

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.
C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 1 - MIRABALA

ARQUITECTO:

ISIDRO E. CORBERA PARELLADA

PROMOTOR:

COMUNIDAD DE BIENES

HERMANOS SUÁREZ SÁNCHEZ S.L.

NOVIEMBRE 2003

ÍNDICE.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- Antecedentes.	
1.1 Situación estado actual	
1.2 Accesos.	
1.3 Estructura de la Propiedad.	
1.4 Antecedentes de Planeamiento.	
1.5 Justificación de la Formación del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado 1 Mirabala.	
2.- Contenido Ambiental.	
2.1 Introducción.	
2.1.1 Localización del Ámbito Territorial de Estudio.	
2.1.2 Justificación del contenido Ambiental del Instrumentos de Ordenación.	
2.1.3 Afección del Planeamiento de los recursos naturales y del territorio.	
3.- Información.	
3.1 Topografía.	
3.2 Hidrología.	
3.3 Geología.	
3.3.1 Entorno Geológico.	
3.3.2 Suelo.	
3.3.3 Estudio Geotécnico.	
3.4 Condiciones Climáticas.	
3.5 Vegetación.	
3.5.1 Vegetación cultivada.	
3.5.2 Vegetación asociada a los terrenos y cultivos.	
3.5.3 Vegetación de borde de Carretera.	
3.5.3 Flora.	
3.5.4 Fauna.	
3.5.4.1 Vertebrados terrestres y reptiles.	
3.5.4.2 Reptiles.	
3.5.4.3 Mamíferos.	
3.5.4.4 Avifauna.	
3.5.4.5 Fauna invertebrada.	
3.5.5 Suelos capacidad agrícola.	
3.5.6 Calidad del paisaje y para la conservación.	
3.5.7 Inventario Ambiental.	
3.6 Contenido Social y Urbanístico.	
3.6.1 Preexistencia. Usos, edificaciones e infraestructura existente.	
3.6.2 Red Viaria.	
3.6.3 Estructura de la Propiedad.	
3.6.4 Población.	
3.7 Anexo fotográfico.	
4.- Memoria Justificativa y determinaciones.	3
4.1 Análisis y justificaciones de la Ordenación.	
4.1.1 Introducción.	
4.1.2 Propuestas y alternativas.	
5.- Objetivos y criterios adoptados en la Ordenación.	37
5.1 Objetivos generales.	
5.1 Determinaciones Urbanísticas del Área de Ordenación.	
6.- Propuesta de Ordenación.	
6.1 Residencial.	

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

- 6.2 Equipamiento.
- 6.3 Viario.
- 6.4 Aparcamientos.

7.- Infraestructura.

- 7.1 Abastecimiento de Agua, Contra Incendio y Red de Riego.
- 7.2 Saneamiento, Aguas residuales y Pluviales.
- 7.3 Electrificación, Alumbrado Público y Domiciliario.
- 7.4 Canalizaciones Telefónicas y de Telecomunicaciones.
- 7.5 Plantaciones.
- 7.6 Obras Exteriores.

8.- Relación de Propietarios.

9.- Cumplimiento del Artículo 46 de Reglamento de Planeamiento.

- 91. Sistema de Ejecución.
- 92. Plazo de Ejecución.
- 93. Plan de Etapas.
- 94. Conservación de la Urbanización.
- 95. De la Ejecución.
- 96. Garantías.
- 97. Medios Económicos.

10.- Normativa Reguladora.

- 10.1 Residencial.
- 10.2 Parcela Dotacional, Uso Social (DT).
- 10.3 Parcela Comercial, Uso Privado.

11.- Datos Numéricos.

- 11.1 Evaluación Residual de las parcelas /m2 de suelo en función de la edificación.
- 11.2 Aprovechamiento Medio.

12.- Estudio Económico, Financiero y Plan de Etapas.

- 12.1 Estudio Económico Financiero.
 - A) Previsión del Presupuesto de Ejecución Material.
 - B) Previsión de los Gastos de Urbanización.
 - C) Determinación de la viabilidad del sector.
 - D) Financiación de la Inversión.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL
MIRABALA.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- ANTECEDENTES.

1.2 SITUACION, ESTADO ACTUAL.

El sector objeto de ordenación está situado en el Término Municipal de Valsequillo de la isla de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, en terrenos situados dentro del casco urbano de Valsequillo en la zona conocida por Mirabala, a unos 175 m al este de la Carretera General GC-41, de Telde a San Mateo. Linda al sur con el Barranquillo El Pión y al oeste con la calle Cántaro, mientras que al norte y este linda con edificaciones.

La zona ha sido eminentemente agrícola, con parcelas de cultivo, hoy en abandono, careciendo de construcciones e infraestructuras en su interior.

El suelo objeto del planeamiento tiene una superficie total de **19.485,85 m²**.

1.3 ACCESOS.

El acceso principal al sector se realiza desde la Carretera General GC-41, a través de la calle El Calvario y desde la propia red viaria del casco urbano de Valsequillo, red que en esta zona se encuentra interrumpida en varias partes, incluso inconexas en su continuidad.

La zona a urbanizar se encuentra rodeada de edificaciones tipo chalés, con una de red viaria secundaria del casco urbano que se interrumpe en muchos casos, lo que obliga a hacer grandes rodeos a los vecinos en sus traslados.

1.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todo el suelo objeto del presente planeamiento es de una sola propiedad: Comunidad de Bienes Suárez Sánchez S.L., promotora de la ordenación y desarrollo de este sector.

1.5 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El sector objeto de ordenación estaba recogido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valsequillo dentro del denominado Suelo Apto para Urbanizar de Mirabala, con las siguientes determinaciones:

Denominación: MIRABALA (3 sectores).

Superficie: 5,54 Has. (8.680 m², 24.360 m², 22.400 m²).

Uso general: residencial.

Densidad máxima: 40 viv/Ha.

Nº viviendas: 222.

Tipología: unifamiliar aislada

Ordenanza: g.

Coefficiente edificabilidad bruta: 0,53 m²/m².

Edificabilidad sector: 60.446 m².

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

Equipamiento: 6.353 m².

Zona verde 3.250 m².

Social: 705 m².

Condiciones generales: Convenio.

Cesión: Reglamento de Planeamiento.

1.5 JUSTIFICACION DE LA FORMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO 1 - MIRABALA.

Como se ha dicho, el área objeto de ordenación se encuentra inserta en el casco urbano. La expectativa de desarrollo urbano, junto con el abandono de las labores agrícolas, ha sido la causa del estado actual de los terrenos.

El suelo urbano rodea el sector en su totalidad, por lo que goza de excelentes posibilidades, con grandes expectativas de ayudar a solventar la demanda del suelo existente.

Las características climáticas y del entorno, junto con las temperaturas suaves con una variación, escasa pero suficiente para manifestar los cambios estacionales, lo hacen un área idónea para el uso residencial que se pretende.

La condición de ser un sector de suelo inserto en el casco urbano lo dota de perfectas condiciones urbanas, con fácil accesibilidad a las dotaciones colectivas de que consta Valsequillo. A la vez, el desarrollo de este sector resuelve, y de aquí el interés público, la continuidad de los sistemas locales y de la trama urbana.

La ordenación planteada prevé los correspondientes espacios para usos públicos, equipamiento y servicios para el desarrollo de las actividades complementarias del uso característico residencial que se pretende.

2.- CONTENIDO AMBIENTAL.

2.1 INTRODUCCIÓN.

2.1.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El objeto de estudio es un Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso fundamentalmente Residencial, situado dentro del Casco Urbano de Valsequillo, a unos 450 metros de altitud, en la zona conocida como Mirabala. Este suelo urbanizable está clasificado como tal en el Plan General de Ordenación de Valsequillo, cuya aprobación inicial es de fecha 5 de noviembre de 2001, constando una aprobación de modificaciones de fecha 14 de enero de 2003.

La situación ya se ha descrito en el punto 1.1 de esta memoria. No obstante, tiene su acceso principal por la Carretera General GC-41, que atraviesa la red viaria secundaria del Casco de Valsequillo, ya que este planeamiento dará respuesta de continuidad en la zona.

