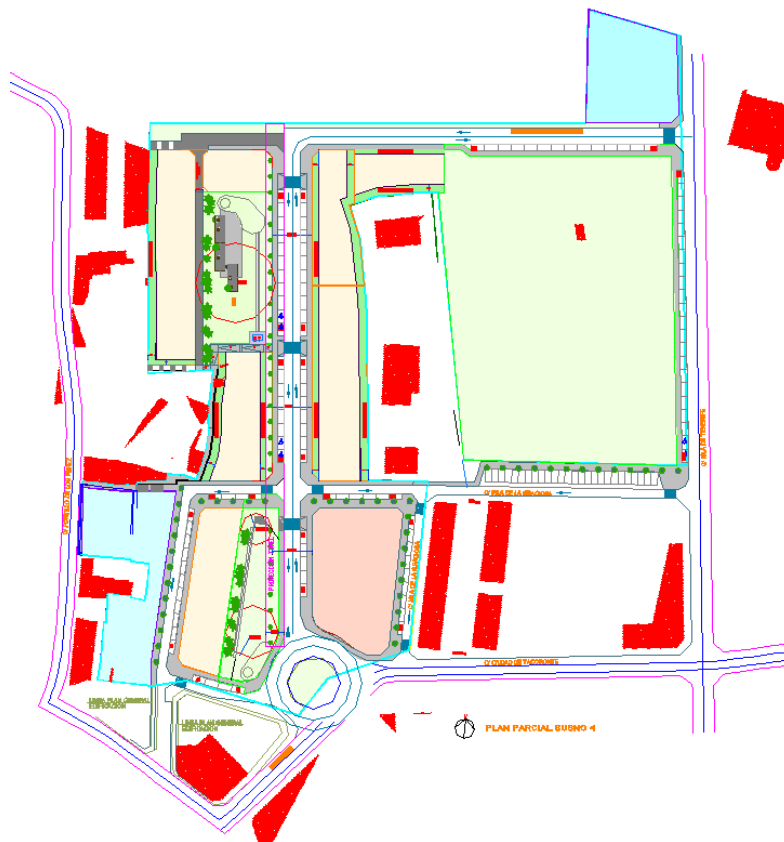


PLAN PARCIAL SUSNO-4 - CASCO OESTE PGO DE VALSEQUILLO

TEXTO REFUNDIDO



Expediente:

Documento de corrección de deficiencias técnicas que modifica el Plan Parcial de Ordenación - Sector SUSNO-4. Casco Oeste, visado 18 de Mayo de 2011.

Situación:

TERMINO MUNICIPAL DE VALSEQUILLO

Promotor:

PROMOTORA LA LUMBRE, S.L.

Arquitecto:

Luis Cabrera Correa – Colegiado nº 675

Geógrafo:

Informe de Sostenibilidad Ambiental – I.S.A.

Jaime J. González González – Colegiado nº 1.023

Fecha:

ENERO 2012

Ref. 304-12

ÍNDICE

1.- MEMORIA.

CAPÍTULO I.- ANTECEDENTES	5
1.1.-SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.	
1.2.-ACCESOS.	
1.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	
1.4.-ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.	
CAPÍTULO II.- PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN.....	10
2.1.-PROMOTOR.	
2.2.-REDACTORES PLAN PARCIAL	
2.3.-JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN.	
2.4.-JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN.	
CAPÍTULO III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	12
3.1.-NORMATIVA DE APLICACIÓN.	
3.2.-ADECUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL.	
3.3.-DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURAS DE LA PROPIEDAD.	
3.4.- INVENTARIO TERRITORIAL. (cont. ambiental)	
3.5.- ELEMENTOS AMBIENTALES DE PROTECCIÓN. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. (cont. ambiental)	
3.6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. (cont. ambiental)	
CAPÍTULO IV.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.	93
CAPÍTULO V.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.	99
CAPÍTULO VI.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. (cont. ambiental)	105
6.1.-INTRODUCCIÓN.	
6.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. DIFERENCIACIÓN MEDIOAMBIENTAL.	
6.3.-CARACTERIZACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN SOBRE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DEL MEDIO AMBIENTE.	
6.4.-NIVEL DE IMPACTOS SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.	
6.5.-MEDIDAS PROTECTORAS.	
CAPÍTULO VII.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	154
CAPÍTULO VIII.- DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.	155
7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS.	
7.2.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.	
7.3.- RED DE TELEFONÍA.	
7.4.- RED ELÉCTRICA.	
7.5.- RED VIARIA.	
7.6.- ESPACIOS LIBRES.	

CAPÍTULO IX.- APROVECHAMIENTOS.	168
CAPÍTULO X.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES.	176
2.- PLAN DE ETAPAS.	180
3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URB.....	183
4.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.	186
5.- NORMATIVA URBANÍSTICA.	188
6.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN. ..	218

RELACIÓN DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

1/27	I1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2/27	I2- PREORDENACIÓN PLAN GENERAL.
3/27	I3- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
4/27	I4- PLANO DE PROPIEDADES.
5/27	I5- REPARTO UNIDADES APROVECHAMIENTO.
6/27	I6-1- ALTERNATIVA ORDENACION 1.
7/27	I6-2- ALTERNATIVA ORDENACION 2.

PLANOS DE ORDENACIÓN

8/27	O1- ZONIFICACIÓN.
9/27	O2-1- PARCELARIO.
10/27	O2-2- VOLUMENES EDIFICACION.
11/27	O3- RED VIARIA Y RASANTES.
12/27	O4-1- PLANTA DE PERFILES.
13/27	O4-2- PERFILES 1.
14/27	O4-3- PERFILES 2.
15/27	O5- SECCION TIPO VIALES.
16/27	O6- SEÑALIZACION DE VIALES.
17/27	O7-1- ACOMETIDA GENERAL ABASTECIMIENTO.
18/27	O7-2- RED DE ABASTECIMIENTO - CONTRAINCENDIOS.
19/27	O8- RED DE RIEGO.
20/27	O9-1- ACOMETIDA GENERAL SANEAMIENTO.
21/27	O9-2- RED DE SANEAMIENTO.
22/27	O10-1- ACOMETIDA GENERAL PLUVIALES.
23/27	O10-2- RED DE PLUVIALES.
24/27	O11- RED DE TELEFONIA.
25/27	O12-1- ACOMETIDA GENERAL RED ELECTRICA.
26/27	O12-2- RED DE BAJA TENSION Y MEDIA TENSION.
27/27	O13- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

PLAN PARCIAL

SUSNO-4. CASCO OESTE

MEMORIA

CAPITULO I

ANTECEDENTES

1.1.- SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL.

El sector objeto de ordenación se encuentra en la zona oeste del casco urbano de Valsequillo. Linda al Norte con suelo rústico y zona escolar del casco urbano; al sur con suelo urbano y calle Mencey; al este con suelo urbano y calle Isla de Tenerife; y al oeste con suelo urbano y calle Portillo los Pérez.

Se trata de una zona eminentemente agrícola con parcelas de cultivo (terrenos de regadío) la mayor parte de ellas en abandono, existiendo alguna construcción e infraestructura agrícola (estanques).



1.2.- ACCESOS.

El Acceso principal al sector se localiza por la carretera GC-41 (Juan Carlos I) a través de la calle Isla de Tenerife que conduce a la zona del Colegio Público y Polideportivo.

También se puede acceder al sector a través de la calle Mecey y Portillo Los Pérez.



CALLE PORTILLO LOS PÉREZ



CALLE ISLA DE TENERIFE

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propiedad se encuentra bastante fragmentada, coincidiendo esta con los bancales agrícolas existentes, tal y como se justifica en el apartado 3.3 del capítulo III y la documentación gráfica adjunta.

El mayor porcentaje de propiedad, con un 60,21%, corresponde a PROMOTORA LA LUMBRE, S.A., propietaria del terreno correspondiente al sistema general adscrito al sector.

1.4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

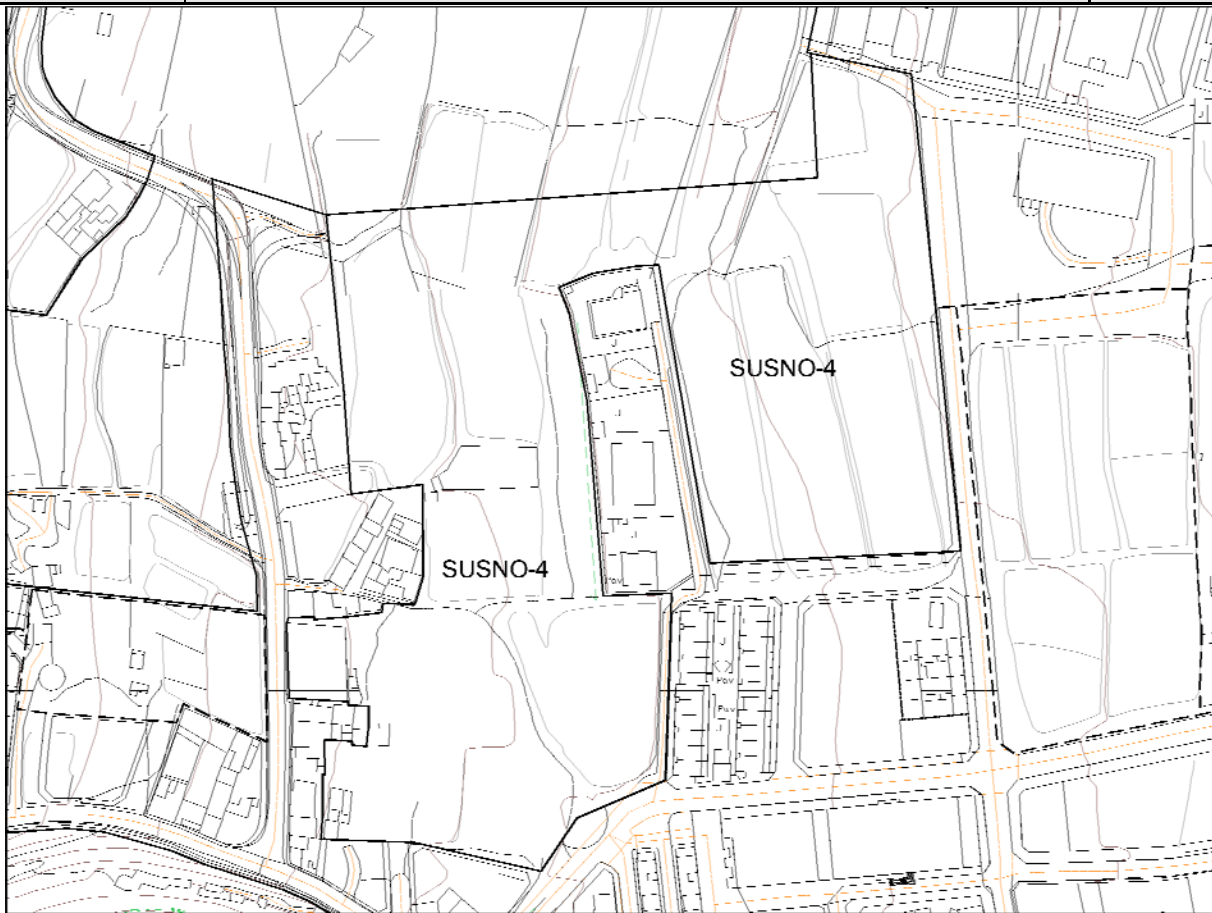
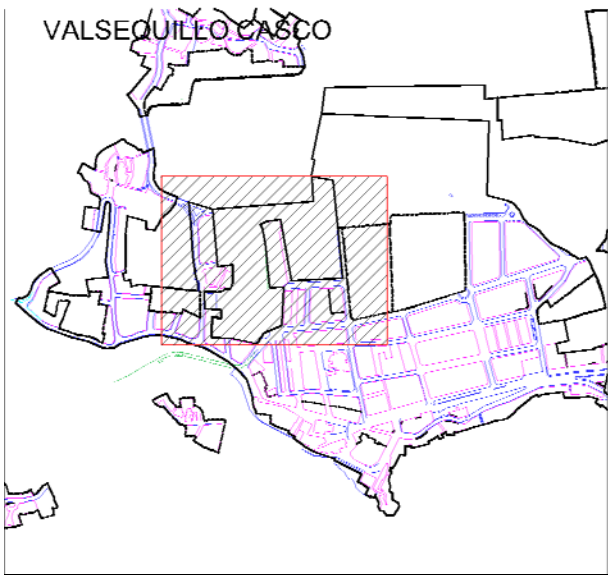
El Plan General de Ordenación (PGO) de Valsequillo fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de noviembre de 2005, B.O.C de 10 de noviembre de 2005 y B.O.P. de 9 de noviembre de 2005.

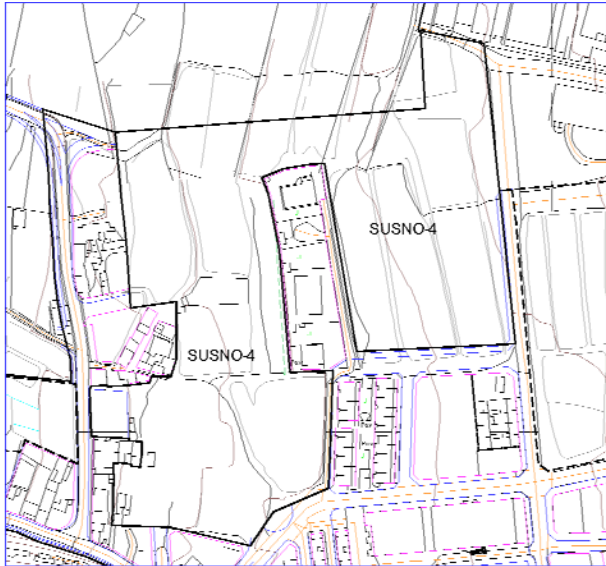
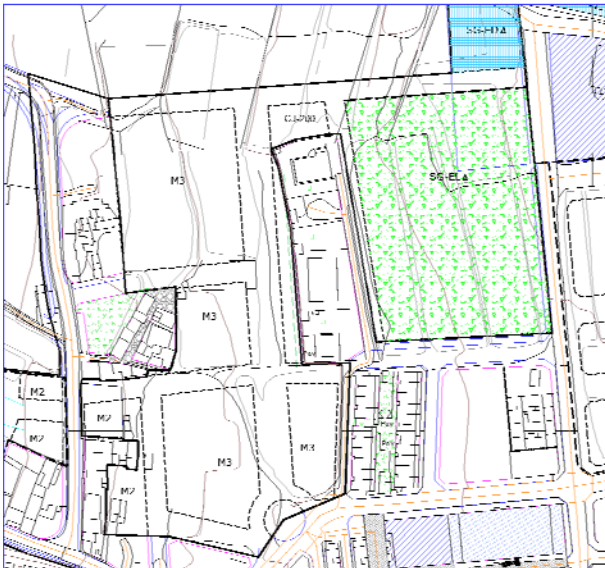
En el mencionado instrumento de planeamiento se clasifica como suelo urbanizable sectorizado no ordenado el SUSNO-4. CASCO OESTE, con los siguientes determinaciones:

- Superficie: 32.534 m² (Con Sistemas Generales incluidos).
- Sistema de ejecución: Privado.
- Sistemas Generales incluidos: 11.267 m².
- Sistemas Generales adscritos: 49.226 m².
- Coeficiente Edificabilidad bruta: 0,56 m²e/m²s.
- Edificabilidad del Sector: 18.330 m²e
- Edificabilidad lucrativa del Sector: 15.802 m².
- Reservas mínimas: 6.321 m².
- Nº total de viviendas: 128.
- Nº viviendas de Protección Oficial: 35

El promotor ha decidido acometer el citado planeamiento de desarrollo, con uso predominante de residencial, y con las determinaciones recogidas en el mismo.

Se adjuntan las fichas de las determinaciones del PGOV para este Sector.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		4
SECTOR:	SUSNO-4. CASCO OESTE.	
		
USO Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: - PREPONDERANTE: RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS (M3)		SITUACIÓN 
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (CON SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS): 32.534 m²		
SISTEMA DE EJECUCIÓN: PRIVADO		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS 11.267 m²		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS 49.226 m²		
VIARIO ESTIMADO: 9.134 m².		
SUPERFICIE TOTAL SIN VIARIO: 23.400 m²		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		4
SECTOR: SUSNO-4. CASCO OESTE.		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA 0,56 m²e/m²s.	UNIDADES DE ACTUACIÓN	
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR: 18.330 m²e.		
RESERVAS MÍNIMAS: 6.321 m².		
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 3.160 m².		
SISTEMA LOCAL DOTACIONES: 1.580 m².		
EQUIPAMIENTOS: 1.588 m².		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA DEL SECTOR: 15.802 m²e		
NÚMERO DE VIVIENDAS: 128		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE COMPARACIÓN		PREORDENACIÓN
COEFICIENTES		
Coeficiente "u": 1,4		
Coeficiente "l": 1,4		
Coeficiente "c": 2,34		
Subcoeficiente "l": 1,5		
Subcoeficiente "gu": 1,3		
Subcoeficiente "s": 1,2		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE COMPARACIÓN 72.473 UdA.		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE COMPARACIÓN 0,88641043 UdAm²/m²		
ÁREA TERRITORIAL: 2		
UNIDADES DE ACTUACIÓN: NO SE DETERMINAN		
Nº VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: 35		
Condicionantes para el establecimiento de la ordenación detallada del sector: Las reservas de espacios libres se localizarán al oeste de la actual parcela de la piscina cubierta. Las reservas de dotaciones educativas se localizarán en continuidad con las existentes. Deberá preverse una franja de suelo de 7 metros de ancho mínimo para la ejecución de un posible túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en la cercanías del Puente de San Miguel. El estudio, trazado y ordenación de este túnel podrá remitirse a un Plan Especial de Ordenación.		
Medidas de integración ambiental: La futura fachada de las dotaciones hacia el suelo rústico deberá evitar el cerramiento mediante tapias de fábrica, debiendo resolverse mediante muros de hasta un metro y medio de altura, realizados con mampostería de piedra o revestidos de piedra hacia el exterior, pudiendo llegarse hasta los dos metros y medio mediante vallado metálico. En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano. Todas las calles deberán ir arboladas en al menos una de las aceras.		
Plazos para la ordenación y ejecución del sector: Los establecidos con carácter general en el artículo 15 de la Normativa del Plan General de Ordenación.		

CAPITULO II

PROMOTOR Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

2.1.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Parcial es PROMOTORA LA LUMBRE, S.L., con CIF B35218379, con domicilio en c/ Emilio Castelar nº 4, 35007 – Las Palmas de Gran Canaria, representado por D. Pedro Agustín del Castillo Machado con NIF 42773802, con el mismo domicilio anterior, el cual dispone del 60,21% de la propiedad de la totalidad del Sector.

2.2.- REDACTORES PLAN PARCIAL

La redacción del presente Plan Parcial, ha sido efectuada por Luis Cabrera Correa, NIF: 42774736-A, y Estudio Arqusys SL. como sociedad de intermediación, con dirección en Plaza de la Feria nº 40º- 4ªplanta , DP: 35003, telf.: 928-244677, Las Palmas de Gran Canaria, y D Jaime J González González, Geógrafo y redactor del contenido ambiental.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial que desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado, denominado SUSNO-4. CASCO OESTE del Plan General de Ordenación del Municipio de Valsequillo, se tramita al amparo de las determinaciones contenidas en el propio Plan General, el cual fue aprobado por la COTMAC en sesión de fecha 3 de noviembre de 2005.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN

La derogación del Decreto 35/95 de 24 de febrero reguladora del Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento efectuada tácitamente por la disposición derogatoria tercera de Ley 6/2.009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, remite indirectamente a la aplicación plena de la Ley 9/2.006 de efectos de planes y programas en el medio ambiente, el cumplimiento de las obligaciones de índole ambiental que deben contener los instrumentos de ordenación urbanística.

En líneas generales, la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente regula a nivel nacional lo que el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, ya regulaba en la Comunidad Autónoma de Canarias. No obstante, introduce ciertas cuestiones procedimentales y de contenido, e

incluso de denominación de los estudios ambientales, que debían ser incorporadas a la legislación autonómica, aún estando vigente el Decreto 35/1995.

La adaptación al marco normativo estatal se llevó a cabo, en su contenido básico, mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias. Entre otras cuestiones, se estableció que el alcance y contenido de los Informes de Sostenibilidad debe fijarse por el denominado “Documento de Referencia” que ha de aprobar la Comisión de Ordenación y Medio Ambiente del Territorio de Canarias, bien caso a caso, bien por documentos que se refieran a una concreta tipología de planeamiento.

La COTMAC elaboró y aprobó mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias el Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

Este documento asimila gran parte del contenido que definía el derogado Decreto 35/1995 para este tipo de planes, con el que debe tener el Informe de Sostenibilidad, salvo en cuatro puntos que ha de incorporar ex novo, a saber, alternativa 0; plan de seguimiento; resumen no técnico y viabilidad económica de las alternativas.

Habida cuenta que el Informe de Sostenibilidad ha de constituir un documento accesible e inteligible para el público y las Administraciones públicas, tal y como establece el punto 4, artículo 8 de la Ley 9/2006, se ha optado en el presente Plan Parcial por incluir en la memoria del plan el grueso de la información urbanística y territorial que viene a coincidir con el contenido exigido en el ya derogado Decreto 35/95, e incorporar en el Informe de Sostenibilidad Ambiental una síntesis de dicha información remitiendo contenidos a aquellas partes del documento encargadas de su tratamiento, con el fin de evitar duplicidades innecesarias y contribuir a un informe de sostenibilidad accesible para la colectividad.

CAPITULO III

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Planeamiento cumplirá con lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENc'00) y demás legislaciones concordantes.
- Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004 de 21 de diciembre.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el RD 2159/1978 de 23 de junio.

Se redacta el mismo al amparo del Plan General de Ordenación del Municipio de Valsequillo (en adelante PGOV), y se ajustará el Plan Parcial a las determinaciones contenidas en el citado instrumento de planeamiento:

- Superficie: 32.534 m² (Con Sistemas Generales incluidos).
- Sistema de ejecución: Privado.
- Sistemas Generales incluidos: 11.463,48 m². (1)
- Sistemas Generales adscritos: 49.226 m².
- Coeficiente Edificabilidad bruta: 0,56 m²e/m²s.
- Edificabilidad del Sector: 18.330 m²e
- Reservas mínimas: 6.321 m².
- Edificabilidad lucrativa del Sector: 15.802 m².
- Nº viviendas: 128 de las que 35 serán con protección publica

(1) *Según el PGOV la superficie total de los sistemas generales incluidos en el sector asciende a 11.267,00 m². El Plan Parcial establece zona de aparcamientos en colindancia con los viales de la urbanización, que afectan a la superficie del SGEL, de forma que pueda absorberse la demanda de aparcamiento en la zona colindante debido a las dotaciones existentes en el suelo urbano, y que con la presente actuación se suprimen los aparcamientos existentes en la actualidad. Por tanto la suma total de los sistemas generales incluidos en el sector asciende a 11.463,48 m² (10.170,12 + 1.293,36). En cualquier caso, si el Ayuntamiento no considerara conveniente dotar con aparcamientos a esta zona del casco urbano, se podrían recuperar la superficie destinada a aparcamientos*

3.2.- ADECUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO EN EL CONTEXTO MUNICIPAL

Este Sector de suelo urbanizable colmata una zona del casco urbano de Valsequillo situada entre suelo urbano consolidado del mismo, con el fin de dar respuesta a la población residente.

Analizando la ubicación de los terrenos que configuran el presente Plan Parcial y cuyo objetivo principal es propiciar el desarrollo residencial del municipio de Valsequillo, se observa lo siguiente:

- a) Estos terrenos, en su mayor parte, han estado hasta la fecha totalmente abandonados, sin dedicación a ningún tipo de plantaciones. Existiendo alguna finca cultivada y con árboles frutales.
- b) En el ámbito del Sector existen algunas edificaciones agrícolas y dos estanques.
- c) Los terrenos tienen accesibilidad en la actualidad a través de las calles, Mencey, Portillo Los Pérez, Isla de la Graciosa e Isla de Tenerife, esta última donde se concentran los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Usos Públicos Comunitarios con destino Docente, incluidos en el Sector.
- d) En el ámbito del Plan, no existen valores que merezcan protección especial, por razones de flora, valores culturales, etc, tal y como se justificará en el anexo de Contenido Ambiental.

Por estas motivaciones, y con la pauta de que los suelos urbanizables respetan al máximo los recursos naturales y se aminore los ambientales que todo desarrollo residencial provoca, se ha redactado el presente documento.

3.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos que constituyen el actual ámbito del Plan Parcial, corresponden con el sector denominado en el Plan General de Ordenación del Municipio de Valsequillo como "SUSNO-4. CASCO OESTE", cuya superficie es de 32.534 m², si bien tiene un Sistema General Adscrito de 49.226 m².

Asimismo, los terrenos cuentan con una pendiente en sentido norte-sur del 2% aproximadamente, llegando a alcanzar la máxima pendiente en sentido oeste-este que oscila entre el 10,5 y el 11,5%.

El ámbito del Sector queda delimitado en los planos nº 1 y 2 adjuntos y sus linderos son:

Al Norte, Con suelo rústico y equipamiento docente del núcleo urbano de Valsequillo; al Sur, con el suelo urbano del propio núcleo y calle Mencey; al Este con la calle Isla de Tenerife, suelo urbano y calle Mencey; y al Oeste, con suelo urbano y calle Portillo Los Pérez.

Las características morfológicas del territorio se describen en el siguiente apartado junto con el inventario territorial.

En cuanto a la estructura de la propiedad, la misma está bastante fraccionada. De acuerdo con los datos extraídos del catastro virtual y los datos aportados por el promotor:

NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS AFECTADOS:

Nº FINCA	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	SUPERF. (m2)	% PROP.
1	HEREDEROS DE LUIS PASTRANA ORTEGA	DESCONOCIDO	718,10	0,88
2-3-4	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217-VALSEQUILLO	1.195,40	1,46
5	DESCONOCIDO 1	DESCONOCIDO	1.469,80	1,80
6	REYES PERDOMO MUÑOZ	DESCONOCIDO	1.049,80	1,28
7	HEREDEROS DE SUÁREZ GUERRA	DESCONOCIDO	548,70	0,67
8	HEREDEROS DE RODRÍGUEZ GUERRA	DESCONOCIDO	1.619,40	1,98
9	HEREDEROS DE SUÁREZ GUERRA	DESCONOCIDO	809,70	0,99
10	MIGUEL SUÁREZ	DESCONOCIDO	694,60	0,85
11	FRANCISCA MACÍAS DEL TORO	DESCONOCIDO	1.595,60	1,95
12	FRANCISCA MACÍAS DEL TORO	DESCONOCIDO	376,30	0,46
13	CRISTINA MARTEL	DESCONOCIDO	1.788,00	2,19
14	CRISTINA MARTEL	DESCONOCIDO	940,90	1,15
15	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	947,90	1,16
16	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, MIGUEL MONZÓN MEJÍAS Y AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	DESCONOCIDO	873,90	1,07
17A	MIGUEL RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	315,60	0,39
17B	ESTEBAN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	472,20	0,58
18	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	147,20	0,18
19	HEREDEROS DE JUAN RODRÍGUEZ SUÁREZ	DESCONOCIDO	370,20	0,45
20	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	346,80	0,42
21/22	JOSÉ MANUEL Y ESTEBAN RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	248,20	0,30
23	CRISTINA MARTEL	DESCONOCIDO	569,80	0,70
24	DESCONOCIDO 2	DESCONOCIDO	598,60	0,73
25	FRANCISCO ALEMAN RAMÍREZ	DESCONOCIDO	570,60	0,70
26	CONSUELO CABRERA LÓPEZ	DESCONOCIDO	210,50	0,26
27	FRANCISCO MACÍAS SANTANA	DESCONOCIDO	312,60	0,38
28	PEDRO MACÍAS RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	365,80	0,45
29	FRANCISCO MACÍAS SANTANA	DESCONOCIDO	377,90	0,46
30	ADELA RAMÍREZ	DESCONOCIDO	703,10	0,86
31	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217-VALSEQUILLO	537,90	0,66
32	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217-VALSEQUILLO	317,60	0,39

32A	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217- VALSEQUILLO	113,93	0,14
33	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217- VALSEQUILLO	2.769,50	3,39
34	FRANCISCA MACÍAS DEL TORO	DESCONOCIDO	282,60	0,35
35	DESCONOCIDO 3	DESCONOCIDO	3.554,90	4,35
35A	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	437,90	0,54
36	PEDRO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ	DESCONOCIDO	749,30	0,92
37	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	C/ León y Castillo, 1. 35217- VALSEQUILLO	1.744,30	2,13
38	DESCONOCIDO 4	DESCONOCIDO	887,90	1,09
39	DESCONOCIDO 5	DESCONOCIDO	91,20	0,11
	AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO (DOMINIO PÚBLICO)	C/ León y Castillo, 1. 35217- VALSEQUILLO	809,77	0,99
SUBTOTAL			32.534,00	
S.G. ADSCRITO.	PROMOTORA LA LUMBRE S.L.	c/ Benito Castelar nº 4, 35007 - Las Palmas de Gran Canaria	49.226,00	60,21
TOTAL			81.760,00	100,00

La relación propietarios expuesta podrá verse modificada una vez comprobada y verificada.

3.4.- INVENTARIO TERRITORIAL. (cont. ambiental)

3.4.1.- metodología a emplear

El Contenido Ambiental del Susno-4 "CASCO OESTE" que se presenta se ajusta a la normativa en vigor sobre Evaluación Ambiental de Planes y Programas existente. Básicamente esta normativa es la que se expresa a continuación;

- Decreto 35/95, de 24 de febrero que aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.
- La *Directiva 2001/42/CE*, establece la obligatoriedad de evaluar los planes y programas que configuren el marco para el posterior desarrollo de proyectos incluidos en los anexos I y II de la *Directiva 85/337/CEE del Consejo, del 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente* (pertenecientes a los ámbitos siguientes: agricultura, silvicultura, pesca, energía, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, turismo, planificación urbanística y ordenación del territorio).
- Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Para la realización del Estudio se ha seguido la siguiente metodología estructurada en las siguientes etapas y tareas:

ANÁLISIS DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL.

A partir del análisis preliminar de los principales objetivos y criterios del Plan Parcial, se extraen los elementos más importantes desde el punto de vista medioambiental para determinar las acciones del proyecto que van a generar impactos sobre el medio. Estas se determinan para la ejecución de las obras y en el funcionamiento del futuro tejido residencial, ya que el desmantelamiento no se incluye para este tipo de actividad, debido al carácter casi indefinido de la actividad. Del mismo modo, se estudia el planeamiento remitente y el de rango superior con el objetivo de definir los parámetros básicos a los que se debe someter el Plan Parcial.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

- Definición del área de estudio

Se define el área de estudio afectado, sobre la cual se recopila toda la información relevante. En el ámbito de estudio se tiene en cuenta tanto el área directamente influenciada como la indirecta. Dichas áreas varían en relación con el elemento del medio que se estudie.

- Recopilación de información

Se recopila la información basándose en documentación escrita y publicada, así como de otra inédita procedente de universidades y centros de investigación. También se recopila información procedente de organismos públicos, entre los que cabe destacar: Cabildo de Gran Canaria, Ayuntamiento de Valsequillo; Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, etc.

Finalmente se realiza la comprobación en campo y la recopilación de datos "in situ", mediante visitas realizadas al área de estudio, en las que se atiende fundamentalmente al conocimiento detallado de la vegetación, fauna, geología, posibles valores culturales y paisaje. Las visitas a la zona de estudio se realizan durante el mes de septiembre del año 2008. Las fotografías de la realidad territorial y ambiental que presenta la parcela han sido realizadas a la escala visual del hombre, mediante una cámara digital (NIKON D200) y con el objetivo (SIGMA AF 18-200MM F/3. 5-6. 3 DC OS HSM F/NIKON) a 35MM.

- Realización del Inventario Ambiental

A partir de toda la documentación recopilada y de las visitas a la zona de estudio se realiza un inventario ambiental siguiendo la metodología habitual para este tipo de estudios, y realizando valoraciones que se explican para cada caso en los correspondientes apartados.

- Diagnóstico

A partir de los datos obtenidos en la anterior fase, se realiza la diagnosis ambiental de manera que las características del medio físico se asuman en la exposición de estrategias territoriales. Por tanto el objetivo del diagnóstico ambiental es integrar todas las consideraciones tratadas en el apartado de Inventario Ambiental con el fin de mostrar el valor ambiental o cultural de sectores concretos del territorio (unidades ambientales), que permitan al planificador tomar las decisiones de ordenación más adecuadas para compatibilizar el desarrollo económico y social del municipio con la conservación de sus valores naturales y culturales.

EVALUACIÓN DE EFECTOS OCASIONADOS. MEDIDAS CAUTELARES Y CORRECTORAS. PROGRAMA DE VIGILANCIA. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

- Examen y análisis de las diferentes alternativas de ordenación.

Estudio de las diferentes alternativas a la ordenación efectuándose un examen y análisis ponderado de los efectos de las diferentes alternativas contempladas sobre el medio ambiente así como un análisis de su grado de acogida a los criterios y objetivos ambientales definidos. Este análisis servirá para poder justificar el modelo de ordenación.

- Identificación y valoración de efectos

Basándose en los elementos que conforman el área de estudio y que son susceptibles de verse afectados por la implantación del desarrollo de una actuación residencial, se realiza una evaluación ambiental de cómo las diferentes acciones y determinaciones del Plan Parcial van a incidir sobre los elementos ambientales que pueden verse afectados por dichas acciones. De esta forma se determina qué acciones generan impacto sobre los elementos del medio. A partir de este punto se utiliza una metodología basada en la valoración de la magnitud y el impacto de cada efecto identificado.

La metodología de este capítulo se detalla al comienzo del mismo.

- Medidas preventivas y correctoras

Se definen para cada impacto significativo que pueda tener corrección, las medidas necesarias para prevenir, corregir o compensar los efectos ambientales negativos significativos previstos.

- Programa de Vigilancia Ambiental

Se desarrolla el programa de actuaciones que garantiza el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas y vigila los impactos residuales que se ocasionan.

- Documento de Síntesis

Es el documento que recopila de forma clara y concisa las conclusiones relativas a las diferentes partes del estudio de impacto ambiental.

Todas y cada una de estas tareas encuentran en sus correspondientes apartados una justificación de sus contenidos. Estos contenidos se agrupan en diferentes bloques dentro del contenido del Plan Parcial del SUSNO-4 "CASCO OESTE". Gran parte de estos contenidos se integrarán en la memoria informativa, en el

Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el bloque destinado a albergar la documentación gráfica del Plan Parcial de Ordenación.

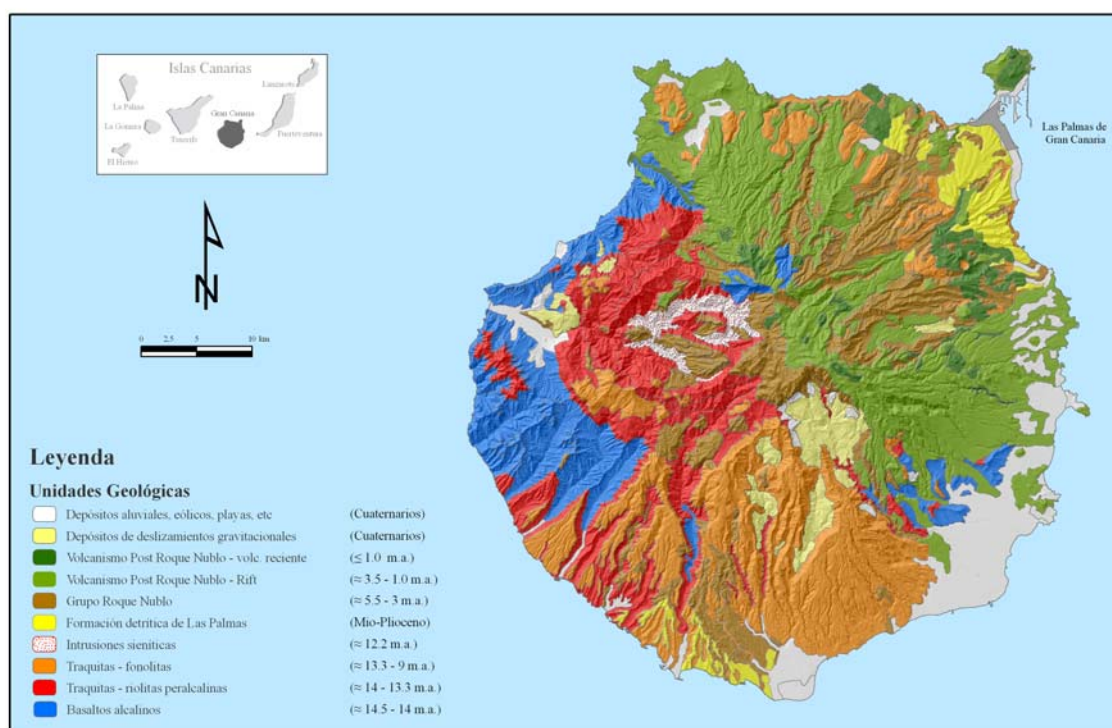
3.4.2. INVENTARIO TERRITORIAL

3.4.2.1.- Geología y Geomorfología

El conocimiento de la geología y, por extensión, la geomorfología, reviste gran importancia en el estudio del medio en tanto:

- Toda ocupación y utilización de la superficie terrestre por el hombre (urbanización, infraestructuras, etc.) suponen la transformación y aprovechamiento de los materiales y las formas terrestres (geomorfología, relieve), entrañando frecuentemente su degradación sobre todo si se realiza de forma no planificada a efectos medioambientales.
- El medio geológico no es estático, sino que sufre una serie de procesos (de orden natural, o inducidos por el hombre) que afectan a su vez, a todo cuanto se asienta sobre él. Estos procesos geodinámicos (internos como el volcanismo o externos como la erosión) pueden convertirse en riesgos geológicos cuando ocasionen daños sobre personas, bienes y elementos medioambientales (caso de los deslizamientos).
- Puede albergar recursos minerales (aprovechamiento industrial) o puntos de interés científico y didáctico.

