon en su último tramo lindante con el sector. Se prevé diámetros de 300 mm. de los colectores de la red según el cálculo, siendo el material de las tuberías de PVC nervado.

Todas las conducciones irán bajo la calzada. Se han dispuesto pozos de registro cada 50 metros y en todos los casos de cambio de dirección.

En el plano de Ordenación nº O-8, Red de drenaje de aguas pluviales se expresa el trazado de la red hasta el encuentro con el barranquillo.

No obstante, esta red se recalculará y definirá detalladamente en el Proyecto de Urbanización.

17.4. Red de Energía Eléctrica de Baja y Media Tensión y Estación Transformadora.

Esta red parte desde el punto de enganche, situado en la línea general situada en la carretera GC-41 propiedad de UNELCO-ENDESA, mediante corte y dos empalmes, alimentando con cable de aluminio y aislamiento seco a una E.T. de nueva creación en el ámbito del sector, concretamente en un extremo del Espacio Libre.

La citada línea es subterránea de M.T. a 20kV y alimenta a la prevista E.T. prefabricada cuya tensión nominal de servicio de la red de M.T. es de 20kV situada en el Espacio Libre.

A partir de este centro de transformación se desarrolla la red de B.T. con una tensión de servicio de 400/230 V. y 50 Hz en corriente alterna trifásica con neutro. Será subterránea y en cobre. Por la configuración de las parcelas, se ha optado por una distribución radial y no en anillo para abaratar los costes.

Los conductores irán aislados con materiales termoplásticos PVC de alta calidad dieléctrica. Irán alojados en tuberías de PVC de 160 mm. de diámetro. Cada 25 metros y en todos los cambios de sentido, así como en las entradas de las cajas de parcelas, se dispondrá de arquetas de registro.

Esta red de B.T. alimentará cada una de las parcelas y al sistema de alumbrado exterior, en el primer caso alimentando las cajas de paso que a su vez alimentan a las cajas de contadores.

La localización de la E.T. se ha propuesto buscando el centro de equidistancia del sector, con el fin de acortar al máximo el recorrido de las redes en baja y evitar las correspondientes pérdidas de tensión.

En el plano de Ordenación nº O-9 se detalla el trazado de las redes de M.T. y B.T., la localización del centro de transformación (E.T.), arquetas y caja de protección y caja de contadores.

No obstante, esta red será objeto de un proyecto industrial específico redactado por técnico competente, anexo al Proyecto de Urbanización.

17.5. Red de Alumbrado Exterior

La red en B.T. para Alumbrado Exterior se desarrolla en ramales o circuitos a partir de la E.T.

Las luminarias irán en las aceras y espacios libres peatonales públicos.

En todas las calles se disponen en los dos lados a tresbolillo Sobre columnas de 3 metros de altura. Serán del tipo M-250^a estando separados entre sí de 17 a 20 m.

Los niveles de iluminación media del sistema viario serán los siguientes:

- Vías de tráfico rodado: 14 lux
- Vías peatonales: 14 lux

En el plano de Ordenación O-10, se define el esquema de la red de Alumbrado Exterior con la situación de las luminarias.

La red de distribución del Alumbrado Exterior, discurrirá subterráneamente a lo largo de las aceras y a través de sendas peatonales bajo tubo de PVC de 80 mm. de Ø. Las conexiones de los conductores subterráneos, se realizarán en la caja de protección de los puntos de luz. Los conductores de los distintos circuitos serán de cobre con aislamiento. Se colocará una red de tierra consistente en un conductor de protección a lo largo de toda la red de alimentación de puntos de luz, unidos a las columnas mediante terminal metálico y tornillo. Al final de cada circuito se colocará una arqueta con una pica de acero cobreado.

No obstante esta red será objeto del proyecto industrial específico redactado por técnico competente, anexo al Proyecto de Urbanización.

17.6. Red de Telecomunicaciones

Conformada por dos redes separadas: una red de distribución y una red de dispersión con las acometidas correspondientes.

Las parcelas de viviendas se agrupan en núcleos de varias unidades donde se localiza una arqueta tipo H o D de la que salen seis tubos de PVC de 100 mm. de diámetro a un armario con su pedestal correspondientes y desde aquí se define la red de dispersión que llega hasta las viviendas donde cada dos de ellas tienen una arqueta tipo M.

En el plano de Ordenación nº O-11 se detalla el trazado de la red, sus cámaras de derivación, arquetas, acometidas, etc. que será definida detalladamente en el Proyecto de Urbanización.