Geográficamente la isla de Gran Canaria se localiza en la zona central del Archipiélago de las Islas Canarias y tiene una superficie de unos 1.522 Km², con una altitud máxima de 1.950 m, en el Pozo de Las Nieves.

En términos generales, la composición de su suelo está formada por material de tipo basáltico, como consecuencia del vulcanismo emitido en diversos ciclos eruptivos desde el mioceno a la actualidad, con aporte de partículas arrastradas por los vientos desde el vecino continente africano.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

Geográficamente y en la cartografía de la Isla está definida por los siguientes parámetros.

Latitud Norte

Extremo Septentrional	20,25 N.
“ Meridional.	27,44 N.

Longitud (referida al Meridiano de Madrid)

Extremo Oriental.	9,43 W
“ Occidental.	12,08 W.

La Isla tiene una configuración sensiblemente circular y tiene un perímetro aproximado de 60,3 Km.

2. 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, establece las determinaciones en materia ambiental de aplicación “a la totalidad de los instrumentos de planeamiento”. Tal y como recoge el artículo 2.2, “el contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio a sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación”.

Según las estipulaciones prescritas en el artículo 14 del Decreto 35/1995, se deberán concretar el nivel de detalle en el estudio ambiental y el grado de afección de la actuación urbanística sólo a los efectos de los diferentes parámetros ambientales.

Siguiendo las prescripciones del artículo citado se realiza el presente estudio sobre las características antrópicas, geocológicas y paisajísticas de este suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial, al igual que las consecuencias derivadas de su ejecución.

2.1.3. AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO.

El espacio del terreno donde se pretende desarrollar este suelo urbanizable no se encuentra incluido en ningún Espacio Natural Protegido, ni en ninguna zona de características especiales, ni en Área de Sensibilidad Ecológica.

El suelo urbanizable que se desarrolla es un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, recogido como tal en el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

El Decreto 35/1995, de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, determina como herramienta de trabajo de partida el abordar como unidades homogéneas de paisaje los estudios territoriales de los instrumentos de planeamiento. La escasa entidad del sector objeto de ordenación (1,948 Ha., lo que supone tan sólo un 6,37% de la superficie del Municipio) y la homogeneidad de sus características geológicas y antrópicas hace que resulte innecesario el establecimiento de unidades de paisaje interiores.

No obstante, el sector de suelo a tratar se inserta plenamente en una unidad de paisaje mayor, el casco urbano, con desarrollo en su entorno de ciudad jardín de uso preferentemente residencial. En cualquier caso es preceptivo abordar el

análisis más pormenorizado de las características ambientales y humanas del sector a ordenar.

3.- INFORMACIÓN.

3.1 TOPOGRAFÍA.

El área objeto de ordenación encuentra, como se ha dicho, dentro del casco urbano de Valsequillo, con una forma asimilable a un trapecio, de base unos 160 m, por unos 130 m, de altura, a una cota de unos 535 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un terreno con una ondulación suave con unas pendientes que reflejan una diferencia de cotas en los puntos exteriores de unos 10 metros, lo que hace que las pendientes W – E oscilen entre el 4 y 6%.

3.2 HIDROLOGÍA.

Es sabido que en las Islas Canarias no existe ningún cauce permanente de agua que pueda tener la consideración de río. Existen pequeños cursos de agua estacionales, provenientes de lluvias y nacientes; debido a la pobre pluviometría, por ausencia de un clima extremo en las zonas de montañas y por la situación geográfica de las Islas.

3.3 GEOLOGÍA.

3.3.1 ENTORNO GEOLÓGICO.-

La zona de estudio se sitúa en el sector Centro de la isla de Gran Canaria. Las islas oceánicas que constituyen el Archipiélago Canario tienen su génesis en acumulaciones de material lávico. La naturaleza de este volcanismo es eminentemente basáltica, aunque en Gran Canaria adquieren importancia también el desarrollo de los términos intermedios (traquibasaltos) y muy diferenciados (traquitas y fonolitas) de las series alcalinas.

A esta diferencia magmática esta asociada la formación de grandes calderas de subsidencia (Caldera de Tejada). Asimismo, la violencia explosiva de estos magmas implica una gran producción de piroclastos.

Tras un periodo erosivo, al final del Ciclo I comienzan en el Plioceno Inferior las emisiones del Ciclo Roque Nublo, es decir el 2º Ciclo Volcánico de Gran Canaria, que se extiende prácticamente a lo largo de la primera mitad del Plioceno, con una edad de 4,4 y 3,7 m.a.

Las manifestaciones volcánicas más recientes son, en su mayor parte, basálticas.

3.3.2 SUELO.

La totalidad de la superficie del suelo sobre el que se desarrolla la ordenación de este suelo urbanizable sectorizado ordenado se compone de diversos estratos:

Un primer estrato de tierra vegetal, tierra de cultivo, arcilla con materias orgánicas, sueltas, sin interés geotécnico, alcanzando una profundidad máxima de aproximadamente 1 metro.

Un segundo escalón compuesto por arcilla marrón, arcillas plásticas de coloración marrón y compacidad media baja. Su potencia es también reducida: unos 70 cm. de media.

Un tercer estrato, constituido por basalto, colada volcánica en forma de roca masiva muy compacta, con coloración negruzca. No presenta inclusiones escoriáceas en valores de R.Q.D. por encima del 80%.

Esta tercera capa de basalto, localizada a la profundidad de unos 2 m de media, constituye un firme muy apto para la cimentación de las edificaciones de poca-media entidad que se pretenden ejecutar.

3.3.3 ESTUDIO GEOTÉCNICO.

Por parte de la propiedad se ha encargado a la empresa SOLESTE S.L. un estudio geotécnico preliminar para tener un primer contacto con las características geotécnicas del suelo que nos ocupa, y cuyo informe se recoge sucintamente en el apartado 3.3.2.

Con posterioridad, y como es preceptivo, se hará un estudio más extenso para poder acometer las diferentes edificaciones que se pretenden, con la seguridad y garantías pertinentes.

3.4 CONDICIONES CLIMÁTICAS.-

Las Islas Canarias se encuentran bañadas por una corriente marítima fría (la Corriente Fría de Canarias), procedente del Hemisferio Norte y próxima al encuentro de la corriente opuesta procedente del Hemisferio Sur. Esta circunstancia, junto con la existencia de unos vientos dominantes húmedos y frescos, los alisios, produce unas temperaturas suaves y agradables, diferenciando estas islas de otros lugares situados geográficamente en su misma latitud y con temperaturas muchos más elevadas.

Por tanto, los factores que determinan el clima de este Archipiélago son los vientos alisios del N.E., en combinación con las corrientes marítimas que lo circundan y una serie de variantes de carácter local, como puede ser la altitud, el relieve, la orientación, generando diferentes zonas climáticas.

Los vientos están estratificados y, en consecuencia, las lluvias son débiles y beneficiosas, excepto cuando por algunas circunstancias (corrientes de aire polar, depresiones de altura, borrascas atlánticas etc.) se destruye esta estratificación, produciendo lluvias torrenciales que generalmente afectan a la mitad meridional de las Islas.

La configuración del relieve de Canarias, las depresiones frías en altura y las corrientes de aire caliente cargadas de humedad hacen que en los meses entre noviembre y enero sean frecuentes los aguaceros.

Igualmente la orientación de las montañas y la altitud juegan un papel primordial en la variedad climática de las zonas, creando microclimas diferenciados.

3.5 VEGETACIÓN.-

Hay que hacer notar que la totalidad del suelo objeto de ordenación se ha dedicado a cultivos durante muchos años y en la actualidad están abandonados. La vegetación se reduce a la que habitualmente existe en los bordes de los cultivos y en algunos terrenos agrícolas de barbecho.

Así distinguimos tres clases de vegetación: Vegetación cultivada, vegetación asociada a los terrenos de cultivo y vegetación de borde de viales y caminos. En todos los casos se trata de una vegetación antropizada, donde la componente natural es prácticamente inexistente.