En el contexto regional, el municipio de Valsequillo se asienta básicamente sobre un relieve joven en términos geológicos (Ciclo Roque Nublo y Post-Roque Nublo), es decir, con un predominio de formas estructurales diseccionadas por algunas redes de drenaje importantes (barrancos de San Miguel, de Tenteniguada, La Plata, Los Mocanes, San Roque, etc.) que generan materiales de deposición al pie de los escarpes y en su parte más baja. Hablamos por tanto de un relieve con predominio de materiales y topoformas de carácter más estructural que resultante de un modelado erosivo que generaría formas topográficas más resultantes y modeladas por la erosión.



Unidades Geológicas de Gran Canaria.

El Primer Ciclo Volcánico de la Isla de Gran Canaria que comenzara con la emisión de un inmenso volumen de lavas basálticas (típico de la construcción de islas volcánicas oceánicas) y que luego derivaron en lavas más ácidas que formaron la base de la actual isla, es el menos representativo para el municipio de Valsequillo. Como testigos visibles de estos materiales antiguos destaca el afloramiento de algunos materiales ignimbríticos y lavas fonolíticas de las erupciones violentas del Primer Ciclo de unos 9,7 millones de años de antigüedad en Lomos de Correa, al Norte y Valle de San Roque, al Noroeste del municipio, entre Montaña de Las Palmas y el cauce del propio barranco.

En cuanto al segundo ciclo de actividad volcánica de la Isla desarrollado entre los 4,4 y los 3,7 millones de años, y denominado genéricamente Ciclo Roque Nublo por ser las rocas que constituyen este monolito simbólico en Gran Canaria, las más representativas de la litología de este periodo, los materiales de esta fase magmática sí que son importantes en el municipio de Valsequillo ya que prácticamente lo flanquean, sobre todo al Norte, donde predominan los afloramientos de las coladas de lavas basálticas, entre brechas volcánicas, de los primeros momentos eruptivos de este Ciclo, lindando con los municipio de Santa Brígida y San Mateo; y al Oeste, en las cumbres del municipio, también afloran de manera significativa las coladas y pitones de fonolitas hâuynicas de las fases terminales de este Ciclo.

Estas lavas y conos de composición basáltica y basanítica, se originaron, principalmente, en el centro de la Isla y desde ahí, se canalizaron de manera radial, usando los antiguos valles y barrancos, labrados durante el primer periodo erosivo, y alcanzando casi todo el Norte y Este de la Isla. Prácticamente todo el territorio de Valsequillo quedaría ocupado por este tipo de materiales donde son apreciables en superficie, destacando algunas zonas donde este tipo de coladas, en general del tipo “aa” masivas y compactas, alcanzan en la actualidad espesores considerables como los 200 metros visibles en el barranco de San Roque. También los escarpes que bordean Tenteniguada están formados por apilamientos lávicos de estas emisiones, con intercalaciones de brechas, alcanzando también potencias similares. Los últimos episodios diferenciados y alcalinos del Ciclo Roque Nublo se caracterizan por la intrusión de un conjunto de domos de fonolitas haüynicas, algunos de los cuales emitió coladas y/o diques (fase conocida también como serie Ordanchítica según Fuster et al., 1968 o Formación Tenteniguada según Lietz y Schimincke, 1975) que incluso llegaron a perforar los materiales lávicos emitidos hasta ese momento. Son los Roques de Tenteniguada, Roque y Cruz de Saucillo, Montaña del Helechal, Risco Blanco y otros que no se aprecian en la actualidad recubiertos por emisiones posteriores que los ocultaron.

A finales de este ciclo se produce una pausa erosiva de aproximadamente 0,6 a 1 millón de años que generó. En Valsequillo los procesos erosivos más relevantes son los movimientos en masa originados directa o indirectamente por las actividades volcánicas de los Ciclos Roque Nublo y Post-Roque Nublo y la formación de la Caldera de Tenteniguada donde la erosionabilidad de las ignimbritas favorece la incisión y el desarrollo de escarpes bien desarrollados. Las emisiones de este Ciclo Post-Roque Nublo comienzan en el Plioceno entre unos 3 a 2,8 millones de años, tras el breve paréntesis erosivo al término del Ciclo Roque Nublo. Se trata de un periodo caracterizado por procesos volcánicos fisurales, más o menos continuados en el tiempo (a lo largo del Pleistoceno) de composición principalmente basanítica y distribuidos casi exclusivamente en la mitad nororiental de la Isla. Normalmente, como consecuencia del régimen de las emisiones (fisurales), estas manifestaciones volcánicas estaban asociadas a movimientos sísmicos que provocaron la desestabilización de los relieves previos y, por consiguiente, participaron en la formación contemporánea de distintos tipos de depósitos sedimentarios deslizados, de diversos orígenes y edades dentro del Ciclo donde se sucedieron también pequeños momentos de calma eruptiva. Como testimonios de esta fase constructiva abundan los conos volcánicos estrombolianos y normalmente alineados, marcando líneas de debilidad estructural. Estos apilamientos de cientos de metros de espesor, contribuyeron a elevar el relieve de la zona Nordeste siendo sepultadas las morfologías anteriores generando inversiones de relieve y morros testigos de materiales más antiguos y también extensas superficies o plataformas diferenciadas en la actualidad por las incisiones de drenaje posteriores aunque siguiendo las pautas primitivas (Los Llanos y Las Vegas de Valsequillo, por ejemplo).

Destacan los apilamientos de coladas procedentes de emisiones a superior altitud situadas en torno al circo de la Caldera de Tenteniguada como el edificio volcánico de El Espigón que se localiza en la parte alta del escarpe erosivo de Tenteniguada al Sur de la localidad, a unos 1.270 metros que, aunque en la actualidad se encuentra desmantelado y sin cráter aparente, son detectables sus emisiones de piroclastos que tapizaron las laderas del barranco de La Capellanía. El cono de piroclastos de Fuente del Mimbres (1.374 metros), en la parte alta de Lomo Picacho sobre Tenteniguada, junto con su homónimo Montaña Cordero (1.324 metros) generan un malpaís de coladas que se emiten ladera abajo. Todos estos volcanes participan con sus materiales, en la configuración de las fértiles laderas semi-inclinadas de Tenteniguada donde posteriormente por la alteración de estos materiales se generaron procesos de edafogénesis o de generación de suelos a los que se añadirán los aportes posteriores de los materiales sedimentarios de laderas. En Las Vegas, las coladas de este Ciclo presentan unos 20 metros de potencia, visibles en las secciones originadas por el barranco de La Plata. Son coladas escoriáceas del tipo “aa” que pueden relacionarse con el edificio del Pedregal aunque no se encuentren directamente conectadas a él. Este cono volcánico, de color rojizo, se localiza en las laderas bajas de Tenteniguada a unos 700 m de altitud y está constituido fundamentalmente por escorias y bombas apiladas en capas, aunque en la actualidad lo encontramos parcialmente cubierto por un depósito de ladera que divide el afloramiento en dos partes. Más abajo, en la parte central del municipio destacan dos edificios volcánicos: el cono de Valsequillo situado entre Valsequillo y Las Vegas, constituido por escorias, aglomerados, capas de lapilli y algunas intercalaciones lávicas y el volcán de El Helechal, al Sur del pitón del mirador de El Helechal, constituidos por picones gruesos, al Sur del pitón del mirador de El Helechal, constituidos por picones gruesos, escorias y bombas (hoy muy desmantelado por las extracciones de áridos), que han contribuido con sus emisiones a la construcción de los relieves de los llanos de Las Vegas, Los Llanos, etc., donde se asienta la mayor parte de la población. Finalmente, ya en el Cuaternario se producen un conjunto de episodios geológicos que reciben el nombre de Ciclo Reciente. Se trata de las últimas erupciones ocurridas en la Isla en los últimos 350.000 años también exclusivamente en el sector NE aunque formando grupos o campos de volcanes. Los materiales emitidos en esta época, aunque han participado (por su juventud) en la formación de estructuras típicas de la geomorfología cotidiana, son poco importantes en comparación con el volumen y la extensión de los ciclos magmáticos anteriores. Su relativo buen estado de conservación (no olvidemos los impactos producidos por piconeras y otras actividades antrópicas que han modificado parcial o totalmente la orografía) hace que presenten una morfología típica de volcán, malpaís o campos de lavas de colores oscuros y casi negros que hacen que sean elementos distintivos del paisaje de esta parte de la Isla. Destacan por su posición orográfica, su estado de conservación o su modernidad, la Caldera y Pico de Bandama, la Caldera de Los Marteles, volcanes de La Isleta, Montaña de Arucas, el Montañón Negro, etc.

En este mismo periodo también se siguen generando hasta casi la actualidad depósitos detríticos sedimentarios (playas, dunas, abanicos, aluviales, coluviones, etc.) que comenzaron a formarse desde el

Plioceno Superior. Encontramos estos depósitos situados principalmente al Sur, al Este y al Sureste de Gran Canaria, aunque también aparecen grandes formaciones en las desembocaduras de las grandes cuencas al Oeste. En el territorio del municipio este tipo de materiales recientes no son muy importantes en extensión aunque sí son muy significativos. Las manifestaciones volcánicas de este Ciclo se distribuyen exclusivamente al Sur del municipio, destacando las emisiones lávicas y freatomagmáticas de la Cumbre en la zona de la Mesa de Las Vacas (Caldera de Los Marteles) y las emisiones lávicas y piroclásticas del volcán de La Hoya o de Lomo Magullo. En lo que se refiere a los depósitos sedimentarios son significativos en el municipio los grandes coluviones y derrubios de ladera que tapizan la parte alta de la Caldera de Tenteniguada (El Rincón, Tenteniguada, Era de La Mota), las laderas meridionales del municipio (El Cerón, Los Mocanes) y la parte central del municipio, al Norte el casco; y las avalanchas de materiales y derrubios de barrancos que tapizan principalmente el cauce medio del barranco de San Miguel. Efectivamente, en las cumbres del municipio el relieve más significativo de este periodo es la Caldera de Los Marteles. Presenta un carácter freatomagmático, según los depósitos encontrados que claramente revelan la presencia de agua durante su actividad, generando una estructura con un cráter de planta circular de 550 metros de diámetro y un desnivel entre la base y la parte alta de las paredes de 80 metros. Los escarpes interiores de este edificio están constituidos por coladas básicas y piroclastos, salvo en el arco SE y en la parte alta del extremo septentrional en los que afloran los piroclastos de la propia erupción. Por su parte el volcán de Las Hoyas o Lomo Magullo, sin embargo, es un cono de escorias y piroclastos compuesto por dos bocas eruptivas que surgió en la divisoria de los barrancos de San Miguel y de Los Cernicalos en las cercanías del pago del mismo nombre que pertenece al municipio de Telde. Se encuentra a casi 500 metros sobre el nivel del mar y está constituido por niveles estratificados de lapillis, escorias y abundantes bombas volcánicas y sus cráteres, orientados al Este y Sureste emitieron varias coladas de lava del tipo "aa" de entre 5 y 10 metros de potencia según la zona, que se canalizan por los barrancos antes mencionados y tapizando sedimentos y coladas previas al Ciclo Post-Roque Nublo hasta el centro urbano de Telde, habiendo recorrido unos 5 kilómetros y generando una superficie plana sobre la que resaltan numerosos y voluminosos bloques erráticos. Los grandes coluviones y depósitos de ladera presentes en el municipio, especialmente en la Caldera de Tenteniguada (El Rincón y Tenteniguada) están constituidos por la acumulación caótica de cantos y bloques de distintas naturaleza, más o menos angulosos y de distintos tamaños que proceden de la erosión de los roques, paredes y escarpes de la Caldera erosiva. Los depósitos aluviales y de fondos de barranco son menos importantes pues las cuencas de drenaje se encuentran próximas a sus cabeceras y predomina la actividad erosiva frente a la de sedimentación. Sin embargo son importantes los materiales procedentes de avalanchas volcánicas (debris avalanche) y en la cuenca de Tenteniguada se ha reconocido un tipo de materiales que pertenecen a un depósito deslizado de este tipo y que ocupa una extensión de unos 8,8 km². Se originó como consecuencia de la desestabilización parcial del flanco NE del estrato-volcán Roque Nublo en el Plio-Cuaternario (entre los 0,3 a 2 millones de años), inestabilidad favorecida por la intrusión de los domos volcánicos en la cabecera de la cuenca, que produjeron

esfuerzos distensivos y favorecieron la alteración de los materiales infrayacentes, además de generar un contorno estructural en forma de arco, favorable a la separación del cuerpo rocoso que se deslizaría posteriormente. Por lo tanto después de que las condiciones estructurales fueran favorables, el factor desencadenante del movimiento, se atribuye a la actividad sísmica relacionada con las erupciones freatomagmáticas del Tercer Ciclo Eruptivo, como por ejemplo la de la Caldera de Los Marteles. Tiene aspecto de brecha caótica, de cantos angulosos de composición variada (materiales de los Ciclos I y Roque Nublo) y recubierto de materiales volcánicos recientes, así como de depósitos de barranco, particularmente en las zonas más orientales. Este depósito es visible a lo largo del barranco de La Plata y de San Miguel, principalmente, desde el lugar de Tenteniguada hasta la localidad de Tecén y que prácticamente divide en dos mitades el municipio.

En la zona de estudio, los materiales geológicos que conforman la totalidad de la superficie de estudio, son lavas nefeliníticas y basaníticas, que pertenecen al tramo inferior y 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. La procedencia de estas coladas deben proceder de las zonas más elevadas, en concreto de centros de emisión (conos volcánicos 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 (gran circo o caldera de Tenteniguada). Al proceder de las zonas centrales de la isla, estas coladas buzan suavemente hacia la costa, originando extensas superficies suavemente inclinadas, como la rampa donde se asienta el casco urbano y cabecera municipal de Valsequillo, en cuyo margen septentrional se ubica el sector objeto de este Plan Parcial de Ordenación.

Esta superposición continuada de coladas originó enormes apilamientos lávicos, con niveles piroclásticos intercalados que pertenecen a edificios volcánicos que progresivamente han sido enterrados por las nuevas coladas.

Estas coladas adquieren una potencia que oscila por término medio entre 4 y 12 metros. Se trata de coladas de tipo “aa”, de composición basanítico-nefelinitica y en la zona de Valsequillo, la meteorización de la roca origina a menudo disyunción esferoidal. Si se observaran en detalle, estas coladas estarían constituidas por rocas relativamente densas y compactas, oscuras y porfídicas, con abundantes fenocristales de olivino y piroxeno en su matriz.

Litológicamente hablando, los materiales que caracterizan la zona de estudio presentan una gran homogeneidad composicional, de tipo basáltico y/o nefelinítico. Estas rocas están constituidas principalmente por olivino y augita, en una matriz muy fina.

Geomorfológicamente, el apilamiento de coladas lávicas que constiuye el basamento del sector de estudio, determina que el mismo se localice sobre una forma constructiva del relieve; una plataforma o rampa subhorizontal basáltica ligeramente inclinada hacia el litoral que seccionada por diversos barrancos, caracteriza esta parte del término municipal de Valsequillo. El relieve de este sector forma parte por tanto de una unidad de relieve mayor, que es el amplio interfluvio en rampa de Valsequillo (de similitudes a los interfluvios en rampa basáltica sobre los que se asientan otras cabeceras municipales y comarcales como los cascos de Santa Brígida o Vega de San Mateo), que actúa como divisoria de aguas y por tanto de separación de las cuencas hidrográficas del Barranco de San Miguel (al Sur) y de uno de sus tributarios situado más al norte (Barranco de La Palma).

Como sucede en los interfluvios en rampa, la morfología del terreno se caracteriza por su suavidad clinométrica, con pendientes que oscilan para el casco de Valsequillo entre el 5 y el 7%, lo que determina un perfil topográfico prácticamente plano.

3.4.2.2.- CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS

3.4.2.2.1.- TIPO DE SUELOS

El análisis del suelo al estudiar el medio fundamenta su trascendencia por varias razones:

- El suelo es la base que nutre a las comunidades vegetales, de la que depende el resto de la biocenosis y donde se produce la descomposición y reciclaje de los nutrientes.
- Ejerce un papel protector y aislante sobre la litología subyacente (roca madre) frente a las variaciones climáticas y las acciones de meteorización física (desagregaciones, fragmentaciones).
- El tipo de suelo afecta también al comportamiento hidrológico, actuando como elemento de protección mecánica y factor de retención de agua. Por otra parte, la infiltración se ve favorecida en suelos profundos y con materia orgánica, lo que a su vez provoca una disminución de la escorrentía.
- El valor del suelo para la agricultura es un parámetro de primera importancia, aún más en un territorio como el que nos ocupa donde el suelo agrícola productivo es un recurso escaso.
- El suelo es un factor frágil. Los riesgos de degradación edáfica (erosión del suelo, destrucción del suelo, ocupación por urbanización, etc) son elevados en gran número de actuaciones antrópicas.

Los suelos constituyen el soporte físico - químico de los ecosistemas terrestres y la base de las actividades económico - productivas. La formación de los suelos es el resultado de la acción de los factores físicos y biológicos sobre un sustrato geológico determinado. Por lo tanto, el suelo es una formación viva que se manifiesta como el resultado de la acción combinada de cuatro factores ambientales a lo largo del tiempo: clima, organismos, topografía y relieve, y composición y edad de los materiales geológicos.

Los factores de formación que actúan sobre los materiales originales del lecho rocoso son: la naturaleza física y composición mineral del material original, el clima bajo el cual se ha desarrollado desde la acumulación del material del lecho rocoso hasta la actualidad, la vida vegetal y animal sobre y en el suelo, el relieve o la posición del terreno y el tiempo durante el cual dichos factores de formación han actuado sobre el material parental del suelo.

Todos estos factores actúan conjuntamente para dar lugar a la formación de los suelos, mediante los denominados procesos de formación (quizás el más importante sea el de la meteorización o intemperización). A esto hay que añadirle los cambios artificiales resultantes de las actividades humanas, que en Canarias poseen un fuerte peso (sorribas).

Fruto de la combinación de los factores y los procesos se crean los suelos, agregados de minerales no consolidados y de partículas orgánicas producidas por la acción combinada del viento, el agua y los procesos de desintegración orgánica, y que cubren la tierra en una capa delgada, que proporciona cuando posee cantidades adecuadas de aire y agua, el soporte mecánico y el sustento de las plantas.

Se ha visto que las características del suelo varían enormemente de un lugar a otro, por lo que los científicos han reconocido estas variaciones del suelo en los diferentes lugares y han ido estableciendo sistemas de clasificación, en donde el suelo se considera compuesto por un gran número de otros suelos individuales, teniendo cada uno ciertas características que los distinguen de los demás. Es por ello, que cada suelo, resulta ser una subdivisión bien definida y separada del suelo general, en el cual se han limitado sus características y sus propiedades básicas.

Para realizar la clasificación de los suelos, existen diversos métodos, por ejemplo, el color es uno de los criterios más simples para clasificar las variedades de suelos. La textura es otro indicador sencillo que nos permite una caracterización seria de un determinado tipo de suelo, dependiendo de las proporciones de partículas de distintos tamaños que constituyen el horizonte más superficial.

Los principales sistemas de clasificación utilizados por los edafólogos y los pedólogos, dividen los suelos en

clases según sus características generales. La clasificación se suele basar en la morfología y la composición del suelo, la profundidad, el color, la textura, la estructura y la composición química. Asimismo, la mayoría de los suelos, sobretodo los más desarrollados, poseen capas características, llamadas horizontes; su naturaleza, el número, el grosor y la disposición de éstas también es importante en la identificación y clasificación de los suelos.

Los suelos que comparten muchas características comunes se agrupan en series y éstas en familias, del mismo modo, las familias se combinan en grupos y éstos en subórdenes que a su vez se agrupan en órdenes. Los nombres que se le dan a dichos órdenes, subórdenes, grupos principales y subgrupos se basan, sobretodo en raíces griegas y latinas, y se trata de indicar las relaciones entre una clase y las otras categorías y de hacer visibles algunas de las características de los suelos de cada grupo.

Basándose en estos criterios básicos existen diferentes taxonomías científicas de suelos, entre las que destacan por su utilización internacional, la clasificación genética francesa, y la de la USDA (United States Department of Agriculture), también conocida por el nombre de Soil Taxonomy (Soil Conservation Service), que tiene su origen en la lucha contra la erosión en los Estados Unidos, en la década de los años treinta, desarrollado por Klingebiel y Montgomery. En los últimos años también viene utilizándose de manera efectiva la taxonomía de suelos de la FAO, a raíz de la publicación del Mapa Mundial de Suelos. Australianos, brasileños y españoles tienen su propia taxonomía de suelos, pero su repercusión es todavía mínima incluso en los estudios científicos elaborados en su propio territorio.

Para nuestra caracterización de los suelos en la zona de estudio, hemos escogido la clasificación americana, la Soil Taxonomy, cuya primera publicación data del año 1961, y que dividía los suelos en 8 grandes órdenes. Más tarde la Soil Taxonomy ha publicado nuevas taxonomías que incorporan algún orden más y discuten sobre las propiedades de las distintas clasificaciones de los subórdenes, grandes grupos, y familias. La razón principal es que las fuentes en que nos basamos para dicha caracterización utilizan dicha taxonomía.

Según la clasificación de suelos de la USDA (United States Department of Agriculture), también conocida por el nombre de Soil Taxonomy (Soil Conservation Service), los suelos que encontramos en la zona de estudio son del tipo Rhodoxeralf.

Los suelos Rhodoxeralf, pertenecen al Suborden Xeralf, dentro del Orden de los Alfisoles, según la Soil Taxonomy. Pertenecen a los Luvisoles, según la clasificación de la FAO y a los Suelos Fersialíticos del sistema francés. Se trata de suelos que son indicativos de condiciones xéricas, típicas del clima

mediterráneo, pero con inclusiones de algunos tipos climáticos correspondientes a los ambientes de transición con condiciones más subhúmedas.

Como rasgo definitorio de estos suelos, que ayuda a su clasificación significar la presencia de un potente horizonte argílico, horizonte de diagnóstico de carácter arcilloso enriquecido por el lavado progresivo del horizonte superior. Hablaríamos de un suelo ciertamente evolucionado, que se caracteriza por su color rojizo. Este horizonte posee una 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 (al 7). La textura arcillosa y el bajo porcentaje de arena indican una alteración muy intensa. La argilización del horizonte es debida principalmente a una alteración de los materiales.

La apariencia de estos suelos quizás perceptivamente denota exceso hídrico (incluso se pueden llegar a producir procesos de encharcamiento en los momentos de mayor concentración de las precipitaciones), sin embargo existe un déficit hídrico que se manifiesta con toda rotundidad en los periodos estivales. Incluso, en otoño y primavera, los cultivos son frecuentemente afectados por deficiencias hídricas que son el resultado de una capacidad de agua utilizable media/baja. También destacar el cuarteamiento de este tipo de suelos, a consecuencia de la retracción de arcillas en los momentos de lluvia, producidas por la expansión hidromórfica de los arenales arcillosos.

Estos suelos requirieron de unas condiciones climáticas mucho más húmedas que las actuales. Por este motivo al que hay que sumarle la inexistencia de carbonatos y sales, se trata de suelos que se han formado en unas condiciones muy diferentes a las existentes actualmente, por lo que se considera un paleosuelo

En la formación de estos suelos ha intervenido al menos un proceso claramente aparente; la argiluvación. La argiluvación es un proceso por el cual las arcillas se mueven como una suspensión coloidal desde los horizontes superiores (eluviales) hacia los inferiores (iluviales), donde son redepositadas. La argiluvación es la responsable de la formación de los horizontes argílicos (=Bt), una de cuyas características es la presencia de recubrimientos de arcillas.

CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS PERTENECIENTES	
TIPO DE SUELO (SOIL TAXONOMY)	RHODOXERalf
TIPO DE SUELO (FAO)	LUVISOL
TIPO DE SUELO (CLASIFICACIÓN FRANCESA)	SUELOS FERSIALÍTICOS.
TEXTURA	POCO EQUILIBRADA
ESPESOR	60-80 cm
SALINIDAD	> 2 mmhos/cm

PEDREGOSIDAD	40-80%
ALCALINIDAD	0-2 % Na
MATERIA ORGÁNICA	<2%
DRENAJE	MODERADO
PENDIENTE MEDIA	0-15%
AFLORAMIENTOS ROCOSOS	0-2%

3.4.2.2.2.-CLASES AGROLÓGICAS

En cuanto a las clases agrológicas, J. Sánchez, establece cinco clases de utilidad agrológica, en base a las limitaciones del suelo, el clima y su capacidad de uso agrícola, distinguiendo subclases en función del tipo de limitación dominante y el riesgo de destrucción. Esta zona alberga un sustrato geológico y orográfico propicio para el desarrollo edáfico (zona receptora de fertilidad), y moderados registros pluviométricos (350 mm/anuales aproximadamente) que determinan que los suelos aquí encontrados poseen una alta capacidad de uso del suelo.

En la zona objeto de estudio, los suelos se encuentran enmarcados dentro de la clase B de utilidad agrícola, por presentar alta capacidad de uso y ser susceptible de utilización agrícola moderadamente intensiva y restringida, que sólo permite cultivos muy resistentes y requieren de una explotación y riesgo moderado de erosión.

3.4.2.3.- CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

3.4.2.3.1.- INTRODUCCIÓN Y RASGOS CLIMÁTICOS DEFINITORIOS DE LA ZONA DE ESTUDIO.

Todos los elementos del llamado paisaje natural contienen su impronta [la del clima]: tanto la vegetación y los suelos como el modelado de los relieves; incluso si la característica geomorfológica es un legado, son los climas pasados los que dan cuenta de ello. Aunque el acondicionamiento humano de los espacios refleje a primera vista el nivel técnico y la organización social de un país, proclama siempre de algún modo u otro la influencia del clima: la naturaleza de los cultivos, los métodos agrícolas, así como las peculiaridades de los alojamientos o de las vías de comunicación... suelen recordar insistentemente ciertos imperativos climáticos...

VIERS (1975)

La necesidad de estudiar el factor atmosférico se basa en las siguientes consideraciones:

- El clima tiene un protagonismo esencial en la formación y funcionamiento del modelado (determina el sistema morfogenético), en el desarrollo y tipología de suelos y vegetación (condiciones de rexistasia y biostasia), en la hidrología (dependiente del régimen termopluviométrico a grandes rasgos), en la fauna y en el paisaje. Además, determina la

localización de las actividades humanas (aptitud agrícola, forestal, turística) y de los asentamientos poblacionales.

- Las condiciones climáticas inciden en la intensidad de los impactos humanos (según visibilidad, capacidad dispersante de la atmósfera) y como condicionante de diseño (vientos, corrosión, etc).
- La climatología condiciona la existencia y naturaleza de riesgos medioambientales (inundaciones, incendios, erosión, temporales, etc), en combinación con otros parámetros naturales o artificiales.
- El clima define la capacidad de cicatrización de los ecosistemas ante agresiones ambientales.
- La calidad del aire (ausencia de sustancias contaminantes y ruido) afecta a los procesos y elementos naturales, y al propio hombre, independientemente de cual sea su origen.

La naturaleza geomorfológica de Canarias, le aporta unas características muy específicas, generando varios microclimas. Para el estudio climático del sector objeto de estudio, es necesario un análisis previo sobre su localización, el relieve y otros factores que sirvan como complemento al análisis de las variables climáticas. Dentro de las variables climáticas, las más destacadas son la temperatura, precipitación, humedad, insolación y viento.

Para el análisis de las características climáticas de la zona de estudio ocupada por el Susno-4 "CASCO OESTE", realizaremos un estudio del entorno de mayor a menor escala. Para el análisis de los principales elementos climáticos, contamos con pocos datos de fuentes directas, puesto que en el término municipal sólo existen 3 estaciones meteorológicas, de las cuáles sólo una es termopluviométrica pero con una serie corta que comienza en 1985, por lo que nos ayudaremos de otras fuentes indirectas que nos ayudarán a definir climáticamente el sector propuesto. Los datos meteorológicos que mejor caracterizan el sector, provienen de la estación de Hacienda de Los Mocanes, cercana a la cabecera municipal, a una altura de 620 metros.

Entre las latitudes 27° y 29°N, el Archipiélago Canario se encuentra en un área de transición entre el clima templado y el tropical, por lo tanto recibirá las influencias meteorológicas y climáticas de ambas zonas. El cinturón de las altas presiones subtropicales, a esta latitud es uno de los factores que en mayor medida caracteriza el clima en Canarias.

El anticiclón de las Azores, genera un régimen de vientos alisios de componente noreste y norte-noreste. Soplan con mayor intensidad en verano y domina desde mediados de abril, hasta mediados de septiembre.

Los alisios se ven directamente afectados por la corriente fría de Canarias. Encontraremos dos capas en la estructura vertical del alisio, identificando dos masas de aire: una fresca y húmeda inferior y otra cálida y seca superior. La inferior tiene la influencia de la corriente fría y la superior no. La frontera entre estas dos

masas de aire se identifica como inversión térmica. Se demoniza de esta manera porque, al contrario de lo habitual, la temperaturas aumentan con la altura.

Esta inversión térmica, funciona como una capa frontera, siendo uno de los factores más importantes en el clima de Canarias. Este “efecto frontera”, se traduce en un clima relativamente estable, ya que inhibe el desarrollo vertical de la nubosidad, factor indispensable para precipitaciones de carácter moderado o intenso. Las nubes, al no poder crecer en la vertical, se mantienen como estratocúmulos, dando lugar al conocido “mar de nubes”, más frecuente en invierno.

La altura y espesor de la inversión térmica, varía a lo largo del año. Por lo general, su base la encontramos sobre los 800 m y su cima entorno a los 1500 m. Evidentemente, alturas, que no inciden en nuestro área de estudio, pero que tiene alguna incidencia significativa en el clima de la zona objeto de estudio.

La característica principal de esta zona objeto de estudio, es que se encuentra enmarcada en las medianías de la sección Noreste de la Isla (desde el valle de Agaete hasta el barranco de Tirajana). Esta zona está bajo la influencia de los Alisios (Alisiocanaria). Sin embargo, esta incidencia no se produce por condensación, dada la circunstancia de que el sector se encuentra alejado de altitudes relevantes. Dicha circunstancia, le confieren un cierto carácter moderador en cuanto a las precipitaciones. Si descendemos a la escala de análisis, los rasgos climáticos de la zona de actuación, se corresponden con un ambiente de transición, que se desarrolla entre el ambiente desértico costero del este insular y el húmedo de medianías y están condicionados por una serie de factores como son:

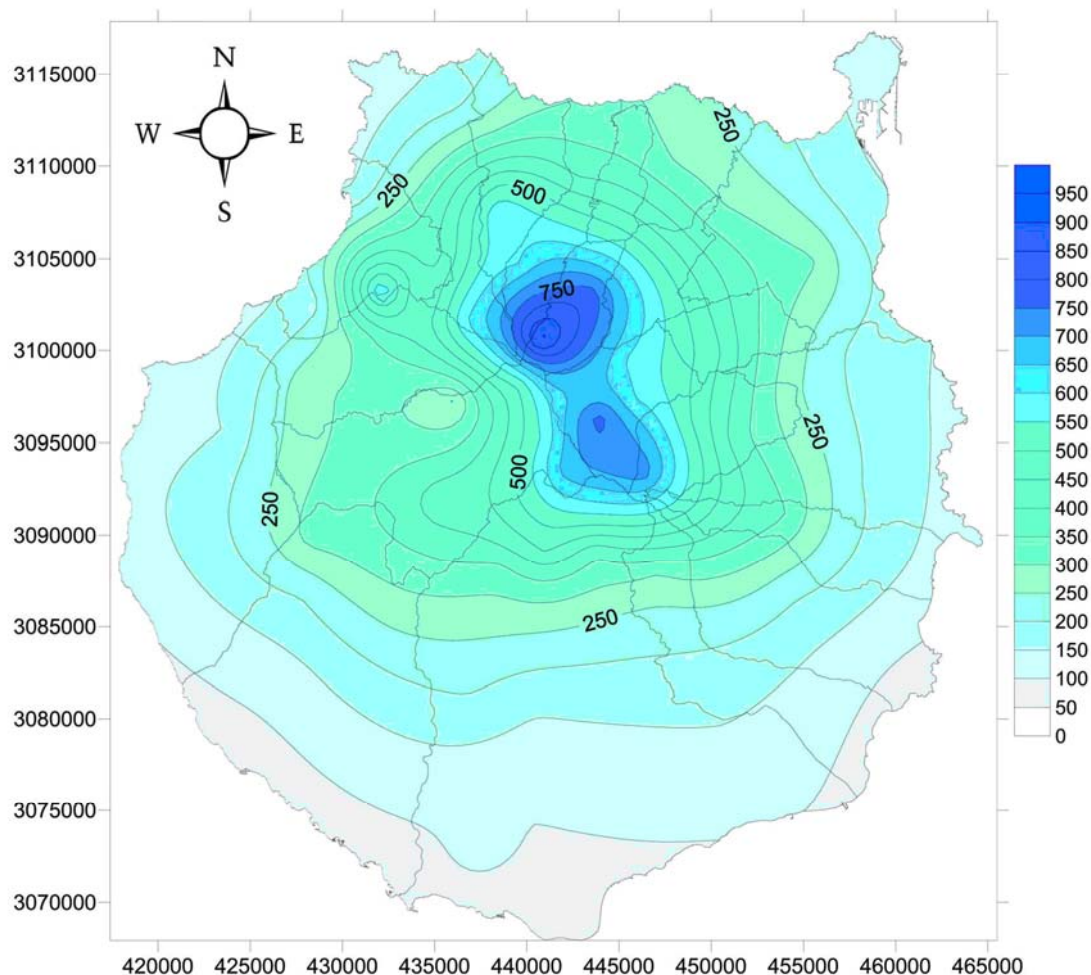
- La altitud (575 metros aproximadamente). Si la temperatura desciende 0,6 °C cada 100 metros de ascenso altitudinal (al menos hasta la zona de inversión térmica de 800 metros, que no afecta a nuestra zona de estudio), en el sector, con una altitud media de 575 metros, la temperatura es casi 3°C inferior que la registrada en el sector costero de la isla.
- La orientación (que constituye una de las variables responsable de la insolación o número de horas de sol y tiene relación directa con la complejidad). La zona de actuación se inserta en una unidad de relieve mayor, conformado por el interfluvio en rampa de Valsequillo, 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.
- La exposición. El sector estudiado se extiende por la vertiente de barlovento insular y por tanto presenta una mayor incidencia de los vientos alisios, lo que ayuda a atemperar las temperaturas y a reducir los niveles de insolación.

- Relieve. Si bien el sector queda al margen de la influencia de un relieve interceptador de masas de aire generadoras de nubosidad y/o precipitaciones, su localización entre dos barrancos, puede propiciar su sometimiento a irregularidades térmicas provocadas por movimientos diarios de aire.

3.4.2.3.2.-. PRECIPITACIONES

Ya se ha comentado que el hecho de no encontrar un relieve montañoso en la zona y las escasas altitudes, influyen en la no afección del mar de nubes por condensación. Esta circunstancia hace que los registros pluviométricos sean poco elevados y en cierta medida estables, favorecido por la uniformidad del relieve. Dicha homogeneidad se ve interrumpida a intervalos altos de tiempo, como es norma en prácticamente todo el territorio archipelágico, pudiendo existir contrastes severos de precipitaciones entre un año y otro (existencia de una notoria variabilidad interanual).

PLUVIOMETRIA MEDIA



Las precipitaciones medias anuales en el ambiente de transición oscilan entre 300 y 500 mm anuales siendo en zona objeto de estudio, en torno a los 345mm, lo que podemos interpretar como valores medios de precipitación. En este sentido volvemos a contrastar la relación existente entre las precipitaciones y la altitud. Esto es debido, a la escasa influencia del mar de nubes en los procesos de condensación del Alisio, para esta zona, en contraposición a lo que sucede en relieves montañosos donde las masas de aire húmedo e inestable que alcanzan estos obstáculos del relieve, se enfrían en su ascenso adiabático generando mayores registros pluviométricos.

La concentración de los fenómenos lluviosos se sitúa en los meses invernales, diciembre y noviembre, por este orden. Le siguen los meses de enero y febrero y en menor medida marzo y octubre, que conforman en orden decreciente el periodo de lluvias.

La distribución estacional de las precipitaciones señala al invierno como el periodo que registra mayor pluviosidad (superiores al 50% de los valores anuales), así como una acentuada sequía estival. El otoño, con registros que se hallan a considerable distancia de los del invierno (29%) de las precipitaciones anuales supera considerablemente a la primavera (18% de lluvias caídas).