17.7. Recogida de residuos sólidos urbanos

El Servicio de Limpieza del Ayuntamiento de Valsequillo, dispone de los medios técnicos y humanos necesarios para la recogida domiciliaria de la basura, riego de calles, zonas libres y ajardinadas, una vez terminada y recibida por el Municipio la Urbanización.

Se dispondrán papeleras en número suficiente, así como bancos y juegos de niños en el Espacio Libre.

18. APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con la Estipulación Quinta del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Valsequillo y D. Miguel Ramírez Rodríguez este último se obliga a ceder al primero, en parcelas urbanizadas, el suelo necesario para materializar el doce y medio (12,5) por ciento del Aprovechamiento Medio del Sector.

La superficie del Sector es 13.545,48 m² y la edificabilidad del mismo es 0,50 m²/m²; 13.545,48 m² x 0,50 m²/m² = 6.752,29 m² de edificabilidad lucrativa destinada al uso residencial,-viviendas-, y al equipamiento, posiblemente comercial.

Cuando el P.G.O. determine el aprovechamiento Urbanístico Medio del sector y el Global se estará en condiciones de distribuir exactamente las Unidades de Aprovechamiento resultantes entre la Propiedad y el Ayuntamiento a razón de los porcentajes señalados y por ende de las edificabilidades lucrativas, todo ello de acuerdo con el Artículo 60 del T.R. LOTC-LENAC.

En Las Palmas de Gran Canaria, NOVIEMBRE de 2003

Fdo.: Francisco Montesdeoca Santana
Arquitecto
Colegiado nº 374 del Colegio de Arquitectos de Canarias

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Luis Doreste Silva, 22 – bajo derecha
35004 Las Palmas de Gran Canaria
Tel.: (928) 29 24 84-06; Fax: (928) 24 19 90
E-mail: arquimon@bm-arquitecto.com

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
SUSO 2 - "CERCADO DE CASARES"

IV. NORMATIVA REGULADORA

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO 1. Objeto, ámbito y vigencia.

CAPÍTULO 2. Del desarrollo del Sector

CAPÍTULO 3. Ejecución del Sector.

CAPÍTULO 4. Vigilancia del Sector.

TÍTULO II. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA USO PORMENORIZADO.

CAPÍTULO 1. Uso Dotacional

CAPÍTULO 2. Uso Equipamiento

CAPÍTULO 3. Uso Residencial

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO 1. OBJETO, ÁMBITO Y VIGENCIA

ARTÍCULO 1.

El presente documento tiene por objeto desarrollar, para su posterior urbanización, el Sector 2 - Cercado de Casares, definido en el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Se pretende que este suelo, una vez ordenado y urbanizado, sea el soporte de un asentamiento de carácter residencial.

ARTÍCULO 2.

El ámbito territorial del sector se define en los planos correspondientes y tiene una superficie de 13.545,48 m².

ARTICULO 3.

La vigencia o ámbito temporal del Plan, queda definida en el artículo 44.2 y 3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRELOTCENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, así como el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, o sea que su vigencia será indefinida y su alteración podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de algún o algunos de los elementos que lo constituyen.

CAPÍTULO 2. DEL DESARROLLO DEL SECTOR

ARTÍCULO 4.

El presente instrumento de ordenación se ha realizado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del TRELOTCENC, y los artículos 43 a 56 del Reglamento de Planeamiento y contiene los documentos previstos en los artículos 57 a 64 de esta última normativa. A su vez respeta el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

ARTÍCULO 5.

Esta documentación desarrolla y ordena de forma detallada y completa el Sector 2 - Cercado de Casares, dentro del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

ARTÍCULO 6.

Para completar y adaptar las determinaciones establecidas para el Sector, podrán formularse Estudios de Detalle, con las finalidades y características
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SECTOR 2 - "CERCADO DE CASARES". 2

NORMATIVA REGULADORA

que se detallan en el artículo 38 del TRELOTCENC y en el artículo 65.c del Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 7.

Para realizar materialmente las determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado se formulará el correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el contenido y determinaciones de los artículos 41 del TRELOTCENC y 67, 68 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

ARTÍCULO 8

La ejecución del SUSO 2 "Cercado de Casares" se efectuará por el Sistema de Ejecución Privada establecido en los artículos 96, 97, 107, 108 Y 109 del TRELOTCENC.

ARTÍCULO 9

Por tratarse de un solo propietario, no será necesario constituir la Junta de Compensación. El sistema de ejecución será el de Gestión Concertada.