3.5.1 VEGETACIÓN CULTIVADA.-

Los terrenos eran utilizados para la plantación de tubérculos, maíz y algunas verduras, coles colinos, etc., cuya plantación se efectuaba en determinadas épocas del año, normalmente en otoño e invierno para aprovechar las lluvias como riego. Era entonces cuando el terreno estaba en producción, estando el resto del año como erial.

En este tipo de terrenos y cultivos es usual la plantación en los bordes de árboles frutales, en general muy diseminados: perales, manzanos, ciruelos, además del almendro.

El valor de esta vegetación es menor. Sin embargo el valor paisajístico es importante, contribuyendo en muchas ocasiones alimento y cobijo a las aves de paso y los reptiles. Por el contrario, son cultivos que precisan de un alto requerimiento hídrico, al igual que los tubérculos, fundamentalmente papas, que requieren un riego abundante y periódico, por lo que su contribución al consumo de agua es importante y una de las causas de su actual abandono.

3.5.2. VEGETACIÓN ASOCIADA A LOS TERRENOS Y CULTIVOS.

En este grupo se encuadran las especies que aprovechan el abandono de las labores agrícolas, así como otras estacionales que siempre han estado vinculadas a los propios terrenos agrícolas, y las que ocupan el espacio de terrenos colindantes.

En general son una vegetación herbácea con muchas especies presentes que en general constituyen las conocidas como “malas hierbas”.

En los terrenos que nos ocupan y en buena parte del perímetro, el espacio está cubierto por cañas (Arundo donax) que hacen de muro cortavientos y de elementos de separación de las parcelas colindantes. En algunos puntos aparecen las zarzas (rubus inersis) formando masas importantes desde que se dejan a su libre desarrollo. La presencia de estas especies denota la riqueza del suelo y sus niveles de humedad.

En estos suelos suelen abundar los cardos (Scolymus risganícas), las amapolas, rojas y rosadas (Papaver hocas y Papava somniferun), margaritas (Anacyclus radiotus), varias especies de la familia Fabaceae, concretamente de los géneros Medicago, Ononis y Lathyrus. Igualmente abundan el conocido relinchón (Brassica olaracea), el jaramago (Raphanus raphanistrum) y el conejito (Fumaria officinalis)

3.5.3 VEGETACIÓN DE BORDE DE CARRETERA.

En esta unidad de vegetación en Canarias es usual la plantación de especies arbóreas, tales como los eucaliptos (Eucaliptos globules), que en nuestro caso no existen, y que generalmente vienen acompañados por ejemplares de pitas (Agave americana), tuneras (Opuntia grex – máxima), cañas (Arundo donax), como así de otras especies de menor porte.

3.5.4 FLORA.

Al tratarse de terrenos agrícolas, la mayoría de las especies son de carácter ruderal nitrófilo, es decir, especies asociadas a terrenos de cultivo, en explotación o en estado de abandono, idénticos a los de los bordes de sendas y caminos. Son especies herbáceas de generación anual, generalmente asociadas a la aparición de las lluvias, de las que dependen para su crecimiento o floración.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

El carácter agrícola de los terrenos, con sus labores asociadas, es la causa de la existencia de un reducido número de especies endémicas, destacando las especies pertenecientes a la familia de las compuestas (Astraceae) y a la familia de las leguminosas (Fabaceae).

Entre estas especies silvestres habría que señalar a la que tiene algún tipo de aprovechamiento agrícola ganadero, como sería el caso de la retama amarilla (*Telime microphylla*), la pita, la tunera o la caña Hay que hacer notar que, de todas estas especies citadas, no existen ninguna amenazada, ni catalogada.

Además de las especies silvestres, existen otras cultivadas. En terrenos donde se plantan papas (*Solanum tuberosum*), y/o millo (*Zea mays*), temporalmente se dedican al cultivo de cereales, sobre todo en los años de poca lluvia. Las especies cultivadas son el trigo (*Triticum sativum*) y la cebada (*Hordeum vulgare*). En los bordes de los terrenos solían plantarse perales (*Pirus communis*), manzanos (*Malus pumila*), naranjos (*Citrus sinensis*), limoneros (*Citrus limón*), algún castaño (*Castanea sativa*), higueras (*Ficus carica*) y almendros.

Inventario de la flora vascular silvestre existente en el área de ordenación o sus cercanías.-

Especie (Nombre Científico)	Especie (Nombre Común)
Agave americana Argyranthemum frutescens Artemisia thuscula Arundo donax Dittrichia viscosa Ferula linkii Galactites tomentosa Hiparhenia hirta Hipericum canariense Opuntia grex-máxima Papaver somniferum Rubus inermis Rumex lunaria	Pita henequén Magarzas Incienso Caña Altabaca Cañaheja Cardo Cerrillo Granadillo Tunera Amapola rosa, adormidera blanca Zarza Vinagrera

Inventario de las especies cultivadas existentes en el área de ordenación o sus cercanías.-

Especie (Nombre Científico)	Especie (Nombre Común)
Castanea sativa Citrus limón Citrus sinensis Ficus carica Hordeum vulgare Malus pumila Persea americana Pirus communis Prunus domestica Solanum tuberosum Triticum sativum Zea mays	Castaño Limonero Naranja Higuera Cebada Manzano Aguacatero Peral Ciruelo Papa Trigo Millo

3.5.5. FAUNA.

En este apartado estudiaremos la fauna vertebrada e invertebrada que se encuentran en el área de ordenación, haciendo referencia a las especies de las que se ha obtenido información y que potencialmente se pueden encontrar en estos biotopos.

3.5.5.1 VERTEBRADOS TERRESTRES Y REPTILES.-

Respecto a la fauna vertebrada de la que se ha obtenido información se corresponde con las características de las zonas de cultivo de medianías, en dónde se encuentran representados reptiles, aves y mamíferos.

Para las especies inventariadas se hace referencia a su abundancia, status de conservación, así como el grado de protección que les afecta, si lo hubiere, según la legislación vigente. Para esta información se ha consultado el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (CNEA), regulado por el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo; el Convenio de Berna, de 19 de septiembre de 1979, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa; el Convenio de Bonn, de 23 de junio de 1979, sobre conservación de especies migratorias; la Directiva Hábitat, Directiva 92/43/CEE, del Consejo de Europa, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre; la Directiva Aves, Directiva 79/409/CEE, del Consejo de Europa de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres.

3.5.5.2 REPTILES.-

Los reptiles encuentran un biotopo óptimo en las zonas dónde existen cúmulos de piedras, muros y “majanos”. También en lugares donde existen tuneras y pitas, en cuyo interior encuentran alimento y refugio. Dentro del ámbito del estudio, aparecen en los bordes y bancales, estando en mayor concentración en los muros antiguos existentes, así como en carreteras, caminos y proximidades de las edificaciones. Es probable la presencia de especies típicas de la isla, concretamente el lagarto de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*) y la lisa (*Chalcides sexlineatus*), así como el perenquén (*Tarentola boettgeri*). Las tres especies son endémicas de Canarias. Señalaremos el grado de protección que según las distintas Normativas afectan a los reptiles.

REPTILES.

Especies	CNEA	C.Berna	C.Bonn	D.Aves	D.Habitat.
<i>Gallotia stehlini</i>	I	II			IV
<i>Chalcides sexlineatus</i>		II			IV
<i>Tarentola boettgeri</i>		II			IV

3.5.5.3 MAMÍFEROS.-

Son pocas las especies de mamíferos presentes en este espacio. Podemos encontrar la rata de campo (*Rattus norvegicus*), el ratón común (*Mus musculus*) y el conejo, estos últimos asociados a las actividades agrícolas que se desarrollaban.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

Ninguno de los mamíferos vertebrados citados están incursos bajo alguna categoría de amenaza de la U.I.C.N. (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza), ni se encuentran protegidos por la legislación vigente.