Por tanto, los meses que acusan mayor aridez son los del verano climatológico, junio, julio y agosto, marcando el mes intermedio precipitaciones prácticamente nulas.

En relación 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 de 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. Sin embargo, estas lluvias no presentan la significación y por tanto el riesgo que manifiestan en otros lugares más áridos, puesto que las condiciones edáficas y la distribución horaria regular de las precipitaciones reducen sus efectos erosivos.

3.4.2.3.3.-. TEMPERATURAS

El comportamiento de las temperaturas se caracteriza por un régimen mesotérmico, con una media anual de 17,8°C, una media anual de las máximas de 22,8°C y una media anual de las mínimas de 12,8°C con una amplitud térmica media anual de 10°C. Ello se traduce en un comportamiento moderado de las temperaturas.

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. La presentación de enero y agosto como los meses más distanciados térmicamente se refuerza con los valores de las 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 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. La nubosidad asociada a los alisios, reforzada en el estío ayuda en gran medida a rebajar el rigor térmico. En 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.

3.4.2.3.4.-. VIENTOS

En relación a los vientos, existen datos que nos puedan aportar un conocimiento más o menos preciso sobre su comportamiento, a pesar de no encontramos en las cercanías al área de estudio una estación que presente registros de este elemento climático.

Respecto a las direcciones dominantes, existe 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. Existe un refuerzo de estos vientos en el periodo estival, siendo especialmente significativo el aumento que registran los de componente NNE-SSW, con un incremento de un 13% respecto al invierno; y los de rumbo NE-SW, en más de un 2%.

En el resto de meses, 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. En estos meses (noviembre/abril), ya despuntan los vientos del tercer y cuarto cuadrante. Existe un aumento significativo de 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 S-N y SW-NE (tercer cuadrante), con el 6 y 5%, respectivamente. Éstos se asocian al descenso en latitud de las perturbaciones del W y a la consecuente penetración en la isla por su flanco suroccidental.

Hay una 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 un valor máximo de 11 Km/h.

En relación 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 verano (13,40 Km/h). 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.

3.4.2.3.5.-. CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA

La clasificación es un proceso básico y común a todas las ciencias, donde se trata de reconocer individuos con características comunes para agruparlos en clases o tipos diferenciados, estableciéndose realidades similares para grupos distintos, de manera que lo mucho se reduce a poco, pero con orden y simplicidad. El clima, al ser una magnitud variable, es susceptible de clasificación.

Existen numerosos tipos de climas en el globo terrestre, fruto de la influencia de los factores y de los elementos climáticos; ello va a producir multitud de situaciones ambientales y multitud de tipos de clima en función de la localización de un determinado lugar y la manera en la que dichos elementos y factores actúan. Ello ha preocupado al mundo científico, que ha intentado reducir el ilimitado número de climas que existen en la faz de la tierra, realizando diferentes agrupaciones, en función de la manera en la que actúan los distintos elementos climáticos, definiendo para ello regiones climáticas. Muchas han sido las aportaciones en este sentido, como las clasificaciones de Garrido, Köppen, Budyko, Flohn, Thornthwaite, Martonne o Strahler, entre otras.

Ya se ha establecido para la zona objeto de estudio las características climáticas. A continuación se realizan diferentes análisis en base a las clasificaciones más utilizadas, que empieza con la de C. W. Thornthwaite y F. Kenneth Hare, del año 1948. Esta clasificación emplea símbolos para designar y definir tipos climáticos de manera cuantitativa, lo que nos permite un grado de precisión bastante importante. Este sistema climático, se basa en el concepto de Evapotranspiración potencial (ETP), y Thornthwaite, define este concepto como “la cantidad de humedad que sería evaporada por el suelo y transpirada por las plantas y animales, si aquella estuviera disponible”. Este sistema climático de clasificación universal, se desmarca de aquellas taxonomías que toman en consideración aspectos no climáticos como la vegetación, y aventaja a muchas otras que sólo tienen presente la temperatura y las precipitaciones, considerando la Evapotranspiración Potencial, como un factor climático de primera importancia, pues representa las transferencias de calor y humedad a/y desde la atmósfera hasta el suelo y biota y viceversa. Aquí radica el verdadero éxito de la clasificación de Thornthwaite, que consigue que un solo parámetro, la evapotranspiración potencial anual, sirva tanto para conocer los índices de humedad como para establecer los índices térmicos, en virtud de una mayor o menor subordinación al equilibrio energético.

Esta clasificación aparece estructurada por cuatro dígitos o índices climáticos (el primero y el segundo expresan el régimen de humedad del lugar, y los dos restantes expresan el régimen térmico). El significado de estos índices y su valor final, le otorgará las características climáticas generales de un área en cuestión.

A continuación se definirán los cuatro parámetros que definen las características climáticas, según la clasificación de Thornthwaite:

- Índice Hídrico: Es el primer dígito de la clasificación de Thornthwaite y expresa el grado de humedad de un lugar. Se representa por una letra mayúscula y puede contener un número.
- Variación Estacional de la Humedad (VEH): Este parámetro depende del Índice de aridez y del índice de humedad. Si el índice hídrico es húmedo, nos interesa conocer el índice de aridez, mientras que si el índice hídrico es seco, interesa conocer el índice de humedad. Se representa con una letra minúscula y puede contener un número.
- Tipos de Clima, según el índice de Eficiencia Térmica (ETP en mm): Es el tercer dígito, y se representa mediante una letra mayúscula y un apóstrofe y puede contener también un número, y nos indica la eficiencia térmica.
- Tipos de Clima según la concentración de la Eficiencia Térmica (CET), en verano: Cuarto y último dígito, expresada con letra minúscula con apóstrofe y número e indica el régimen térmico en verano en relación con el resto del año, es decir el grado de concentración de las altas temperaturas en esta época del año.

Los valores que nos servirán para realizar la Clasificación Climática para la zona de estudio, se han obtenido del Estudio del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria, donde se obtiene un tipo de clima semiárido, mesotérmico, con poco o nulo exceso de agua en invierno (DdB'2a').

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 (Hacienda de los Mocanes), 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).

Índice de Martonne

Este algoritmo conocido como índice de aridez, presenta la ventaja respecto al anterior índice de Lang, de eliminar los valores muy altos cuando las temperaturas tienden a 0°C, sumando 10 al factor T. La expresión matemática es $A = P / [T + 10]$.

P es la precipitación media anual y T la temperatura media anual en °C. Para la estación de 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)

3.4.2.4.- HIDROLOGÍA

La hidrología es un factor muy importante en el territorio por diversos motivos:

- Es un recurso estratégico en Canarias.
- Se trata de un factor muy perturbado por la actividad humana.
- El agua actúa como receptor de residuos, a la vez que como ecosistema.
- La hidrología es un factor frágil; son numerosas las intervenciones humanas que inducen cambios negativos de diversa índole (a nivel de modificación de flujos hídricos, es decir alteraciones cuantitativas, o de contaminación). La hidrología de la isla viene condicionada por diversos factores:
 - La estructura hidrogeológica (disposición de rocas permeables o impermeables).
 - El clima: nivel de precipitaciones, balance precipitación-evapotranspiración. En general las precipitaciones son escasas e irregulares, lo que permite sólo corrientes intermitentes.

Es indudable la importancia del agua como elemento vital básico y como constituyente esencial de nuestro entorno. Además, interviene de una manera u otra en la mayoría de las actividades humanas tanto de explotación como de utilización de los recursos, convirtiéndose en un factor determinante para la evaluación ambiental y para la organización del territorio.

La zona objeto de estudio, se caracteriza desde el punto de vista hidrológico por pertenecer en su totalidad a la Cuenca Hidrográfica de Telde, una de las más prominentes de las cuencas hidrográficas del oriente de Gran Canaria. Esta gran cuenca, surca el cuadrante oriental del edificio insular de Gran Canaria, en buena parte de su superficie aún bajo la influencia directa de los vientos alisios.

La cuenca hidrográfica de Telde ocupa una superficie de 75 km² y el principal colector es el llamado Barranco Real de Telde que, con diferentes denominaciones a lo largo de su recorrido, ha tenido un papel decisivo en la historia económica del municipio de Valsequillo.

La zona de estudio se localiza en el tramo medio de la cuenca hidrográfica del Barranco de San Miguel- Real de Telde (un barranco muy encajado, debido al relleno parcial de las coladas volcánicas recientes sobre el antiguo cauce), formando parte de un amplio interfluvio en rampa que separa la incisión principal (Barranco de San Miguel), de uno de sus tributarios situado al norte (Barranco de La Palma). Sin embargo, el área que ocupa este sector de suelo urbanizable no guarda relación con la posible escorrentía superficial que pueda ser drenada por la red hídrica de la zona.

Respecto de la escorrentía superficial que pudiera generarse si atendemos 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 dentro de una clase A, dado que la pendiente existente es inferior al 5%). Lo que significa que prácticamente no existe capacidad de erosión hídrica. La ausencia de una cubierta vegetal desarrollada, como veremos en el apartado correspondiente a la vegetación, atenúan la capacidad de infiltración y ayudan a que los umbrales de escorrentía sean muy bajos.

En relación a los recursos hídricos subterráneos, en base al Plan Hidrológico de Gran Canaria, en la zona se han detectado anomalías hidroquímicas por niveles de CO₂ superiores a los desables (CO₂ disuelto en agua < 100 mg/l). En la zona se constata el descenso del nivel freático, 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. La zona queda fuera del espacio que el Plan Hidrológico considera que se debe distinguir como zona de recarga preferente del acuífero insular (por encima de los 800 metros de altitud).

Hidrológicamente hablando, la permeabilidad de la zona es alta, como se corresponde a niveles de base del ciclo Post Roque Nublo. En efecto, los materiales que constituyen el sustrato de la zona de estudio, corresponden al último periodo de actividad volcánica de 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.

3.4.2.5.- LAS COMUNIDADES VEGETALES

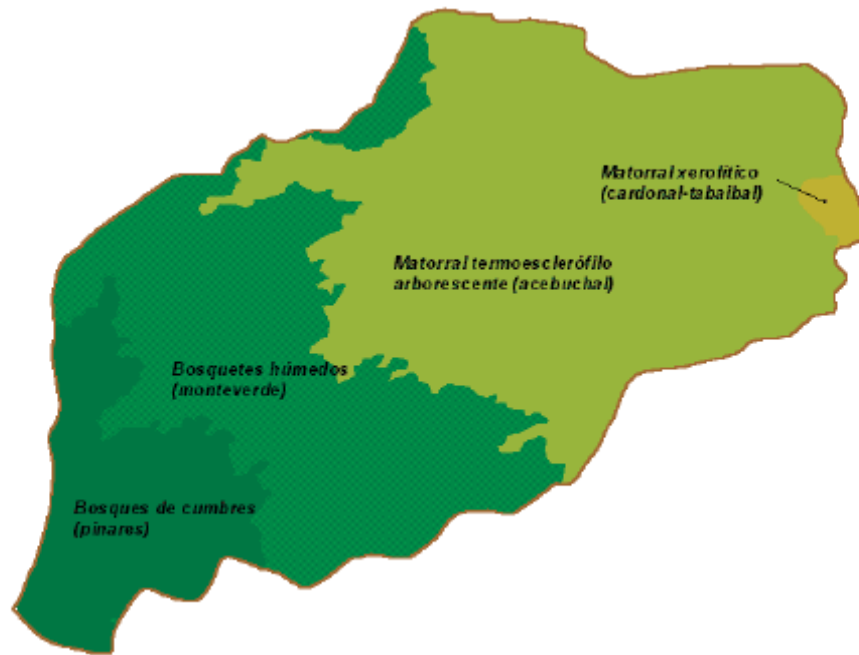
El Municipio de Valsequillo abarca un amplio territorio de las medianías del este grancanario con una amplia variación altitudinal. Este amplio espectro altitudinal que aproximadamente abarca desde los 400 a los 1800 metros aproximadamente y la geomorfología diversa del municipio contribuyen a crear una diversidad de ambientes, lo que a su vez provoca la aparición de una cierta variedad de formaciones vegetales. También ha influido en la vegetación de manera decisiva las distintas actividades humanas que tradicionalmente se han desarrollado en el Municipio. En este sentido Valsequillo, ha sido un escenario histórico donde han ido sucediéndose los diferentes ciclos económicos de naturaleza agraria acontecidos en la isla de Gran Canaria, transformando la vegetación y las comunidades vegetales.

La vegetación que se observa actualmente en el Municipio de Valsequillo es consecuencia de la suma de los efectos de varios factores físicos. Sobre todo han influido el clima y los procesos de antropización, los cuales han alterado notablemente las formaciones vegetales originales, tanto en su distribución como en su composición. Por tanto, el clima como factor principal a la hora de establecer las comunidades climáticas (aquellas comunidades estabilizadas, a partir de las comunidades clímax) y la antropización como desencadenante de una transformación radical de las comunidades originarias.

El clima, es el factor ambiental que, en mayor medida, define los paisajes vegetales naturales, aquellos ajenos a la interacción antrópica. La zona de estudio se encuentra enmarcada en un dominio bioclimático caracterizado por un clima templado con un verano cálido y seco y sus formaciones vegetales primitivas debieron estar formadas por matorrales de tipo termoesclerófilo arborescente, caracterizados por la presencia destacada de un bosque abierto, en ocasiones un matorral alto, dominado por especies adaptadas a unas condiciones de regularidad térmica y capaces de soportar estrés hídrico algunos meses al año. Las especies dominantes variarían según la orientación, el sustrato, la pendiente, etc., destacando los acebuches (*Olea europaea* ssp. *guanchica*), los lentiscos (*Pistacia lentiscus*), las palmeras (*Phoenix canariensis*) y un cortejo de matorrales entre los que destacan los granadillos (*Hypericum canariense*), las retamas blancas (*Retama rhodorhizoides*) y los cornicales (*Periploca laevigata*).

Estas comunidades originarias, han sido radicalmente modificadas por la intervención humana. Esta intervención en la configuración del paisaje y de las comunidades vegetales, aunque se remonta a la etapa donde habitaban los aborígenes canarios, alcanza un fuerte punto de inflexión en los niveles de transformación territorial tras la conquista castellana, a finales del siglo XV. Ya que la población prehistórica realizó un uso muy restringido de los recursos naturales, limitándose a la extracción ocasional de maderas y frutos, o bien

realizando una explotación de los recursos para ser utilizados como zonas de pastos para el ganado o para el asentamiento de grupos pastoriles. En efecto, los aprovechamientos que efectuó la población neolítica prehispánica sobre los recursos vegetales (pastoreo, recolección y agricultura de subsistencia), respetaron al parecer la integridad de las masas boscosas y de matorrales de las islas.



Vegetación Potencial de Valsequillo.

Los tipos de vegetación actuales se caracterizan por un conjunto de comunidades arbóreas, arbustivas o herbáceas muy heterogéneas en cuanto a estructura y composición florística muy alterada e influenciada por las acciones humanas (caso del sector objeto de estudio), en muchos sectores pero con un cierto grado de naturalidad y de especial interés en otros (partes altas y meridionales del municipio de Valsequillo).

Sin embargo, las condiciones ambientales y físicas continúan ejerciendo su importancia. Así, los factores abióticos siguen en cierta manera condicionando la distribución de las grandes formaciones vegetales. Las características climáticas, unido a la relativa homogeneidad fisiográfica de la rampa basáltica de Valsequillo, son factores directos en la distribución y tipificación de una vegetación donde los rasgos semixéricos marcan, en gran medida, su desarrollo. Junto a ello, las condiciones del relieve, las características litológicas y los intervalos altitudinales encuadrados en la franja de medianías, explican la gradación progresiva en las características de los ecosistemas y, por tanto, en la tipificación de las comunidades vegetales existentes.

En el sector objeto de estudio dominan especies en conjuntos muy abiertos, incorporándose con frecuencia al matorral especies introducidas pero que son ya muy familiares como las tuneras (*Opuntia microdasy* var.

Rugida) y las piteras (*Agave americana* var. *Marginata*) además de otras endémicas como la vinagrera (*Rumex lunaria*) y los inciensos (*Artemisia thuscula*). Encontramos así mismo otras especies como tártagos (*Ricinus communis*) y tabobos (*Nicotiana glauca*). También encontramos cardos (*Scolymus hispanicus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*) y tagasastes con altavacas (*Dittrichia viscosa*), hinojos (*Foeniculum vulgare*), tederas (*Psoralea bituminosa*), verodes (*Aeonium manriqueorum*), etc. Cabe mencionar también que se trata de una zona de campos de cultivo abandonados, ocupados por especies pioneras o nitrófilas cosmopolitas que a medida que van dejando de cultivarse se produce una regeneración espontánea de los matorrales más heliófilos.

Las comunidades vegetales están caracterizadas por comunidades mejor adaptadas a ecosistemas ruderales muy antropizados y urbanizados, donde la comunidad botánica se empobrece, debido a la antropización del suelo para roturación tradicional. Esta es la principal característica de la comunidad vegetal dominante del área de estudio, dominado por especies con un elevado nivel de degradación y antropización, derivado de una fuerte explotación agrícola en regresión y la ocupación por la urbanización residencial, principalmente. Estas comunidades las conforman especies transgresivas, de carácter ruderal y con un gran nivel de adaptación a las nuevas condiciones existentes. Entre ellas, destacan en la zona de estudio, el cerrillar (*Hyparrhenia hirta*, *Avena maxima* y *Avena Barbata*), el rabo de gato (*Pennisetum sesaceum*) y algunas zarzas (*Rubis inermes*).

En general predominan en primer lugar los elementos ruderales y nitrófilos adaptados a prosperar en ambientes antropizados, a menudo formando un tapiz herbáceo de especies anuales que prosperan a costa del incremento de sales solubles y en segundo lugar, especies endémicas del archipiélago canario, con una elevada valencia ecológica que muestran una dinámica más progresiva una vez atenuada la interferencia antrópica.

El número de especies endémicas de Canarias es muy pequeño dentro del ámbito territorial del sector, debido a esa transformación y degradación que han sufrido las comunidades vegetales originarias con una pérdida considerable de biodiversidad vegetal.

Los elementos bióticos endémicos con algún grado de protección dentro del ámbito territorial en estudio son nulos, debido a la transformación y degradación que ha sufrido la comunidad vegetal originaria (*el matorral termoesclerófilo arborescente con dominio del acebuchal*), circunstancia que ha derivado en una homogeneización de la unidad vegetal y una pérdida considerable de la biodiversidad vegetal.

Todo el ámbito territorial forma una parte muy pequeña de una unidad agrícola histórica cuyos límites físicos vienen definidos por los barrancos principales y las montañas El Helechal y Las Palmas, así como la localización y emplazamiento de los asentamientos de población, como p.e., Valsequillo. Hay que destacar la localización del ámbito territorial junto al núcleo de Valsequillo y edificaciones asociadas al camino de acceso a la Montaña del Helechal.

Al encontrarnos en un área agrícola, la vegetación existente en el ámbito territorial deriva del uso agrícola que el hombre ha desarrollado o desarrolla en dicho ámbito, por lo que la vegetación principal coexiste en los márgenes de las terrazas agrícolas y en aquellos espacios donde los cultivos principales (fundamentalmente frutales como cirueleros (*Prunus domestica*), naranjeros (*Citrus cinensis*), limoneros (*Citrus limon*), nispereros (*Eryobotria japonica*), higueras (*Ficus carica*), almendros (*Ammygdalus communis*), olivos (*Olea europaea subsp europaea*) y una gran parra de vid (*Vitis vinifera*)), han ido perdiendo protagonismo.



Vista de algunos frutales en el ámbito territorial

Así pues, nos encontramos en un área agrícola conformada por cultivos de regadío con o sin frutales con dominio de cirueleros y naranjeros que colinda por tres lados a un área urbana conformada por una trama en peine con vegetación en alcorques y jardines y huertos privados. En los espacios intersticiales del ámbito, entre los campos de cultivos o campos de cultivo y casas, existe una profusión de especies como tuneras, pitas, altabaca, cañas, higueras, tедера, vinagreras, tártago, almendros, veroles, algunos olivos dispersos y especies ruderales – nitrófilas como las descritas con anterioridad.



Vista de una de las manchas de vegetación más interesantes del ámbito territorial

La distribución de la vegetación inventariada en el ámbito territorial es la siguiente: en el interior de las parcelas agrícolas no suele haber vegetación, salvo en aquellos pocos bancales donde aun persisten los frutales; en los espacios intersticiales internos destacan los almendros, un gran olivo, tuneras, pitas, etc.; mientras que en los bordes que colindan con las edificaciones existe una mayor profusión y continuidad de especies exóticas como las tuneras, pitas y cañas. Algunos elementos se localizan dispersos por el territorio, como las vinagreras, colonizadoras de terrenos sin uso; mientras que en los bordes y áreas con movimiento de vehículos o tierras nos encontramos con vegetación ruderal – nitrófila.

En conclusión, desde la óptica de las comunidades vegetales, teniendo en cuenta las condiciones biogeográficas, geomorfológicas y climáticas, en nuestra zona de estudio, ocupada por el sector Susno -4. “CASCO OESTE”, éstas se encuentran caracterizadas por la gran antropización por la apropiación del suelo para cultivos ya en abandono. Las especies no adquieren mayor relevancia botánica, no suponiendo ninguna limitación por el valor de su biota, para la definición de las determinaciones y estrategias de este del Plan Parcial de Ordenación, así como en su valoración de impacto ambiental posterior. Al registrar el entorno un alto grado de antropización (frutales), existe un dominio de comunidades ruderales y nitrófilas donde se entremezclan especies introducidas y colonizadoras.

3.4.2.6.-. COMUNIDADES FAUNÍSTICAS

La fauna del municipio de Valsequillo se encuentra adaptada a los distintos biotopos que existen en su territorio y áreas frontera. La disponibilidad de nichos ecológicos condiciona la aparición y desarrollo de las especies animales. La distribución y el tipo de vegetación que se localiza en el territorio, así como otros condicionantes de carácter abiótico, influyen en las especies que se pueden encontrar, y también en la

abundancia de las mismas.

El análisis de la distribución de la fauna se orienta a un criterio sintético muy utilizado de asociarlas a las comunidades vegetales que les sirve de soporte, y, a partir de ellas, insistir en los hechos más relevantes.

La isla de Gran Canaria se caracteriza por localizar en su territorio unas comunidades faunísticas que podríamos asociar a la “región paleártica occidental” y, dentro de ella, presenta grupos pertenecientes a la “subregión mediterránea” y a la “subregión norteafricana”. Bajo este contexto general, se observan dos aspectos relevantes en la definición local de sus características demográficas y tipológicas, como son la alta tasa de endemidad, tal como ocurre con la flora, en comparación con los sistemas continentales cercanos y, en contraposición, el escaso número de especies e individuos. El resultado es un conjunto de ecosistemas faunísticos de extrema fragilidad ante las actuaciones humanas y las transformaciones directas o indirectas de los respectivos hábitats. El municipio de Valsequillo no sólo participa de este hecho, sino que las circunstancias llegan a ser más importantes en determinadas zonas de gran presión urbanística y condiciones ecológicas muy relevantes. Sin embargo, el gran deterioro ambiental que ha experimentado este municipio ha transformado el hábitat de las especies más relevantes, encontrándose sólo aquellas de contrastado cosmopolitismo, aquellas que progresan sin dificultad ante escenarios radicalmente antropizados.

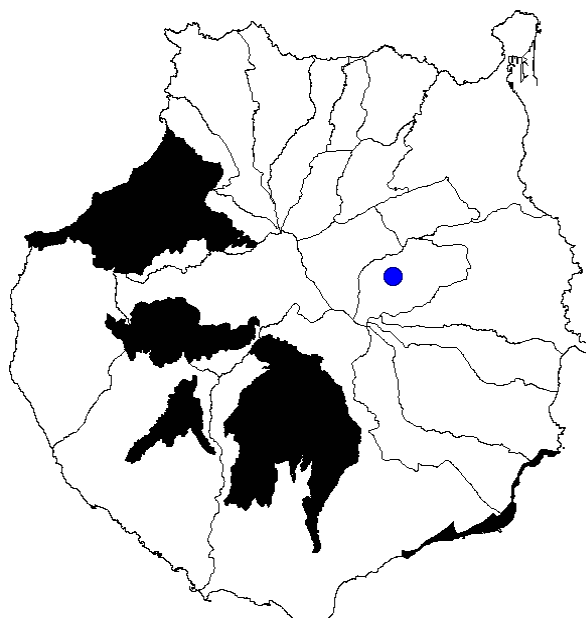
En el Municipio de Valsequillo están bien representados los elementos faunísticos, algunos de ellos de gran interés por su endemidad y fragilidad. Este hecho ocurre tanto en los vertebrados como en los invertebrados. El número de especies de vertebrados terrestres es bajo siguiendo la tónica general del archipiélago canario, mientras que el número de especies de invertebrados es bastante alto y con una tasa alta de endemidad. Como ya se ha indicado: la disponibilidad de nichos ecológicos es lo que va a determinar la presencia de las especies animales y su abundancia.

Sin embargo, la fauna presente en la zona de estudio que ocupa el Susno-4 “CASCO OESTE” comparte, en su mayoría, las mismas características que la existente en las restantes áreas agrícolas de las medianías de Valsequillo. Especies de amplia distribución y valencia ecológica comparten el territorio con otras que, en menor número, son específicas de determinados ambientes.

En cuanto a la fauna invertebrada sobresalen los órdenes de insectos como los coleópteros, los hemípteros, los dípteros y los lepidópteros, que cuentan con un alto número de especies en la zona de estudio y sus inmediaciones. Sin embargo al tratarse de una zona que experimenta un alto grado de antropización, la fauna invertebrada se ha visto severamente afectada.

El carácter insular de las islas condiciona de forma decisiva las diferentes comunidades animales que pueblan las mismas, caracterizándose especialmente por la escasa variedad de especies, especialmente mamíferos, reptiles y anfibios. En cuanto a la avifauna, a pesar de ser el grupo que cuenta con mayor número de especies, su variedad es reducida, al menos comparándola con la presente en el continente. El aislamiento al que están sometidas estas poblaciones animales ha favorecido en numerosas especies la aparición de subespecies, que presentan ciertos rasgos diferenciados de las presentes en el continente, e incluso entre las de diferentes islas.

Respecto a la avifauna, cabe señalar que el ámbito territorial no forma parte de ninguna de las ZEPAs (Zona de Especial Protección para las Aves) de Gran Canaria, así como tampoco de las IBAs (Área Importantes para las Aves). La distancia del ámbito a dichas zonas y áreas es considerable, de varios kilómetros, a lo que hay que sumar que el interés avifaunístico de la zona ha sido considerado en el PIOGC como MUY BAJO.



ZEPAs más IBAs de Gran Canaria /Localización del ámbito territorial

Entre los vertebrados, las aves son el grupo con presencia más destacada en el entorno del núcleo de Valsequillo, que es donde se localiza el ámbito territorial en estudio. Las aves que se pueden llegar a observar en campo son las que frecuentan las vertientes cercanas de los barrancos y, sobre todo, la Montaña del Helechal. La presencia relativamente cercana de escarpes y el desarrollo de la vegetación en barrancos y laderas propician la aparición de hábitats adecuados para el desarrollo de la avifauna en entornos relativamente cercanos a Valsequillo.

Así pues, y aunque en la zona agrícola existe una avifauna de *escaso interés*, la Montaña del Helechal tiene un *cierto interés* para Paseriformes, entre otras, lo que hace que dicha montaña tenga un interés avifaunístico MODERADO. Hay que llegar hasta las vertientes que cierran la caldera de Tenteniguada y barrancos e interfluvios del Espacio Natural Protegido de los Marteles para encontrarnos con entornos con un interés avifaunístico ALTO.



Cernícalo en vuelo

Destacan aquellas aves 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, cebecinegra y capilotada (*Sylvia* spp.), que necesitan el matorral bajo para refugiarse y colocar sus nidos; y el mosquitero (*Phylloscopus canariensis*), más abundantes en los matorrales de leguminosas. Asociadas a las áreas de cultivos abandonados de la zona de estudio, 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 periodo reproductivo se reúne en grupos y comienza movimientos migratorios hacia África, donde pasa el invierno. También están presentes el jilguero (*Carduelis carduelis parva*), el mirlo (*Turdus merula*), el canario (*Serinus canarius*) y la alpispa (*Motacilla cinerea*). También la avifauna ligada a los medios acuáticos artificiales (estanques), como la polla de agua (*Gallinula chloropus*), el chorlitejo chico (*Charadrius dubius*).

Asociados a otros ambientes del municipio de Valsequillo, también es posible avistar otro grupo de aves sobre las laderas de barrancos y montañas con mayor interés, donde geología y vegetación contribuyen a

crear hábitats adecuados para la nidificación del aguililla o ratonero (*Buteo buteo insularum*), el cernícalo (*Falco tinnunculus canariensis*), el búho chico (*Asio otus canariensis*), la paloma bravía (*Columba livia canariensis*) y la lechuza (*Tyto alba alba*). En las medianías también nos encontramos con especies con distribución más amplia, como el pardillo (*Acanthis cannabina*), el verderón común (*Carduelis chloris*). En el territorio global también hay algunas especies sometidas a aprovechamiento cinegético: la paloma salvaje (*Columba livia canariensis*), la perdiz (*Alectoris rufa*), la tórtola (*Streptopelia turtur*) y la codorniz (*Coturnix coturnix*). En este sentido también hay que destacar la presencia de la especie de tórtola de collar introducida *Streptopelia risoria*, así como la tórtola turca (*Streptopelia decaocto*).

Respecto a los reptiles, en la zona agrícola se pueden llegar a observar lagartos vinculados a los muros de piedra seca (el lagarto de Gran Canaria, *Gallotia simonyi stehlinii*, el perenquén, *Tarentola delalandii boerrgeri* y la lisa o eslizón canario la *Chalcides sexlineatus*), mientras que la presencia de mamíferos está vinculada sobre todo al área circundante rururbana y totalmente urbana, donde destacan los roedores como el ratón común (*Mus musculus*) y las ratas (*Rattus norvegicus*), además de conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y la rata de campo (*Rattus rattus*).

En el estanque existente encontramos la ranita verde (*Hyla meridionalis*), como ejemplar más significativo de anfibio.

En resumen, 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 invertebrada, dado que al hablar de un espacio abierto y con alta insolación, favorece numerosas especies voladoras, fundamentalmente dípteros, himenópteros y lepidópteros. No obstante y debido a las condiciones ambientales existentes, esta fauna invertebrada es de tipo antropófila, por su directa relación con las actividades humanas (especialmente agrícolas), siendo las comunes en la isla de Gran Canaria, para este tipo de ambientes. En relación a la fauna vertebrada, menos numerosa, destacar la posible presencia de los reptiles antes mencionados y de mamíferos introducidos, aunque las aves son el grupo de vertebrados mejor representado, destacando aquéllas que presentan sus ciclos biológicos ligados a los matorrales xéricos y de transición y a los ambientes de campos de cultivo en abandono.

Hablamos de un valor para la fauna del sector objeto de estudio poco significativo. Ya hemos citado, que la mejor representación faunística, de cierto interés, la representa la avifauna. Sin embargo, las aves, prefieren ambientes rupícolas que suponen áreas de alto interés como lugares de nidificación y refugio de rapaces, así como de otras aves que utilizan los paredones, repisas y cuevas como posaderos o refugios.

3.4.2.7.-. CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

3.4.2.7.1.-. INTRODUCCIÓN

Existen numerosas definiciones de paisaje, desde las que consideran el paisaje como un sumatorio integrado de los diferentes elementos humanos y naturales que constituyen un determinado territorio hasta las que se limitan a considerar la componente visual de percepción de un determinado territorio. Actualmente, existe la tendencia de considerar al paisaje más como “medio” que como “escenario” (Hodge, 1999, citado por Morris & Therivel, 2001).

En la Evaluación de Impacto Ambiental, el Landscape Institute for Environmental Assessment (Reino Unido) define el paisaje como *“el aspecto de la tierra, incluyendo su forma, textura y colores. Incluye también el modo en que estos diferentes componentes se combinan para crear imágenes y patrones específicos que son característicos de determinadas localizaciones”* (LI/IEA, 1995).

La Convención Europea de Paisaje (Florenia, 2000) define el paisaje como *“el área, tal y como la percibe la población, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de la integración entre ellos”* (Consejo de Europa, 2002).

Por otro lado, *el paisaje es la apreciación visual de un territorio*, y en la percepción del paisaje los individuos se forman su propia concepción de la realidad, y ésta no es percibida de manera objetiva ni abstracta, sino que viene modificada por las características psicológicas que posee el observador. Es decir, la percepción de un paisaje se entrelaza con la actitud que el observador tenga ante el paisaje, de modo que a veces resulta anterior a la percepción, un prejuicio.

De todas formas, la percepción del paisaje por parte del hombre es algo que a media vista no parece cuestionable ni ofrece dificultad; todo el mundo, en efecto, es capaz de percibir como elementos naturales unas rocas, las aves, los olivos, las higueras, una caldera, etc.; y como elementos humanos, un vertido de escombros, una carretera, una pista de tierra, tuberías, parcelas de cultivo abandonadas, muros, edificaciones, urbanizaciones, un estanque, etc.; es decir, todo el mundo es capaz de percibir aspectos o componentes del paisaje que se presentan ante nosotros como aislados y con entidad propia. Mucho menos general resulta, sin embargo, la percepción de otros aspectos, como procesos e interacciones, que no son tan patentes y que sólo despiertan el interés y están al alcance de estudiosos y especialistas.

Para abordar la variable paisaje del ámbito territorial de la parcela y su área frontera inmediata, se toma como criterio la consideración siguiente: aunque un paisaje presente manifestaciones sensibles de una simplicidad de base o manifestaciones insensibles de una complejidad de base, la ética medioambiental nos impone a todos un sentido de lo creado, sea natural o de origen antrópico (reciente o histórico), ya que *al mirar la Naturaleza o*

el Paisaje cada uno lo percibe según su formación y sensibilidad.

3.4.2.7.2.-. OBSERVACIÓN VISUAL DEL PAISAJE

Un estudio paisajístico contiene, por su subjetividad, graves problemas de definición. Dificilmente puede abordarse considerando únicamente datos de constituyentes materiales y objetivos del paisaje. Puesto que el paisaje se percibe e interpreta por los sentidos, principalmente por la vista, deben tenerse en cuenta los aspectos que van ligados a este tipo de observación visual:

Condiciones limitantes de la visibilidad

Hay que destacar que la experiencia visual del paisaje por el hombre es, la mayor parte del tiempo, sobre el terreno, con un eje de observación muy próximo al eje horizontal, y que la profundidad y resolución de percepción visual determina el límite físico de la visión del paisaje.

Terrenos utilizados como puntos de observación:

- Diferentes puntos de emisión exteriores a la parcela
- Diferentes puntos de emisión desde el interior de la parcela
- Montaña del Helechal (atalaya natural (772 m.s.n.m.) de la zona y de la parcela)

Se ha considerado suficiente observar el paisaje desde los puntos escogidos. Asimismo, otras características del paisaje que limitan, en términos visuales su percepción son, principalmente, el relieve y las condiciones atmosféricas del momento de observación.

Relieve: desde los puntos escogidos no existen limitaciones derivadas del relieve, ya que los puntos fueron seleccionados según las dimensiones y forma de la parcela. Las distancias son próximas y medias (desde la Montaña del Helechal).

Condiciones atmosféricas (estado del cielo): no hay limitaciones

- Se considera que el estado del cielo puede ser despejado, cubierto o nuboso. Todo el ámbito territorial se encuentra la mayor parte del año bajo la nube. Se realizaron varias visitas de campo y los días fueron nubosos y muy nubosos.

Otras condiciones limitantes de la visibilidad son:

- la distancia: la calidad de la percepción de un objeto o de una zona disminuye con la distancia

Las características visuales del paisaje que cambian con la lejanía están relacionadas con la pérdida de percepción de los detalles, y principalmente, con el difuminado de los tonos de los colores, de la intensidad de las líneas y de los contrastes.

Se considera que la distancia de un objeto es próxima: de 0 a 200 metros; media: de 200 a 800 metros; y lejana: a más de 800 metros.

Para la zona de estudio la distancia de la emisión de visuales es próxima y media, según los puntos de emisión de visuales seleccionados.

- el ángulo sólido: el ángulo que abarca un objeto viene determinado por el área o superficie que ocupa en el plano de visión.
- el factor de posición: distancia del objeto al centro del campo visual. Su determinación da una idea de la intrusión visual en el paisaje.
- el ángulo de incidencia visual: un objeto se percibe mejor si el ángulo que forma con el eje de visión del observador es perpendicular, ya que las visiones rasantes no presentan tanto detalle. Sólo existe mucha rasante en el punto de emisión de visual del paisaje desde la Montaña del Helechal. El resto de las emisiones de visuales son perpendiculares.

El método para evaluar la capacidad paisajística y la calidad visual del paisaje del ámbito territorial de la parcela y sus áreas fronteras, fue la observación visual *in situ*, donde se tomaron fotografías y se realizó un análisis de campo (ficha de campo). A continuación se aporta un inventario fotográfico del ámbito y la Ficha de Campo:

ALGUNAS FOTOGRAFÍAS DE LA OBSERVACIÓN VISUAL IN SITU REALIZADA AL TERRITORIO.