ARTÍCULO 10

Según el artículo 71 del TRELOTCENC, la aprobación de la ordenación del SUSO determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

El citado artículo 71 establece que la ejecución del planeamiento implicará, entre otros, el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas

NORMATIVA REGULADORA

- b. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 11

La transmisión del suelo de cesión gratuita y la cesión de las obras de urbanización al Municipio de Valsequillo se efectuará según lo previsto en los artículos 179 y 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO 4. VIGILANCIA DEL SECTOR

ARTÍCULO 12

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento del planeamiento, ejerciendo las potestades que le incumben.

Se adoptarán como medidas defensivas de la ordenación del Sector la invalidez de los actos contra el mismo, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo V del TRELTCENC.

TÍTULO II: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Son los definidos en el Documento Normativo del PGO, apartado de las Normas de Edificación en cuanto a:

NORMATIVA REGULADORA

Condiciones de la parcela

Condiciones de posición en la parcela

Condiciones de ocupación en la parcela

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Condiciones de volumen y forma

Condiciones de dotaciones y servicios

Condiciones de seguridad

Condiciones ambientales

Condiciones de estética.

TÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA USO PORMENORIZADO.

Son los definidos en el Documento Normativo del PGO.

CAPÍTULO 1. USO DOTACIONAL

La normativa de aplicación en la parcela de uso Dotacional y Espacios libres, será la que contemple el PGO para dichos usos comunitarios.

CAPÍTULO 2. USO EQUIPAMIENTO

CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos.

Comercial, recreativo y espectáculos, restauración, sanitario, industria artesanal.

Usos tolerados.

Servicios administrativos y oficinas.

Usos prohibidos.

Los restantes.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima.

Se establece una parcela única, estando definida en el Plano Parcelario y en la Memoria: 591 m². En cualquier caso, la parcela mínima es la establecida en el la Normativa del PGO.

Edificabilidad de la parcela

1,44 m² de superficie construida por m² de superficie de parcela.

Ocupación máxima de la parcela.

- La superficie ocupada en planta baja por la edificación será la resultante de ocupar la totalidad de la parcela, salvando los retranqueos obligatorios establecidos en la normativa CJ-300.
- En planta alta la superficie ocupada será el tanto por ciento necesario para agotar la edificabilidad total de la parcela.

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima será la establecida en la normativa CJ-300.

Separación a linderos.

La establecida en la normativa CJ-300.

Sótanos

Se permite un sótano bajo rasante que sólo ocupe la proyección de la

planta baja.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Cubiertas

- No serán planas sino inclinadas a dos o cuatro aguas
- El material de recubrimiento será de tejas preferiblemente, en color rojo o terroso.

Fachadas

- Con materiales acordes con la cubierta de tejas y con el entorno paisajístico.
- Se prohíbe expresamente el aplacado cerámico y morteros monocapa con gránulos a base de vidrios.

Servidumbres

- La ordenación de la edificación resultante establecerá como servidumbre de uso público un sendero peatonal de 3 metros de ancho desarrollado a lo largo de parte del perímetro de la parcela, que conecte peatonalmente el Sector con la calle de la zona urbana colindante por el Oeste de dicho ámbito. Al peatonal resultante se le dotará de alumbrado exterior.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos.

Esta zona tiene por uso el residencial.

Usos tolerados.

Despachos, consultas profesionales.

Usos prohibidos.

Los restantes.

CONDICIONES TIPOLOGICAS

Vivienda Unifamiliar aislada y/o pareada

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima.

300 metros cuadrados.

Edificabilidad de la parcela

0,8 m² de superficie construida por m² de superficie de parcela.

Altura máxima de la edificación.

La altura total máxima es la establecida en la Normativa CJ300 del PGO.

Separación a linderos.

La separación mínima será de 2 metros.

Retranqueos.

NORMATIVA REGULADORA

La línea de edificación estará retranqueada como mínimo a 2 metros de la alineación frontal de la parcela.

Semisótanos y sótanos

- Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse 1,40 metros por encima de la rasante y medidos a la parte inferior del forjado.
- Se permiten los sótanos y semisótanos (hasta dos plantas máximo bajo rasante)
- Los semisótanos no invadirán las zonas de retranqueo obligatorio.