3.5.5.4 AVIFAUNA.-

Teniendo en cuenta la dimensión del área de ordenación, no se observa en él la presencia de las aves. Esporádicamente y de paso se ven individuos o parejas de las distintas especies de aves típicas de las medianías de la Isla, en especial las aves asociadas a los cultivos de cereales, como trigueros (*Miliaria calandra*), palmeros (*Passer hispaniolensis*), que se alimentan de las gramíneas de los cultivos.

Habida cuenta el entorno (montañas y riscos) relativamente cercanos, y aunque no fuera avistado ningún ejemplar, es más que probable la presencia del cernícalo común (*Falco tinnunculus*), especie habitual en los ámbitos rurales. También es posible que algunas aves de hábitos nocturnos, como el buho chico (*Asio otus*) y la lechuza (*Tyto alba*), puedan incorporarse al inventario faunístico de la zona, sin tener constancia manifiesta de la presencia de estos últimos.

Se presenta en el Cuadro siguiente el inventario de las aves detectadas o con indicios de estar presentes en la zona:

AVES.

Especie (Nombre científico)	Especie (Nombre Común)	Endemicidad
Falco tinnunculus	Cernícalo común.	Subespecie endémica de Macaronesia
Tyto alba	Lechuza	
Asio otus	Búho chico.	Subespecie endémica de Canarias
Turdus merula	Mirlo común	Subespecie endémica de Canarias
Miliaria calandra	Triguero	
Passer hispaniolensis	Gorrión moruno, palmero	

3.5.5.5 FAUNA INVERTEBRADA.

La fauna invertebrada presente en este espacio depende de los distintos biotopos que allí se encuentran. Por la complejidad de los diferentes grupos zoológicos invertebrados se ejecutaron varios muestreos “in situ” para intentar definir el tipo de fauna existente, tras los cuales se puede afirmar que la fauna invertebrada existente en la zona de Mirabala es de tipo antropófila, muy relacionada con las actividades humanas y de manera especial con las agrícolas. Resaltar que, aunque existen muchas especies invertebradas endémicas, éstas son muy comunes en el resto de la Isla y del Archipiélago, no encontrándose ninguna amenazada.

Entre las más comunes hay que citar la mosca verde (*Lucilia sericata*), asociada a resto orgánicos, el abejorro (*Bombus canariense*), la abeja mielífera (*Apis mellifera*), el sarantontón (*Adonia bariegata*) y la mariposa (*Pieris rapae*).

3.5.5.6 SUELOS. CAPACIDAD AGRÍCOLA.

El suelo en el ámbito de estudio pertenece al orden de los alfisoles, un tipo de suelo que presenta características similares a los aridisoles, aunque aparecen en zonas más húmedas que estos últimos. El rasgo más definitorio que justifica su

clasificación es la presencia de un potente horizonte argílico, horizonte de carácter arcilloso, enriquecido por el lavado progresivo del horizonte superior. Esta circunstancia es explicativa de un suelo evolucionado.

Los alfisoles son suelos abundantes en toda la Isla, apareciendo dos subórdenes bien diferenciados: Xeralf, en ambientes más secos y udalf, en zonas de medianías húmedas, este último en zonas con un orden pluviométrico en torno a los 600 – 800 mm anuales y con una estación seca corta, pero contrastada en los meses estivales.

El suelo presenta un horizonte de intensa acumulación de arcilla, resultado de un proceso de neoformación ya que, al no existir horizonte de eluvición alguna, no puede hablarse de acumulación de arcillas por transporte.

La mineralogía de la fracción arcillosa está compuesta principalmente por abundantes halloysita fibrosa y caolinita, siendo abundantes también la mica y los feldspatos.

El color rojizo característico viene del alto contenido en hierro en forma de óxido (FeO) con porcentajes elevados, próximos al 10% en peso.

TABLA-RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS.

Color	Grosor	Textura	Presencia de sólidos	Sales disueltas	Procesos detectados	Materia orgánica	Tipo de suelo	Capacidad agrológica
Pardo	80				Neoformación			
Rojizo	100 cm.	Fina	Baja	Baja	de arcillas	Moderada	Hapludalf	Alta

3.5.6 CALIDAD DEL PAISAJE Y PARA LA CONSERVACIÓN.

La valoración de la calidad de un paisaje resulta siempre una labor compleja debido al grado de subjetividad que ello conlleva. Precisa una justificación coherente y la aplicación de criterios justificados.

Existen diversos métodos de valoración de la calidad visual de un paisaje, siendo los métodos directos muy subjetivos, mientras que los indirectos sirven para controlar esta variante.

La valoración paisajista del sector se ha llevado a cabo considerando separadamente los siguientes parámetros:

Visibilidad o cuenca visual: Superficie del terreno observable desde el lugar de la actuación y viceversa.

Valor intrínseco de la unidad ante un observador ocasional: Valorándose distintos elementos del paisaje en una escala de 0 a 10 según su incidencia.

Valor intrínseco del entorno inmediato al área de trabajo: Con un procedimiento idéntico al empleado para el ámbito de actuación.

Valor intrínseco del fondo escénico: Tratado como en los dos casos anteriores.

Para estos criterios se ha empleado una valoración en relación con la estética e incluso con los factores negativos por impactos, usos existentes y estado de conservación o grado de alteración.

Fragilidad: Valorándose la capacidad de acogida de la unidad del paisaje frente a la acción proyectada.

Visibilidad: Potencial o número de observadores en razón de la localización del ámbito respecto a los otros elementos del terreno.

Con la estimación de los valores de todos estos parámetros, escalados de 1 a 10 (de calidad muy baja a máxima) en la calidad visual del paisaje se ha establecido, básicamente los valores elevados de fragilidad y visibilidad del ámbito del sector.

El resultado del estudio y calibración del valor de la calidad visual en esta unidad corrobora los valores moderadamente altos que encierran los elementos constitutivos del paisaje, en especial considerados en su conjunto y con respecto al fondo escénico.

Los efectos paisajísticos derivados de la actuación programada se consideran directos, permanentes e irreversibles, resultando especialmente notorio la incidencia visual por la creación de una unidad de paisaje urbano integrada en el entorno.

3.5.7 INVENTARIO AMBIENTAL.

Unidades ambientales:

La lectura del territorio municipal de Valsequillo a través de los diferentes apartados naturales y humanos dibujan un marco especialmente complejo, cuyo tratamiento desde el punto de vista de la planificación territorial resulta difícil. La solución más escogida, y desde nuestra óptica la más adecuada, es el establecimiento de Unidades Ambientales, también denominadas Unidades Homogéneas o Unidades de Paisaje.

A partir de esta línea las síntesis de un paisaje como este no se entiende sin la integración de todos los aspectos incluidos en lo que muchos especialistas dan en llamar “inventario del medio”.

La metodología asociada al empleo de Unidades Homogéneas o Ambientales no es más que el instrumento o la manera racional de hacer operativa aquella información temática recogida en el inventario, de cara a la elaboración del diagnóstico evaluación y ordenación del territorio.

El método de trabajo consiste en la superposición de aquellos factores con mayor carga explicativa (los factores y elementos ambientales con mayor carga o peso específico), siguiendo criterios de abundancia, singularidad, estado de conservación, nivel de antropización, interés científico, paisajístico, etc. Por un lado, el soporte geológico y las formas del relieve describen los materiales, estructuras físicas y procesos del medio abiótico, incluyendo sus relaciones. Por otro, la vegetación natural y los cultivos explican las condiciones ambientales y sintetiza las relaciones entre el medio biótico y abiótico. Por último, los usos del suelo explican el devenir histórico de las formas de utilización y aprovechamiento del suelo y sus recursos y representa una de las variables de mayor peso en el municipio de Valsequillo, dadas las características de su territorio.