Realidades geológicas y hechos históricos determinan la conjunción de paisaje físico y paisaje humano; sobre aquel se instala éste, y así se forma el "ecúmene" habitado por el hombre.

Antonio de la Nuez Caballero, 1960

FOTOS DE CAMPO

Las fotografías de la realidad territorial y ambiental que presenta la parcela han sido realizadas a la escala visual del hombre, mediante una cámara digital (NIKON D200) y con el objetivo (SIGMA AF 18-200MM F/3.5-6.3 DC OS HSM F/NIKON) a 35MM.



Punto de emisión de visual 1



Punto de emisión de visual 2



Punto de emisión de visual 3



Punto de emisión de visual 4



Punto de emisión de visual 5



Punto de emisión de visual 6



Punto de emisión de visual 7



Punto de emisión de visual 8



Punto de emisión de visual 9



Punto de emisión de visual 10



Punto de emisión de visual 11



Punto de emisión de visual 12



Punto de emisión de visual 13



Punto de emisión de visual 14



Punto de emisión de visual 15



Punto de emisión de visual 16

3.4.2.7.3.-. FICHA DE CAMPO DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL SUSNO-4 "CASCO OESTE".

ANÁLISIS DEL TERRITORIO FÍSICO Y CULTURAL

TOPONIMIA: LOS JUAGARZOS - VALSEQUILLO

MUNICIPIO: VALSEQUILLO

ALTITUD: 575 m.s.n.m.

ORIENTACIÓN: Oeste- Este (relieve); Norte – Sur (bancales)

EXPOSICIÓN: Mixta

SUPRAAMBIENTE: Neocanaria

GEOAMBIENTE: Medianías

AMBIENTE: Transición

SISTEMA: Interfluvio llano (rampa o terraza lávica dominante)

TIPO CLIMÁTICO: Semiárido

SUSTRATO DOMINANTE: Lavas basaníticas, nefeliniticas

SUSTRATO FRECUENTE: Suelos agrícolas



Suelos agrícolas

SUELOS: Rhodoxeralf

Textura: poco equilibrada / Pedregosidad: 40-80 %

Drenaje: moderado / Espesor: 60-80 cm

Afloramientos rocosos: 0-2%

PENDIENTE MEDIA: 0-15% (Suave)

VEGETACIÓN: área agrícola (cultivos de regadío con o sin frutales con dominio de cirueleros y naranjeros) y área urbana (vegetación en alcorques y jardines y huertos privados). En los espacios intersticiales entre campos de cultivos o campos de cultivo y casas existe una profusión de especies como tuneras, pitas,

altabaca, cañas, higueras, tederas, vinagreras, tártago, almendros, veroles, algunos olivos y especies ruderales - nitrófilas.



Pitas (*Agave americana*)

FAUNA: Escaso interés. Hay que destacar la cercanía de la Montaña del Helechal, con interés para Paseriformes entre otras.

Áreas de Interés Faunístico cercanas: Reserva Natural de los Marteles

VALORACIONES

Geología – geomorfología: MUY BAJA

Vegetación: MUY BAJA

Fauna: BAJA

Usos del suelo actuales: agrícola, agrícola en abandono, agrícola residual, viario, hidráulico, eléctrico, forestal (matorral), residencial.

Patrimonio cultural: No hay yacimientos arqueológicos, ni bienes catalogados de interés arquitectónico. Existe 1 bien etnográfico singular en el ámbito, el estanque de Pepito Martel. A parte hay que apreciar los muros de piedra seca intactos como elementos etnográficos.

CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE EN CAMPO

UNIDAD: CAMPOS DE CULTIVOS EN EXPLOTACIÓN, ABANDONADOS O EN EXPLOTACIÓN RESIDUAL COLINDANDO A CALLES Y EDIFICACIONES DEL NÚCLEO DE VALSEQUILLO

Características geomorfológicas: MUY BAJA

Integración de las actividades humanas: MUY BAJA

Vegetación y cultivos: MUY BAJA

VALORACIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE: MUY BAJA

Puntos de Interés Singular en la zona: Ninguno, sólo hay que destacar la presencia de algunos ejemplares de olivos.

CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN: BAJA

FOTO DEL ÁMBITO TERRITORIAL DESDE LA MONTAÑA DEL HELECHAL



3.4.2.7.4.-. CAPACIDAD PAISAJÍSTICA ÁMBITO TERRITORIO GLOBAL

Calidad visual del paisaje - *El paisaje es la apreciación visual de un territorio, o bien, la unidad en la diversidad de sus partes o elementos.*

En este apartado se partirá de una concepción del paisaje basada en la definición de George Bertrand, quien lo considera como:

"una porción de espacio caracterizado por un tipo de combinación dinámica, y por consiguiente inestable, de elementos geográficos diferenciados (abióticos, bióticos y antrópicos), que actuando dialécticamente unos sobre otros, hacen del paisaje un conjunto geográfico indisociable que evoluciona en bloque, tanto bajo el efecto de las interacciones entre los elementos que lo constituyen, como bajo el efecto de la dinámica propia de cada uno de los elementos considerados separadamente".

A partir de esta concepción, abordamos la interpretación del PAISAJE del ámbito territorial de la parcela..

Descripción de las características visuales básicas. El conjunto de características visuales que configuran el paisaje del ámbito, se describe de modo general a continuación:

A) Elementos visuales:

El paisaje está configurado por una serie de elementos visuales (forma, línea, color, textura y escala) que dan distintas propiedades y características a cada sector del territorio:

- Color: esta propiedad visual viene definida por el tinte, especialmente los azules/grises/blancos del cielo, pero en el paisaje también existen otras coloraciones importantes, como los diferentes verdes de la vegetación y cultivos (que ofrecen variados tonos según la estacionalidad), donde destacan los colores de los elementos arbóreos dispersos que están asociados a fenómenos antrópicos; y el marrón-terroso del suelo agrícola, así como el color de la gea presente en las piedras de los muros. Pero en el paisaje lo que más destaca sobre el terreno son las coloraciones artificiales derivadas de las edificaciones que rodean o penetran en el ámbito territorial de la parcela.

- Forma: los volúmenes más destacados en general, son los tridimensionales de las estructuras geológicas (p.e., el interfluvio en rampa dominante o la propia Montaña del Helechal) y las construcciones humanas de Valsequillo, apreciándose los volúmenes de las distintas edificaciones de las urbanizaciones o instalaciones

deportivas al sobresalir en el relieve de la rampa por sus formas geométricas (cúbicas o cuadrangulares). En el paisaje existe un dominio de formas de origen antrópico, pero a parte de las edificaciones, también destacan los bancales.

- Línea: existen todo tipo de líneas en el entorno, tanto oblicuas, horizontales, irregulares y verticales, con mayor o menor grado de fuerza, complejidad y orientación. Destacan las líneas estructurales de los muros de piedra seca de los bancales, así como las líneas de los surcos o surcos en forma geométrica, así como de las propias líneas generadas sobre el suelo por la profusión de incisiones antrópicas (desmontes, taludes, huellas de coches, etc.). Por otro lado, también se aprecian las líneas de los cableados en vuelo, la de farolas y apoyos, aceras, las líneas de las tuberías antiguas o de polietileno o acequias de riego a manta, etc.; así como las líneas derivadas de las edificaciones existentes. En definitiva, existe una profusión de líneas artificiales que nos indica que existe un grado significativo de antropización en el paisaje.

- Textura: destacan las texturas derivadas de la vegetación, los muros de piedra seca y del suelo desnudo sin vegetación (campos de cultivos despejados).

- Escala: los diversos elementos integrantes del paisaje presentan, en general, una escala relativa desde los puntos de observación escogidos, debido a las características que presentan los campos de cultivo y la forma y medidas de la parcela.

B) Componentes del paisaje:

Las características visuales intrínsecas del territorio residen en los elementos naturales o artificiales que lo configuran. A dichos factores del medio físico y antrópico perceptibles con la vista, en que se puede descomponer el territorio, se les denomina componentes del paisaje.

En los entornos en observación se pueden desagregar una serie de componentes paisajísticos:

- Relieve: las formas del terreno contribuyen a la configuración del paisaje de forma decisiva. Las peculiaridades morfológicas se basan fundamentalmente en los matices de pendiente y en los diversos volúmenes que salpican un paisaje. Así pues, el gran elemento configurador del paisaje en estudio es el soporte geológico y su representación en las formas del relieve: Montaña del Helechal e interfluvio en rampa (Los Juagarzos- Valsequillo).

- Vegetación: caracteriza de diversa forma y manera un territorio, unas veces de manera más determinante (p.e., olivos, frutales) y, secundariamente, cuando sólo cubre partes del suelo (p.e., intersticios con pitas, tuneras, etc.). En el paisaje en estudio la vegetación dominante la conforman los frutales existentes y

elementos arbóreos dispersos en bordes de parcelas. Por otro lado destacan las agrupaciones dispersas de especies exóticas como tuneras y pitas, así como la caña, asociada a edificaciones del perímetro Oeste de la parcela. La vegetación trae consigo la ocultación de la degradación antrópica que tienen muchos lugares en Canarias, pero cuando se reduce la distancia de observación podemos encontrarnos con paisajes directos donde la degradación ecológica y paisajística es muy significativa.

- Suelo y Roca: estos componentes tienen una importancia visual en el paisaje muy alta, por la existencia de los muros de piedra seca de las parcelas de cultivo y un dominio extensivo del suelo agrícola frente a la vegetación.

- Agua: este componente del paisaje destaca positivamente cuando hay presencia de agua, pero en el ámbito territorial de la parcela sólo existe un estanque en alto y no es visible su interior. El agua no es uno de los componentes relevantes del paisaje.

- Actuaciones humanas: en el paisaje destacan numerosas actuaciones humanas, entre las que cabe citar las siguientes: tuberías, acequias de riego, vallados, desmontes, huellas de vehículos, área marrón de aparcamiento de vehículos, restos de hogueras, campos de cultivos (frutales) en explotación, abandonados o con explotación residual, edificaciones, chamizos, animales (p.e., caballo), estanque de mampostería semienterrado, vertidos, basuras, acopios de tierras, etc.



Paisaje directo en el interior de la parcela

C) Caracterización de la unidad de paisaje

La variación espacial de las formas del relieve, de la biota y de los usos del suelo, constituyen la base de la diferenciación e individualización de las unidades de paisaje. En este caso, al tratarse de una parcela con límites definidos, la tomamos como una unidad de paisaje individual.

- Unidad de paisaje parcela (CAMPOS DE CULTIVOS EN EXPLOTACIÓN, ABANDONADOS O EN EXPLOTACIÓN RESIDUAL COLINDANDO A CALLES Y EDIFICACIONES DEL NÚCLEO DE VALSEQUILLO)

D) Determinación de la Calidad Visual del Paisaje

Para la valoración y cuantificación de un concepto tan subjetivo como es el paisaje, se ha estimado la Calidad Visual del Paisaje de la unidad atendiendo a una metodología concreta que se apoya en el desglose del paisaje visual en una serie de parámetros de percepción simples, esto es, las características geomorfológicas del territorio, la vegetación y los cultivos, y la integración de las actuaciones humanas en el territorio (parcela).

Atendiendo a la conjunción de estos parámetros, se establecen cinco categorías de valoración de la calidad visual del paisaje:

1. **Muy Baja:** sectores que se caracterizan por presentar una alta componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia muy baja en la calidad visual del paisaje.
2. **Baja:** sectores que se caracterizan por presentar una moderada componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia baja en la calidad visual del paisaje.
3. **Moderada:** sectores que se caracterizan por presentar una moderada componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia moderada en la calidad visual del paisaje.
4. **Alta:** sectores que se caracterizan por presentar una baja componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia alta en la calidad visual del paisaje. Se trata de paisajes de gran valor estético.
5. **Muy Alta:** sectores que se caracterizan por presentar una baja o muy baja componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia muy alta en la calidad visual del paisaje. Se trata de aquellos sectores de mayor relevancia paisajística por su espectacularidad geomorfológica o botánica.

El resultado es que la CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE que presenta toda la parcela es MUY BAJA.

La valoración de la calidad visual del paisaje del ámbito territorial donde se localiza la parcela, realizada por la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria (1987 – 1995), fue BAJA.

3.4.2.8.-. USOS DEL SUELO

Para la comprensión de los procesos ecológicos en una determinada área geográfica, hay que tener en cuenta el parámetro de los usos y coberturas del suelo. La descripción de los usos y aprovechamientos del suelo se establece con el fin de orientar y ordenar los crecimientos, de manera que sean aquellas áreas que ya soportan tales usos las que mantengan esa dinámica ya presente, permitiendo a aquellas otras unidades mejor conservadas mantener su estado actual, dicho en otras palabras, lo que se pretende es lograr un equilibrio entre el obligado crecimiento urbanístico y la conservación de los valores naturales más destacados.

Uno de los principios fundamentales del planeamiento urbanístico es el establecimiento del uso al que debe destinarse cada parte del espacio ordenado, estableciendo las condiciones de admisibilidad de cada uso en cada ámbito territorial. Si bien estos usos, ya vienen determinados desde el planeamiento remitente, se hará alusión al estudio de los usos y coberturas del suelo existentes en este sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

En este apartado se determina el uso característico o principal al que se destinan los terrenos, con independencia de la clase de suelo impuesta por el P.G.O. de Valsequillo, actualmente. Es decir, conocer el estado actual del suelo, atendiendo a sus usos predominantes. Este análisis permite conocer el reparto de las actividades humanas sobre el territorio.

En este sector los usos y coberturas que determinan la configuración territorial, son los usos primarios, un uso predominante que se encuentra fuertemente influenciado por la orografía de los terrenos, determinada claramente por ser zonas relativamente llanas por donde históricamente se ha canalizado la distribución de las actividades agrícolas, que encuentran en esta plataforma lávica a modo de interfluvio en rampa, las condiciones propicias en relación a las escasas pendientes. Lo que viene a denominarse como una zona receptora de fertilidad, donde la morfología de los terrenos propicia el aporte de sedimentos mientras que la erosión hídrica no resta suelo.

Para nuestra zona de estudio, al igual que ocurre en otras muchas partes del municipio de Valsequillo, los usos del territorio han estado vinculados históricamente a una agricultura de carácter intensivo. Muestra de

ello son el entramado de parcelas, caminos de acceso a las fincas e infraestructura asociada que aún define este paisaje, a pesar de su abandono y de estar en conflicto, por su cercanía al casco urbano de Valsequillo, con los usos residenciales. Asociado al cultivo, encontramos en la zona de estudio instalaciones agrícolas, entre las que destacan 1 estanque de dimensiones considerables. A pesar de que el abandono agrícola debió producirse hace ya décadas, se conserva perfectamente la división y delimitación e incluso restos de la estructura de cultivos.

El uso residencial conforma el uso dominante en el entorno inmediato. Las parcelas colindantes en al menos tres de los cuatro linderos (E,S y O), se encuentran ocupadas por consolidación urbana residencial. Por el lindero restante, en el norte, se constata la presencia de campos de cultivo abandonados.

En conclusión se trata de unos terrenos de labor en estado de abandono. El uso secundario es la recogida de los productos de los frutales existentes, de producción espontánea. Hay pequeños espacios ocupados por especies de escaso valor botánico, en general herbáceas. Por estar la zona en contacto con el casco urbano de Valsequillo no existe aprovechamiento pastoril, ya que las circunstancias no son adecuadas para ello y nunca estuvieron los terrenos destinados a tal fin. El perímetro del sector está rodeado de edificaciones, viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con tipología diversa, incluida la de ciudad jardín, y sólo el lindero norte, lo separa de un espacio de terreno en similar circunstancia caracterizado por terrenos agrícolas en abandono. Las edificaciones existentes en el perímetro, 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 también con calzada pavimentada y aceras.

3.4.2.9.- TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EXISTENTES EN LA ETAPA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN.

Los impactos en esta zona, no son abundantes. Básicamente, estos impactos derivan de la presión que ha ejercido el hombre en este territorio, principalmente producto del abandono de las prácticas agrícolas que son la principal explicación de los deterioros ambientales detectados.

No existe una polarización territorial de los impactos. Éstos se distribuyen por todo el sector sin seguir más patrón que una cierta adhesión a los bordes de las parcelas y pequeños accesos de comunicación de carácter secundario que atraviesan la superficie del sector.

Los impactos son los derivados del abandono de las parcelas de cultivo, como son el deterioro de los muros y en algunos casos la acumulación de basura y rastrojos y otros residuos voluminosos, incidiendo negativamente en la calidad visual del entorno inmediato. Los residuos agrícolas tienen una relevante

presencia en el sector, tratándose de restos de materiales utilizados para el amarre de los cultivos principalmente.

El mayor nivel de vida genera paralelamente una mayor producción de residuos, por lo que en los últimos años hemos visto experimentar un aumento en el volumen de las basuras. Estos vertidos incontrolados suelen estar asociados a zonas con buena accesibilidad (caso de este sector), próximos de los núcleos urbanos.

El problema de los residuos, va mucho más allá, que una simple generación de un impacto visual en un territorio. Si bien, este sector no cuenta con valores naturales de importancia contrastada, sus consecuencias negativas pueden ser nefastas para el medioambiente local, máxime cuando hablamos de residuos peligrosos. No hemos observado vertidos de agua residuales y contaminantes líquidos peligrosos al sector, ni conocemos estudios específicos para éste municipio que nos permita su localización como grave problema ambiental.

Uno de los principales impactos que encontramos en el sector, son los derivados del abandono de parcelas de cultivo, que además interviene en la formación de otros impactos que producen otros efectos negativos, como es el progresivo empobrecimiento de los suelos. Esta circunstancia dificulta la regeneración vegetal una vez que se abandonan los cultivos.

En el caso de los impactos derivados del abandono de la actividad agraria, es una circunstancia que atribuye una imagen negativa de descuido y dejadez frente a la integración campo-asentamiento de población que pudo existir con anterioridad. En muchos casos, la regeneración natural de la vegetación sobre esas parcelas abandonadas, resulta sumamente efectiva, no solo por la mejora de la calidad visual de ese entorno sino por los efectos positivos en la conservación y creación de suelos y protección frente a la erosión.

Cabe mencionar los efectos negativos sobre el paisaje y el medio ambiente que tienen las construcciones e intervenciones humanas, existente en el entorno del sector. La escasa integración paisajística y el estado de conservación inadecuado de algunos inmuebles pertenecientes al Casco urbano de Valsequillo unido al deterioro por las inclemencias climáticas, hacen que éstas produzcan cierta fragilidad paisajística.

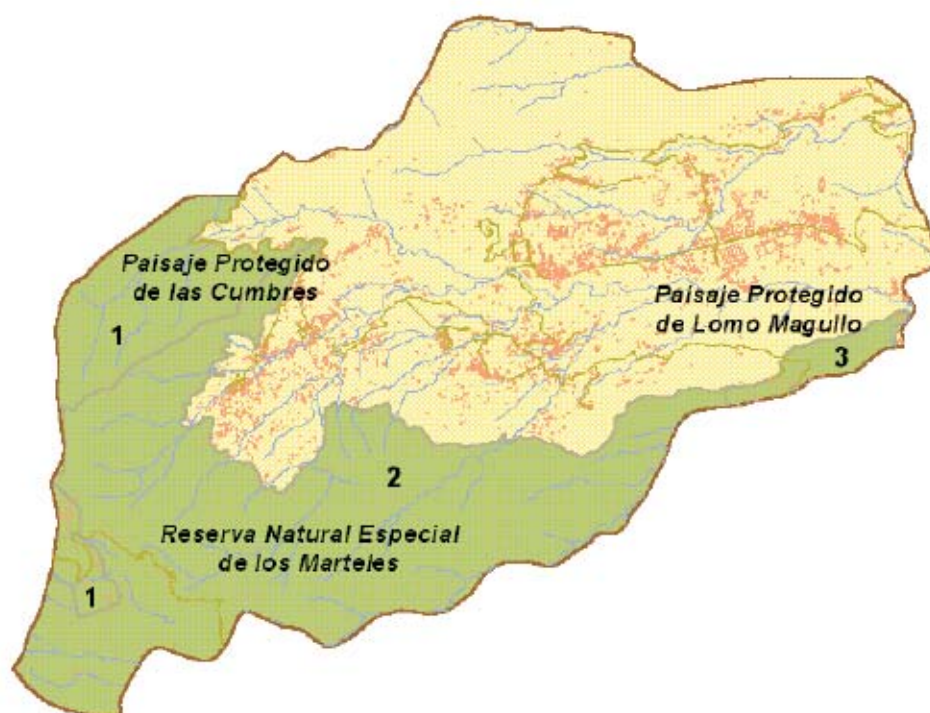
Como conclusión principal respecto a los impactos ambientales existentes en el sector, es la poca variedad e importancia de los mismos. La configuración paisajística de este territorio aunque no contribuyen a ocultar y enmascarar buena parte de estos impactos ambientales existentes, tampoco crea una sensación de disparidad, en relación a las fincas aledañas a la zona de actuación.

3.4.2.10.- PATRIMONIO CULTURAL

La zona de estudio no presenta ningún vestigio aborigen, yacimiento o cualquier otro tipo de manifestación arqueológica significativa. Tampoco se registra ningún elemento patrimonial con valor arquitectónico, en base al análisis del Catálogo Arquitectónico de Valsequillo, que se aprobó conjuntamente con el Plan General de Ordenación, cuya aprobación definitiva se realiza mediante Resolución de 7 de noviembre de 2005, por la que se hace público el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 3 de noviembre de 2005. Según la Carta Etnográfica de Gran Canaria, existe 1 elemento inventariados de carácter etnográfico. En concreto, el Estanque de Pepito Martel, un estanque encajado en la ladera de planta rectangular con muros realizados en piedra y cal ensanchados en la base. En la parte superior del muro tiene una cantonera. Cuenta con una profundidad de 6 metros.

3.5.- ELEMENTOS AMBIENTALES DE PROTECCIÓN. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN NATURAL

3.5.1.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS



Distribución de los ENP en Valsequillo.

Tres son los ámbitos de protección establecidos por el Decreto Legislativo 1/2000 del 8 de Mayo, Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTCE-ENP), que afectan al municipio de Valsequillo. La superficie ocupada por estas figuras de protección de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos es importante con respecto a la superficie total municipal.

- C-6 Reserva Natural Especial de los Marteles.
- C-25 Paisaje Protegido de Las Cumbres.
- C-26 Paisaje Protegido de Lomo Magullo

En virtud de las fuentes bibliográficas consultadas, los terrenos objeto del presente estudio, no se encuentran afectados bajo ninguna de las figuras de protección anteriormente descritas.

3.5.2.-. LA RED NATURA 2000

En 1992 el Consejo de la Comunidad Europea aprobó la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales de la Fauna y Flora Silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta Directiva Comunitaria, está inspirada en el Convenio de Berna (1979) y en la Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, y posee un carácter holístico.

La transposición de la Directiva al Derecho español se llevó a cabo tres años más tarde, quedando traducida en el RD1997/1995, 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 la flora silvestres. Este Real Decreto goza del carácter de norma básica al amparo del artículo 149.1.23 de la Constitución Española y resulta, por tanto, de obligado cumplimiento por las Comunidades Autónomas.

De acuerdo con el Real Decreto, los órganos competentes de las Comunidades Autónomas elaborarán, basándose en los criterios contenidos en su Anexo III y la información científica disponible con respecto a los Anexos I y II, una lista de lugares que, encontrándose situados en sus respectivos territorios, puedan ser declarados como Zonas Especiales de Protección. Las listas se facilitarán al Gobierno Central (Ministerio de Medio Ambiente) que será el encargado de elevar la proposición a la Comisión Europea.

Sobre la lista por España, la Comisión Europea deberá seleccionar y aprobar la lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), hecho lo cual, las Comunidades Autónomas están obligadas a declarar estos lugares como Zonas Especiales de Conservación (ZECs) en un período no superior de seis años. Estas zonas, una vez declaradas, y conjuntamente con las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), conformarán la red ecológica europea denominada Natura 2000.

La inclusión de las ZEPAs a la red Natura, se establece mediante el artículo 3.1 de la Directiva Hábitats, y tiene un papel importante dado que en estas áreas existen hábitats exclusivos de aves endémicas o se corresponden con áreas de nidificación o reposo de aves migratorias.

En todo el territorio archipelágico, existen definidas 27 Zonas de Especial Protección para la avifauna, comprendiendo una superficie total de más de 150.000 hectáreas, y fueron definidas por primera vez para Canarias en la Ley 12/87. Posteriormente estos espacios fueron reclasificados por la ley 12/94 de Espacios Naturales de Canarias, para hacer frente a las nuevas modificaciones a raíz de la entrada en vigor de la ley 4/89, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. En Gran Canaria existen definidas 5 ZEPAs, de las 14 existentes para la provincia de Las Palmas, pero ninguna de ellas afecta territorialmente a nuestra zona de estudio. Del mismo modo que no encontramos Áreas Importantes para las Aves (IBAs). Descartando por tanto la presencia de estas figuras de protección para nuestra zona objeto de estudio.

España en su conjunto alberga en torno al 60% de los tipos de hábitats y el 40% de las especies presentes en los anexos de la Directiva Hábitats, y el 50% y 46% si hablamos de hábitats y especies prioritarias. Canarias constituye, así, una única región en España, lo que permitió establecer los grupos de trabajo con unos límites más precisos y, quizás por ello, avanzar más rápido de lo que se ha hecho en el resto del territorio español. El 41% de las plantas que se recogen en la región macaronésica las podemos encontrar en el archipiélago canario, cifra que aumenta al 63% si hablamos de especies prioritarias.

3.5.3.-. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

En Valsequillo, encontramos Hábitats de interés comunitario, al efecto de lo previsto tanto en la Directiva Hábitats (92/43/CEE) y en el Real Decreto 1997/1995, del 7 de Diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, que adapta la citada Directiva. Estos aparecen en el anexo 1, que contiene los tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar Zonas Especiales de Conservación.

HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO EN VALSEQUILLO	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN
9320	BOSQUES TERMOMEDITERRÁNEOS DE OLEA Y CERATONIA.
8320	CAMPOS DE LAVAS Y EXCAVACIONES NATURALES (BEJEQUES Y CERRAJAS)
92AO	BOSQUES GALERÍA DE SALIX ALBA Y POPULUS ALBA (SAUCEDAS)
4090	BREZALES OROMEDITERRÁNEOS ENDÉMICOS (BREZOS, FAYAS, RETAMAS)

Sin embargo, en nuestra zona de actuación ocupada por el Sector Susno-4 “CASCO OESTE”, no están presentes hábitats de interés comunitario.

3.5.4.-. LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO

En relación a la catalogación de los diferentes LICs por cada una de las Comunidades Autónomas se llevó a efecto sobre una división corológica, de forma que España quedaba regionalizada según criterios biogeográficos, quedando establecidas las diferentes regiones: macaronésica, alpina, atlántica y mediterránea.

La primera propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria para Canarias data del año 1996, donde se recogían un total de 21 LICs, todos ellos correspondientes a Espacios Naturales Protegidos, pero incorporando alguno de los hábitats del anexo 1 de la Directiva Hábitats y alguna especie de su anexo 2. Posteriormente en el año 1997, se corrigió la anterior propuesta.

Los LICs presentes en el término municipal de Valsequillo (Hoya del Gamonal y Los Marteles) , que forman parte de una lista aprobada por una Decisión de la Comisión Europea del 28 de Diciembre del año 2001, con respecto a la Región Macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE, no afectan a la zona objeto de estudio.

3.5.5.-. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ECOLÓGICA

Según el artículo 23, del Capítulo VI, de la Ley 11/90, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico, son Áreas de Sensibilidad Ecológicas, aquellas que por sus valores naturales, culturales o paisajísticos intrínsecos, o por la fragilidad de los equilibrios ecológicos existentes o que de ellas dependan, son sensibles a la acción de factores de deterioro o susceptibles de sufrir ruptura en su equilibrio o armonía de conjunto, y se declaren y cataloguen como tales a los efectos previstos en esta normativa, mediante ley del Parlamento de Canarias, Planes Insulares de Ordenación, Planes de Gestión y regulación de Espacios Naturales Protegidos, o en supuestos excepcionales por decreto del Gobierno de Canarias.

El artículo 245 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, establece que los Parques Naturales, Reservas Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico tienen la consideración de Áreas de Sensibilidad Ecológica. En relación a los Paisajes protegidos, se establece al igual que para las Zonas periféricas de Protección, que podrán ser declarados ASE por sus correspondientes Planes Especiales, por el PORN o por el correspondiente Decreto de declaración. Por último los PORN y los PRUG podrán establecer en su seno, ASE.

La disposición adicional sexta, número tres, del Decreto Legislativo 1/2000, establece que se excluyen de la declaración de Áreas de Sensibilidad Ecológica, aquellas partes de los Espacios Naturales protegidos, que se hallen clasificados como suelo urbano o calificados como asentamiento rural a la entrada en vigor de la ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias. En dichas zonas tampoco serán de aplicación las normas sobre tanteo y retracto.

En virtud de las fuentes consultadas, las Áreas de Sensibilidad Ecológica presentes en el término municipal de Valsequillo (ASE en el interior del Paisaje Protegido de Las Cumbres y ASE en la Reserva de Los Marteles), no afectan a nuestra zona de estudio.

3.6- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

3.6.1.-. Introducción

Si bien en el inventario ambiental se ha trabajado sobre la totalidad de la superficie ocupada por el SUSNO-4 "CASCO OESTE", sin distinción entre unidades ambientales, en el presente apartado, se toma en consideración su delimitación.

La diagnosis ambiental consiste en la realización de una labor de síntesis, en la que se hace uso de los datos inventariados de cada una de las variables geoecológicas descritas con anterioridad. El Decreto 35/95 considera las unidades homogéneas, como la herramienta metodológica de partida para abordar los estudios territoriales de los instrumentos de planeamiento. Debido a la pequeña extensión del ámbito de estudio y la homogeneidad de sus características geológicas y antrópicas, resulta inoperativo, la delimitación de unidades ambientales. Sin embargo, se ha optado, por ampliar el diagnóstico ambiental, para recoger las unidades ambientales existentes en los aledaños al ámbito de estudio, con el objetivo de mantener los criterios metodológicos del citado Decreto de contenido ambiental, aunque en el presente apartado, la diagnosis ambiental esté más centrada lógicamente en los límites físicos del sector objeto de estudio.

La delimitación y valoración de estas unidades ambientales, será la base de la diagnosis ambiental, que no es otra cosa, que el chequeo al estado de las variables ambientales existentes en el área de estudio, la sinopsis de las características estructurales más relevantes y sus valores de mayor interés para su conservación.

Por tanto el objetivo del diagnóstico ambiental es integrar todas las consideraciones tratadas en el apartado de Inventario Ambiental con el fin de mostrar el valor ambiental o cultural de sectores concretos del territorio (unidades ambientales), que permitan al planificador tomar las decisiones de ordenación más adecuadas para compatibilizar el desarrollo económico y social con la conservación de sus valores naturales y culturales.

3.6.2.- UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS

En la configuración del territorio toman parte variables naturales y humanas dibujando un marco espacial complejo, cuyo tratamiento en la planificación territorial resulta difícil, especialmente cuando se pretende abarcar todas y cada una de las dinámicas y problemáticas que afectan al territorio entendido en su conjunto. Para realizar el análisis territorial la opción más escogida, y desde nuestra óptica la más adecuada, es el establecimiento de Unidades Ambientales, también denominadas Unidades Homogéneas o Unidades de Paisaje.

El paisaje integra todos aquellos aspectos incluidos en lo que se ha dado en llamar, el “inventario ambiental”. De hecho, “su formalización consiste en la definición de unidades territoriales a partir del inventario de los factores o elementos informativos de carácter sectorial. Tales unidades se consideran como sistemas de relaciones de funcionamiento unitario cuyas componentes y procesos son precisamente los citados factores inventariados” (los factores tratados a lo largo del inventario ambiental) (GÓMEZ OREA, D., 1994: 86). En efecto, adoptar las unidades homogéneas o ambientales como instrumento en la metodología de trabajo, hace más operativa la información temática recogida en el inventario, para la posterior elaboración del diagnóstico, la ordenación territorial y su evaluación. Las Unidades Ambientales se consideran como agrupaciones de espacios naturales (protegidos o no), y los territorios que les sirven de nexo, y que mantienen una cierta homogeneidad desde la perspectiva de su integración funcional, cultural, geográfica, hidrológica o ecológica, considerándose adecuadas para una gestión coordinada del Patrimonio Natural que contienen y siendo por tanto el elemento básico propuesto desde la Planificación urbanística para la consideración adecuada de dicho Patrimonio.

El inventario ambiental de las unidades ambientales del ámbito geográfico correspondiente al sector SUSNO-4 “CASCO OESTE”, se ha realizado sobre la base de las unidades homogéneas delimitadas por la Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria (Sánchez Díaz, 1995), con las correcciones propias en base al nivel de detalle que debe asegurarse para un correcto tratamiento de la variable ambiental en un Plan Parcial. Para su consideración se ha realizado una revisión y redelimitación de las unidades, a fin de homogeneizar así como actualizar dichos límites a la realidad territorial imperante.

El método de trabajo seguido ha consistido en la superposición de aquellos factores con mayor carga explicativa (los factores y elementos ambientales con mayor carga o peso específico). Por un lado, las características geológicas y geomorfológicas del territorio. Por otro, la vegetación y los cultivos, que reflejan las condiciones ambientales y las relaciones entre el medio biótico, el abiótico y antrópico. Por último, los usos del suelo permiten reconocer la utilización y aprovechamiento del suelo y los recursos.

No debemos olvidar que el área de estudio, es un territorio definido dentro de un subsistema mayor y éste, a su vez, dentro de un sistema aún más amplio (la Isla de Gran Canaria), de los que parten los flujos medioambientales que explican las características del medio. 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.

Para concretar el análisis realizado en una estrategia territorial correcta es preciso elaborar el estudio de las unidades de una forma integrada, de manera que la valoración se lleve a cabo para el conjunto de unidades homogéneas, aunque no exista una correlación espacial entre ellas.

Sin embargo los límites del sector objeto del presente Plan Parcial quedan afectados sólo por una unidad ambiental, la de mayor proporción del entorno del casco urbano de Valsequillo.

En los planos de información, se delimitan un total de 5 unidades homogéneas;

- Unidad 1: Residencial concentrado del Casco de Valsequillo.
- Unidad 2: Interfluvio en rampa con campos de cultivo y residencial disperso. (en la que se inserta el sector SUSNO- 4 “Casco Oeste”).
- Unidad 3: Cono Volcánico con jaral de Montaña del Helechal.
- Unidad 4: Vertientes y cauces del Barranco encajado de San Miguel-El Pedregal.
- Unidad 5: Rampa Sedimentario de La Solana-El Lomito con campos de cultivos y residencial disperso.

A continuación, se realizará el diagnóstico ambiental, propio para el ámbito geográfico en el que se encuentra el sector SUSNO-4 “CASCO OESTE”.

3.6.3.-. DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Un primer diagnóstico descriptivo, que se estima a partir de las características ambientales intrínsecas del área de estudio, obtenidas a partir del inventario ambiental de las variables geoecológicas y antrópicas, nos lleva al encuadre del ámbito ocupado por el sector del Susno -4 “CASCO OESTE” en un paisaje caracterizado por ser una zona urbana residencial ampliamente consolidada, lo que nos da una idea, del profundo nivel de antropización que caracteriza, no sólo el estricto ámbito de estudio, sino también a todo su entorno cercano. El sector se encuentra situado en el tercio occidental de Valsequillo, a unos 575 metros de altitud sobre el nivel del mar, al oeste de la cabecera municipal pero formando parte de ella. En concreto toda la cabecera municipal de Valsequillo se ubica en un interfluvio a modo de rampa basáltica, donde el apilamiento de sucesivas coladas lávicas a lo largo del transcurso de la evolución geológica insular, ha

permitido formar, una estructura geomorfológica fagocitadora de las actividades humanas en el territorio. Por un lado, la morfología prácticamente plana de este interfluvio y su localización a los pies de la estructura calderiforme de Tenteniguada, ha permitido el acúmulo de sedimentos, que a la postre ha convertido a esta zona, en buenos suelos agrícolas. Su escasa escorrentía superficial, imposibilita la pérdida de suelo, siendo considerada como una zona receptora de fertilidad. La cercanía de los barrancos, facilitaba el acceso al líquido elemento. Por otro lado, esta morfología horizontal, la hace apetecible de ser receptora de un uso residencial que históricamente estuvo en armonía con los usos primarios, hasta que el sector primario entró en crisis. Con todo, el cemento ha ido poco a poco y paulatinamente, ganándole terreno al campo de cultivo. La imagen actual de la cabecera municipal, muestra a todas luces este conflicto, del que hablamos. Por un lado, un residencial concentrado, cuyos límites se divisan muy claramente, por otro, un residencial disperso con campos de cultivo asociados, ya muchos de ellos, en abandono. Un espacio residencial y de servicios que se ganó a costa del espacio agrícola, principalmente de suelo destinado al cultivo de frutales y hortalizas varias, aunque el avance de la urbanización bien es cierto, se produjo en un momento donde el entorno agrícola estaba bastante degradado y transformado.

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;

DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DEL SECTOR ANALIZADO.

CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS: En la zona de estudio, los materiales geológicos que conforman la totalidad de la superficie de estudio, son lavas nefeliníticas y basaníticas, que pertenecen al tramo inferior y 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. La procedencia de estas coladas deben proceder de las zonas más elevadas, en concreto de centros de emisión (conos volcánicos 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 dismantelamiento de los escarpes de Tenteniguada (gran circo o caldera de Tenteniguada). Al proceder de las zonas centrales de la

isla, estas coladas buzan suavemente hacia la costa, originando extensas superficies suavemente inclinadas, como la rampa donde se asienta el casco urbano y cabecera municipal de Valsequillo, en cuyo margen septentrional se ubica el sector objeto de este Plan Parcial de Ordenación.

Esta superposición continuada de coladas originó enormes apilamientos lávicos, con niveles piroclásticos intercalados que pertenecen a edificios volcánicos que progresivamente han sido enterrados por las nuevas coladas.

Geomorfológicamente, el apilamiento de coladas lávicas que constiuye el basamento del sector de estudio, determina que el mismo se localice sobre una forma constructiva del relieve; una plataforma o rampa subhorizontal basáltica ligeramente inclinada hacia el litoral que seccionada por diversos barrancos, caracteriza esta parte del término municipal de Valsequillo. El relieve de este sector forma parte por tanto de una unidad de relieve mayor, que es el amplio interfluvio en rampa de Valsequillo (de similitudes a los interfluvios en rampa basáltica sobre los que se asientan otras cabeceras municipales y comarcales como los cascos de Santa Brígida o Vega de San Mateo), que actúa como divisoria de aguas y por tanto de separación de las cuencas hidrográficas del Barranco de San Miguel (al Sur) y de uno de sus tributarios situado más al norte (Barranco de La Palma).

CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS: Según la clasificación de suelos de la USDA (United States Department of Agriculture), también conocida por el nombre de Soil Taxonomy (Soil Conservation Service), los suelos que encontramos en la zona de estudio son del tipo Rhodoxeralf.

Los suelos Rhodoxeralf, pertenecen al Suborden Xeralf, dentro del Orden de los Alfisoles, según la Soil Taxonomy. Pertenecen a los Luvisoles, según la clasificación de la FAO y a los Suelos Fersialíticos del sistema francés. Se trata de suelos que son indicativos de condiciones xéricas, típicas del clima mediterráneo, pero con inclusiones de algunos tipos climáticos correspondientes a los ambientes de transición con condiciones más subhúmedas.

Como rasgo definitorio de estos suelos, que ayuda a su clasificación significar la presencia de un potente horizonte argílico, horizonte de diagnóstico de carácter arcilloso enriquecido por el lavado progresivo del horizonte superior. Hablaríamos de un suelo ciertamente evolucionado, que se caracteriza por su color rojizo. Este horizonte posee una 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 (al 7). La textura arcillosa y el bajo porcentaje de arena indican una alteración muy intensa. La argilización del horizonte es debida principalmente a una alteración de los materiales.

La apariencia de estos suelos quizás perceptivamente denota exceso hídrico (incluso se pueden llegar a producir procesos de encharcamiento en los momentos de mayor concentración de las precipitaciones), sin embargo existe un déficit hídrico que se manifiesta con toda rotundidad en los periodos estivales. Incluso, en

otoño y primavera, los cultivos son frecuentemente afectados por deficiencias hídricas que son el resultado de una capacidad de agua utilizable media/baja. También destacar el cuarteamiento de este tipo de suelos, a consecuencia de la retracción de arcillas en los momentos de lluvia, producidas por la expansión hidromórfica de los arenales arcillosos.

CARACTERÍSTICAS FLORÍSTICAS: Al encontrarnos en un área agrícola, la vegetación existente en el ámbito territorial deriva del uso agrícola que el hombre ha desarrollado o desarrolla en dicho ámbito, por lo que la vegetación principal coexiste en los márgenes de las terrazas agrícolas y en aquellos espacios donde los cultivos principales (fundamentalmente frutales como cirueleros (*Prunus domestica*), naranjeros (*Citrus cinensis*), limoneros (*Citrus limon*), nispereros (*Eryobotria japonica*), higueras (*Ficus carica*), almendros (*Ammygdalus communis*), olivos (*Olea europaea subsp europaea*) y una gran parra de vid (*Vitis vinifera*), han ido perdiendo protagonismo.

En el sector objeto de estudio dominan especies en conjuntos muy abiertos, incorporándose con frecuencia al matorral especies introducidas pero que son ya muy familiares como las tuneras (*Opuntia microdasy* var. *Rugida*) y las piteras (*Agave americana* var. *Marginata*) además de otras endémicas como la vinagrera (*Rumex lunaria*) y los inciensos (*Artemisia thuscula*). Encontramos así mismo otras especies como tártagos (*Ricinus communis*) y tabobos (*Nicotiana glauca*). También encontramos cardos (*Scolymus hispanicus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*) y tagasastes con altavacas (*Dittrichia viscosa*), hinojos (*Foeniculum vulgare*), tederas (*Psoralea bituminosa*), verodes (*Aeonium manriqueorum*), etc. Cabe mencionar también que se trata de una zona de campos de cultivo abandonados, ocupados por especies pioneras o nitrófilas cosmopolitas que a medida que van dejando de cultivarse se produce una regeneración espontánea de los matorrales más heliófilos.

Las comunidades vegetales están caracterizadas por comunidades mejor adaptadas a ecosistemas ruderales muy antropizados y urbanizados, donde la comunidad botánica se empobrece, debido a la antropización del suelo para roturación tradicional. Esta es la principal característica de la comunidad vegetal dominante del área de estudio, dominado por especies con un elevado nivel de degradación y antropización, derivado de una fuerte explotación agrícola en regresión y la ocupación por la urbanización residencial, principalmente. Estas comunidades las conforman especies transgresivas, de carácter ruderal y con un gran nivel de adaptación a las nuevas condiciones existentes. Entre ellas, destacan en la zona de estudio, el cerrillar (*Hyparrhenia hirta*, *Avena maxima* y *Avena Barbata*), el rabo de gato (*Pennisetum sesaceum*) y algunas zarzas (*Rubis inermes*).

CARACTERÍSTICAS FAUNÍSTICAS: Destacan aquellas aves 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, cebecinegra y capirota (*Sylvia spp.*), que necesitan el matorral bajo para refugiarse y colocar sus nidos; y el mosquitero (*Phylloscopus canariensis*), más abundantes en los matorrales

de leguminosas. Asociadas a las áreas de cultivos abandonados de la zona de estudio, 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 periodo reproductivo se reúne en grupos y comienza movimientos migratorios hacia África, donde pasa el invierno. También están presentes el jilguero (*Carduelis carduelis parva*), el mirlo (*Turdus merula*), el canario (*Serinus canarius*) y la alpispa (*Motacilla cinerea*). También la avifauna ligada a los medios acuáticos artificiales (estanques), como la polla de agua (*Gallinula chloropus*), el chorlitejo chico (*Charadrius dubius*).

Asociados a otros ambientes del municipio de Valsequillo, también es posible avistar otro grupo de aves sobre las laderas de barrancos y montañas con mayor interés, donde geología y vegetación contribuyen a crear hábitats adecuados para la nidificación del aguililla o ratonero (*Buteo buteo insularum*), el cernícalo (*Falco tinnunculus canariensis*), el búho chico (*Asio otus canariensis*), la paloma bravía (*Columba livia canariensis*) y la lechuza (*Tyto alba alba*). En las medianías también nos encontramos con especies con distribución más amplia, como el pardillo (*Acanthis cannabina*), el verderón común (*Carduelis chloris*). En el territorio global también hay algunas especies sometidas a aprovechamiento cinegético: la paloma salvaje (*Columba livia canariensis*), la perdiz (*Alectoris rufa*), la tórtola (*Streptopelia turtur*) y la codorniz (*Coturnix coturnix*). En este sentido también hay que destacar la presencia de la especie de tórtola de collar introducida *Streptopelia risoria*, así como la tórtola turca (*Streptopelia decaocto*).

Respecto a los reptiles, en la zona agrícola se pueden llegar a observar lagartos vinculados a los muros de piedra seca (el lagarto de Gran Canaria, *Gallotia simonyi stehlinii*, el perenquén, *Tarentola delalandii boerrgeri* y la lisa o eslizón canario la *Chalcides sexlineatus*), mientras que la presencia de mamíferos está vinculada sobre todo al área circundante rururbana y totalmente urbana, donde destacan los roedores como el ratón común (*Mus musculus*) y las ratas (*Rattus norvegicus*), además de conejos (*Oryctolagus cuniculus*) y la rata de campo (*Ratus ratus*).

En el estanque existente encontramos la ranita verde (*Hyla meridionalis*), como ejemplar más significativo de anfibio.

En resumen, 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 invertebrada, dado que al hablar de un espacio abierto y con alta insolación, favorece numerosas especies voladoras, fundamentalmente dípteros, himenópteros y lepidópteros. No obstante y debido a las condiciones ambientales existentes, esta fauna invertebrada es de tipo antropófila, por su directa relación con las actividades humanas (especialmente agrícolas), siendo las comunes en la isla de Gran Canaria, para este tipo de ambientes. En relación a la fauna vertebrada, menos numerosa, destacar la posible presencia de los

reptiles antes mencionados y de mamíferos introducidos, aunque las aves son el grupo de vertebrados mejor representado, destacando aquéllas que presentan sus ciclos biológicos ligados a los matorrales xéricos y de transición y a los ambientes de campos de cultivo en abandono.

Hablamos de un valor para la fauna del sector objeto de estudio poco significativo. Ya hemos citado, que la mejor representación faunística, de cierto interés, la representa la avifauna. Sin embargo, las aves, prefieren ambientes rupícolas que suponen áreas de alto interés como lugares de nidificación y refugio de rapaces, así como de otras aves que utilizan los paredones, repisas y cuevas como posaderos o refugios.

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS: A partir del desglose del paisaje visual de la parcela en una serie de parámetros de percepción simples (características geomorfológicas del territorio, la vegetación y los cultivos, y la integración de las actuaciones humanas en el territorio), se ha estimado que la Calidad Visual del Paisaje que presenta la parcela en la actualidad es MUY BAJA.

La parcela es un sector que se caracteriza por presentar una alta componente antrópica, donde los elementos abióticos y bióticos tienen una presencia muy baja en la calidad visual del paisaje.

3.6.4.-. DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD

Entendemos la diagnosis de potencialidad como la estimación de las posibilidades que presenta un territorio frente a una actividad o actuación concreta, o lo que es lo mismo, la optimización de la capacidad de carga de un territorio, de modo que oriente las actividades y usos que puedan desarrollarse sobre el mismo y marque las directrices para la posterior ordenación territorial.

Para llegar a este punto es preciso haber realizado el inventario ambiental y la caracterización del medio, con la finalidad de conocer su funcionamiento y las relaciones que en él se establecen. Este análisis facilita la lectura de los desequilibrios que pueden generarse en relación con los usos a implantar. En este sector de referencia se puede establecer una serie de consideraciones respecto a:

3.6.4.1.-. DEFINICIÓN DE LAS LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE ALGÚN PARÁMETRO AMBIENTAL

3.6.4.1.1.-. INTRODUCCIÓN

Se entiende por limitaciones de uso los condicionantes de carácter ambiental que presenta un espacio para la implantación de un uso o actividad.

Las variables ambientales que pueden implicar alguna limitación clara para el uso residencial en este sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado son las siguientes:

- Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación, de elementos de interés geológico-geomorfológico y para la calidad visual del paisaje.

- Limitaciones que son generadas por la presencia de elementos bióticos de singular valor, como puedan ser la flora, la vegetación y la fauna.
- Limitaciones derivadas de la calidad agrológica del suelo.

Determinar el valor ambiental para cualquier espacio tiene en cuenta diversos parámetros. De estos parámetros el más generalista resulta ser el paisaje, dado que engloba tanto los elementos naturales como los de carácter antrópico. Tratándose de una variable tan poco medible, su valoración no está exenta de dificultades, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual de paisaje, da como resultado una variable que permite establecer orientaciones de uso positivas para la planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación antrópica, como aquellos que deben tener limitaciones de uso para que no queden gravemente alterados.

3.6.4.1.2.-. LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA SINGULARIDAD DE ELEMENTOS GEOLÓGICO GEOMORFOLÓGICOS, Y LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

En el término municipal de Valsequillo encontramos paisajes de alto valor, ya sea por su peculiaridad o su escasa representación en otros espacios de la Isla y del archipiélago. Siempre se reconocerá una componente dominante del paisaje: lo rural, lo geomorfológico, la vegetación o lo urbano. En el caso que nos ocupa existe un dominio muy claro de la componente urbana sobre todas las demás.

Al valorar la calidad visual del paisaje se consideran múltiples variables, en unos casos en estrecha relación con el valor natural intrínseco del territorio y en otros con la estética e intervisibilidad de cada unidad.

Hay sectores que en su conjunto presentan una calidad visual elevada que los hace propicios para la salvaguarda de sus valores. Forman unidades o grupos de unidades fisiográficas con alto valor de calidad visual del paisaje y conforman espacios a proteger por la citada circunstancia.

La esencia de estos paisajes radica en las características geomorfológicas y en las fuertes pendientes de las laderas. En unos casos la falta de cobertura vegetal beneficia a la espectacularidad del relieve y en otras, la densidad de las masas forestales le confiere un mayor valor. Asimismo, también la escasez de actuaciones antrópicas eleva al paisaje su valor natural y agreste.

En el apartado del Inventario Ambiental, en lo referente a la Geología y a la Geomorfología del sector objeto de estudio, se presentan sus principales características, llegando a la conclusión que no presentan elementos de interés para su conservación, lo que sin duda no supone una limitación a que en este sector puedan desarrollarse ciertos usos, como pueden ser los usos residenciales.

Tanto el sustrato dominante, como las formas del relieve, no poseen relevancia en cuanto a su singularidad geológica y geomorfológica. En relación a la calidad visual del paisaje, desde el inventario ambiental, se recoge, que la calidad visual del sector es muy baja, no suponiendo en este sentido, ninguna limitación a la implantación de los usos propuestos desde el Plan General de Valsequillo, para este sector en concreto.

3.6.4.1.3.- LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LAS ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y LA VEGETACIÓN DE ALTO VALOR ECOLÓGICO

En un principio, la presencia de especies o comunidades endémicas o de gran peculiaridad han de condicionar o limitar las actuaciones que incidan directa o indirectamente sobre su hábitat.

Subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que el instrumento de planeamiento, en este caso, el Plan Parcial de Ordenación, establezca un marco de limitaciones espaciales en la ordenación propuesta, a partir de la catalogación de áreas de alto interés de cara a la conservación, o de protección estricta debido a la presencia de elementos de interés singular florísticos o faunísticos.

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

- Ser representaciones de los ecosistemas propios de la Isla, aunque mayoritariamente se encuentren muestras de degradación o especies introducidas.
- Albergar especies con alto valor botánico, raras, amenazadas o en peligro de extinción.

Estos lugares, para el municipio de Valsequillo, en su mayoría quedan dentro de los límites de los Espacios Naturales Protegidos, que se recogen en el Decreto 1/2000, del 8 de Mayo. En el apartado correspondiente a la flora y la fauna, del inventario ambiental queda establecido que aquellas zonas de mayor interés florístico y faunístico respectivamente, y que suponen una fuerte limitación para el desarrollo de determinados usos, no tienen incidencia en el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado objeto de este análisis. En conclusión, desde la óptica de las comunidades bióticas, teniendo en cuenta las condiciones biogeográficas, geomorfológicas y climáticas, en nuestra zona de estudio, ocupada por el sector SUSNO-4 "CASCO OESTE", éstas se encuentran caracterizadas por la gran antropización por la apropiación del suelo para cultivos ya en abandono. Las especies no adquieren mayor relevancia botánica ni faunística, no suponiendo ninguna limitación por el valor de su biota, para la definición de las determinaciones y estrategias de este del Plan Parcial de Ordenación, así como en su valoración de impacto ambiental posterior.

No obstante, se establecen limitaciones de uso moderadas en razón de la fauna, en tanto que, pese a no existir especies animales de marcada singularidad, es obvio que el uso al que están destinados estos terrenos, va a generar modificaciones en los actuales campos de cultivo en abandono, determinando la salida de los mismos del área de campeo de las especies que hoy pueden visitarlos.

3.6.4.1.4.-. LIMITACIONES DE USO DERIVADAS DE LA ALTA CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS

El apartado en el que se describieron las características de los suelos se revela la potencialidad de los suelos existentes en este sector para el desarrollo de actividades agrícolas. Podemos afirmar, que se trata de espacios a proteger por su alto rendimiento agrícola, circunstancia que les confiere un alto valor natural para el soporte de una actividad agraria rentable.

En general hablamos de suelos que permiten cultivos poco resistentes y susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva. 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. Por otro lado, se debe tener en cuenta como circunstancias atenuantes de estas limitaciones, la escasa superficie de este sector, la colindancia en al menos tres de sus cuatro linderos, con un residencial concentrado, y el hecho de que el suelo puede aprovecharse y reutilizarse. Del mismo modo, el abandono de estos suelos, ha producido sin duda una merma de sus características agrológicas dado que el suelo deja de oxigenarse, de ararse, empobreciendo sus nutrientes.

3.6.4.1.5.-. CONCLUSIONES

Tomando la totalidad del espacio geográfico que abarca el sector objeto del presente estudio, encontramos que los distintos valores ambientales que presenta (flora, geología, geomorfología y paisaje) no pueden ser motivo de conservación estricta, por las razones anteriormente descritas.

En cuanto a la fauna, se producen ciertas limitaciones al campeo de ésta. Las mayores limitaciones vienen determinadas por el alto valor agrológico de los suelos.

Siempre que la necesidad de llevar a cabo cualquier tipo de actuación en el territorio, implique el deterioro de las condiciones ambientales de las unidades, han de adaptarse a la siguiente jerarquización:

- 1º Los valores ambientales más destacados coinciden con los límites de los espacios naturales protegidos por el TRLOCT-LENAC, 1/2000.

- 2º El segundo nivel estaría constituido por las zonas en las que se haya diagnosticado una calidad para la conservación más elevada, derivada básicamente de los valores paisajísticos que presentan.
- 3º En último caso se tendría en cuenta el valor de los suelos. Pero se entiende que en caso de considerar la pérdida de algunos valores territoriales, ante la necesidad de crecimiento urbanístico, ésta se acometa en el suelo cultivado antes de optar por áreas de mayor importancia ambiental, como las encuadradas en los puntos 1º y 2º.
- 4º Siempre, es importante evitar cualquier tipo de alteración de la red hidrográfica.

En cualquier caso, la Unidad Ambiental en la que se inserta el sector, SUSNO-4 "CASCO OESTE", presenta valores bajos de calidad para la conservación al contener:

- Existencia en el entorno de ámbitos urbanos consolidados y sectores potencialmente urbanizables.
- Alta densidad de vías de comunicación.
- Importante presencia de residuos inertes, voluminosos y agrícolas en las parcelas que ocupan del sector.
- Existencia de reservas de suelo para crecimientos futuros.
- Los usos agrícolas se encuentran en estado de abandono, lo que brinda la posibilidad de expansión de usos residenciales,...
- Carencia manifiesta, de valores geoecológicos y elementos de valor singular en cuanto a la flora, fauna y gea.

3.6.4.2.- 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.

Se han considerado cinco factores principales:

- Vegetación y fauna (Singularidad y Estado de Conservación)
- Geomorfología-geología (Singularidad)
- Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico (Valor Cultural)
- Capacidad Agrológica
- Calidad visual del paisaje

La Calidad para la Conservación se obtiene pues del resultado de la agregación de los valores correspondientes a los cinco factores arriba mencionados.

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

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

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

Los valores resultantes, oscilarán entre 5 y 25, estableciendo en función de la cuantificación obtenida, valores que se interpretarán, como calidad para la conservación muy elevada, elevada, moderada, baja y muy baja.

Vegetación y fauna

El papel que representa la vegetación en la definición de las propias Unidades Ambientales Homogéneas, la convierte en una variable determinante en la valoración global de la calidad para la conservación de las mismas.

La vegetación no tiende a cubrir la totalidad de la superficie de la unidad (ya se ha argumentado, que la fitomasa ha sufrido un deterioro importante en el transcurso de la historia), pero sí conforma comunidades, y puntos de interés que las caracterizan.

Cuando esto sucede la valoración de la calidad para la conservación respecto de elementos singulares de la vegetación se coteja en relación a la extensión de los rodales de vegetación, su entidad y densidad. Pero cuando una formación vegetal es dominante y posee valores dignos de protección, entonces se procede a dar valores al alza.

Son varios los criterios considerados al evaluar la vegetación:

Descripción: En base a los datos de campo tomados, se refleja en este apartado las características fisionómicas de la comunidad vegetal más representativa, resaltándose sus especies más significativas.

Grado de cobertura: El grado de cobertura de la vegetación respecto del total de la superficie de la unidad ambiental es evaluado con mayor calificación cuanto mayor sea éste, de tal manera que una vegetación rala presentará un valor inferior (en razón de este parámetro) que una vegetación frondosa.

Estado de conservación: Según sea el estado de la vegetación y su grado de deterioro o antropización el valor obtenido será mayor “cuando la vegetación esté poco alterada” o menor “cuando se den los preceptos opuestos”.

Singularidad: La presencia-ausencia de elementos singulares de la flora o de la vegetación son considerados según como corresponda: mayor valor a aquellas unidades donde la presencia de elementos singulares o de interés resulte ser más abundante y, al contrario, cuanto menos significativa sea la presencia de una vegetación de interés. Es éste uno de los parámetros de mayor peso.

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

En relación al sector objeto de estudio, la valoración otorgada a la flora es muy baja. Mientras para la fauna, su valoración se estima en baja, debido a que la descripción de las especies dominantes no muestra elementos singulares. En relación a la vegetación, la descripción de las especies recogidas en el inventario ambiental, no resalta la existencia de comunidades vegetales significativas. Su grado de cobertura es bajo, tratándose de un matorral abierto, en un estado de conservación bajo debido al alto grado de antropización existente en la zona. La singularidad de las especies vegetales encontradas, no supone elevar este parámetro al alza. Además existe un claro predominio de especies alóctonas plantadas. Para la fauna, la descripción realizada tiende a dar como resultado valores de escaso interés desde el punto de vista faunístico, siendo la valoración baja.

Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico (valor cultural)

Se ha decidido incorporar este parámetro a la hora de proceder a la valoración global, dado que forma parte de la memoria histórica y mantiene una relación estrecha con el uso y aprovechamiento del territorio a lo largo de los años.

Estos elementos y bienes catalogados e inventariados por parte de las Cartas y Catálogos municipales, están relacionados con la evolución de unas y otras actividades del hombre en el territorio y cuentan, así mismo con el valor testimonial que les ha dado la historia.

La valoración se realiza en función del número de elementos y bienes catalogados, presentes en la unidad, dotando de un valor más elevado a aquellas unidades en donde exista la presencia de un mayor número de elementos catalogados y bienes.

La zona de estudio no presenta ningún vestigio aborigen, yacimiento o cualquier otro tipo de manifestación arqueológica significativa. Tampoco se registra ningún elemento patrimonial con valor arquitectónico. En cuanto a los elementos etnográficos destacar la presencia de un elemento de carácter hidráulico, el estanque

de Pepito Martel. Este análisis permite otorgar una valoración cultural moderada para la unidad ambiental que afecta al SUSNO-4 "CASCO OESTE".

Geología y geomorfología

Estos parámetros ambientales son fundamentales en la valoración de cualquier territorio. Principalmente se valora la singularidad de los materiales geológicos, así como las topoformas y la impronta paisajística de los mismos. En el apartado correspondiente al Inventario Ambiental, se describe esta variable pormenorizadamente. La unidad conformada por el sector objeto de estudio, adquiere una valoración muy baja.

La calidad visual del paisaje

Para establecer la calidad visual del paisaje a pesar de que ya han sido considerados otros elementos del paisaje para la elaboración del diagnóstico de Calidad para la Conservación, no se quiere menospreciar este parámetro, otorgando valores del 1 al 5. En el apartado correspondiente a la Calidad Visual del Paisaje, aparecen definidos aquellos parámetros utilizados para jerarquizar la calidad visual del paisaje, pasándose a extrapolar los valores citados al presente diagnóstico ambiental. Esta valoración es muy baja.

Capacidad agrológica

Este parámetro se ha considerado puesto que determina aquellas unidades ambientales donde predominan unas condiciones aptas para el desarrollo de la agricultura, fenómenos con una gran incidencia territorial. Se les ha otorgado un valor máximo, cuando la unidad alcanza una alta capacidad agrológica (suelos de la clase B), mientras que los valores más bajos se otorgan a aquellas unidades con suelos de la clase E.

La capacidad agrológica para la unidad en la que se inserta el Susno-4 "CASCO OESTE", se estima en muy elevada.

Con la suma de todos los valores resultantes, se ha establecido el valor de "Calidad para la Conservación".

FACTORES DE PONDERACIÓN	UNIDAD AMBIENTAL EN LA QUE SE INSERTA EL SUSNO-4 "CASCO OESTE".
VEGETACIÓN Y FAUNA	1
VALOR CULTURAL	3

VALOR DE LA GEA	1
CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE	1
VALOR AGROLÓGICO	5
TOTAL	11
SIGNIFICADO	CALIDAD PARA LA CONSERVACIÓN BAJA

Como conclusión al diagnóstico de calidad para la conservación, y para la unidad ambiental en la que se inserta el sector objeto de este estudio, la calidad para la conservación es escasa, toda vez que únicamente el recurso suelo presenta una entidad suficiente (que debe relativizarse por ser un suelo ampliamente distribuido en el término municipal de Valsequillo), como para justificar la no intervención en el sector.

3.6.4.3.- CAPACIDAD DE USO

Se entiende por capacidad de uso, la capacidad de un sector respecto a los usos que pudieran implantar. No existen dudas que, debido a las características ambientales existentes, el sector presenta un potencial agrológico destacado, que hace del aprovechamiento agrícola, el uso más 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.

3.6.4.3.1.- CAPACIDAD DE USO AGRÍCOLA.

El conocimiento de la Capacidad de Uso agrícola tiene el objetivo fundamental de realizar una clasificación de los suelos de un espacio geográfico determinado, en función de su capacidad para el desarrollo de los usos agrícolas, y su importancia radica en que nos ofrece una valiosa información que puede permitir entre otras cosas la protección de las mejores tierras agrícolas, evitando con ello, que entren en competencia con otros usos del suelo, en ocasiones, mucho más devastadores para el medio ambiente. Por tanto se trata de espacios a proteger por su alto rendimiento agrícola, circunstancia que les confiere valor natural para el soporte de una actividad agraria rentable.

Para establecer la Capacidad de Uso Agrícola, existen diferentes metodologías, como la diseñada por J. Sánchez, para la elaboración del estudio edafológico para la isla de Gran Canaria, en donde se realiza una valoración de la capacidad de uso agrícola en base a una escala de 0-10, cuantificando las clases agrológicas y las subclases agrológicas (en virtud de aquella limitación más acentuada), definidas para dicho estudio.

A continuación se recogen en el siguiente cuadro, el significado de las distintas Clases y Subclases Agrológicas, según Sánchez.

Clases Agrológicas	Significado	Subclases Agrológicas	Significado
A	Pocas o ninguna limitación; sin riesgo de erosión o riesgos ligeros; susceptible de utilización agrícola intensiva	No existen	
B	Moderadas Limitaciones; riesgo de erosión moderado; susceptible de utilización agrícola moderadamente intensiva	Be	Limitaciones por erosión, pendiente.
		Bs	Diferentes Limitaciones
C	Limitaciones Acentuadas; riesgo de erosión elevado; susceptible de utilización agrícola poco intensiva	Ce	Limitaciones por erosión, pendiente.
		Cs	Diferentes Limitaciones
D	Limitaciones severas; riesgo de erosión elevado a muy elevado; no susceptible de utilización agrícola, salvo casos muy especiales; pocas o moderadas limitaciones para pastos, explotación de monte bajo o explotación forestal.	De	Limitaciones por la erosión, pendiente y elementos groseros y afloramientos rocosos.
		Ds	Diferentes Limitaciones
E	Limitaciones muy severas; riesgo de erosión muy elevado; no susceptible de utilización agrícola; severas a muy severas limitaciones para pastos, bosque bajo y explotación forestal; sirviendo apenas para vegetación natural o bosque de protección o recuperación, o no susceptible de cualquier uso.	Ee	Limitaciones por erosión, pendiente y deficiencia extrema de agua.
		Es	Diferentes Limitaciones

Sin embargo para establecer la capacidad de uso, hemos escogido la metodología utilizada para la realización de la Cartografía del Potencial del Medio Natural en Gran Canaria. Básicamente se modifican algunos principios metodológicos de la fórmula portuguesa, y se tienen en cuenta un mayor número de factores limitantes. Aparecen descritas las principales modificaciones realizadas por Mcrae y Burnham en relación a la clasificación original de Montgomery y Klingebiel. Factores como el grado de erosión, la pendiente, espesor efectivo del suelo, granulometría, salinidad, alcalinidad, textura, reserva de agua, pedregosidad, cantidad de materia orgánica, PH, etc, son tenidos en cuenta para el análisis de la Capacidad de Uso, en el estudio antes mencionado.

Según esto, los suelos encontrados en el sector objeto de estudio que se incorporan en la Unidad Ambiental, pertenecen a clase B (uso agrícola moderadamente intensivo) de capacidad de uso, es decir una capacidad alta.

CAPITULO IV

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

A través de las fichas correspondientes, los redactores del Plan General de Ordenación de Valsequillo nos proporcionan un esquema gráfico de preordenación, de carácter orientativo, de cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, como una serie de condicionantes, medidas de integración ambiental y parámetros numéricos, de carácter normativo.

En concreto, en la Ficha Nº 4, correspondiente al SUSNO 4 que nos ocupa, se establecen dos condicionantes para su ordenación: En primer lugar, la localización de los espacios de reserva en continuidad con los existentes, y, en segundo, la previsión de una franja de suelo como reserva para la ejecución de un posible túnel de comunicación con la GC – 41, condicionantes, ambos, que incorpora este documento de ordenación.

Del mismo modo, esta ficha establece una serie de medidas de integración ambiental, así como una serie de parámetros numéricos, para definir su volumetría, que igualmente incorpora este documento de ordenación.

El esquema de Preordenación del sector, recogido en la citada Ficha, ha sido el punto de partida tomado por este equipo redactor para alcanzar a una solución viable. En este sentido, téngase en cuenta que este esquema de ordenación, como todo documento de este tipo, carece del grado de detalle y profundidad de estudio necesario para su traslado a la realidad sin las necesarias correcciones y mejoras.

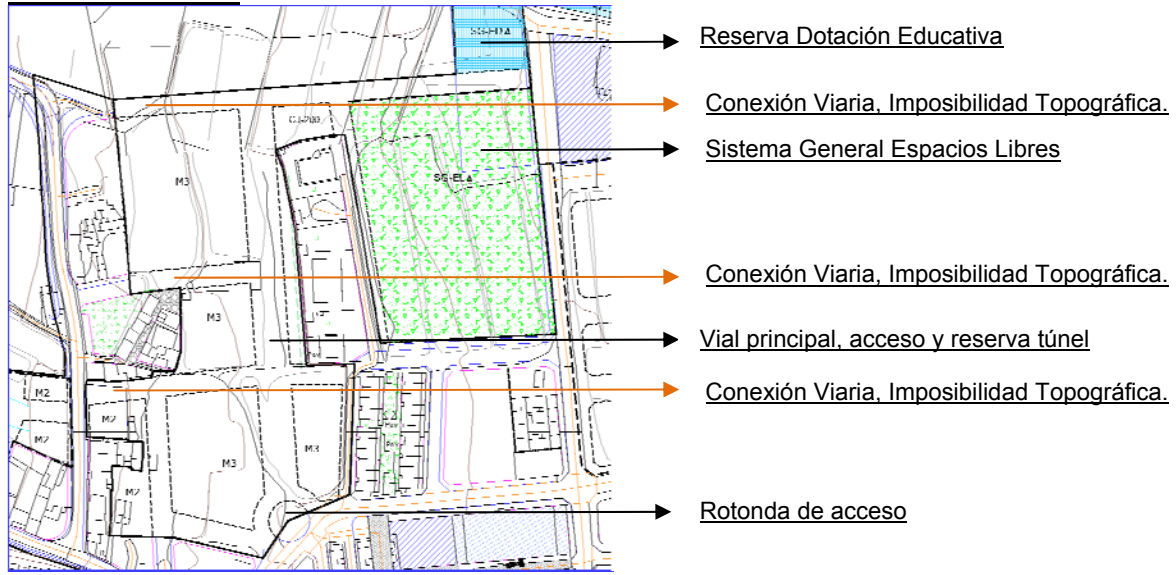
Así, en lo referente a los equipamientos y dotaciones, y más allá del condicionante al que antes hacíamos referencia de dar continuidad a los existentes, éstos no se localizan en la Preordenación (no se localiza el equipamiento comercial, las dotaciones públicas, los espacios libres o las plazas de aparcamiento en superficie), cosa que sí se hace en este documento de ordenación del Plan Parcial, con el lógico desplazamiento y/o sustitución de parcelas inicialmente previstas como edificables y, a resultas de ello, general adaptación a la realidad física y a las disposiciones legales vigentes de la preordenación inicial.

En el esquema urbano bosquejado en la Preordenación, las parcelas edificables son el resultado de la implantación de una red viaria, que prioriza la continuidad funcional del viario sobre (antes) que la proporcionalidad geométrica de las parcelas. Por consiguiente, de la traslación mimética del esquema urbano recogido en la Preordenación resultarían grandes manzanas con exceso de profundidad y de escaso perímetro. Por eso, el modelo que desarrolla este Plan Parcial se sustenta sobre el desarrollo de la tipología de Vivienda

Colectiva en hilera, localizando en sus frentes de fachada espacios ajardinados, donde el contraste del arbolado recorte la dureza del hecho edificatorio, a la vez que atenúe el límite fronterizo de las edificaciones y los espacios públicos.

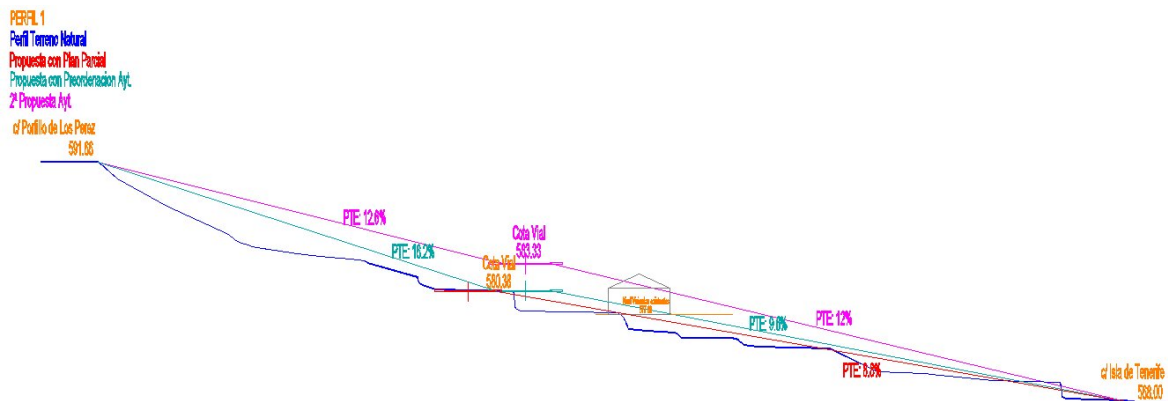
En lo referente a los viales inicialmente previstos en la Preordenación, se han mantenido en lo posible en el Plan Parcial, adaptándolos a la topografía del terreno, que, básicamente, imposibilita la creación de viales rodados en dirección Oeste – Este hasta conectar con la calle Portillo Los Pérez.

PREORDENACION

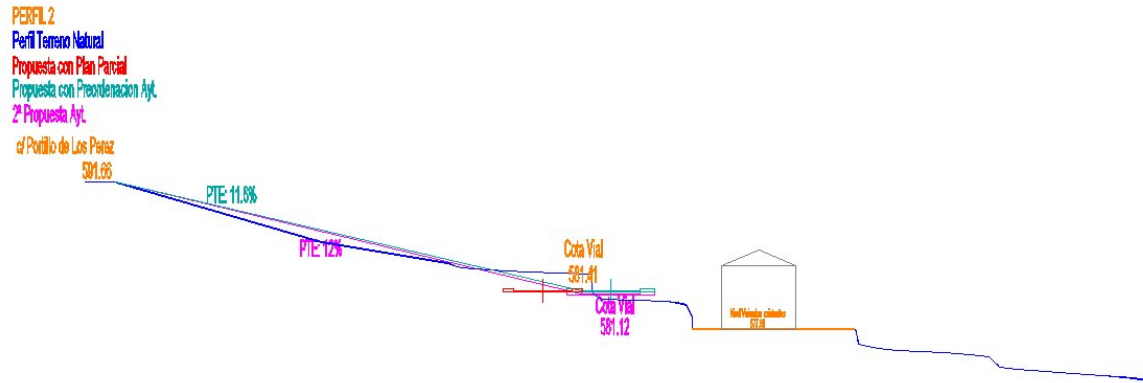


Como puede apreciarse en los perfiles que se adjuntan, la fuerte discontinuidad topográfica entre la mencionada calle Portillo los Pérez y la red viaria proyectada (eje principal Norte – Sur), daría lugar a que dichos tramos de conexión tuvieran pendientes entre el 12 % y el 16%, inviables por superar los límites normativos previstos, o, en el mejor de los casos, muy desaconsejables.