Construcciones auxiliares

- Las construcciones en sótanos podrán tener un coeficiente de ocupación superior que las plantas sobre rasante pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones mínimas a linderos, establecidas en esta Normativa.
- Fuera del conjunto de la ocupación máxima de la edificación en un solo volumen, no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias del jardín.
- No se permiten en ninguno de los casos las azoteas transitables.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Cubiertas

- No serán planas, sino inclinadas a dos o a cuatro aguas.
- El material de recubrimiento será de tejas preferiblemente en color rojo o terroso.

Vallas o cerramientos de parcelas

Tendrán una parte inferior ciega de 1,25 metros de altura recubierta exteriormente con piedra natural o laja del país y una parte superior transparente a base de rejas o celosías.

NORMATIVA REGULADORA

Fachadas

- Con materiales acordes con la cubierta de tejas y con el entorno paisajístico.
- Se prohíbe expresamente el aplacado cerámico y morteros monocapa con gránulos a base de vidrio.

Las Palmas de Gran Canaria, septiembre de 2004.

El Arquitecto

Francisco Montesdeoca Santana

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO **SUSO 2 -**
"CERCADO DE CASARES".

VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES
2. AVANCE PRESUPUESTARIO
 - A. Viales**
 - B. Espacios Libres**
 - C. Saneamiento y Drenaje**
 - D. Abastecimiento de Agua**
 - E. Electrificación**
 - F. Alumbrado Exterior**
 - G. Varios**
 - H. Resumen**
3. MODIFICACIÓN DEL VALOR DEL SUELO
 - 3.1. Coste del suelo sin urbanizar (T)**
 - 3.2. Coste de la urbanización (U)**
 - 3.3. Coste total del suelo urbanizado (P)**
 - 3.4. Coste unitario del suelo urbanizable lucrativo (C)**
 - 3.5. Repercusiones del suelo sobre la edificación (R)**
4. PROGRAMA DE INVERSIONES POR ETAPAS
5. FINANCIACIÓN
6. RESUMEN DE DATOS NUMÉRICOS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 2_
-“CERCADO DE CASARES”. VALSEQUILLO.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El Reglamento de Planeamiento en sus Artículos 45.1.h y 55 señala entre los contenidos de un Plan Parcial, la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".

La realización, en una sola etapa, del conjunto de la urbanización permitirá una adecuada programación de inversiones.

La promoción privada tiene por objeto la obtención de un beneficio económico que haga rentable el desembolso del capital invertido, por lo que debe considerarse la viabilidad económica del sector, en función del coste de suelo urbanizado y de su repercusión sobre la construcción prevista.

Fijada una repercusión máxima admisible sobre la construcción, parece claro que el resto de los factores que intervienen en el estudio económico quedan supeditados: o bien se limitan los gastos para llegar a un coste máximo de suelo urbanizado, o por el contrario se juega con el lícito margen de beneficios.

El coste mínimo o módulo de Urbanización está estipulado en 17,08 €/m² para terreno en bruto como base mínima por el Colegio de Arquitectos de Canarias (C.O.A.C.).

Teniendo en cuenta los costes de las últimas promociones similares a "Cercado de Casares" realizadas en la provincia de Las Palmas, puede asegurarse que este módulo está muy ajustado a la realidad.

En el presente estudio sólo se pretende la obtención de los datos necesarios para el estudio de la viabilidad de la operación y programar los distintos factores de influencia que sirvan de directriz para futuros estudios

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 2_
-"CERCADO DE CASARES". VALSEQUILLO.

económicos.

2. AVANCE PRESUPUESTARIO

Adoptando como base de partida el módulo de 17,07 €/m² de coste de urbanización, se está aplicando un margen de aproximación sobre el coste real de actuación, correspondiendo al Proyecto de Urbanización que desarrollará este Plan, definir adecuadamente y en detalle mediante las mediciones pertinentes de la obra a urbanizar, el presupuesto ajustado de inversiones en obras, que de forma global se fija en este apartado.

Los módulos a aplicar, que han de desarrollarse en el Proyecto de Urbanización, habrán de referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios (Artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento).

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado exterior.
- Otras redes o canalizaciones de servicio que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como accesos a la urbanización, desviación de redes de servicio existente y otras.
- Indemnizaciones procedentes de derribos, destrucciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan, si procede.