No podemos olvidar que el área de ordenación es un pequeño territorio definido dentro de un sistema mayor, el casco urbano de Valsequillo, y éste a su vez dentro de un sistema más amplio (la isla de Gran Canaria), de los que parten los flujos medioambientales que explican las características del medio en el municipio. De ahí que sea este documento la inspiración básica para establecer las unidades ambientales identificativas y el que nos dicta los criterios de utilización de la información y su diagnóstico funcional. Se completaría el

análisis realizado con el estudio de las unidades de una forma integrada, unidades homogéneas, aunque no exista una correlación especial entre ellas:

- Entorno urbano y cultivos abandonados.
- Cultivos de medianía y frutales con viviendas unifamiliares.

CONTENIDO SOCIAL Y URBANÍSTICO.-

3.6.1. Preexistencia. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

En la actualidad se trata de unos terrenos de labor en estado de abandono. El uso secundario es la recogida de los productos de los almendros, higueras, etc., de producción espontánea. Hay grandes espacios ocupados por cañaverales, así como otras especies vegetales, en general herbáceas. Por estar la zona dentro del casco urbano no existe aprovechamiento pastoril, ya que las circunstancias no son adecuadas para ello y nunca estuvieron los terrenos destinados a tal fin, aunque fuera estacionalmente.

Como se ha dicho, el perímetro de la zona está rodeado de edificaciones, viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con tipología de ciudad jardín, y sólo el lindero oeste, constituido por un vial secundario que ahora se pretende ampliar, lo separa de un espacio de terreno en similar circunstancia y que igualmente se encuentra rodeado de edificaciones.

Las edificaciones existentes cuentan con todos los servicios básicos de suelos urbanos, acceso rodado, abastecimiento de agua, redes municipales de suministro de energía eléctrica y alumbrado público, red de saneamiento, contando en muchos casos con calzada pavimentada y aceras.

La calle citada en el lindero oeste está asfaltada en un ancho variable entre 5 y 6 metros, sin bordillos ni aceras. En el área de ordenación se pretende dar continuidad a la red viaria perimetral existente.

3.6.2. Red viaria.

Como se ha expresado reiteradamente, el suelo objeto de ordenación está dentro del casco urbano con las circunstancias anteriormente citadas: Se pretende ampliar el vial existente en la actualidad por el lindero oeste, con un ancho entre 5 y 6 m a un vial, a 16,50 m por lo que se constituye como una vía que formará parte de la red primaria del casco de Valsequillo.

3.6.3 Estructura de la propiedad.-

La finca Mirabala está dentro de una propiedad mayor de la familiar Suárez Sánchez, de la que se han segregado diversas parcelas. En cuanto a los límites de la propiedad, los linderos están definidos físicamente por las edificaciones colindantes, por un barranquillo de la misma propiedad, aunque de uso público, y en el lindero oeste por la citada calle principal, calle que en su ancho actual ha sido construida sobre terrenos cedidos en su día por esta misma propiedad, en la actualidad recintada por una valla metálica. La nueva vía está contemplada en el Plan General de Ordenación como una vía de los servicios generales de primer orden y que, como en el caso que nos ocupa, será de cesión y urbanización obligatoria por los propietarios de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados por la urbanización afectados.

Se aporta un plano de la estructura de la propiedad en los planos informativos.

3.6.4 Población.

Valsequillo es un municipio que en los últimos años ha experimentado un incremento progresivo en el número de viviendas de uso permanente y también estacional, como segunda residencia, por lo que el Plan General de Ordenación acomete una actuación urbanística coherente, integrada, que contribuya a encauzar el crecimiento edificatorio y económico, ayudando a solventar ordenadamente el problema de la escasez de vivienda en el municipio.

Sin disponer de los datos estadísticos, es conocido el aumento de población en los últimos años en el grupo poblacional inferior y alrededor de 30 años, por lo que se hace imprescindible posibilitar el acceso a una vivienda, favoreciendo en el municipio la creación de puestos de trabajo, infraestructuras y servicios precisos.

Se aporta el mapa de la Isla, dónde se representan los diferentes municipios y su densidad de población, información facilitada por el Excmo. Cabildo de Gran Canaria.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4.1.1 Introducción.

El objetivo del presente documento es el desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado denominado SUSO 1 MIRABALA, clasificado y categorizado por el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Para proceder a la ordenación que haga posible el desarrollo de este sector, se ha tenido en consideración una serie de criterios y condicionantes ambientales concretos, así como la estructura de la propiedad (constituida por una sola finca), y los perímetros del sector, rodeado de edificaciones y en el interior del casco urbano.

La tendencia al abandono de los aprovechamientos agrarios, entendidos como actividad económica, justifica el cambio de los terrenos de labor a suelo urbanizable de uso residencial, destacando la situación estratégica del suelo en cuestión para una normativa concreta de tipología ciudad jardín.

La ordenación resuelve, completa y da continuidad a la red viaria existente, interrumpida en esta zona.

Por los estudios realizados se descarta la posibilidad de que cualquier tipo de elemento natural o patrimonial pueda verse afectado por la actuación prevista, pues no existen elementos de interés en la zona que precisen protección.

La incidencia paisajística es escasa y, en cualquier caso, la actuación que se pretende da continuidad a la zona.

4.1.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Si partimos de la base informativa y de la realidad física que implica la delimitación del sector y su relación con el entorno, son numerosas las limitaciones existentes que nos vinculan para llegar a una solución coherente y rentable: la especial situación de este sector inmerso en el casco urbano, la solución adoptada se ha consensuado con la Oficina Técnica Municipal a fin de obtener una actuación urbanística coherente y complementaria para la infraestructura urbana y de acuerdo con la realidad económica, se ha buscado

una solución que cumpla la demanda de vivienda en la zona, así como las necesidades de equipamiento.

La alternativa de ordenación escogida finalmente es la que representa el mejor equilibrio entre la ocupación y la edificación, frente a la dotación de espacios públicos, además de suponer un menor impacto visual de la ordenación, que siempre intenta mantener el criterio de rentabilidad económica de la actuación.

Otras alternativa contemplada fué la de mantener la actual calle Cántaro, situada al oeste de la actuación, con un ancho de 10 m, común en las calles rodadas del casco. Esta alternativa se desechó, optándose por 16,50 m de ancho para favorecer la conectividad de toda la nueva zona urbana que se está desarrollando en el casco de Valsequillo. Esta calle será un elemento muy importante para estructurar y desahogar la zona, a la vez que favorecerá la integración de la actuación, mejorando el acceso a todo el ámbito territorial.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS EN LA ORDENACIÓN.

5.2 Objetivos generales.

La ordenación prevista persigue, como objetivo fundamental, dotar de lógica estructural al aprovechamiento previsto por el Plan General de Ordenación de Valsequillo para el Sector de Mirabala, sector que ha clasificado y categorizado como suelo urbanizable sectorizado ordenado y en el que es de aplicación la normativa CJ-300.

El desarrollo de este suelo urbanizable intensificará el carácter urbano del área de Mirabala, resolviendo morfológicamente la zona y solventando problemas actuales de déficit de espacios libres y dotaciones y dificultades de accesibilidad, al conectar y dar continuidad a las calles existentes. Además, en la ordenación planteada se resuelve la conexión, ahora inexistente, entre el barrio de Las Casas y Valsequillo casco.

5.2 Determinaciones urbanísticas del área de ordenación.

El Plan General de Ordenación de Valsequillo, establece estas determinaciones de ordenación para el SUSO Mirabala.

DENOMINACIÓN: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial 1. Mirabala.
(SUSO-1. Mirabala)

SUPERFICIE TOTAL.	19.486 m2.
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	7.341 m2.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	69
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,42 m2/m2.
EDIFICABILIDAD NETA DE PARCELA.	0,8 m2/m2.
USO PRINCIPAL.	Residencial.

USOS COMPATIBLES.

Industria tipo A, almacén tipo A, Dotacional, comercial tipo A y B, oficinas tipo A, B y C, equipamiento cultural, docente, deportivo, social y sanitario

USOS PROHIBIDOS.

Todos los restantes.

6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

6.1 Residencial.

El Plan General de Ordenación de Valsequillo establece como tipología edificatoria del área de ordenación la vivienda unifamiliar aislada, fijando la normativa CJ-300 como la normativa aplicable. Se permite también la subdivisión de parcelas con superficie mínima 150 m y frente mínimo de 6 m, destinadas a viviendas unifamiliares adosadas, con un número máximo de 2 viviendas por parcela.