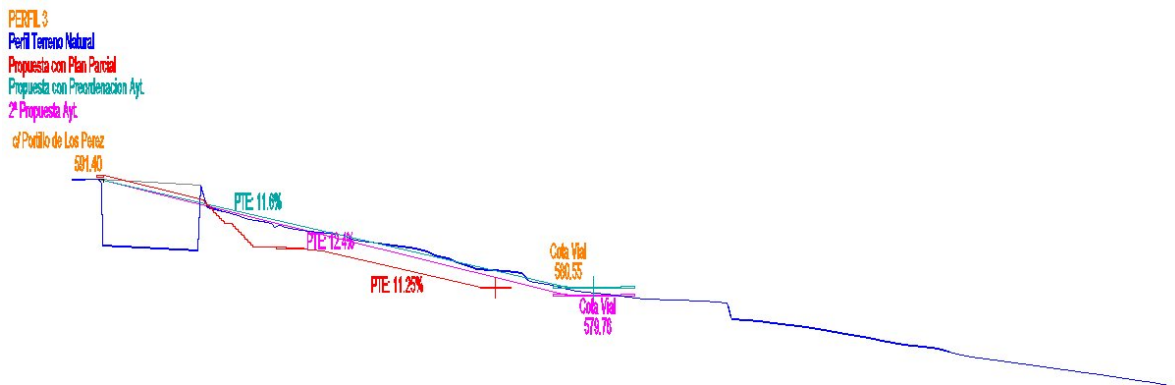
Perfil conexión viaria calle Ladera del Helechal con calle Portillo de los Pérez



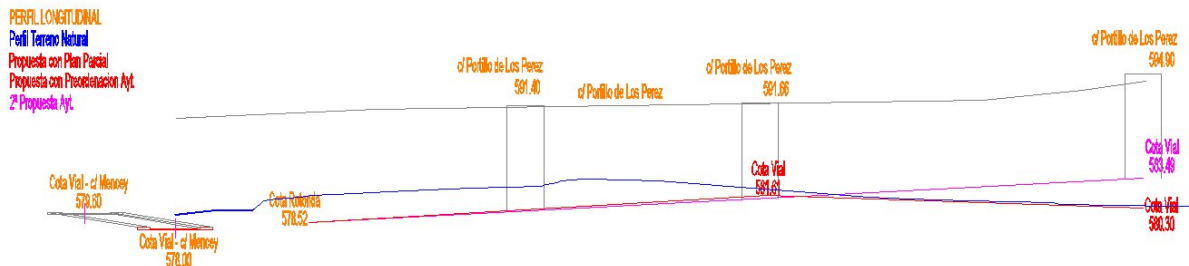
Perfil conexión viaria calle Vial A con calle Portillo de los Pérez



Perfil conexión viaria proyección calle Isla de la Graciosa con calle Portillo de los Pérez



Perfil Vial A



En estos perfiles puede apreciarse que, a instancias de los técnicos municipales, se han estudiado varias alternativas para intentar mantener dichas conexiones, de las que recogemos las dos más favorables (insuficientes en cualquier caso). Téngase en cuenta, además, que las mejoras conseguidas en las pendientes

de estas conexiones se obtenían a partir de elevar el vial principal Norte – Sur, lo que perjudicaba notablemente el resultado final de la ordenación y el de las obras de urbanización, multiplicando exponencialmente los trabajos de movimiento de tierras y, por tanto, el impacto de estas obras sobre el medio natural.

Vistas las grandes dificultades topográficas para conexionar la trama viaria de la zona alta, calle Portillo de los Pérez, con la trama existente, se optó por desplazar el vial principal Sur-Norte hacia el oeste, facilitando una mejor proporcionalidad de las manzanas resultantes, que de mantenerse en la localización que se aprecia en la Preordenación, generaría manzanas de excesivo fondo en su margen oeste.

En cuanto a la normativa urbanística planteada en el Plan Parcial, y tomando como base para su comentario y valoración la que figura en el esquema de la Preordenación, destacamos diversas cuestiones.

En primer lugar diremos que el modelo edificatorio propuesto en este Plan Parcial significa una reducción de la ocupación de suelo para edificación, renunciando a un mayor aprovechamiento lucrativo (que se podría obtener aumentando las densidades de las Parcelas P1, P2 y P3), con el objetivo de generar una mayor variedad y riqueza en los espacios públicos.

Igualmente, resulta evidente que la preordenación planteada para el resto de las Parcelas edificables es también claramente mejorable, ya que, de trasladarse a la realidad, resultarían bloques con un durísimo contacto directo con los viales, en los que resultaría difícil atenuar el fuerte impacto de las alturas, así como el efecto de continuidad en sus fachadas. Por ello, este equipo redactor ha optado por un modelo más amable que se aproxima a la idea de ciudad jardín. Se obtiene, así, una tipología de vivienda colectiva entrelazada con espacios abiertos y ajardinados, para conseguir su incorporación al paisaje natural propio de este ámbito de actuación. Esta solución, con sus zonas verdes privativas y con sus espacios libres públicos, atenúa mejor las alturas, rompe la continuidad de las fachadas y tamiza la edificación por los planos de ambientación y filtros de arbolado.

En cuanto a las proporciones de las Parcelas edificables, cabe decir lo mismo. Así, mejorando el esquema de la Preordenación, se opta por disponer de parcelas con una relación de proporcionalidad más equilibrada entre su frente y su fondo, y cuyas formas regulares permitan un máximo del aprovechamiento edificatorio. Los sótanos de aparcamientos se formulan también desde la continuidad y racionalidad modular, donde las dimensiones de las plazas de aparcamiento definen los mínimos anchos y fondos edificables.

Previamente a la parcelación, se han esbozado las edificaciones, con vistas de alcanzar en lo posible, un mayor grado de optimización del suelo disponible, donde la modulación racional del modelo edificatorio determina la lógica proporcionalidad de las parcelas, y mediante el buen uso del suelo, se albergue un modelo más propio de

la ciudad jardín, con frentes de fachada que incorporen zonas ajardinadas, que en una transposición mimética del esquema urbano recogido en la Preordenación, sería imposible de alcanzar.

Tomando como base el Vial Sur-Norte, verdadero eje de la actuación, las manzanas situadas al Oeste figuran con normativa M3 en la Preordenación. La mejora que plantea este Plan Parcial es crear vacíos urbanos en dichas manzanas para enriquecer el paisaje urbano y mejorar su calidad ambiental, creando transiciones adecuadas entre la realidad edificada y la alta densidad que plantea el Plan General para el sector. Por tanto se plantean espacios libres y zonas de juegos en áreas que en el esquema de Preordenación figuran como edificables con normativa M3.

El margen Este del Vial Sur-Norte plantea otro tipo de problemas. Si se traspusiera el esquema de la Preordenación, en ese margen se localizaría una manzana formada por las viviendas unifamiliares aisladas actualmente existentes, completándose por el norte con la misma normativa CJ200. El problema de este esquema es que plantea la colindancia de las edificaciones unifamiliares actuales con dicho vial, vial que no precisan, ya que su acceso se realiza por otra vía situada al Este de las mismas. Por tanto, el encuentro del Vial Sur-Norte con esas edificaciones se resolvería mediante una tapia o soluciones que eviten el acceso visual a las mismas desde la calle, restando eficiencia y calidad ambiental a una Vía a la que el Plan General da tal importancia que propone que de ella parta un túnel que solucione problemas de acceso del Casco de Valsequillo.

La solución propuesta por este Plan Parcial es aprovechar el desplazamiento del Vial Sur-Norte hacia el Oeste para dar solución coherente a la necesaria transición entre la alta edificabilidad y el cambio de tipología edificatoria que plantea el Plan General para el sector y la realidad edificada existente. Consiste en la edificación con normativa M3 de ese margen del Vial, planteando la transición en el encuentro entre la nueva edificación y la CJ200, solución urbanísticamente más correcta y que redunda en beneficio de la calidad ambiental del Vial Sur-Norte.

Si bien esta solución redunda en una mejor calidad ambiental de la ordenación, el Plan Parcial plantea también medidas para una mejor integración de las edificaciones existentes. En la zona de encuentro entre la nueva edificación con normativa M3 y la CJ200 existente, el Plan Parcial establece unas medidas correctoras para garantizar el respeto a la privacidad de dichas edificaciones, como son la obligatoria incorporación de un frente vegetal, descrito en la normativa específica de la parcela, y el control de alturas y vistas de la nueva edificación sobre las existentes, solventando de esa manera el encuentro entre la zona de mayor densidad propuesta en la Preordenación para las Parcelas situadas al oeste y la realidad física de las edificaciones existentes.

De lo expuesto, podemos concluir que los objetivos que hemos perseguido en la elaboración de este Plan Parcial, aparte de los medioambientales, recogidos en el anexo de Contenido Ambiental, han sido:

- a) Dotar a los desarrollos urbanísticos del municipio de Valsequillo, de una oferta de suelo residencial para la población residente.
- b) Acomodar el ámbito del Plan y sus determinaciones a los recursos disponibles
- c) Conseguir un planeamiento coherente, que concluya con una zona residencial de calidad, junto el núcleo urbano existente.
- d) Transformar el actual suelo urbanizable en un suelo que satisfaga la demanda residencial, consiguiendo un complejo urbanístico en que los usuarios puedan disfrutar plenamente de las condiciones naturales que la zona ofrece.
- e) Crear una red de comunicaciones que dé continuidad a la red viaria del núcleo urbano de Valsequillo, de acuerdo con las determinaciones del PGOV.
- f) Creación de espacios libres (públicos o privados) en la urbanización, de forma que de una visión esponjada del área, disminuyendo la sensación de compactación.

CAPITULO V
ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

En el momento de plantearse la nueva ordenación de este sector se valoraron las posibilidades de su desarrollo, analizando lo que constituye el ámbito del presente Plan Parcial.

La Alternativa 0, situación actual del medio ambiente en función del inventario y diagnóstico ambiental y su probable evolución en caso de no aplicar el plan parcial de ordenación (alternativa 0).

El equipo redactor del Plan Parcial del SUSNO – 4 “Casco Oeste”, coincidiendo con los criterios establecidos por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, del Gobierno de Canarias, asimila el presente apartado del Informe de Sostenibilidad Ambiental, al establecido en el apartado b del anexo 1 de la ley 9/2006, así como en lo establecido a la inclusión de la alternativa cero, citado en el apartado 1 del artículo 8 (informe de sostenibilidad ambiental), de la citada ley estatal, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Entendemos que es necesario conocer los posibles efectos que provocaría una prolongación de las actuales condiciones para esta área territorial concreto, a pesar de las últimas tendencias, como la establecida en el “novísimo” DECRETO 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que excluye en su disposición transitoria primera, punto quinto la obligación de realizar el estudio de la alternativa cero en los procedimientos de adaptación del planeamiento a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, así como al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Para conocer la situación actual del medio ambiente es necesario haber abordado con garantías las labores de inventario ambiental y diagnóstico ambiental, como punto de partida para el conocimiento de su probable evolución en caso de no aplicar las determinaciones que este documento de Aprobación Inicial contenga (prognosis).

A la vista de este análisis, se analiza la previsible evolución futura como consecuencia de la no realización del presente documento de ordenación urbanística, que conllevaría ciertos efectos positivos y negativos sobre el medio ambiente y sobre la calidad de vida de los habitantes de este sector. Para ello, se considera fundamental conocer los desequilibrios existentes en el ámbito objeto de estudio a fin de evitarlos y corregirlos desde el propio Plan Parcial y para conocer cual sería su posible evolución futura en caso de que se mantuvieran las condiciones actuales.

La principal ventaja “a priori” de la no realización del presente documento es que se mantendrían prácticamente inalterados los actuales valores ambientales, así como se rompería con las tensiones provocadas entre el suelo urbano residencial y el suelo agrícola, originando en principio un menor coste medioambiental, dado que la presión urbanizadora quedaría limitada. Ello permitiría reactivar la regeneración natural en los terrenos ocupados por este sector, y el mantenimiento de los actuales recursos agrícolas, en forma de recurso suelo (porque no existe producción agrícola en sentido estricto), con alta capacidad agrológica. Sin embargo, entendemos que no necesariamente ello incidiría en una mejora en la calidad de vida.

Si bien la calidad ambiental es una de las dimensiones más importantes dentro del concepto de “calidad de vida”, no podemos olvidarnos de las otras dos, bienestar e identidad cultural. Así, la calidad de vida de los ciudadanos, depende de las condiciones ambientales y físico-espaciales, pero también de factores sociales y económicos. La importancia del medio socioeconómico es capital ya que forma parte fundamental de un ecosistema entendido éste como una unidad ecológica y social.

La no aplicación del presente documento repercutiría en la no contemplación de aspectos tan importantes para la ciudadanía en general como la captación de empleo, las demandas de suelo público, las mejoras de accesibilidad, el desarrollo comercial, las previsiones económicas, así como las demandas en relación a equipamientos y servicios y por supuesto al uso residencial. Por tanto, es obvio que no se podría hacer frente a las demandas de suelo disponible con carácter residencial, ni se corregirían las deficiencias de equipamientos del entorno periférico a la zona de actuación, producto de una inadecuada distribución espacial.

Debe reconocerse, la importancia que reviste el proceso de planificación urbanística en el mejoramiento de la calidad de vida y de la calidad ambiental así como la contribución que realizan en la prevención o mitigación de problemas y afecciones como los que aquí se han señalado. De hecho, la historia de la planificación territorial contempla como uno de sus pilares básicos el potenciar las aptitudes ambientales del área que se planifica, su medio ambiente así como prevenir y mitigar el deterioro que se podría generar por la ocupación y uso de dicho territorio. En este sentido, la nueva ley 9/2006, le otorga mayor peso a la componente ambiental, estableciendo tácitamente su importancia con el fortalecimiento de la dimensión ambiental en la fase de elaboración del Plan (dado que de no realizarse en la fase de toma de decisiones, haría disminuir considerablemente el valor del resultado de la posterior evaluación ambiental estratégica), y haciéndola más participativa en el proceso de planificación.

La población del término municipal de Valsequillo, demanda suelo residencial de nueva creación. El tejido económico local también demanda una diversificación que obliga sin duda, a proyectar acciones, como la propuesta por este Plan Parcial de Ordenación.

La evolución del medio ambiente en este sector, en ausencia de las determinaciones contempladas en el presente documento, produciría ciertas afecciones a la vez que no se preverían las correcciones que el presente documento prevé para los impactos ambientales preexistentes. El cumplimiento del presente documento, por su parte, no intervendría negativamente sobre la conservación del capital natural y de la biodiversidad que se encuentra protegida en el municipio de Valsequillo, evitando que se produzcan impactos críticos e irreversibles en las zonas con mayor calidad ambiental.

La no realización del presente documento provocaría un recrudecimiento de los impactos que ya han sido señalados en la memoria del Plan Parcial. La única ventaja provendría del mantenimiento de ciertos factores ambientales como consecuencia de la falta de actuaciones en el medio provocando entre otros, “en principio”, un menor coste medioambiental permitiendo la reactivación de una regeneración natural. Sin embargo, las especies colonizadores de estos campos de cultivos en abandono y regresión ya hemos visto que no poseen valores destacables.

Evidentemente, supondría la pérdida de las actuaciones que pretende desarrollar este Plan Parcial, en mandato del Plan Remitente (Plan General de Ordenación de Valsequillo), actuaciones que supondrían una revalorización importante de este sector. La evolución del medio ambiente local en ausencia de las determinaciones contempladas en el presente documento, produciría ciertas afecciones a la vez que no se preverían las correcciones que el presente documento prevé para los impactos ambientales preexistentes.

La no aplicación de las determinaciones del presente Plan Parcial, generaría automáticamente un incremento progresivo en los déficits de infraestructura básica, urbana y de servicios.

A grandes rasgos, tras el estudio del ámbito territorial del Plan Parcial del SUSNO – 4 “Casco Oeste” y la realización del inventario ambiental, conociendo la problemática ambiental existente, podrían estimarse las siguientes situaciones, en caso de no aplicación del presente documento:

- Agotamiento del suelo con destino residencial en previsión de las demandas futuras, con las connotaciones negativas que ello supondría.
- Déficit de equipamientos, que den respuesta a las necesidades de la población.
- Carencias dotacionales en el entorno de la zona de actuación.
- Degradación paisajística de las áreas agrícolas en proceso de abandono y pérdida del patrimonio etnográfico anudado a las explotaciones.
- Pérdida de los suelos con capacidad agraria, por el cese de la actividad agrícola y la acción de los

agentes erosivos.

- Proliferación del vertido incontrolado de residuos en las márgenes de carreteras que dan acceso al sector y en el interior de este.
- Regeneración natural de un matorral xérico degradado, poco valioso botánicamente hablando.
- Acrecentamiento de los efectos ambientales que se encuentran en los principales focos de contaminación y zonas de mayor impacto existente.
- Perpetuación de las disfunciones y la problemática territorial existente.
- Estrangulamiento económico.

Para concluir este apartado, se entiende que si se planteara la alternativa cero como la situación existente, a raíz del análisis exhaustivo efectuado en este apartado, se acabaría por acrecentar una dinámica indeseada, incapaz de planificar los crecimientos y necesidades futuras de los habitantes de Valsequillo.

La Alternativa 1, preordenación del propio PGOV.



- Calles transversales al eje norte-sur.

La Alternativa 2, Desde el propio PGOV se partía con una preordenación que en líneas generales se concretaba en:

- Disposición de una franja de terreno, de 7 metros como mínimo, para la ejecución de un túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en las cercanías del Puente de San Miguel, estableciendo un eje longitudinal en sentido norte-sur.
- Viales transversales en sentido este-oeste para darle continuidad a los sectores de suelo urbano consolidado con el que limita este sector.
- Cierre en anillo con el viario existente en el suelo urbano citado, uniendo las calles Portillo Los Pérez, Isla de Tenerife y Mencey a través del eje norte-sur.



- Calles transversales al eje norte-sur.

A estas premisas de partida, hubo que añadir el resto de determinaciones del PGO, que se concretan en:

- Sistema General de espacios libres y usos públicos comunitarios incluido en el sector de 11.267 m², situado junto a la zona del colegio preexistente y polideportivo.

- Unas reservas mínimas de 6.321 m² destinados a Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.

Con estos condicionantes impuestos, las porciones de suelo resultantes del estudio efectuado de esa preordenación se llegaron a las siguientes conclusiones:

- a) Mantenimiento del eje longitudinal norte-sur con apoyo en la franja de terreno reservada para la ejecución del túnel mencionado.
- b) Los viales transversales propuestos en la preordenación (comunicación del eje norte-sur con la calle Portillo Los Pérez) requieren pendientes que oscilan entre el 12 y el 16%, lo cual se ha considerado excesivo, por lo que se propone la supresión de los mismos y su sustitución por pasos peatonales mas acordes con la pendiente del terreno, donde se consideran necesarios.
- c) Comunicación rodada con el suelo urbano colindante a través de la calle Isla de Tenerife, junto a los sistemas generales incluidos en el sector.

Para el diseño de la estructura urbana se han tenido en cuenta los criterios generales, expuestos anteriormente, sin embargo, el condicionante más importante a considerar lo constituye la propia configuración del terreno, tanto en su conexión con la red viaria exterior al polígono, como por su propia topografía. Esta topografía impide la realización de vías rodadas perpendiculares al sentido del eje norte-sur y la creación de un anillo completo que permita varias opciones en la circulación.

Con las premisas expuestas y teniendo en cuenta la preordenación que efectúa el propio documento del PGOV, las alternativas posibles son escasas, en gran parte debido a la disposición de los Sistemas Generales incluidos y a la previsión de la franja de terreno para la implantación del túnel.

Al entender que no debían disponerse los viales transversales al eje norte-sur, obliga al desplazamiento del citado eje, ya que el manteniendo del mismo en la situación prevista en la preordenación del PGOV, daría como resultado parcelas con excesivo fondo para el producto inmobiliario que se pretende, regularizando el lindero con las edificaciones existentes en la zona este del vial que conforma el citado eje.

A la vista del análisis efectuado y habiendo valorado las diferentes posibilidades, se ha considerado conveniente para el desarrollo del sector la alternativa que se plasma en la documentación gráfica del presente Plan Parcial y que se justifica en el capítulo siguiente.

CAPITULO VI

EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES

6.1.-INTRODUCCIÓN

Es con el Decreto 35/95, recientemente derogado por la DISPOSICIÓN DEROGATORIA TERCERA (que establece que, queda derogado el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento) de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, con el que se incorpora el Contenido Ambiental de manera expresa y detallada al proceso de planeamiento. Expresamente en el artículo 14 (Documentación), del Capítulo III (planeamiento de desarrollo), referente a la documentación del plan parcial, en cuanto al contenido reglamentario de la memoria, en el punto 3, e), se establecía la necesidad de realizar una evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan Parcial.

Aunque derogado dicho decreto, la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 28 de diciembre de 2006 por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2006, y que viene a aprobar definitivamente los Documentos de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, traslada íntegramente las determinaciones recogidas en el 35/95 sobre la evaluación ambiental de las determinaciones del plan, en la forma siguiente.

CORRESPONDENCIA ENTRE EL DEROGADO DECRETO 35/95 Y EL DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA ELABORAR INFORMES DE SOSTENIBILIDAD EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO. REFERENCIAS AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	
DECRETO 35/1995, DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO.
Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados:	Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados

CORRESPONDENCIA ENTRE EL DEROGADO DECRETO 35/95 Y EL DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA ELABORAR INFORMES DE SOSTENIBILIDAD EN LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO. REFERENCIAS AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	
DECRETO 35/1995, DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO.
- Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan.	Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua y el ciclo hidrológico, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación de estos factores. Se incluirá un apartado específico que realice una estimación de la evolución del consumo de agua y energía eléctrica, de las repercusiones sobre el transporte y de la generación de residuos referida a la población prevista en el ámbito del plan.
- Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado	Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.
Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.	Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente, y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos
-Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que se desarrolla	Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que desarrolla.
Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear así como métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido.	Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear, los métodos o instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido, y la generación y forma de gestión de los residuos generados durante el proceso de ejecución.

Cualquier modificación del entorno es susceptible de producir impactos o alteraciones sobre el territorio, concretamente sobre los principales parámetros ambientales que caracterizan al mismo. Las prácticas urbanísticas implican usos y actividades del suelo potencialmente generadoras de impacto sobre el medio en el que se insertan; es por ello que se

realiza una valoración cuantitativa del impacto que presumiblemente se generaría por el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación del S.U.S.N.O.-4. Lo que se evalúa, no es un proyecto concreto, sino más bien un conjunto de actuaciones con un grado diverso de definición. Esta cuantificación puede presentar distinto signo, así como distintos niveles de intensidad, irreversibilidad, etc.,. Se trata por tanto de realizar un análisis de los efectos ambientales potenciales que pueden derivar tras la ejecución de las determinaciones del planeamiento propuesto para éste sector de suelo urbanizable del término municipal de Valsequillo. Una técnica para evitar y minimizar impactos y también para adecuar los diferentes usos del suelo a la aptitud del territorio. Se trata de conjugar la variable medioambiental en la planificación del territorio y de los usos del suelo, y que ésta no sólo incluya criterios técnicos, económicos y sociales, sino también criterios medioambientales.

Entendemos que la propuesta de clasificación de suelos urbanizables del Plan General de Ordenación de Valsequillo, actualmente en vigor, responde a una previsión razonable de desarrollo para este municipio. De este modo se puede disponer de suelo suficiente para absorber las demandas de terrenos aptos para reubicar estratégicamente los sectores económicos en los que se basa el desarrollo local de Valsequillo así como la demanda de suelo con destino residencial, sin que ello suponga una merma considerable de los valores y de los elementos ambientales existentes.

Los suelos urbanizables propuestos, como es el caso del SUSNO objeto de la presente evaluación ambiental, se sitúan en áreas contiguas a los suelos urbanos ya consolidados por la edificación con uso residencial, donde los valores ambientales no se consideran tan significativos como en otros espacios del término municipal.

Los impactos quedan reducidos debido a una correcta ubicación espacial y emplazamiento de las actuaciones propuestas. La realidad territorial, el escaso peso de los valores medioambientales, el grado de consolidación de la edificación del extrarradio del sector, su nivel de infraestructuras y de su capacidad para integrarse en el modelo urbano definido por el Plan General de Ordenación de Valsequillo, interfieren en la minimización de impactos.

Los impactos previsibles son compatibles con el valor del medio natural del medio en el que queda insertado el S.U.S.N.O.-4, a pesar de que el grado de transformación al que se van a ver sometidos los terrenos es considerable.

Diferentes factores han facilitado el asentamiento de la población y de los sectores estratégicos económicos en esta zona del municipio de Valsequillo y la regresión superficial de las actividades económicas relacionadas con el sector primario. En este sentido es importante destacar, la ocupación de espacios con alta capacidad de uso agrícola, debido a que las áreas agrícolas más productivas suelen situarse a menudo en suelos con aptitud para otros usos, ocupan zonas con mejores condiciones topográficas y no se encuentran lejos de los asentamientos urbanos, motivando la apetencia de destinar buenas zonas agrícolas a áreas de expansión urbana. Si bien, las afecciones al recurso suelo, supondrán una pérdida irreversible, hablamos de una zona ya transformada antrópicamente cuyos suelos se encuentran parcialmente en abandono, al menos desde hace varias décadas.

En líneas generales la previsión es que los impactos ambientales sean relativamente poco significativos, por no atentar específicamente en aquellas zonas donde existen elementos ambientales de marcada importancia. La mejora y el

control de la estética de la edificación de tipología residencial, el adecuado tratamiento de los espacios públicos, la mejora de los bordes, la adecuada gestión de los residuos, y en general el conjunto de medidas ambientales planteadas tanto en el presente documento como las exigidas por el Plan General para este sector, elevará la calidad paisajística y ambiental debido a la integración máxima con parámetros de elevada calidad.

6.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. DIFERENCIACIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Varios han sido los factores que han influido a la hora de la elección de las alternativas planteadas, muchos de ellos factores limitantes que imposibilitan grandes cambios entre las diferentes propuestas estudiadas. Ello es debido a condicionantes tan importantes, como el escaso ámbito geográfico del sector S.U.S.N.O.-4 “Casco Oeste”, los límites físicos del mismo, su accesibilidad, y el cumplimiento de las determinaciones de ordenación impuestas por el Plan remitente (Plan General de Ordenación de Valsequillo) a los que hay que unir, la topografía del sector.

De entre estos factores limitantes, el que ocupa una posición más destacada es el que hace alusión al cumplimiento de las determinaciones impuestas por el Plan Remitente, que si bien remite su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación, sí establece una serie de parámetros básicos para la formulación del citado Plan Parcial. Precisamente del análisis de estas determinaciones, nacen las dos alternativas planteadas en la ordenación de este sector.

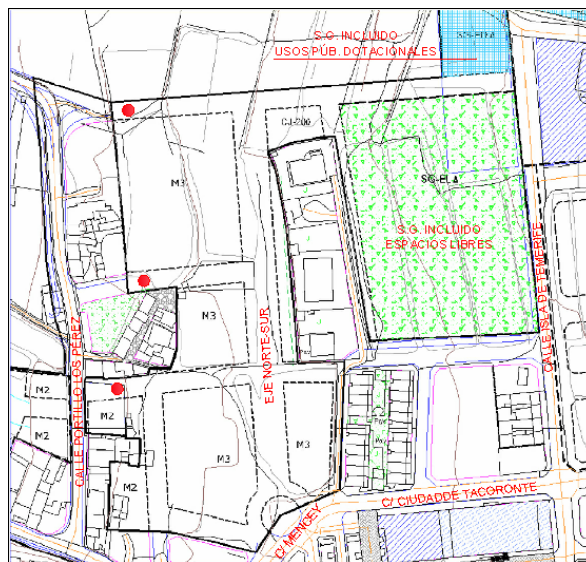
Este Plan General de Ordenación de Valsequillo fue aprobado mediante Resolución de 7 de noviembre de 2005, por la que se hace público el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 3 de noviembre de 2005, de aprobación definitiva. Su publicación en el Boletín Oficial de Canarias es del jueves 10 de Noviembre y en el Boletín Oficial de la provincia de Las Palmas un día anterior, recogándose en este último la Normativa urbanística de aplicación.

En dicho instrumento de planeamiento urbanístico, se recoge la pieza objeto del presente estudio de alternativas, como de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado. En su correspondiente ficha de ordenación, encontramos una serie de condicionantes que debe cumplir la ordenación de la pieza, que sin duda, condicionan que las alternativas a la ordenación del sector S.U.S.N.O.-4 “Casco Oeste”, sean muy parejas todas ellas.

Desde el propio PGOV se partía con una preordenación que en líneas generales se concretaba en:

- d) Disposición de una franja de terreno, de 7 metros como mínimo, para la ejecución de un túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en las cercanías del Puente de San Miguel, estableciendo un eje longitudinal en sentido norte-sur.

- e) Viales transversales en sentido este-oeste para darle continuidad a los sectores de suelo urbano consolidado con el que limita este sector.
- f) Cierre en anillo con el viario existente en el suelo urbano citado, uniendo las calles Portillo Los Pérez, Isla de Tenerife y Mencey a través del eje norte-sur.



- Calles transversales al eje norte-sur.

A estas premisas de partida, hubo que añadir el resto de determinaciones del PGO, que se concretan en:

- Sistema General de espacios libres y usos públicos dotacionales incluido en el sector de 11.267 m², situado junto a la zona del colegio preexistente y polideportivo.
- Unas reservas mínimas de 6.321 m² destinados a Sistema Local de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.

Esta preordenación prevista en el PGOV representa la primera alternativa de ordenación. Sin embargo en relación con la delimitación del Sector prevista en el PGO y sus determinaciones se advierten algunas circunstancias que aconsejan efectuar un somero ajuste dentro de los márgenes previstos en la legislación vigente. Dichas circunstancias son las siguientes:

- a) Mantenimiento del eje longitudinal norte-sur con apoyo en la franja de terreno reservada para la ejecución del túnel mencionado.
- b) Los viales transversales propuestos en la preordenación (comunicación del eje norte-sur con la calle Portillo Los Pérez) requieren pendientes que oscilan entre el 12 y el 16%, lo cual se ha considerado excesivo, por lo que se propone la supresión de los mismos y su sustitución por pasos peatonales más acordes con la pendiente del terreno, donde se consideran necesarios.
- c) Comunicación rodada con el suelo urbano colindante a través de la calle Isla de Tenerife, junto a los sistemas generales incluidos en el sector.

En efecto la legislación vigente prevé la posibilidad de efectuar reajustes, cuando se trate de facilitar la gestión, no se desvirtúen los objetivos de la Unidad o la Ordenación Prevista y no supongan transferencia de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes. Estos pequeños ajustes configuran la otra alternativa de ordenación.

Para el diseño de la estructura urbana se han tenido en cuenta los criterios generales, expuestos anteriormente, sin embargo, el condicionante más importante a considerar lo constituye la propia configuración del terreno, tanto en su conexión con la red viaria exterior al polígono, como por su propia topografía. Esta topografía impide la realización de vías rodadas perpendiculares al sentido del eje norte-sur y la creación de un anillo completo que permita varias opciones en la circulación.

Con las premisas expuestas y teniendo en cuenta la preordenación que efectúa el propio documento del PGOV, las alternativas posibles son escasas, en gran parte debido a la disposición de los Sistemas Generales incluidos y a la previsión de la franja de terreno para la implantación del túnel.

Al entender que no debían disponerse los viales transversales al eje norte-sur, obliga al desplazamiento del citado eje, ya que el manteniendo del mismo en la situación prevista en la preordenación del PGOV, daría como resultado parcelas con excesivo fondo para el producto inmobiliario que se pretende, regularizando el lindero con las edificaciones existentes en el lado oeste del vial que conforma el citado eje.

A la vista del análisis efectuado y habiendo valorado las diferentes posibilidades, se ha considerado conveniente para el desarrollo del sector la alternativa que se plasma en la documentación gráfica del presente Plan Parcial correspondiente a aquella en la que se realizan pequeños ajustes a la preordenación del PGOV.

Para el análisis de las diferentes alternativas a la ordenación desde el punto de vista de su diferenciación medioambiental hay que tener presente una serie de condicionantes entre los que se encuentran;

En el sector objeto de estudio no existe un paisaje de alto valor en razón de sus características geológicas, geomorfológicas y la vegetación que en él encontramos. En general, hay una componente dominante que define el paisaje: la antropización profunda del área y la degradación de los suelos agrícolas con alto valor agrológico fruto del abandono. Tampoco existen inventariados elementos de valor arquitectónico y arqueológico, existiendo un bien de carácter etnográfico.

La valoración de los distintos elementos geocológicos nos muestra claramente que se trata de una zona que ya soporta un grado de antropización tal, que hace aconsejable el mantenimiento de la dinámica existente en el extrarradio del sector. Tanto la zona de estudio (prolongación del tejido residencial del casco urbano de Valsequillo) como otras zonas dentro del entorno, han sido seleccionadas desde el Plan General de Ordenación de Valsequillo, para completar la trama residencial preexistente y así complementar la oferta con nuevas superficies destinadas a albergar edificaciones.

Estas consideraciones deben ser tomadas como muy significativas, puesto que en un sector carente de elementos de singularidad geocológica, resulta complicado discernir entre la elección de las alternativas, desde el punto de vista de su afección territorial.

Se tomarán en consideración tres las dos alternativas, denominadas 1 y 2, para la valoración comparativa de todas ellas desde un punto de vista medioambiental, a pesar de las dificultades impuestas bien por los condicionantes del planeamiento remitente, bien por su carestía en cuanto a la calidad para la conservación de sus elementos ambientales, naturales y paisajísticos. De hecho, no podemos considerar ninguna de las alternativas planteadas como medioambientalmente disparatadas, dada los factores anteriormente descritos.

La alternativa 1 y 2 plantea la preordenación impuesta por el PGOV. Grosso modo esta se caracteriza por la disposición de una franja de terreno, de 7 metros como mínimo, para la ejecución de un túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en las cercanías del Puente de San Miguel, estableciendo un eje longitudinal en sentido norte-sur. La existencia de viales transversales en sentido este-oeste para darle continuidad a los sectores de suelo urbano consolidado con el que limita este sector y el cierre en anillo con el viario existente en el suelo urbano citado, uniendo las calles Portillo Los Pérez, Isla de Tenerife y Mencey a través del eje norte-sur.

En la alternativa propuesta se suprimen las vías rodadas perpendiculares al sentido del eje norte-sur pasando a conformarse pasillos peatonales. También se traslada la franja de terreno, de 7 metros para la ejecución de un túnel de comunicación con la carretera GC-41, con la que conectaría en las cercanías del Puente de San Miguel, estableciendo un eje longitudinal en sentido norte-sur. La solución adoptada para la comunicación con el extrarradio apuesta por un anillo completo que permita varias opciones en la circulación. La distribución de las parcelas para uso residencial no sufre modificaciones. Los usos públicos impuestos tampoco se alteran. La principal característica de esta alternativa es el mantenimiento de la disposición del entramado de parcelas residenciales y usos públicos y la nueva disposición de la trama viaria que busca una mejor adaptación con la pendiente del terreno.

Las alternativas de ordenación plantean un modelo de organización territorial bastante parecido, obviamente por todas las cuestiones anteriormente planteadas. El resultado es que es difícil valorar exclusivamente las diferencias sobre factores estrictamente ambientales.

Las actuaciones urbanísticas varían exclusivamente en la ubicación de la franja prevista para el túnel de comunicación así como en la supresión de los ejes viarios transversales a dicha franja. Obviamente las diferencias no son sustantivas apreciándose puntos de conexión existentes entre las dos alternativas estudiadas. Las alternativas en definitiva, presentan modelos muy parecidos que dificultan su diferenciación ambiental.

Desde el punto de vista medioambiental, las dos alternativas planteadas no conllevan ni originan un coste medioambiental crítico. No obstante, debido fundamentalmente a los reajustes en la delimitación del sector, principalmente el efectuado en el cambio de los ejes viarios transversales al tramo destinado al túnel de comunicación, los impactos se aminoran considerablemente. Paisajísticamente hablando entendemos que la alternativa propuesta, se presenta como la alternativa que originaría un coste medioambiental menor, ya que en su disposición ordenancista, propone que estos ejes viarios no se acometan habida cuenta de las pendientes que tendrían que salvar dichos ejes viarios (que oscilan entre el 12 y el 16%). La disposición de las calzadas y aceras en la alternativa propuesta, responde al criterio de mínima pendiente, aminorando el coste medioambiental.

Obviamente apostando por la supresión de estos ejes viarios, se aminoran los movimientos de tierras, existiendo un menor impacto por la alteración de topoformas significativas. También los impactos en la fase de ejecución decrecen considerablemente, como la emisión de partículas, los niveles sonoros... La pérdida de sustrato edafológico de alto valor agrológico sería mayor en La alternativa 1 y 2 que en la alternativa propuesta.

Sin embargo, como se puede comprobar en los cuadros adjuntos, las diferencias son prácticamente imperceptibles, en cuanto a las afecciones producidas. Donde existe una pequeña diferencia es en la magnitud de los impactos y nivel de impactos, entre la alternativas 1 y 2, habida cuenta del mayor grado de transformación propuesto en La alternativa 1 y 2.