A nivel de avance presupuestario y teniendo en cuenta que este cálculo previo se hará mediante porcentajes de aplicación sobre partidas concretas, se simplificarán éstas en las siguientes:

- A. Red viaria
- B. Espacios libres (verde de uso público)
- C. Saneamiento y drenaje

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- D. Abastecimiento de agua
- E. Red eléctrica
- F. Alumbrado exterior
- G. Varios o imprevistos

Siendo la superficie total del Plan 13.545,48 m², el presupuesto global con aplicación del módulo máximo sería:

$$13.545,48 \text{ m}^2 \times 17,08 \text{ €/m}^2 = 231.356,80 \text{ €}$$

La distribución de esta cantidad por las partidas definidas anteriormente será:

A. VIALES

Incluye 3.704,06 m² de zona vial pavimentada, con encintado y pavimentos de aceras, zona de aparcamiento, obras auxiliares de desmontes y terraplenes.

El coste de esta obra podría representar el 34% del coste total de la urbanización, es decir 78.661,31 €.

B. ESPACIO LIBRE

Son las zonas verdes de uso público para parques y jardines de la Urbanización. Ocupa el 8,75% de la superficie del sector. Entendemos que representaría un 3% del coste total o sea 6.940,70€. Se incluye mobiliario urbano y ornamentación.

C. SANEAMIENTO Y DRENAJE

Comprende esta partida la apertura de zanjas, las conducciones de saneamiento, los pozos de registro, imbornales con sus pozos y la red

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 2_
-“CERCADO DE CASARES”. VALSEQUILLO.

de drenaje.

El coste de esta obra ascendería al 17% del total o sea 39.330,66 €

D. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se incluyen en esta partida, además de las conducciones instaladas tras la apertura de zanjas, las bocas contra incendios y las acometidas a parcelas y la red de riego.

En general la red de agua podría representar hasta un 8% del coste total, lo que significaría 18.508,54 €.

E. ELECTRIFICACIÓN

Incluye esta partida la construcción de la Estación Transformadora necesaria, la red en alta tensión y la red en baja hasta las acometidas a parcelas.

El porcentaje de coste para esta partida oscilaría el 26% o sea 60.152,77 €.

F. ALUMBRADO EXTERIOR

Incluye la conducción en baja para el alumbrado y los correspondientes puntos de luz en toda la red viaria. Este capítulo puede representar el 7% del total, o sea 16.194,98 €.

G. VARIOS

Se considera esta partida como una previsión de posibles obras a realizar que surgirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

partidas menores no incluidas en los apartados anteriores (red de telefonía, señalización, y balizamiento, etc.)

Estas obras pueden alcanzar el 5% del presupuesto total. O sea 11.567,84 €.

H. RESUMEN

PARTIDA	%	COSTE TOTAL
- VIALES	34	78.661,31 €
- ESPACIO LIBRE	3	6.940,70 €
- SANEAMIENTO Y DRENAJE	17	39.330,66 €
- ABASTECIMIENTO	8	18.508,54 €
- ELECTRICIDAD	26	60.152,77 €
- ALUMBRADO EXTERIOR	7	16.194,98 €
- VARIOS	5	11.567,84 €
- TOTAL	100	231.356,80 €

El precio unitario o coste por metro cuadrado bruto de urbanización será:

$$231.356,80 \text{ €} / 13.545,48 \text{ m}^2 = 17,08 \text{ €/m}^2$$

3. MODIFICACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

El coste de una urbanización depende de dos factores:

- Coste del suelo sin urbanizar (T)
- Coste de la urbanización (U)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 2_
-“CERCADO DE CASARES”. VALSEQUILLO.

3.1. Coste del suelo sin urbanizar

Este coste del suelo o valor inicial se ha calculado en función de los precios del suelo rústico de secano en la zona. El valor máximo a considerar sería de 6,00 €/m² e incluye la parte correspondiente por el pago de plusvalías, que constituye también un coste inicial.

El coste T, o suelo sin urbanizar es:

$$T = 13.545,48 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2 = 81.272,88 \text{ €}$$

3.2. Coste de la Urbanización (U)

Dando por válido el módulo de 17,08 €/m², valorado como mínimo por el CO.A.C., como el coste de obra de urbanización real en el momento actual obtenemos el coste total descrito en el punto 2, Avance Presupuestario de 231.356,80 €.

3.3. Coste total del suelo urbanizado (P)

El coste total del suelo urbanizado puede presentarse por la fórmula:

$$P = T + U$$

en donde (P) indica el coste del suelo urbanizado que se pretende hallar, y (T) y (U) los valores del suelo sin urbanizar y del coste de la urbanización anteriormente hallados:

$$P = 81.272,88 + 231.356,80 = 312.629,68 \text{ €}$$

3.4.- Coste unitario medio del suelo urbanizable lucrativo (C)

El coste unitario media será:

$$P_m = \frac{P}{S}; \text{ siendo } S \text{ el área total de la actuación.}$$

$$P_m = \frac{312.629,68 \text{ €}}{13.545,48 \text{ m}^2} = 23,08 \text{ €/m}^2$$

Este coste unitario medio es puramente teórico al considerar que no todo el terreno urbanizado es lucrativo.