6.2 Espacios libres, dotaciones y equipamientos.-

Los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos se localizan en emplazamientos de fácil acceso desde el sector, pero también desde cualquier punto del núcleo urbano de Valsequillo.

De esta manera, tanto las dotaciones como los equipamientos se sitúan al norte y este del área de ordenación, con acceso directo desde las vías aquí denominadas 3 y 4. El resto, los espacios libres y ajardinados, se contemplan junto al dotacional, al norte del área ordenada, con acceso directo desde el vial principal, la calle Cántaro, lindero oeste del área de ordenación, y desde la citada calle 3.

6.3 Viario.-

La propuesta de viario fue consensuada con la Oficina Técnica Municipal para incorporar propuestas que mejoran la incorporación del sector al suelo urbano de Valsequillo:

Vial Principal (calle Cántaro), de 16,50 m de ancho total, con aceras arboladas de 2,50 m a ambos lados, formando el lindero oeste .

Vial Uno, constituye el lindero sur del área de ordenación, de 11,65 m de ancho mínimo, debido a la irregularidad del lindero que significa la presencia del Barranquillo El Pílon, que deberá encauzar subterráneamente las aguas pluviales, mediante una tubería de diámetro 500 mm que verterá las aguas al sureste donde se localiza la continuación del propio barranquillo, ya en superficie.

Vial Dos, situado en el centro del área de ordenación, con dirección oeste – este, de 11,65 m de ancho, con acera al norte de 2,15 m, y al sur de 1,50 m,

Vial Tres, situado al norte, con dirección oeste - este, de 11,65 m, de ancho, con acera al norte de 2,15 m y al sur de 1,50 m.

Vial Cuatro, situado en el margen derecho del área de ordenación con dirección norte - sur, de 10,00 m de ancho, con la acera del lado este de 2,50, mientras que la oeste es de 2,00 m.

En los viales Uno, Dos y Tres están previstos aparcamientos en batería a ambos lados de la calle. En el vial Cuatro, sólo en el lado este de la vía.

En las aceras anchas, de 2,50 y 2,15 m, se prevén alcorques cada 10 m, para plantación de árboles.

6.4 Aparcamientos.

La dotación de plazas de aparcamientos se establece en una como mínimo por vivienda en el interior de las parcelas. Además se prevé unas 67 plazas anejas a la red viaria. En el equipamiento privado comercial se dispondrán 7 plazas dentro de la parcela a nivel de calle, independientes de un posible aparcamiento en sótano.

7.- INFRAESTRUCTURA.

7.1 Abastecimiento de agua, contra incendios y red de riego.

La red municipal de abastecimiento de agua dispone de una conducción de presión de diámetro 125 mm que discurre en el lateral derecho del vial principal en dirección Sur Norte. A esta tubería se conecta la red interior, diseñada en tipo de anillo, de presión y con diámetro 75 mm, en dos puntos con sus llaves de corte, válvulas etc. El diseño de la red prevé una interrupción en el servicio por avería en un punto, abasteciendo al mayor número posible de viviendas restantes.

Sé prevé un máximo de 54 viviendas, con cuatro personas por vivienda, y un consumo de 200 litros/persona/día, lo que nos daría un gasto diario de unos 43,2 m³, cantidad que puede abastecer la compañía suministradora.

En cada vivienda se prevé que se ejecute un aljibe individual para asegurar un abastecimiento continuo con una dotación de 200L/P/día, para tres días.

Las instalaciones de contra incendio y riego irán conectadas independientemente a una conducción de aguas depuradas que discurre igualmente de norte a sur en el lindero oeste en el vial principal. Cada una se ha diseñado en forma de anillo, con sus llaves de corte y arquetas de acometidas para cada parcela. La instalación de los hidrantes se situará en las intercesiones de las calles y en lugares de fácil acceso para los bomberos.

7.2 Saneamiento, aguas residuales y pluviales.

El sistema de recogida y evacuación final de aguas residuales se ha resuelto como “red separativa”, de acuerdo con los siguientes criterios.

Por la configuración del terreno se organiza la red general de recogida de aguas negras a desaguar en dos vertientes, conectando con la red general existente en el municipio y siguiendo las pendientes más favorables del terreno en dos puntos, al norte y al sur, próximos al lindero este.

Se facilita el vertido directo de la red desde los puntos de evacuación de cada parcela.

Se ha procurado reducir el número de ramales y la longitud de la red.

Las aguas de la lluvia se recogen en una red independiente D300, encauzándose con un colector de diámetro 500 mm, en la zona de los dos barranquillos (donde se prevé verter), capaces de absorber la lluvia máxima previsible en 500 años, calculados en 0,63 m³/seg y 0,70 m³/seg.

En el Proyecto de Urbanización se recogerá el diseño, dimensionado y detalle de todas las instalaciones complementarias.

7.3 Electrificación, alumbrado público y domiciliario.

La propuesta de ordenación incluye las instalaciones de distribución de energía eléctrica a los distintos centros o puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso público.

La distribución de la energía eléctrica a las distintas parcelas y al alumbrado público se efectuará en baja tensión.

La red trifásica irá enterrada bajo tubo de PVC de 160 mm, con las arquetas precisas y con un cableado de cobre UNE VV0,6/1 Kv. TIPO “XLPE” “libre de halógenos”, con las secciones adecuadas y la tensión de servicio de 380V entre fases y 220V entre fase y neutro. Se prevé una electrificación por vivienda de 5.750W, que por 54 viviendas daría un consumo de 310Kv, a los que habría que añadir un consumo de 15 Kv para la parcela dotacional y 30 Kv para el equipamiento comercial, lo que daría un total de 355 Kv.

Se prevé situar una estación transformadora desde la que se suministre energía a todo el área, con capacidad de 400 Kv.

Igualmente se ha previsto la acometida desde el transformador más próximo (junto al Cementerio) que está a unos 325 m, en alta y enterrado, salvo que la compañía suministradora especifique lo contrario en el momento de la ejecución del Proyecto de Urbanización, donde se recogerán todas las especificaciones pertinentes.

El transformador previsto es prefabricado Ormazábal, con capacidad para 400Kv, suficiente para la demanda prevista.

La red de alumbrado público se dispone igualmente enterrada bajo las aceras, en canalización de tubería de PVC de 110 mm.

Las farolas se prevén con una columna de 4 m, de máximo, con lámpara de vapor de mercurio de 250W, similar a las existentes en el municipio, respondiendo a las exigencias de iluminación de las zonas en función de su utilización.

No obstante tanto el diseño como el dimensionado de la red de alumbrado quedarán sujetas a las especificaciones del Ayuntamiento de Valsequillo que vendrán recogidas en el Proyecto de Urbanización.

7.4 Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones.

La zona objeto de ordenación se encuentra dentro del área de servicio que depende de la central telefónica que abastece a la zona de Valsequillo. La Compañía Telefónica Nacional de España, sería la responsable del tendido de las líneas necesarias hasta el límite del sector, desde donde se iniciaría las canalizaciones subterráneas previstas a lo largo de las aceras y red viaria.

La propuesta incluye una canalización principal de 6 conductos de PVC, con arquetas de registro tipo “D”, de acuerdo con las recomendaciones de la citada Compañía.

Se completa la propuesta con la construcción de las canalizaciones necesarias para la red de distribución con arquetas tipo “M” y “H”, para prismas de canalizaciones enterrados de 2 y 4 conductos de tubería de PVC de 110 mm.

La red de telecomunicaciones, se prevé igualmente enterrada bajo las aceras con arquetas de acometida individual para cada vivienda, similar a la ejecutada para la telefonía.

7.5 Plantaciones.-

En la propuesta de ordenación se incluye el acondicionamiento, ajardinamiento y amueblamiento de los espacios libres de uso público existentes en la propuesta. Se propone el uso de especies autóctonas, compatibles con las características paisajistas y climatológicas del lugar. Se tendrá igualmente en cuenta la selección de especies según su porte, crecimiento y capacidad de creación de áreas de sombra.