En los siguientes cuadros, se muestran la diferenciación ambiental entre las alternativas seleccionadas y la magnitud y nivel de impacto de las afecciones causadas.

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO , SUSNO - 4 "CASCO OESTE"					
DIFERENCIACIÓN ENTRE LAS AFECCIONES TERRITORIALES ENTRE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.					
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA PROPUESTA	
		F.E.	F.O.	F.E.	F.O.
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	NO	NO	NO	NO
	Alteración de topoformas significativas	SI	NO	NO	NO
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	SI	NO	NO	NO
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	SI	SI	SI	SI
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO	NO	NO
	Alteración topológica de temperaturas	NO	NO	NO	NO
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	SÍ	NO	SÍ	NO
	Pérdida de suelo agrícola	SÍ	NO	SÍ	NO
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	NO	NO	NO	NO
	Alteración de la escorrentía superficial	SÍ	NO	SÍ	NO
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	NO	NO	NO	NO
	Alteración de comunidades arbóreas	NO	NO	NO	NO
	Emisión de partículas sólidas	PROBABLE	NO	PROBABLE	NO
FAUNA	Emisión sónica	PROBABLE	NO	PROBABLE	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO	NO	NO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	PROBABLE	NO	PROBABLE	NO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	NO	NO	NO	NO
	Alteración de la configuración paisajística	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
	Incidencias en la Integración Paisajística de la pieza	SI	SI	NO	NO
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	NO	NO	NO	NO
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	NO	NO	NO	NO
AFECCIONES A LA	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO	SÍ	NO

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO , SUSNO - 4 "CASCO OESTE"					
DIFERENCIACIÓN ENTRE LAS AFECCIONES TERRITORIALES ENTRE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.					
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA PROPUESTA	
		F.E.	F.O.	F.E.	F.O.
POBLACIÓN.	Emisión de partículas gaseosas	NO	SI	NO	SI
	Emisión sónica	SI	SI	SI	SI
	Incremento del tráfico pesado	SI	SI	SI	SI
	Transformación del uso en el sector	SI	SI	SI	SI
USOS DEL SUELO	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO	NO	NO	NO
	Afección a E.N.P.	NO	NO	NO	NO
ESPACIOS SINGULARES	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	NO	NO	NO	NO
	Afección a Areas de Sensibilidad Ecológica	NO	NO	NO	NO
	Afección a Lugares de Importancia Comunitaria.	NO	NO	NO	NO
	Botánicos	NO	NO	NO	NO
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Faunísticos	NO	NO	NO	NO
	Geológico-Geomorfológico	NO	NO	NO	NO
	Paisajístico	NO	NO	NO	NO
NOTA: F.E. (FASE DE EJECUCIÓN), F.O. (FASE DE OCUPACIÓN)					

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO, SUSNO – 4 "CASCO OESTE". DIFERENCIACIÓN ENTRE LA MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES ENTRE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.					
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA	
		M	N.I.	M	N.I.
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	MEDIA	SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	ALTA	SIGNIFICATIVO	ALTA	SIGNIFICATIVO
	Pérdida de suelo agrícola	ALTA	SIGNIFICATIVO	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
VEGETACIÓN	Pérdida de taxones de interés botánico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de comunidades arbóreas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas sólidas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
FAUNA	Emisión sónica	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO, SUSNO – 4 "CASCO OESTE". DIFERENCIACIÓN ENTRE LA MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES ENTRE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.					
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA	
		M	N.I.	M	N.I.
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la configuración paisajística	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Incidencias en la Integración Paisajística de la pieza	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial inventariado	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión sónica	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Incremento del tráfico pesado	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
USOS DEL SUELO	Transformación del uso en el sector	ALTA	SIGNIFICATIVO	ALTA	SIGNIFICATIVO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Areas de Sensibilidad Ecológica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Lugares de Importancia Comunitaria.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Faunísticos	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO, SUSNO – 4 "CASCO OESTE". DIFERENCIACIÓN ENTRE LA MAGNITUD Y NIVEL DE IMPACTO DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES ENTRE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.					
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA	
		M	N.I.	M	N.I.
	Geológico-Geomorfológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Paisajístico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
NOTA: M (MAGNITUD). N.I. (NIVEL DE IMPACTO)					

VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO	ALTERNATIVA 1				ALTERNATIVA PROPUESTA			
	N. S.	P. S.	S.	M. S.	N. S.	P. S.	S.	M. S.
GEOLOGÍA		X			X			
GEOMORFOLOGÍA			X		X			
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA		X			X			
SUELOS			X				X	
HIDROLOGÍA		X				X		
VEGETACIÓN	X				X			
FAUNA		X				X		
PAISAJE			X			X		
PATRIMONIO	X				X			
NOTA: N.S. (NADA SIGNIFICATIVO). P.S. (POCO SIGNIFICATIVO). S. (SIGNIFICATIVO). M.S. (MUY SIGNIFICATIVO).								

6.3.-CARACTERIZACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN SOBRE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DEL MEDIO AMBIENTE.

6.3.1. INTRODUCCIÓN. ACCIONES QUE PREVISIBLEMENTE VAN A PRODUCIR IMPACTOS COMO CONSECUENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUSNO – 4 “CASCO OESTE”.

A continuación se presenta un cuadro resumen de todas aquellas acciones que previsiblemente pueden ocasionar la aparición de efectos sobre los distintos elementos del medio ambiente descritos.

De cada una de estas acciones se exponen acciones auxiliares a ellas o similares que se asimilan a la acción principal. Esto es lo que se representa en la columna denominada “Otras acciones implicadas”.

FASE DE CONSTRUCCIÓN O DE EJECUCIÓN		
ACCIONES	DEFINICIÓN	OTRAS ACCIONES IMPLICADAS
Movimiento de tierras	Prepara el terreno para asentar la actividad	Desbroce, Construcción de accesos y pistas. Compactación, explanación, etc,...
Excavaciones y zanjas	Movimiento de tierra con la característica de extraer tierra a mayor profundidad que la habitual.	Realización de zanjas para realizar el saneamiento, la electrificación, y de otros servicios (telefonía,...). Enterramiento de líneas eléctricas y de telefonía existentes.
Transporte y maquinaria	Movimiento y mantenimiento de maquinas para la realización de los trabajos	Mantenimiento de máquinas, almacenamiento de materias y parque de maquinaria
Infraestructura de obra	Son edificaciones temporales y permanentes y otras obras anexas	Casetas de obras, vallados, presencia humana y ocupación del suelo. Generación de residuos

--

FASE DE EXPLOTACIÓN		
ACCIONES	DEFINICIÓN	OTRAS ACCIONES IMPLICADAS
Edificación	Existencia de edificaciones y emisiones a la atmósfera de las mismas y ocupación del espacio.	Ocupación del Suelo y Producción de emisiones. Producción de Residuos. Producción de Vertidos.
Urbanización e Infraestructuras	Existencia de calzadas y parcelas, de electrificación, de distribución de gas, teléfono, agua, energía, etc.	Iluminación, impermeabilización, Centro de transformación de la energía, etc.
Movilidad urbana	Transporte de trabajadores a sus centros de trabajo, así como de proveedores, clientes, etc.. y de las mercancías.	Transporte público, transporte privado. Peatones, bicicletas, automóviles y vehículos pesados. Transporte de mercancías

6.3.2.-CARACTERIZACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN SOBRE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DEL MEDIO AMBIENTE.

A continuación y de manera global, se pasan a enumerar los posibles impactos que se van a producir como consecuencia de las determinaciones del presente documento, sobre los principales elementos geoecológicos del sector SUSNO – 4 “CASCO OESTE” en relación a;

- RELIEVE Y GEOFORMAS
- SUELOS (CAPACIDAD AGROLÓGICA)
- CLIMA
- AGUA
- FLORA Y FAUNA
- PAISAJE
- PATRIMONIO
- RUIDO
- EMISIÓN DE GASES Y PARTÍCULAS

Hay que argumentar, que se trata de una evaluación global, orientativa y aproximativa, dado el carácter que posee un Instrumento como un Plan Parcial de Ordenación, tratando de prever aquellos impactos que presumiblemente se van a producir como consecuencia de la puesta en marcha de las propuestas del planeamiento, en el sentido de que ciertos impactos se consideran de difícil predicción para esta fase del planeamiento. Lo que se quiere hacer constar es la no afección de valores medioambientales, justificando elemento por elemento, que quedan exentas de un impacto potencial significativo.

6.3.2.1. En relación al relieve y las geoformas.

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

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

El soporte geológico y las geoformas del territorio pueden verse modificados especialmente en aquellas zonas donde se prevé el desarrollo de edificaciones, de instalaciones agropecuarias o industriales, o de obras relacionadas con la infraestructura hidráulica (balsas, estanques y depósitos).

Quizás el mayor impacto en este sentido lo constituye, la construcción de urbanizaciones y edificaciones, que suponen una modificación del relieve original, dado que es preciso obtener superficies de práctica horizontalidad de anchura y longitud dependiendo del oportuno proyecto de desarrollo. En general, pueden producirse alteraciones fundamentalmente por movimientos de tierra, allanamiento e impermeabilización del terreno, que pueden suponer una ligera modificación de las unidades geomorfológicas.

En este caso el impacto producido va a ser poco significativo. En este sentido, la propuesta de ordenación se adapta en la medida de lo posible a la morfología del terreno, cuidando especialmente por no alterar sustancialmente su estructura. La supresión de los ejes viarios transversales a la franja destinada al túnel de comunicación, hace que no se prevean impactos significativos en la configuración topográfica del sector objeto de estudio.

Geomorfológicamente, el apilamiento de coladas lávicas que constiuye el basamento del sector de estudio, determina que el mismo se localice sobre una forma constructiva del relieve; una plataforma o rampa subhorizontal basáltica ligeramente inclinada hacia el litoral que seccionada por diversos barrancos, caracteriza esta parte del término municipal de Valsequillo. El relieve de este sector forma parte por tanto de una unidad de relieve mayor, que es el amplio interfluvio en rampa de Valsequillo (de similitudes a los interfluvios en rampa basáltica sobre los que se asientan otras cabeceras municipales y comarcales como los cascos de Santa Brígida o Vega de San Mateo), que actúa como divisoria de aguas y por tanto de separación de las cuencas hidrográficas del Barranco de San Miguel (al Sur) y de uno de sus tributarios situado más al norte (Barranco de La Palma). Como sucede en los interfluvios en rampa, la morfología del terreno se caracteriza por su suavidad clinométrica, con pendientes que oscilan para el casco de Valsequillo entre el 5 y el 7%, lo que determina un perfil topográfico prácticamente plano. Esto comporta una pendiente del terreno donde no se prevé una alteración sustancial del sustrato geológico.

En la zona de estudio, los materiales geológicos que conforman la totalidad de la superficie de estudio, son lavas nefeliníticas y basaníticas, que pertenecen al tramo inferior y 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. La procedencia de estas coladas deben proceder de las zonas más elevadas, en concreto de centros de emisión (conos

volcánicos 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.

Estos materiales no se caracterizan por su singularidad litológica, no previéndose pérdidas en cuanto al valor de la gea existente.

Tampoco se prevén impactos derivados de la destrucción de puntos de interés geológico y geomorfológicos, emanados de las determinaciones del presente instrumento.

Por otra parte, la redefinición de la estructura viaria hacia ejes peatonales supone aminorar el impacto sobre la topografía del sector, dado que la solución adoptada no requiere salvar grandes desniveles.

Grosso modo, se puede afirmar que a pesar de que la alteración de los elementos geológicos y geomorfológicos suele ser irreversible, dada 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 topoformas ni materiales geológicos de interés significativo, quedando por tanto, los principales valores y elementos del geosistema municipal, a salvo de actuaciones que pongan en riesgo los citados valores. Por último, dada la escasa pendiente, no se prevé una significativa desviación del perfil natural del terreno.

6.3.2.2.- En relación a los suelos (capacidad agrológica).

En cuanto a los suelos, el mantenimiento de la productividad de los mismos, pasa por la conservación del recurso edáfico y por su protección contra la erosión, la contaminación química o la degradación de su estructura. En este sentido, entre las actuaciones más habituales que suelen incidir en la degradación del recurso “suelo” cabe destacar:

Las obras públicas y actuaciones que modifiquen la potencialidad de erosión de un suelo (deforestación, ruptura de capas vegetales, cambios en la topografía...)

Las actuaciones que incrementen las posibilidades del exceso de agua (cambios en la topografía...)

Las actuaciones que disminuyen el desarrollo radicular (laboreos no convenientes o inexistentes...)

La compactación por sobrepastoreo.

La ocupación de suelos con elevada capacidad agrológica.

No podemos pasar por alto, que debido al elevado porcentaje de suelos agrícolas que nos encontramos en éste término municipal, se ocupan algunos espacios con moderada e incluso alta capacidad de uso agrícola.

En el término municipal de Valsequillo, las áreas agrícolas más productivas se sitúan en suelos con aptitud para otros usos, ya que ocupan aquellas zonas con mejores condiciones topográficas, donde también encontramos los principales núcleos de población.

El principal escollo que nos encontramos en este sentido, es que los suelos agrícolas coinciden en muchos casos con suelos con aptitud para otros usos, como son los residenciales.

Evidentemente en el sector objeto de estudio, al tratarse de una rampa basáltica de escasas pendientes, que debido a su formación geomorfológica han permitido el acúmulo de sedimentos que a la postre ha favorecido la creación de moderados suelos agrícolas, resulta obvio que el impacto sobre el recurso suelo es destacable. Se trata de una zona receptora de fertilidad.

Según la clasificación de suelos de la USDA (United States Department of Agriculture), también conocida por el nombre de Soil Taxonomy (Soil Conservation Service), los suelos que encontramos en la zona de estudio son del tipo Rhodoxeralf.

Los suelos Rhodoxeralf, pertenecen al Suborden Xeralf, dentro del Orden de los Alfisoles, según la Soil Taxonomy. Pertenecen a los Luvisoles, según la clasificación de la FAO y a los Suelos Fersialíticos del sistema francés. Se trata de suelos que son indicativos de condiciones xéricas, típicas del clima mediterráneo, pero con inclusiones de algunos tipos climáticos correspondientes a los ambientes de transición con condiciones más subhúmedas.

Como rasgo definitorio de estos suelos, que ayuda a su clasificación significar la presencia de un potente horizonte argílico, horizonte de diagnóstico de carácter arcilloso enriquecido por el lavado progresivo del horizonte superior. Hablaríamos de un suelo ciertamente evolucionado, que se caracteriza por su color rojizo. Este horizonte posee una 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 (al 7). La textura arcillosa y el bajo porcentaje de arena indican una alteración muy intensa. La argilización del horizonte es debida principalmente a una alteración de los materiales. Los suelos se encuentran enmarcados dentro de la clase B de utilidad agrícola, por presentar alta capacidad de uso y ser susceptible de utilización agrícola moderadamente intensiva y restringida, que sólo permite cultivos muy resistentes y requieren de una explotación y riesgo moderado de erosión.

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. No obstante, hablamos de suelos, que a pesar de su alta capacidad agrológica, presentan un

elevado grado de erosión, se encuentran con un porcentaje moderado de pedregosidad, y se trata de suelos donde la actividad agraria está claramente en regresión.

Si bien es cierto el impacto producido sobre el recurso suelo, dado que el espacio residencial se ha ido ganando a costa del espacio agrícola, no podemos pasar por alto que este avance se produjo en un momento donde el entorno agrícola estaba bastante degradado y transformado.

Con el fin de poder simplificar las posibles afecciones al recurso suelo, éste se estudia desde dos perspectivas: Características del suelo y Calidad del suelo.

En cuanto a las características del suelo, son importantes las posibles afecciones que se puedan generar sobre su estructura, morfología del terreno, la fertilidad del suelo, erosionabilidad, etc. A continuación se describen las posibles afecciones

- Movimiento de tierras: La eliminación de una capa superficial de terreno que oscila entre 20 y 50 cm en condiciones normales y que en ocasiones pueden llegar a los 2 m (para las redes de saneamiento y abastecimiento, por ejemplo), puede modificar las características del suelo por la rotura de horizontes, la mezcla de los mismos y traer consecuencias adversas como la merma de la productividad. La capacidad de modificación de las características del suelo por esta acción es baja, ya que debido a la poca pendiente existente no se cree que se genere riesgo de erosión. Además la superficie afectada no es muy elevada, de los cuales no todos son edificables.

En cuanto a la calidad del suelo, viene a manifestar las cualidades del suelo como integrante de un sistema vivo y su relación con el agua, la flora y la fauna. Las posibles afecciones en este sentido son;

- Transporte y maquinaria: La maquinaria con la que se trabaja puede tener accidentes y generar fugas de sustancias contaminantes como carburantes, aceites, ácidos de baterías, etc. Por otra parte, el mantenimiento de la misma y el almacenamiento de productos y residuos puede generar contaminación del suelo si no se controla y gestiona adecuadamente.

De las medidas preventivas dependerá la mayor o menor magnitud, pero en condiciones habituales de uso (sin medidas especialmente preventivas, que se detallarán), la magnitud puede ser media.

6.3.2.3.- En relación al clima

En cuanto al clima las determinaciones recogidas en la propuesta del presente Plan Parcial no hacen prever efectos importantes sobre las condiciones climáticas existentes. A corto plazo y únicamente a escala

microclimática, el desarrollo de las obras previstas en el sector puede generar cierta afección, escasamente duradera, debida a la emisión de partículas derivada de los movimientos de tierra necesarios. También a pequeña escala pero a medio plazo, la ejecución de la zona residencial prevista puede favorecer la emisión de algún tipo de humos y partículas que, en cualquier caso, han de regularse según los preceptos de la legislación competente en materia de emisión de gases. Finalmente, no cabe olvidar que el desarrollo residencial traerá consigo el incremento de la movilidad de vehículos en determinadas zonas, pudiendo introducir pequeños aumentos térmicos (ver apartado de contaminación atmosférica).

También hay que decir, que al no preverse la eliminación de vegetación, salvo del matorral de sustitución presente, su sustitución por una superficie urbanizada apenas ocasionará perturbaciones en relación a la temperatura a nivel microclimático. Si bien, una superficie cubierta de vegetación amortigua tales cambios gracias a la evapotranspiración, dada las características de la vegetación del sector y su escaso grado de cobertura, esta incidencia se hace prácticamente imperceptible. Podemos resumir en este sentido que las afecciones al clima es escasa, y su extensión reducida.

Hipotética y teóricamente, cualquier construcción puede ocasionar cambios microclimáticos o inducir a alguna modificación en el régimen local de vientos, siendo su cuantificación de muy difícil evaluación. No obstante hablamos de un área ya transformada, que en el cómputo global tendrían una incidencia muy reducida.

Podemos afirmar que los impactos generados por el desarrollo del presente Plan Parcial, en relación al clima son nada significativos, a pesar de que en la mayoría de los casos son permanentes, pero no variaría demasiado si tenemos en cuenta la situación actual y los niveles de antropización ya establecidos en el territorio.

6.3.2.4.- En relación al agua

El agua como elemento del medio físico es muy susceptible de recibir impactos como consecuencia de las actuaciones humanas sobre el medio. Con respecto a las condiciones hidrológicas, en principio, es previsible que se produzca una mínima alteración de la escorrentía, como resultado de la alteración producida, dado que el grado de transformación va a ser muy importante.

Resulta de muy difícil predicción, las afecciones que puede provocar la transformación de este espacio y su incidencia sobre la escorrentía o de la red de drenaje. La posible alteración de las aguas durante la construcción se puede deber fundamentalmente por la actuación de la maquinaria en sus habituales labores de transporte de materiales, movimiento de tierras, excavaciones, así como por las infraestructuras anexas a

las obras, como el mantenimiento de la maquinaria, el almacenamiento de materias primas y residuos y por los trabajadores.

No obstante la magnitud del impacto se prevé baja, ya que la superficie afectada no es suficiente para desecar ningún terreno sobre todo por ser moderadamente llano. Además las excavaciones a realizar, salvo las conducciones de aguas residuales, no se prevé que sean de gran tamaño.

La calidad del agua, puede ser alterada en su composición física, por sólidos y materias en suspensión ocasionados por el desbroce, movimiento de tierras, etc., o en su composición química por el aporte de residuos y productos químicos utilizados o en su composición biológica por el vertido de carga orgánica de los trabajadores. Del mismo modo en las labores de transporte y maquinaria, la maquinaria puede ocasionar contaminación de las aguas debido a derrames y mala gestión de los componentes de la misma (aceites, baterías, etc.). Del trabajo de la misma en la preparación del terreno también se puede provocar la contaminación de las aguas por partículas sólidas entre otras.

La magnitud de este impacto en lo referente a la preparación del suelo es baja, ya que por la parcela no circula agua superficial permanente, dada las características del terreno.

Por último, el desarrollo de este Plan parcial puede determinar modificaciones en el arroyamiento (laminar o concentrado) de las aguas y una alteración general de los procesos de encharcamiento e infiltración que caracterizan en la actualidad la escorrentía superficial del sector.

6.3.2.5.- En relación a la flora y la fauna.

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

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

En este sentido, la propuesta se adecua a la preservación de aquellas formaciones vegetales y comunidades animales de mayor interés ecológico y científico, en el sentido en que la valoración en cuanto a la flora y la fauna de este sector es muy baja.

La previsible pérdida de vegetación de escaso valor existente, se ve compensada posteriormente cuando se planten nuevas áreas verdes ajardinadas. No olvidemos que el PGOV entre las medidas de integración ambiental establece que todas las calles deberán ir arboladas en al menos una de las aceras.

En este sentido, los principales elementos y valores de la flora y vegetación municipal, se encuentran protegidos de las posibles afecciones que se pueden producir con la puesta en marcha de las determinaciones del presente Plan Parcial. En todo caso, las mayores afecciones se producen donde predominan especies invasoras, nitrófilas y del matorral de sustitución, de transición o mixto. Especies que en el cómputo global, no poseen una alta valoración florística.

En el sector objeto de estudio dominan especies en conjuntos muy abiertos, incorporándose con frecuencia al matorral especies introducidas pero que son ya muy familiares como las tuneras (*Opuntia microdasy* var. *Rugida*) y las piteras (*Agave americana* var. *Marginata*) además de otras endémicas como la vinagrera (*Rumex lunaria*) y los inciensos (*Artemisia thuscula*). Encontramos así mismo otras especies como tártagos (*Ricinus communis*) y tabobos (*Nicotiana glauca*). También encontramos cardos (*Scolymus hispanicus*), escobones (*Chamaecytisus proliferus*) y tagasastes con altavacas (*Dittrichia viscosa*), hinojos (*Foeniculum vulgare*), tederas (*Psoralea bituminosa*), verodes (*Aeonium manriqueorum*), etc. Cabe mencionar también que se trata de una zona de campos de cultivo abandonados, ocupados por especies pioneras o nitrófilas cosmopolitas que a medida que van dejando de cultivarse se produce una regeneración espontánea de los matorrales más heliófilos.

Las comunidades vegetales están caracterizadas por comunidades mejor adaptadas a ecosistemas ruderales muy antropizados y urbanizados, donde la comunidad botánica se empobrece, debido a la antropización del suelo para roturación tradicional. Esta es la principal características de la comunidad vegetal dominante del área de estudio, dominado por especies con un elevado nivel de degradación y antropización, derivado de una fuerte explotación agrícola en regresión y la ocupación por la urbanización residencial, principalmente. Estas comunidades las conforman especies transgresivas, de carácter ruderal y con un gran nivel de adaptación a las nuevas condiciones existentes. Entre ellas, destacan en la zona de estudio, el cerrillar (*Hyparrhenia hirta*, *Avena maxima* y *Avena Barbata*), el rabo de gato (*Pennisetum sesameum*) y algunas zarzas (*Rubis inermes*).

En general predominan en primer lugar los elementos ruderales y nitrófilos adaptados a prosperar en ambientes antropizados, a menudo formando un tapiz herbáceo de especies anuales que prosperan a costa del incremento de sales solubles y en segundo lugar, especies endémicas del archipiélago canario, con una elevada valencia ecológica que muestran una dinámica más progresiva una vez atenuada la interferencia antrópica.

Al encontrarnos en un área agrícola, la vegetación existente en el ámbito territorial deriva del uso agrícola que el hombre ha desarrollado o desarrolla en dicho ámbito, por lo que la vegetación principal coexiste en los márgenes de las terrazas agrícolas y en aquellos espacios donde los cultivos principales (fundamentalmente frutales como cirueleros (*Prunus domestica*), naranjeros (*Citrus cinensis*), limoneros (*Citrus limon*), nispereros (*Eryobotria japonica*), higueras (*Ficus carica*), almendros (*Ammygdalus communis*), olivos (*Olea europaea* subsp *europaea*) y una gran parra de vid (*Vitis vinifera*), han ido perdiendo protagonismo.

Por tanto desde el punto de vista natural, la vegetación existente es de carácter ruderal-nitrófilo, asociada a actividades agrícolas en abandono y propia de terrenos nitrofitados, no existiendo especies vegetales de interés botánico, que puedan verse afectadas. Es decir, que en cuanto a la vegetación se refiere, la implantación del área residencial producirá una pérdida de individuos pertenecientes a comunidades de escaso interés botánico. La vegetación del entorno, también compuesta por comunidades muy antropizadas no se verán afectadas por posibles emisiones puntuales de partículas sólidas asociadas a las obras, en la fase de implantación, quedando reducidas posibles afecciones sobre su capacidad fotosintética.

En definitiva la vegetación de escaso valor puede ser afectada fundamentalmente por el desbroce, el movimiento de tierras y las excavaciones y zanjas. Estas acciones pueden afectar desde varias perspectivas, las cuales se engloban dentro de la cobertura vegetal y las comunidades vegetales.

La cobertura vegetal nos informa sobre la superficie cubierta por la vegetación dentro de cada masa y de alguna forma por su estructura y funcionamiento, siendo independiente de las especies que en ella se encuentren. La acción que más deteriora la cobertura vegetal en un primer momento es el desbroce y la preparación del terreno. La magnitud del impacto la consideramos baja, debido a que la cobertura vegetal en esta zona es muy baja al estar ocupada básicamente por zonas cultivos en abandono. Además, el tipo de flora tiene escaso valor natural.

En el caso de la fauna, se prevé que no se vayan a producir afecciones negativas importantes sobre los elementos y valores faunísticos presentes en el término municipal de Valsequillo. No se prevé la eliminación de los hábitats y nichos ecológicos. Podemos concluir, que a pesar de la dificultad objetiva que supone evaluar las posibles repercusiones que sobre la fauna van a producir las acciones derivadas de las

determinaciones del presente Plan Parcial, por razones obvias; éstas no van a repercutir significativamente en el comportamiento de la fauna que se asienta sobre el término municipal de Valsequillo. Ocurre por tanto, algo similar que con la vegetación. Es de tipo antropófilo, habitual en terrenos de cultivo en abandono, siendo su valoración de escasa importancia. No podemos hablar de impactos significativos, las afecciones producidas por el desarrollo de la zona residencial por causas como el mayor tránsito de vehículos pesados, o los incrementos en los niveles sonoros, porque la fauna ya encuentra en el entorno del sector, un hándicap importante, derivada de la presencia inmediata de un tejido residencial consolidado, vías de comunicación, etc. Si bien, el desarrollo de esta zona va a suponer la desaparición de parcelas utilizadas por comunidades de entomofauna, roedores o reptiles y a su libre tránsito, no podemos considerar elevado el impacto producido en este sentido, dado el escaso valor de la fauna existente y los niveles actuales de antropización existentes en el entorno del sector objeto del presente estudio.

Es cierto que la fauna es uno de los mejores bioindicadores de los ecosistemas y tiene por sí misma gran importancia para definir los impactos. Se pueden diferenciar en el factor fauna varios grupos que la definen, como son el hábitat, la biodiversidad y las especies catalogadas, entre otros muchos subfactores; no obstante nos centraremos en el hábitat y en las especies existentes.

La afección a la fauna también puede ser por mortalidad directa debida al desbroce, las excavaciones, al movimiento de tierras y al transporte y maquinaria sobre todo. En estas acciones se pueden eliminar madrigueras de micromamíferos, microhábitats de insectos e incluso individuos de las diferentes especies. Sin embargo no afecta especialmente a la fauna por su concreta localización y estar próximo a zonas urbanas muy antropizadas. En las labores de transporte y maquinaria se pueden provocar impactos negativos sobre la fauna por los atropellamientos y eliminación del suelo por parte de la maquinaria, fundamentalmente. La magnitud se considera baja, por la escasa importancia de las especies de fauna en esta zona y por el escaso espacio de tierras ocupadas frente al gran número de hectáreas de este hábitat en el municipio de Valsequillo.

6.3.2.6.- En relación al paisaje

El paisaje tiene una importancia creciente en la sociedad actual. Éste se estudia básicamente desde dos perspectivas, por una parte la calidad intrínseca del paisaje y por otra de la fragilidad visual.

Desde el punto de vista de la fragilidad visual, nos centraremos en los aspectos de intervisibilidad como parte fundamental de la capacidad del paisaje para acoger los impactos. Las diferentes infraestructuras necesarias para las obras, provocarán una intrusión en el paisaje de elementos artificiales como maquinaria pesada, acumulación de materias primas, infraestructuras para la transformación, etc. Junto a esta acción, también se quiere recoger otras como el movimiento de tierras y excavaciones.

La fragilidad visual en una zona rodeada de carreteras y de edificaciones de escasa altura, hacen que su intervisibilidad con los observadores pase desapercibida, ya que existen elementos muy similares en todo el entorno, por lo que se considera que la magnitud del impacto es baja.

La calidad se puede ver afectada por el cambio en los componentes del paisaje que han dado como resultado este paisaje. Uno de los posibles cambios en el paisaje es debido al color y la textura, que generen principalmente la vegetación y el suelo. Todos los elementos de la obra, desde el movimiento de tierras, hasta la maquinaria y la infraestructura de obra, así como los residuos que todos ellos generan, causan un impacto sobre el medio. Por ejemplo toda la infraestructura necesaria para las obras y los escombros, las materias primas y los residuos, pueden disminuir la calidad del paisaje si no se tienen almacenados con un cierto control. La calidad paisajística de la zona afectada por el movimiento de tierra es baja, por lo que la magnitud de este impacto lo consideramos como baja, siempre que se apliquen los cuidados mínimos para que los residuos no proliferen indiscriminadamente por las diferentes áreas de las obras.

En la fase de explotación, considerando que la fragilidad visual depende de las cualidades del territorio para acoger una actividad, y que la actividad objeto de estudio paisajísticamente son edificaciones de baja altura, y la valoración del impacto se estima en baja aunque dependerá en parte de las características de las edificaciones. Aunque las edificaciones, son los elementos visuales más característicos de los que se van a incluir en el espacio, debido a la regulación existente al respecto y de la ordenación de la misma, se considera que este impacto es poco significativo.

En cuanto a la calidad visual, la intrusión de nuevos elementos en el paisaje, hacen que la calidad del mismo se vea afectada. La calidad estética de estos elementos es subjetiva, si bien se valora en función de la componente de infraestructura y humanización que comporta. La introducción de la urbanización residencial y las infraestructuras asociadas no olvidemos se realiza en un paisaje ya antropizado, en el que predominan las vías de comunicación e infraestructuras, con edificaciones y dotaciones cercanas, que no aportan una calidad al paisaje elevada. Por ello, consideramos que el impacto ambiental va a existir pero es valorado como poco significativo, ya que la actual calidad del paisaje de la zona a actuar así se manifiesta.

En definitiva, el paisaje, como definidor del sistema territorial y aglutinador de todos los elementos que lo componen, constituye un parámetro ambiental que se verá moderadamente afectado por las determinaciones del planeamiento presentado. Sin embargo, la calidad visual del paisaje es baja en el sector objeto de estudio, y la propuesta presenta determinaciones donde se han tenido en cuenta medidas de integración paisajística.

Evidentemente, el cambio en el paisaje va a ser significativo, pero se efectúa allí donde la Calidad Visual es más baja, ya que los valores geoecológicos son más reducidos, allí donde predomina un edificado más o menos concentrado en el entorno circundante y allí donde la actividad agrícola se encuentra en un estado mayor de deterioro y regresión. En este sentido, tanto las características edificatorias, estéticas y de tratamiento de bordes se orientan desde la ordenación del sector objeto de estudio, para procurar la menor incidencia paisajística posible.

6.3.2.7.- En relación al patrimonio

No se prevén afecciones sobre el patrimonio cultural inventariado dado que la zona de estudio no presenta ningún vestigio aborigen, yacimiento o cualquier otro tipo de manifestación arqueológica significativa. En relación al elemento patrimonial con valor etnográfico, este permanecerá intacto proponiéndose un sistema local de dotaciones. Por tanto, no se prevén impactos en el patrimonio.

6.3.2.8.- En relación al ruido

El ruido es una de las alteraciones ambientales que puede afectar de manera importante al hombre y a la fauna, aunque en un primer momento sus efectos no se manifiestan claramente al no percibirse con claridad la relación causa-efecto. Sin embargo el ruido se ha convertido en uno de los problemas importantes que en mayor o menor grado afectan a nuestra sociedad. El tipo de vida actual (movilidad frecuente, aumento del tránsito, etc.) hace que este contaminante se extienda a un ritmo considerable.

Por tanto el ruido y las no menos importantes vibraciones son unos de los problemas ambientales más sobresalientes actualmente; y lo es tanto por razones objetivas como subjetivas. En el primer ámbito, el ruido es una forma de contaminación producida por diversas actividades humanas que, en el medio urbano y natural, alcanza unos niveles de concentración e intensidad que tiene efectos nocivos sobre la salud de las personas. Además, en el segundo ámbito, el ruido es considerado por los ciudadanos, como uno de los problemas ambientales valorados como de mayor gravedad.

Se estima que los principales efectos ambientales producidos por el ruido para este caso, provendrán del aumento del movimiento de automóviles, incrementos en los niveles sonoros a causa de procesos de extracción, carga, descarga y transporte de materiales, por el funcionamiento de determinada maquinaria de construcción y tránsito de vehículos pesados. Produciéndose las mayores afecciones en las fases de ejecución y desarrollo de las acciones, por tanto hablamos de afecciones en cierta medida temporales y fácilmente recuperables una vez finalizadas dichas acciones generadas por las determinaciones del presente documento.

Por tanto, el impacto más considerable producido por el ruido, va a ser el del tráfico rodado, aunque resulte poco significativo a escala global. Hay que tener en cuenta que este impacto ya se produce actualmente en el entorno consolidado del casco de Valsequillo.

La generación del ruido por tanto está provocada por la propia maquinaria y el rozamiento de esta con el terreno en sus labores de movimiento de tierras, excavación, explanación, transporte, preparación de los materiales constructivos, etc. El impacto se manifiesta en el medio receptor, que para los efectos ambientales son la población que no trabaja en la obra y la fauna del entorno. Sintetizando las causas de este aumento de niveles sonoros, serán la circulación de vehículos y de maquinaria en la realización de sus operaciones habituales las que generen ruido.

Además los vehículos de transporte de materiales y de obra al transitar por carreteras y pistas generan ruido por su propio funcionamiento. Estos además de generar ruido en el área, lo generan en el tránsito entre los lugares de origen de las materias primas y residuos y de destino.

Debido a los buenos accesos existentes por las vías de comunicación circundantes y que estas obras apenas modificarán el volumen de tráfico durante las mismas, se considera que el aumento de ruido en los alrededores de la zona de obras es bajo, y además el entorno es residencial.

Por tanto, se estima que la magnitud de este impacto es baja, siempre que se cumpla la normativa y manteniéndose adecuadamente el reglaje de la maquinaria, y dado que no existe fauna sensible en los alrededores.

En la fase de explotación la generación de ruido, será provocada por la explotación y funcionamiento de las distintas actividades a instalar en el Sector, así como al tráfico rodado.

No obstante, la magnitud del impacto será baja ya que siempre se deberá cumplir con la normativa vigente en materia de ruidos y para ello velarán las autoridades locales y los responsables de dar las licencias y autorizaciones. En cuanto a la movilidad urbana, los medios de transportes son uno de los focos que mayor ruido generan, aunque la magnitud del impacto será baja ya que el número de vehículos en esta zona no será muy elevado y el tráfico que se genere, no será representativo con relación al que actualmente soporta la cabecera municipal de Valsequillo.

6.3.2.9.- En relación a emisiones de gases y partículas (contaminación atmosférica)

Entendemos por contaminación atmosférica, la presencia en el aire de sustancias o formas de energía que alteran la calidad del mismo, de modo que implique riesgo, daño o molestia para las personas o los ecosistemas y bienes de cualquier tipo.

En este sentido, los principales impactos que se pueden producir provendrán de la emisión de partículas en los procesos de construcción (extracción de materiales, remodelaciones del terreno, etc.), sin olvidarnos de las emisiones de gases contaminantes producidos por la combustión de los vehículos a motor, aunque en general no consideramos significativas las alteraciones derivadas de la contaminación atmosférica.

Las afecciones negativas que sobre la calidad del aire se pueden generar durante la urbanización se engloban en las alteraciones provocadas sobre la calidad de la atmósfera y el confort sonoro (aspecto este último abordado en las afecciones al ruido).