Es coste unitario medio del suelo urbanizado lucrativo es:

$$C = \frac{P}{S_n}; \text{ donde } S_n = \text{superficie de terreno lucrativo}$$

$$P = 312.629,68 \text{ €.}$$

$$C = \frac{312.629,68 \text{ €}}{7.969,94 \text{ m}^2} = 39,23 \text{ €/m}^2$$

Se han descontado para el cálculo de las zonas lucrativas de la urbanización, toda la zona de dotaciones no lucrativas, así como los viales y aparcamientos.

3.5.- Repercusiones del suelo sobre la edificación (R)

La repercusión del suelo sobre el metro cuadrado de la construcción es un dato fundamental para la financiación y su cálculo.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la obtención de esta cifra es preciso aplicar el coeficiente de edificabilidad, consistente en el indicativo del número de metros cuadrados que pueden construirse por metro cuadrado del terreno. La ecuación será:

$$E = Sc/S; \quad Sc = E.S.$$

E = Coeficiente de edificabilidad.

S = Area de la actuación

Sc = Total de metros cuadrados edificables en la zona lucrativa.

La repercusión del suelo sobre el metro cuadrado edificable será:

$$R = P/Sc \text{ siendo: } P = C.S.$$

luego:

$$R = C.S./E.S. = C \text{ €/m}^2 / E \text{ m}^2/\text{m}^2 = C/E \text{ €/m}^2$$

Lo que viene a significar que el valor se obtiene dividiendo el costo unitario medio de los terrenos lucrativos por el coeficiente de edificabilidad cuadrada.

Considerando las diferentes edificabilidades que corresponden a cada tipo de suelo residencial y de equipamiento lucrativo, según la normativa del sector, se obtienen los siguientes valores:

PARCELAS	USOS	Sc m2	S m2	E m2/m2	C pts/m2	R pts/m2
R	Residencial: Viv 4D + Semisótano	5.903,15	7.378,94	0,80	39,23	49,04
E	Comercial:	849,14	591,00	1,44	39,23	27,24
TOTALES Y PROMEDIOS		6.752,29	7.969,94	0,85	39,23	38,14

La repercusión final sobre la edificación en R será de 49,04 €/m2, y

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 2_
-“CERCADO DE CASARES”. VALSEQUILLO.

en EQ 27,24 €/m².

La repercusión media será de 38,14/m², cantidad muy acorde con los costes actuales y aceptada para asegurar la viabilidad de la promoción.

4. PROGRAMA DE INVERSIONES POR ETAPAS

Al ejecutarse la urbanización en una etapa única, conociendo el coste global de cada partida, se establece la tabla que da el resumen de las inversiones a efectuar por los promotores en cada una de las partidas generales establecidas.

PARTIDAS GLOBALES	ETAPA ÚNICA
Red viaria	78.661,31 €
Espacio libre	6.940,20 €
Saneamiento y Drenaje	39.330,66 €
Abastecimiento de agua	18.508,54 €
Electricidad	60.152,77 €
Alumbrado exterior	16.194,98 €
Varios e imprevistos	11.567,84 €
TOTAL URBANIZACIÓN	231.356,80 €
12% por gestión, administración y conservación temporal	27.762,82 €
TOTAL	259.119,62 €

5. FINANCIACIÓN

Para financiar los gastos establecidos, los promotores cuentan con recursos propios; capital privado cuya inversión deberá programarse adecuadamente en relación a las fases previstas.

6. RESUMEN DE DATOS NUMERICOS

S = Area total de actuación.....	13.545,48 m ²
Sn = Superficie total lucrativa.....	7.969,94 m ²
Sc = Superficie construida total lucrativa.....	6.752,29 m ²
T = Coste de los terrenos.....	81.272,88 €
U = Coste de la urbanización.....	231.356,80 €
P = Coste total suelo urbanizado.....	312.629,68 €
Pm = Coste unitario medio.....	23,08 €/m ²
C = Coste unit. medio terreno lucrativo.....	39,23 €/m ²
R = Repercusión suelo s/ edificación.....	38,14 €/m ²

Las Palmas de Gran Canaria, septiembre de 2004.

El Arquitecto

Francisco Montesdeoca Santana