En el Proyecto de Urbanización se diseñará y especificará pormenorizadamente el diseño de esta zona, su equipamiento e infraestructura, (mobiliario urbano, iluminación, riego, etc.)

7.6 Obras Exteriores.

Se incluye en este apartado todas aquellas obras e instalaciones de urbanización que, aún formando parte de los servicios antes descritos, se hayan localizadas en el exterior del sector, como pueden ser:

- Acometida al colector municipal y desagües de pluviales al barranquillo.
- Acometida eléctrica.
- Acometida telefónica y de telecomunicaciones.
- Acordar con el Ayuntamiento la gestión del Vial 1, la calle Cántaro, así como su urbanización y el reparto de cargas económicas entre colindantes.

8.- RELACION DE PROPIETARIOS.

La propiedad de los terrenos incluidos en este sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado la ostenta COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS SUÁREZ SÁNCHEZ S.L.

9.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

9.1 Sistema de Ejecución.-

El sistema de ejecución será privado, que se concretaran en cualquiera de los comprendidos en el Capitulo III, Título III del TRELOTCEC, aportando los propietarios el suelo de cesión obligatoria y ejecutando las obras de urbanización a su cargo.

9.2 Plazo de Ejecución.-

El Proyecto de Urbanización se tramitará dentro del plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Valsequillo
Las obras se ejecutarán en una etapa única no superior a 4 años

9.3 Plan de Etapas.

El Sector se desarrollará en una sola Unidad de Actuación.
Contemplará las siguientes obras:

Infraestructura.

Abastecimiento de agua potable.

Red de riego.

Red de contra incendios.

Acometida eléctrica, alumbrado público y domiciliario.

Red telefónica y telecomunicaciones.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

Red de saneamiento.
Red de pluviales.
Red viaria.

Suelo Residencial.
Vivienda.

Dotacional Público.
Espacios libres.
Equipamiento social.

Dotacional Privado.
Equipamiento – comercial.

Viales.
Red Viaria.

Se dotará como mínimo a cada parcela de todos los servicios necesarios para que tengan la consideración de solar.

Transcurrido cuatro años de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá haberse ejecutado al menos un 50% de las edificaciones previstas.

9.4 Conservación de la Urbanización.

En relación con el mantenimiento y conservación de la urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 151 y 152 del TRELOTCEC y de los arts. 8.2 y 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta tanto el Ayuntamiento proceda a la recepción definitiva de las obras de la urbanización, momento en el cual la Administración Municipal acordará con los propietarios constituidos en Entidad Colaboradora, la fórmula y desarrollo de la citada colaboración.

9.5 De la Ejecución.

La fase de urbanización comprenderá los capítulos siguientes:

Movimiento de tierras.

Red de saneamiento y pluviales.

Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

Red eléctrica.

Alumbrado público.

Red telefónica y telecomunicaciones.

Red viaria.

Espacios libres.

Estación de acometida eléctrica y de transformación.

La ejecución de estos capítulos se desarrollarán superponiéndose según su orden de ejecución.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

9.6 Garantías.

El promotor prestará como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos el importe del 6% del coste total del Presupuesto de Ejecución del Proyecto de Urbanización por los medios legalmente establecidos.

9.7 Medios económicos.

La entidad promotora, Comunidad de Bienes Hermanos Suárez Sánchez S.L., es una entidad mercantil de reconocida solvencia en los círculos financieros, que cuenta con medios económicos suficientes para acometer la ejecución de este suelo urbanizable, como se acreditará mediante la documentación pertinente en el momento que sea necesario.

10.- NORMATIVA REGULADORA.

10.1 Residencial.

Normativa de aplicación: CJ-300.

Edificación aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de una parcela mínima de 300 m², con jardín privado perimetral.

Edificación pareada. Formada por dos edificaciones unidas por un lateral, situadas en el interior de dos subparcelas de superficie mínima 150 m², unidas por un lateral y con jardín privado perimetral en sus otros tres lados.

Condiciones de parcela:

Superficie mínima 300 m². Susceptible de segregarse en dos parcelas de 150 m², con el fin de edificar dos viviendas pareadas, como máximo por parcela.

<u>Superficie mínima de parcela.</u>	300 m ² .
Frente mínimo de parcela.	12 m.
Superficie mínima de subparcela.	150 m ² .
Frente mínimo de subparcela.	6 m.

Condiciones de posición de la edificación.

Líneas de edificación la marcada por el retranqueo.

Retranqueo a viales	2 m.
Retranqueo a medianeras.	2 m.

Alineación y rasante:

La alineación será obligatoriamente la que señala los planos correspondientes.

El plano de fachada deberá estar a 3 m, de la calle.

La rasante será el punto medio del frente de parcela, medido en el del bordillo de la acera.

Condiciones de edificabilidad.

Coefficiente de edificabilidad	0,8 m ² /m ² .
--------------------------------	--------------------------------------

Condiciones de ocupación:

No se establece coeficiente de ocupación, debiéndose respetar los retranqueos señalados y la edificabilidad.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

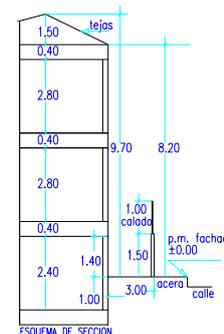
Bajo rasante, se podrá ocupar la totalidad de la proyección de la planta baja, destinada a garaje, cuarto de maquinaria y aljibe, más un acceso rodado de máximo 4,00 m, ancho a fachada.

No se podrán ocupar los espacios libres para ningún fin más que el señalado de rampa para acceso a garaje.

Se permitirá el garaje en semisótano, pudiendo elevarse sobre la rasante 1,40 m, medido a la parte inferior de primer forjado.

Condiciones de forma.

Plantas bajo rasante:	1
Plantas sobre rasante:	2
Cubierta de tejados:	Obligatoria.
Altura máxima de cumbre:	con semisótano 10 m. Sin semisótano 9 m.
Altura máxima parte inferior 1º forjado.	1,40 m



Condiciones estéticas.

Los materiales de fachada y medianeros serán de calidad, aplacados o pinturas, recomendándose colores suaves.

Condiciones higiénicas.

Vivienda exterior: Es aquella en la que todos los espacios habitables tienen luces y ventilación a un espacio libre de parcela o aún patio mínimo de 3x3, si la edificación se proyecta en torno a esta.

10.2 Parcela dotacional, uso social, (DT).

Superficie de parcela.	1.482,70 m2.
Separación a viales y medianeras	2 m.
Número de plantas sobre rasante	2
Número de plantas bajo rasante.	1
Edificabilidad neta	0,8 m2/m2.
Aparcamiento:	1 plaza cada 100 m2c

10.3 Parcela de equipamiento, uso privado (EQ).

Superficie de parcela.	528 m2
Separaciones:	
Lindero Norte (Medianera)	2 m.
Lindero Sur (vial 2).	5 m.
Lindero Este (Medianera).	2 m.
Lindero Oeste (Vial 4).	2 m.
Número de plantas sobre rasante.	2
Número de plantas bajo rasante.	1
Edificabilidad neta.	0,8 m2/m2.
Aparcamiento:	1 cada 100 m2c
Usos permitidos:	Comercial, deportivo, asociativo, espectáculos, sanitarios.
Usos prohibidos:	Todos los demás.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040

Las Palmas de Gran Canaria.

11.- DATOS NUMÉRICOS.

11.1 Evaluación residual de las parcelas por m2 de suelo en función de la edificabilidad.

Parcelas:

Residencial privado			27 parcelas
Posible subdivisión:	2 x 27	=	54 “
Número máximo de viviendas.			
Dos por parcela.	2 x 27	=	54 viviendas.

Aprovechamiento urbanístico.

Sobre rasante.		7.641 m2 edificados.
Parcelas lucrativas.		25 parcelas
Parcelas de cesión. (10% aprovechamiento)		2 parcelas
Equipamiento:		
Parcela equipamiento privado EQ.		1 parcela.
Parcela dotacional. DT.		1 parcela.
Parcela espacio libre EL		1 parcela.

Superficie total a ordenar. 19.486 m2.

Coeficiente de edificabilidad bruta. 0,4 m2/m2.

0,4 m2/m2 x 19.485,85 = 7.794,34 m2e.

Edificación residencial.

	M2.	3.359,53 m2.	-	11 parcelas.
	M3.	3.091,64 “		10 “
10% aprovechamiento Ayunt.	M4	741.76 “		2 “
	M5.	1.453,70 “		4 “
Superficie Total Parcelas.		8.646.63 m2.		27 parcelas.
Equipamiento Privado.	M4	596,62 m2.		1 “
	Total.	9.243,25 m2.		28 parcelas.

Espacio Libre y Dotaciones.

EL + DT = 1.950,14 m2 + 1.482,70 m2 = 3.432,84 m2.

M1 3.432,84 m2. 2 parcelas.

En suelo residencial Densidad máxima.

1948 Ha x 70 viviendas / Ha = 136,36 viviendas 136 > 54 viviendas máximo (39,7%)

1948 Ha x 40 vivienda/Ha = 77,92 “ 78 > 54 viviendas máximo (69,3%).

1948 Ha x 38 vivienda/Ha = 74,02 “ 74 > 54 viviendas máximo (72,9%)

Calculo de edificabilidad real.

Edificabilidad neta. 0,8 m2/m2.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

Superficie parcela. $8.646,63 \text{ m}^2, \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.917,31 \text{ m}^2.$

En M4 EQ. $596,62 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 477,30 \text{ m}^2.$

Total. **7.394,61 m²** < 7.794,34 m².

Lo que representa una **edificabilidad bruta real** de

$7.394,61 \times 0,4 : 7.794,34 = 0,38 \text{ m}^2/\text{m}^2.$ < 0,4 m²/m².

Aprovechamiento lucrativo privado.

Superficie edificable, menos el suelo para materializar el 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

$7.394,61 - 739,46 = 6.655,15 \text{ m}^2.$

Reserva de suelo público.

Superficie de reservas > 10% de la superficie total ordenada.

$10\% S / 19.485,85 = 1.948,60 \text{ m}^2.$

Cálculo de las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos.

40 m² x cada 100 m, edificados.

$7.394,61 \text{ m}^2/100 \times 40 = 2.957,85 \text{ m}^2.$

Espacios Libres EL. $50\% s/2.957,85 = 1.478,93 < 1.950,14 \text{ m}^2.$

Dotaciones y Equipamientos DT. $50\% S/2.957,85 = 1.478,93 < 1.482,70 \text{ m}^2.$

$EL + DT = 1.948,60 + 1.478,93 = 3.427,53 \text{ m}^2$

M1 = EL + DT. = 1.950,14 + 1482,70 = 3.432,84 > 3.427,53 m²

11.2 Aprovechamiento urbanístico medio.

El aprovechamiento medio de este sector se calculará siguiendo lo establecido en el artículo 60 del TRELOTCEC.

El cálculo del aprovechamiento medio del sector se realiza en el apartado correspondiente del documento normativo del Plan General de Ordenación, incluyéndose la justificación de los coeficientes empleados en la Memoria Justificativa.

12.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS.

La obligatoriedad de incluir en el documento el Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero viene recogido en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, que establece:

“Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) *Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.*
- b) *Plan de etapas.*
- c) *Estudio económico financiero”.*

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

Los artículos 54, 55 y 56 del Reglamento de Planeamiento recogen el contenido del Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero, documentos a los que nos remitimos en su totalidad.

Los costes de la ejecución del planeamiento y de la urbanización correrán a cargo de los propietarios afectados por la delimitación del sector.

12.1 Estudio Económico Financiero.

Según el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, los planes parciales contendrán los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 del citado Reglamento.

El artículo 55 del Reglamento en su punto 1 indica que la evaluación económica expresará los costes de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Debe incluir igualmente y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Aparte hay que añadirle según el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 6/1998 sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones:

“...el coste de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.”

Además se deben incluir en el Estudio Económico Financiero la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas, tal y como determina el *Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento*, en el capítulo 3, artículo 14, apartado 8.

La evaluación económica debe incorporar además una previsión de la valoración del coste de la redacción del instrumento de ordenación, el Proyecto de Urbanización, del Proyecto de Reparcelación, Dirección facultativa de las obras de urbanización y los gastos de notaría y de registro.

El presupuesto de ejecución material, más los gastos citados anteriormente, conformarán los Gastos de Urbanización.

A) Previsión del Presupuesto de Ejecución Material.

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización viene detallado en el Anexo, a excepción de la valoración del coste de la redacción del instrumento de ordenación, redacción del Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Dirección Facultativa de la Obra, los Gastos de Notaría y de Registro, y las indemnizaciones procedentes para la ejecución del suelo urbanizable, de lo que se ha realizado una previsión y no se encuentra contenida dentro del anexo.

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

A continuación se realiza un resumen de las partidas del presupuesto:

Presupuesto de Ejecución Material.

Partidas.	Euros.
<u>Urbanización.</u>	<u>761.230,06 €</u>
<u>Presupuesto de Ejecución Material.</u>	<u>761.230,06 €</u>

B) Previsión de los Gastos de Urbanización.

En lo referente a los gastos de urbanización, según el artículo 99 del TRELTCENC, la inclusión de terrenos en un sector, implica la asunción por parte de los propietarios del coste de ejecución del planeamiento, entendiéndose que los gastos de ejecución del planeamiento son los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización.

En base al citado artículo los gastos de urbanización incluyen además del presupuesto de ejecución material, beneficios y gastos generales del contratista, los gastos de gestión, que incluyen la redacción del documento de ordenación completa, Proyecto de Urbanización y Dirección de obra, la ejecución jurídica del planeamiento y los Gastos de Notaría y de Registro.

Presupuesto Gastos de Urbanización.

Partidas.	Euros.
Presupuesto de Ejecución Material.	761.230,06 €
Beneficio Industrial y Gastos Generales.	167.470,61 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata.	928.700,67 €
5% de I.G.I.C.	46.435,03 €
Indemnizaciones.	0,00 €
Gastos de Gestión.	120.870,06 €
<u>Gastos Totales de Urbanización y Gestión</u>	<u>1.096.005,76 €</u>

C) Determinación de la viabilidad del desarrollo del SUSO Mirabala.

A continuación se realizan los cálculos de los Valores de Repercusión del suelo y la urbanización por metro cuadrado de suelo bruto y de parcela neta.

Datos Generales del Suelo y Unidades de Aprovechamiento.

Suelo Bruto.	19.486 m ² .
Superficie Parcela Neta (Aprovechamiento Lucrativo)	6.918 m ² .

Isidro E. Corbera Parellada Arquitecto.

C/.Senador Castillo Olivares 54 bajo. Tel. 928 364020 - 364040
Las Palmas de Gran Canaria.

Valores de Repercusión.

Coste de Urbanización por m2. Bruto.	39,06 €
Coste de Urbanización por m2. Parcela Neta.	114,38 €
Coste de Urbanización por unidad de Aprovechamiento.	102,94 €.

D) Financiación de la Inversión.

Por las características del sistema de ejecución previsto, convenio urbanístico de gestión concertada, las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios. La inversión por lo tanto será financiada por los propietarios.

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado 1 - Mirabala.

<u>Capítulo.</u>	<u>Euros.</u>
Etapa única.	
Presupuesto de Ejecución Material.	761.230,06 €
16%. De Gastos Generales.	121.796,80 €
6% Beneficio Industrial.	<u>45.673,80 €</u>
<u>Presupuesto de ejecución por contrata.</u>	<u>928.700.67 €</u>

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de novecientos veintiocho mil setecientos euros con sesenta y siete céntimos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de noviembre de 2003.

El Arquitecto;