El medio atmosférico tiene un peso específico importante en la calidad del medio ambiente. En este apartado se incluyen las afecciones provocadas por los sólidos en suspensión generados en el movimiento de tierras, realización de zanjas y excavaciones y paso de la maquinaria, así como por la emisión de gases de combustión de la maquinaria. También en el desbroce, que suele ser un paso previo para el movimiento de tierras, si bien esta será escasa, ya que los suelos apenas están cubiertos por vegetación de consideración, aunque este impacto se considera incluido dentro de los provocados por el movimiento de tierras, puesto que al ser la pendiente reducida y el sistema radicular de la vegetación débil se podrá realizar directamente.

La preparación del terreno exige la retirada de tierra vegetal y de suelo para realizar los accesos y las que serán las futuras calles y parcelas a urbanizar, lo que puede provocar la emisión a la atmósfera de sólidos en suspensión cuya cantidad dependerá de la humedad del suelo, la velocidad de trabajo de la maquinaria así como de la frecuencia, velocidad del viento, entre otros aspectos. La acción generada por la realización de excavaciones y zanjas, se puede incluir en este vector estudiado por sus similares características, con respecto a este factor del medio.

Los vehículos de transporte de materias primas y estériles y de trabajo, generan polvo por la acción de los neumáticos y cadenas sobre el terreno y además generan gases de combustión de los carburantes que alteran la calidad del aire por su gran consumo debido a la potencia que requieren. La magnitud de este impacto es baja, debido al escaso número de máquinas a emplear y al corto espacio de tiempo que duran las obras, con respecto al elevado tráfico que habitualmente tienen las calles del casco y las emisiones de los coches y camiones que circulan por ella.

En la fase de explotación se va a producir una modificación como es la existencia de superficies pavimentadas, nuevas edificaciones...

La emisión de partículas contaminantes a la atmósfera es fundamentalmente fruto de la utilización de combustibles fósiles, en calefacciones, así como un indeterminado número de focos emisores en función de las posibles actividades que se implanten en las inmediaciones, además de gases emitidos por los vehículos a motor y por la generación de basuras y vertidos.

En definitiva, la implantación de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial, puede presentar distintos niveles de afección territorial que quedan resumidos en la siguiente tabla.

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO SUSNO- 4 "CASCO OESTE".			
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 significativa del perfil de la ladera	NO	NO
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	SI	SI
	Alteración de la humedad ambiental	NO	NO
	Alteración topológica de temperaturas	NO	NO
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	SÍ	NO
	Pérdida de suelo agrícola	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	PROBABLE	NO
FAUNA	Emisión sónica	PROBABLE	NO
	Alteración de áreas de nidificación	NO	NO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	PROBABLE	NO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	SÍ	SÍ
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	NO	NO
	Alteración de la configuración paisajística	SÍ	SÍ
	Incidencias en la integración paisajística	NO	NO

AFECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO SUSNO- 4 "CASCO OESTE".			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	FASE DE EJECUCIÓN	FASE OPERATIVA
	de la pieza		
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante	NO	NO
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial	NO	NO
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	SÍ	NO
	Emisión de partículas gaseosas	NO	SI
	Emisión sónica	SÍ	SÍ
	Incremento del tráfico pesado	SÍ	SI
USOS DEL SUELO	Transformación del uso en el sector	SÍ	SÍ
	Introducción de nuevos usos en el entorno	NO	NO
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	NO	NO
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	NO	NO
	Afección a Areas de Sensibilidad Ecológica	NO	NO
	Afección a Lugares de Importancia Comunitaria.	NO	NO
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	NO	NO
	Faunísticos	NO	NO
	Geológico-Geomorfológico	NO	NO
	Paisajístico	NO	NO

6.4.- NIVEL DE IMPACTO SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES

En el apartado de Inventario Ambiental, ya quedó claro la necesidad de incorporar el contenido ambiental en el proceso de planeamiento. Aquí haremos mención también a la necesidad de incorporar la Evaluación de Impacto Ambiental a los procesos de toma de decisiones, en lo que al Planeamiento Urbanístico se refiere, teniendo desde un principio presentes tanto las variables del medio que pueden condicionar un determinado proyecto, como aquellos efectos que las acciones que se deriven del mismo puedan ocasionar sobre los diferentes elementos del medio ambiente. Existen en la actualidad múltiples y variadas técnicas para realizar un análisis cuantitativo del nivel de impactos en un territorio determinado. Sin embargo, dichas técnicas provienen en su mayoría de metodologías de Evaluación de Impacto Ambiental, que están diseñadas para proyectos específicos de diversa naturaleza (infraestructuras, industrias, actividades mineras, etc.), que pueden suponer un fuerte deterioro ambiental, pero que están localizados en un entorno más o menos reducido, mientras que en el planeamiento urbanístico pueden ser múltiples las acciones que afectan al medio. La suma de esos criterios, no sólo medioambientales, sino sociales, económicos y territoriales deben ser introducidos por tanto, en las primeras fases del planeamiento, dado que de no efectuarse de esta

manera, se perdería eficacia en la medida que determinados impactos una vez territorializados son más difícil de acometer, máxime cuando estos, de haberse tratado mejor, hubieran podido minimizarse y solventarse con anterioridad.

En este caso el análisis de los impactos se efectuará básicamente desde dos aspectos; uno referido a la incidencia ambiental sobre los distintos elementos geocológicos del territorio, y por otro lado referido a los impactos o efectos que de manera genérica inciden sobre el entorno por el desarrollo del Plan Parcial del SUSNO- 4 "CASCO OESTE" (cuantificación del impacto). Una vez conocido los efectos en base a la metodología de evaluación, pasaremos a su valoración y signo de impacto, para conocer si la actuación es considerada como verdaderamente problemática, ambientalmente hablando.

En este sentido, cabe argumentar, que esta metodología es una herramienta más para conocer los impactos y evaluar su incidencia sobre el territorio, pero no podemos dejar a un lado el análisis del medio físico, la situación de partida o los impactos preexistentes a la redacción del presente documento, así como el diagnóstico ambiental. Todos estos aspectos en su conjunto ayudarán de manera eficaz a mitigar aquellos efectos negativos sobre el medio ambiente municipal, y se podrán establecer aquellas medidas correctoras, compensatorias o preventivas más adecuadas.

Se realizará un análisis específico (afecciones que puede generar el desarrollo del sector sobre cada uno de los elementos territoriales inventariados), y un análisis del nivel de impacto genérico.

Para la estimación y cuantificación del impacto ambiental inducido por las determinaciones del presente documento, se analizará en primer lugar una valoración del impacto sobre los diferentes elementos del medio, es decir, conocer la incidencia de los impactos derivados del presente Plan Parcial de Ordenación sobre cada parámetro que configura el medio físico del sector objeto de estudio. Para ello hemos tomado como punto de partida el estudio de la incidencia ambiental sobre cada elemento del medio físico (geología, geomorfología, suelos, hidrología, vegetación, fauna, paisaje, etc), y las principales acciones que producen impactos sobre cada uno de éstos elementos (aspectos ya abordados en los anteriores apartados)

El nivel de impacto específico, considerando conjuntamente las fases de ejecución y fase operativa, que puede generar el desarrollo del sector sobre cada uno de los elementos territoriales inventariados, tiene una directa relación con los efectos que la instalación de la futura zona residencial ejerce sobre ellos. En este sentido, resulta de importancia relevante observar la magnitud de los impactos, es decir, la intensidad de la alteración que los distintos tipos de afección descritos pueden presentar sobre cada uno de los elementos geocológicos considerados. Así, en este sentido, la magnitud (estimada en alta, media y baja) y el nivel de

impacto (asumiendo las categorías establecidas por la ley 11/90, de 13 de Julio, de Prevención del Impacto Ecológico) y que son;

- IMPACTO NADA SIGNIFICATIVO
- IMPACTO POCO SIGNIFICATIVO
- IMPACTO SIGNIFICATIVO
- IMPACTO MUY SIGNIFICATIVO

Se muestran en la siguiente tabla:

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO SUSNO – 4 “CASCO OESTE”.			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD/INTENSIDAD	NIVEL DE IMPACTO
GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA	Pérdida de sustrato de interés geológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de topoformas significativas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Ruptura significativa del perfil de la ladera	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	Emisión de partículas sólidas	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la humedad ambiental	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración topológica de temperaturas	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
SUELOS	Desestructuración físico-química del suelo	ALTA	SIGNIFICATIVO
	Pérdida de suelo agrícola	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
HIDROLOGÍA	Modificación de la red hídrica	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la escorrentía superficial	BAJA	NADA 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	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO
	Alteración de áreas de nidificación	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO SUSNO – 4 “CASCO OESTE”.			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD/INTENSIDAD	NIVEL DE IMPACTO
	Afección de la zona de campeo de avifauna	PROBABLE	NADA SIGNIFICATIVO
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
PAISAJE	Afecciones a zonas de elevada calidad visual	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Alteración de la configuración paisajística	MEDIA	POCO SIGNIFICATIVO
	Incidencias en la integración paisajística de la pieza	BAJA	POCO SIGNIFICATIVO
	Incidencias en los bordes de contacto con el suelo rústico colindante	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
PATRIMONIO	Pérdida de bienes con valor patrimonial	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
AFECCIONES A LA POBLACIÓN.	Emisión de partículas sólidas	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión de partículas gaseosas	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
	Emisión sónica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Incremento del tráfico pesado	MEDIO	POCO SIGNIFICATIVO
USOS DEL SUELO	Transformación del uso en el sector	ALTA	SIGNIFICATIVO
	Introducción de nuevos usos en el entorno	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
ESPACIOS SINGULARES	Afección a E.N.P.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Hábitats de Interés Comunitario.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Areas de Sensibilidad Ecológica	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Afección a Lugares de Importancia Comunitaria.	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
PUNTOS DE INTERÉS SINGULAR	Botánicos	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Faunísticos	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Geológico-Geomorfológico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO
	Paisajístico	BAJA	NADA SIGNIFICATIVO

El mayor nivel de impacto deriva de la estricta ocupación espacial del suelo, es decir, del efecto que va a producir la transformación del sector producto de la edificación. Así la incidencia sobre el recurso suelo (que por otra parte pudiera reutilizarse en otro lugar, o en las tareas de ajardinamiento de la urbanización), las afecciones sobre la escorrentía superficial (difícilmente evaluables), el área de campeo de la fauna, las pequeñas alteraciones paisajísticas y el uso del suelo, son impactos ya inherentes a la urbanización y edificación del sector, con independencia del destino de las edificaciones resultantes. Como es perceptible, del análisis de las tablas adjuntas, holísticamente, el recurso suelo constituye el elemento ambiental que se perfila como el que potencialmente se puede ver más afectado por la instalación de la urbanización. En aplicación de las oportunas medidas correctoras, otros impactos con incidencia sobre el paisaje o la población, por ejemplo con medidas de integración paisajística, pueden verse significativamente rebajados en cuanto al poder de sus afecciones. Algo parecido ocurre con afecciones que pueden repercutir sobre la biota del sector (flora y fauna) y sobre la atmósfera local.

De este modo, y aplicando las medidas protectoras relacionadas con el medio ambiente (que tienen su apartado en el presente contenido ambiental), tanto las medidas protectoras preventivas, materializadas por la elección de la alternativa elegida e incorporadas en la propia ordenación del sector, en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el plan remitente sobre este sector, y que analizaremos adecuadamente en el apartado correspondiente a las medidas correctoras preventivas), como con las medidas correctoras (las que se proponen desde el presente contenido ambiental), se puede establecer la siguiente valoración final del impacto sobre los distintos elementos ambientales:

VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO	NADA SIGNIFICATIVO O	POCO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	MUY SIGNIFICATIVO
GEOLOGÍA	X			
GEOMORFOLOGÍA	X			
ATMÓSFERA LOCAL Y CLIMA	X			
SUELOS			X	
HIDROLOGÍA		X		
VEGETACIÓN	X			
FAUNA		X		
PAISAJE		X		
PATRIMONIO	X			

USOS DEL SUELO			X	
----------------	--	--	---	--

6.5.- MEDIDAS PROTECTORAS

6.5.1.- INTRODUCCIÓN

Determinados efectos ambientales derivados del desarrollo del sector, por su transformación, no pueden ser corregidos. Son los efectos “inherentes”, producidos por un cambio de uso, con independencia de si estos efectos afectan a elementos de cierta singularidad o no. Entre ellos caben destacar los siguientes:

- Eliminación de la cobertura vegetal existente (mínima y que afecta a poblaciones antropizadas y sin ningún valor, y compensada con las zonas verdes que se deberán instaurar en la pieza)
- Desestructuración y pérdida del recurso “suelo” (que bien puede servir para tareas de ajardinamiento).
- Modificación de los flujos de escorrentía
- Modificación de los usos del suelo
- Pequeñas alteraciones paisajísticas

Estos efectos son en cierta manera efectos irreversibles; sin embargo a lo largo de todo el estudio ambiental hemos visto como éstos efectos, no inciden sobre elementos ambientales de entidad, como sí pueden existir en el término municipal de Valsequillo.

Mientras, otros efectos ligados a las propias características del área y a su fase de ejecución, si pueden ser corregidos en cierta medida, gracias a las denominadas, medidas protectoras.

Las medidas protectoras, son medidas para disminuir los impactos. Prevenir, paliar o corregir el impacto ambiental significa introducir medidas preventivas y/o correctoras en la actuación con el fin de:

- Explotar en mayor medida las oportunidades que brinda el medio en aras al mejor logro ambiental del proyecto o actividad.
- Anular, atenuar, evitar, corregir o compensar los efectos negativos que las acciones derivadas del proyecto producen sobre el medio ambiente, en el entorno de aquellas.
- Incrementar, mejorar y potenciar los efectos positivos que puedan existir.

Por tanto, medidas preventivas y medidas correctoras y de mitigación del impacto. Las medidas protectoras preventivas, son aquellas que vienen en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el plan remitente sobre este sector. Es decir, entendemos que durante la fase de planeamiento general (Plan General de Valsequillo), la correcta ubicación espacial de las actuaciones que se van a llevar a cabo dentro de este instrumento de ordenación, suponen en sí misma un ejercicio o una medida preventiva, en donde los impactos ya se aminoran considerablemente. Las exigencias legislativas que encuentra el planificador (poca discrecionalidad, a la hora de clasificar suelos urbanizables, de la ley canaria, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo), suponen el punto de partida, de las medidas correctoras preventivas. Este aspecto ya nos revela ciertos condicionantes que denotan, que las singularidades geoecológicas y productivas carecen de valores significativos o bien nos hallamos ante un ámbito espacial cuyo entorno está transformado en gran medida.

Sin embargo ello no garantiza siempre una correcta integración con el entorno más inmediato, de ahí que deban evaluarse las afecciones que se producirán a partir de la ejecución material del planeamiento. Y proponer una serie de medidas correctoras que incidan en que dichas afecciones no supongan gran merma en el medio ambiente municipal y local.

Para describir las medidas a realizar (correctoras), se ordenarán según las fases en las que se deben realizar y a través de los factores del medio que van a verse beneficiados por la aplicación de las medidas correctoras.

No se considera realizar medidas compensatorias, ya que no existe ningún impacto ambiental que entendemos deba ser compensado. Estas medidas compensatorias pudieran asimilarse a las reservas mínimas que la ley exige así como las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Valsequillo.

Las medidas ambientales que se presentan a continuación se han tenido en cuenta en la ordenación propuesta para este sector, no obstante en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, existe un apartado de determinaciones de carácter ambiental.

6.5.2. - MEDIDAS PREVENTIVAS

Las medidas preventivas conforman el grupo de medidas tomadas en la fase de localización y diseños del proyecto y están encaminadas a prevenir y disminuir la frecuencia y magnitud de las influencias negativas que tiene un proyecto sobre el medio ambiente. Esta disminución se consigue limitando la intensidad de acción que lo provoca. A continuación se establecen, las que a nuestro juicio, conforman el aparato de medidas protectoras preventivas.

Gran parte de estas medidas provienen de las determinaciones establecidas desde el Plan General de Ordenación de Valsequillo. El resto provienen de la ordenación pormenorizada del sector SUSNO -4 "CASCO OESTE" y más concretamente en lo que se refiere a los pequeños reajustes en las determinaciones del sector.

A continuación se establecen, las que a nuestro juicio, conforman el aparato de medidas protectoras preventivas.

- CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE POR PARTE DEL PLAN GENERAL DE VALSEQUILLO: la correcta ubicación espacial de las actuaciones que se van a llevar a cabo dentro de este instrumento de ordenación, suponen en sí misma un ejercicio o una medida preventiva, en donde los impactos ya se aminoran considerablemente, debido a las exigencias legales a la hora de poder clasificar un terreno como suelo urbanizable. Que este instrumento se encuentre adaptado a las Directrices de Ordenación general y al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, también es una garantía.
- OTRAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS DESDE EL P.G.O. DE VALSEQUILLO: Los parámetros urbanísticos establecidos desde el plan remitente suponen una limitación importante que tiene su incidencia desde el punto de vista medioambiental, aminorando posibles afecciones. Entre ellos destacar los siguientes; Edificabilidad Bruta del Sector: 0,56 m cuadrados e./m cuadrados s. Ocupación Máxima del 35% y edificabilidad: 18.330 m cuadrados e.
- PARÁMETROS RELATIVOS A LAS RESERVAS MÍNIMAS EN SUELO RESIDENCIAL: Dotaciones 1.580 m cuadrados, equipamientos 1580 m cuadrados y 3.160 metros cuadrados de espacios libres.
- CONDICIONES DE USO: Uso Residencial.
- NUEVAS REMISIONES A DESTACAR FRUTO DE LOS REAJUSTES EN EL SECTOR: Supresión de los pasillos viarios E-O de la pieza y traslación de la franja de terrenos. Suponen aminorar el coste ambiental de la pieza.
- CONDICIONANTES ESTÉTICOS IMPUESTOS POR EL PGOV: Que la futura fachada de las dotaciones hacia el suelo rústico deberá evitar el cerramiento mediante tapias de fábrica, debiendo resolverse mediante muros de hasta un metro y medio de altura, realizados con mampostería de piedra o revestidos de piedra hacia el exterior, pudiendo llegarse hasta dos metros y medio con vallado metálico. En las nuevas calles lindantes con el suelo rústico se deberá contemplar el arbolado de la acera que delimita el suelo urbano. Todas las calles deberán ir arboladas en al menos una de las aceras.
- LA PROPIA FILOSOFÍA DEL PGOV: Este sector en su origen se pensó para la colmatación de áreas ya urbanizadas. Para completar el vacío existente al oeste del casco de Valsequillo. El

principal objetivo de la ordenación es la obtención de suelo para la creación de un parque vinculado a la piscina cubierta actualmente existente, y de suelo para la ampliación del instituto de enseñanza media actual. Además, con el desarrollo de este sector el vigente PGOV pretendía la apertura de una vía importante en dirección norte sur ,llamada a ser en el futuro una calle principal del núcleo, que contribuirá a descongestionar, completar y conectar los suelos urbanos consolidados por la edificación situados en sus límites.

- **RESULTADO DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS PREVENTIVAS:** Suponen un freno al deterioro ambiental del sector, entendido como espacio urbanizable de uso residencial, tanto en sus aspectos morfológicos, como en sus aspectos de movilidad y accesibilidad de las personas, para proteger dichas funciones de relación que se desarrollan en su seno. La Propuesta de Ordenanzas dentro de la pieza estará acorde con la existente a los ámbitos perimetrales, adecuando la edificación, su altura y tipología a las existentes.

6.5.3.- MEDIDAS CORRECTORAS.

6.5.3.1.- INTRODUCCIÓN

Una vez identificados los impactos corresponde considerar las medidas correctoras que mitiguen los efectos derivados de la actividad contemplada, teniendo en cuenta, que dichas medidas no tengan a su vez repercusiones negativas en el entorno. Hay que tener en cuenta que gran parte de la eficacia de estas medidas depende de la aplicación simultánea con la ejecución de la obra o inmediatamente al finalizar. Son las Medidas correctoras y de mitigación. En relación a éstas, hay que tener en cuenta, que algunas medidas protectoras, pueden considerarse tanto correctoras como preventivas, al estar muchas de ellas ya incluidas en la ordenación propuesta para esta pieza.

Destacamos las siguientes;

6.5.3.2.- CUERPO DE MEDIDAS PROTECTORAS CORRECTORAS A TENER EN CUENTA EN LA FASE DE ELECCIÓN DE LA PROPUESTA Y SUS DETERMINACIONES

6.5.3.2.1.- EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL ÁREA:

- Los espacios libres y zonas verdes deben situarse dentro del sector de manera que sean una continuación del lindero este de la pieza. El parque urbano al oeste de la actual piscina y el cultural docente como continuidad del centro educativo existente.
- Con esto se garantiza, un correcto contacto inmediato ente el tejido de servicios preexistente de la pieza situada al este del sector y el nuevo suelo residencial
- Arbolado en la nueva acera en contacto con el suelo rústico. El uso de viario de borde y de franjas verdes o arboladas que hagan la función de colchón y tengan entidad suficiente como para garantizar la no interferencia ambiental, morfológica y funcional entre ellos.
- La mayor parte de los espacios libres serán ajardinados, en lo posible, con especies propias o potenciales de la zona, así como localizados en las aceras de mayor dimensión. En este sentido, deberán seguirse las pautas de ajardinamiento, existentes en el planeamiento remitente. Sin perjuicio de ello, el ajardinamiento, en los espacios libres, zonas verdes, etc. se efectuará en la medida de lo posible con especies adaptadas a las condiciones ambientales y preferentemente se acometerán con especies autóctonas. En este sentido se recomienda siempre especies enraizadas en el lugar correspondiente a formaciones vegetales potenciales del lugar, o en el peor de los casos aquellas especies que aún no siendo autóctonas sean usuales en la jardinería del lugar, siempre y cuando en éste último caso no produzca riesgos de asilvestramiento. Se deberá prever para casos de ajardinamiento, las oportunas labores de mantenimiento, hasta por lo menos se asegure que las especies implantadas posean un desarrollo suficiente como para garantizar un correcto

mantenimiento. Se deberá realizar un programa de mantenimiento, donde se contemplen las labores de desbroces, siegas, abonado, tratamiento fitosanitario en su caso, sistema de podas, sistemas de riegos, escardas, reposición de ejemplares muertos, etc. Se fomentará que el riego de estas zonas, se ejecute mediante riego por goteo y utilizando aguas depuradas.

- En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.
- Las soluciones de ordenación que se adopten para la localización de los viarios tendrán en cuenta en la medida de lo posible, el aprovechamiento por parte de la población residente de los núcleos residenciales próximos.
- La instalación de servicios se efectuará procurando su canalización sub-semienterrada.
- El alumbrado exterior a instalar ha de ser el imprescindible para el óptimo funcionamiento de la pieza debiendo estar constituido por luces indirectas que no enfoquen directamente al cielo.
- Los espacios libres cumplirán las condiciones de accesibilidad y diseño para poder ser utilizados por los usuarios o para el ajardinamiento.
- Habrá que buscar soluciones que se integren con el paisaje urbano, en relación al mobiliario urbano.
- Mejora de las condiciones paisajísticas, determinándose un tratamiento arbolado del borde lindante con el suelo rústico, preferentemente con especies autóctonas.
- Mejora de las condiciones del núcleo de Valsequillo aledaño al tener vinculado espacio libres y zonas verdes.
- El Plan Parcial deberá garantizar la conectividad con los espacios urbanizados circundantes, estando obligado a respetar el esquema viario, accesos y punto de conexión con la red viaria exterior.
- Resolver adecuadamente los encuentros del viario con la trama existente en los ámbitos urbanos colindantes, con el fin de lograr la correcta relación e integración entre unos y otros elementos del sistema.
- La conexión y adaptación a la red de comunicaciones de las vías que contempla el Plan Parcial como acceso al sector, debieran llevarse a cabo de manera que facilite la entrada y salida de los flujos de tráfico al mismo, sin obstaculizar el tráfico de la vía principal. Siendo la rotonda, un buen sistema de acceso.
- Los accesos a la pieza, deberán estar debidamente señalizados, con el fin de evitar perturbaciones al tráfico rodado, y contribuyendo a un tráfico seguro que no ponga en riesgo la seguridad de los peatones ni conductores.

6.5.3.2.2.- EN RELACIÓN AL DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS FUTURAS EDIFICACIONES.

- La regulación de las condiciones de la edificación buscarán adaptar las nuevas edificaciones con las edificaciones propias de la zona colindante, con objeto de evitar inadecuados desarrollos volumétricos y de alturas, por otra parte ya considerados desde los parámetros de ordenación de alturas máximas a emplear.
- 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.
- Restauración y rehabilitación del estanque existente con interés etnográfico.
- Siempre que sea posible, se dará prioridad a la iluminación natural (solar), con objeto de reducir la necesidad de iluminación artificial en horas diurnas.
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- La instalación del alumbrado exterior se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica. Se velará porque se utilicen en las nuevas edificaciones, luminarias que produzcan una correcta iluminación, que no generen deslumbramientos ni destellos, y en general no produzcan riesgos ni gastos energéticos innecesarios.
- Integración paisajística de los parámetros exteriores mediante un cromatismo adecuado o mimético con el entorno, preferentemente con la utilización de colores ocre, cremas o terrosos. Se buscará como objetivo fundamental, una Integración paisajística mediante el cromatismo adecuado y un control de los materiales constructivos.
- En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC, en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos...).
- 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 la pieza.
- En la medida de lo posible, se debe limitar la instalación de conductos para renovación de aire, evacuación de humos, vahos, olores, etcétera, así como la instalación de cualquier tipo de maquinaria, sobre la fachada exterior de los edificios.
- Fomentar técnicas de ahorro energético, sobre todo, aquellas relacionadas con el ahorro de agua en las nuevas edificaciones.
- Tratamiento de las fachadas con materiales de calidad y cromatismo adecuado.
- Fiel adecuación de las edificaciones a las ordenanzas municipales.

- Se deberán establecer los parámetros dimensionales y formales, estéticos e higiénicos (muchos de ellos ya impuestos por el planeamiento remitente) necesarios para que la integración de la edificación en su entorno sea máxima.
- Jerarquizar la distribución de usos pormenorizados y actividades de forma que en las parcelas próximas al borde de contacto con el suelo rústico, se sitúen los usos menos agresivos, tales como dotacionales, comerciales, servicios.
- Exigencia de protección acústica de los paramentos de la edificación así como limitación de las actividades al aire libre que produzcan ruido o vibraciones.

6.5.3.3.- MEDIDAS CORRECTORAS A EMPLEAR EN LA FASE DE EJECUCIÓN

Muchos de los impactos más graves son debidos a que durante las obras no se tienen los cuidados oportunos. A continuación se exponen las diferentes medidas que repercutirán beneficiosamente en los siguientes factores (aire, suelo, aguas, medio socioeconómico y paisaje) fundamentalmente.

6.5.3.3.1.- RESPECTO A MOVIMIENTOS DE TIERRA, ESCOMBROS Y VERTIDOS

- 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. Durante la fase de ejecución de las obras, para mitigar la emisión de sustancias a la atmósfera, se administrarán riegos frecuentemente así como se recubrirán los depósitos de materiales de construcción con plásticos adecuados para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera. En cualquier caso, las zonas utilizadas para el acúmulo o depósito de materiales deberán ser restituida perfectamente.
- Se deberá proceder a la retirada de tierras, materiales o elementos sobrantes de la realización de la obra, debiéndose depositar en vertederos autorizados. En aquellos casos en que sea posible, y con la correspondiente 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. Existe la posibilidad de reutilización del suelo agrícola destinándolo a labores de ajardinamiento en las zonas verdes y espacios libres de la pieza.
- La tierra vegetal del suelo extraída en las diferentes acciones del proyecto, como movimiento de tierras para accesos, zanjas y excavaciones para las infraestructuras subterráneas, se retirará de forma separada para poder ser utilizada en la restauración y ajardinamiento de la zonas verdes y de equipamientos.

6.5.3.3.2.- RESPECTO A LA MAQUINARIA A UTILIZAR Y SU TRÁNSITO

- La maquinaria a utilizar deberá 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. Toda la maquinaria, así como aquellas instalaciones auxiliares empleadas para ejecutar las nuevas actuaciones se deberán ubicar en las tierras donde se vaya a intervenir, quedando especialmente prohibido producir nuevas ocupaciones para tal fin. Es decir, que tales materiales se acopiarán en aquellos lugares que posteriormente vayan a ser urbanizados. Velar por los vertidos de grasas y aceites de la maquinaria, los cuales deberán ser debidamente depositados en receptores autorizados. Asimismo, el lavado de dicha maquinaria se deberá realizar en zonas específicas, velando que el agua empleada para tal fin no sea vertida bajo ningún concepto directamente al entorno.
- La maquinaria pesada y los vehículos de transporte circularán por el propio Sector, con una velocidad no superior a los 20 km/h, para evitar elevadas emisiones de ruido, gases y sobre todo polvo que pueda dificultar la conducción por las vías de comunicación cercanas.
- El ruido debido al tráfico y las obras no deberá sobrepasar las condiciones que recomienda la OCDE.
- Se señalizará las zonas de paso de la maquinaria y de trabajo de la misma, para evitar así ocupaciones innecesarias a los suelos.
- Se realizará un pequeño Parque de Maquinaria donde se almacenarán todas las materias primas necesarias, los útiles de trabajo y la caseta de obra. En el lugar en el que descansen las máquinas y las sustancias peligrosas como lubricantes, carburantes, etc., se protegerá el suelo con una capa impermeable (cemento o material análogo) ante los posibles derrames. Esta zona estará debidamente señalizada y vallado para evitar el acceso de la población y otros.
- El Parque de Maquinaria también servirá para detectar posibles fugas en la maquinaria y para revisar la misma con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc. En principio, se evitará realizar labores de mantenimiento de la maquinaria, pero cuando sea inevitable realizarlas en la zona de obra, éstas se harán en el Parque de Maquinaria; en este caso, se realizará en condiciones de seguridad e higiene, llevando a cabo una gestión adecuada de aceites y residuos peligrosos de la maquinaria. Para ello, se entregarán a un Gestor Autorizado, previa solicitud de inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos.
- Las medidas cautelares que se realizan para la protección del suelo benefician indirectamente a la protección de las aguas. Estas medidas son las relacionadas con la localización del Parque de Maquinaria y el caso de existir del mantenimiento de la misma, por lo que estas actividades deberán estar alejadas de la zona de drenaje natural del agua de lluvia y aisladas de la misma (zona de menor pendiente natural del terreno).

- 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.
- 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. También se puede incidir en la organización del tránsito de la maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos sonoros ocasionados por los mismos. Se evitará durante la fase de ejecución de obras, que no se vean afectados el núcleo de Valsequillo, por cortes de carretera. Cuando ello sea imposible, se plantearán alternativas de acceso u otras medidas compensatorias análogas.
- En la construcción de caminos, viales, zanjas, etc. se controlarán los arrastres de materiales por erosión hídrica y la acumulación de los mismos mientras esperan un destino final.
- En el caso que sea necesario instalar una caseta de obra dotada con sanitarios para el uso de los trabajadores, se evacuarán sus aguas residuales en una fosa séptica debidamente dimensionada, que deberá ser desmantelable, o bien a la red de saneamiento.
- El almacén de materias primas y residuos peligrosos estará protegido de la lluvia con el fin de evitar que el suelo y las aguas se contaminen.
- En relación con las infraestructuras y en particular con el Centro de transformación y los tendidos eléctricos, ya se ha dispuesto la idoneidad del soterramiento de las líneas eléctricas, lo cual evitará la electrocución de las aves. Para el resto de cables que puedan quedar aéreos, como los del Centro de Transformación si este va en exterior, estos se aislarán de manera oportuna para evitar la electrocución por riesgo de tocar dos cables o cable y masa.
- Tras la finalización de las obras, se retirarán los residuos generados, las materias primas utilizadas, la señalización empleada y todo indicio de actividad de las obras.
- Los residuos y materiales reutilizables, se segregarán por tipos de residuos y se entregarán respectivamente a empresas especializadas, a la empresa municipal de recogida de residuos, a vertedero de escombros autorizado y a Gestor Autorizado de residuos peligrosos (en el caso de que se generen).
- En el caso de que algunos viales de diversa índole se hayan deteriorado durante la fase de construcción, éstos serán restituidos en el plazo más corto de tiempo posible. Se cuidarán las entradas y sobre todo las salidas de la zona de trabajo para evitar el arrastre de tierra y barro a la carretera. Para ello se acondicionará una zona de limpieza de ruedas en el interior de la parcela de trabajo, mediante grava, asfalto y en caso de ser necesario se dotará de agua a presión para limpiar manualmente las ruedas de los camiones que salen de las obras.

6.5.3.3.- RESPECTO A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS OBRAS

- Debiera aprovecharse el suelo o la tierra vegetal extraída, para lo que se requiere su acopio, desplazamiento y reutilización en otros espacios agrícolas.
- En ningún caso se deberán observar parámetros sin rematar.
- Limitación a la hora de la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, sin perjuicio del cumplimiento de su propia legislación sectorial y municipal. Asimismo, será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía.
- Durante la ejecución de las obras de urbanización se implantará un Programa de Vigilancia Ambiental para el seguimiento y control de posibles impactos ambientales negativos sobre la zona directamente afectada y sobre las inmediaciones.(ver apartado de medidas de control y seguimiento)
- Mejora de las condiciones paisajísticas urbanas al posibilitar la reconversión de antiguos terrenos de cultivos hoy abandonados.
- Las medidas protectoras que minimizan el movimiento de tierras y en general la protección del suelo ayudan a disminuir la fragilidad visual del entorno y a respetar la calidad paisajística.

6.5.3.4.- MEDIDAS CORRECTORAS A EMPLEAR EN LA FASE DE FUNCIONAMIENTO, O FASE OPERATIVA

- Recogida de los residuos sólidos generados, que deben trasladarse a vertederos autorizados y, en ningún caso, quedar depositados en los campos abandonados del entorno inmediato
- 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.
- Exigir en todo momento el estricto cumplimiento de la normativa sectorial, especialmente aquellas relativas a los residuos y a las aguas residuales.
- Velar porque no se produzcan ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o a la población aledaña, en la medida que no cumpla con la legislación sectorial. Es decir, que las actividades e instalaciones productoras de ruidos, vibraciones, humos, polvo, nieblas, vapores, gases, olores, etc., deberán cumplir las disposiciones legales en vigor relativas a dichas formas de contaminación. Así por ejemplo, cuando se trate de actividades molestas, insalubres o peligrosas deberá estarse a lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

- La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias, en especial aquella referida al ámbito de la prevención ambiental y laboral.
- Se evitará la acumulación de basuras orgánicas durante más de 48 horas procedentes de las edificaciones que las pudieran generar, para evitar malos olores debidos a la putrefacción. Y con el fin de evitar plagas de insectos, roedores u otras plagas
- Con el fin de evitar la contaminación del suelo, se tomarán todas las medidas necesarias para recoger todos los residuos que se generen y siempre que exista un sistema de recogida selectiva, se dotará de contenedores especialmente preparados para la misma.
- El enganche del Colector del sector al de la red de saneamiento existente, deberá tener una arqueta para el control y toma de muestras en caso de que estas puedan ser necesarias.

6.5.3.5.- CONSIDERACIONES ACERCA DEL IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL PLAN PARCIAL.

6.5.3.5.1.- FASE DE EJECUCIÓN

La importancia del medio socioeconómico es capital en la realización de un estudio de impacto ambiental ya que forma parte fundamental de un ecosistema entendido éste como una unidad ecológica y social. Los aspectos que sobre este medio se van a estudiar corresponden con las afecciones al empleo, a los sectores productivos (primario, secundario y terciario), así como a los usos del territorio y a los propios habitantes del entorno por medio de la aceptación social.

La generación de empleo tiene un peso específico muy importante en el medio social, al ser un gran problema de la sociedad actual. El transporte de mercancías, el movimiento de tierras, la realización de zanjas y todas aquellas operaciones donde se utiliza maquinaria, requiere trabajadores especializados que con seguridad se pueden contratar en la zona (transportistas, palistas, etc.) La valoración de este aspecto es positivo por la creación de empleo directo que puede generar o por el mantenimiento de los existentes.

La diversificación económica y la estructuración empresarial de una zona es la base sobre la que se asienta la riqueza de una determinada zona, por lo que en relación a los sectores productivos el impacto se considera beneficioso para el término municipal de Valsequillo.

El trabajo de la maquinaria y del transporte de materias, necesita además de los empleos antes mencionados, otras empresas de la zona que pueden ayudar al mantenimiento de la maquinaria, del transporte de materias, de provisión de recambios, etc. También el sector servicios se puede beneficiar ya que hay que dar comida y otros servicios a los trabajadores, durante su jornada laboral, máxime cuando la

Actividad Económica de restauración y bares es importante en el entorno. La valoración de este aspecto es positiva por crear y mantener la economía de la zona y de pequeños empresarios y autónomos.

Asimismo, los bienes de equipo, la pavimentación, las canalizaciones de aguas, luz, etc. necesitan de trabajadores especializados de las diferentes compañías suministradoras, lo que dinamizará la economía de otros sectores productivos.

No podemos dejar de nombrar la variable de "Usos del territorio", que está ligado en cierta medida con los sectores productivos, al utilizarse el terreno en la generación de riqueza. La ocupación del suelo por la preparación del terreno, representada de forma sintética en el movimiento de tierra, puede tener su impacto negativo en el uso del territorio. La superficie ocupada es actualmente improductiva, en todos los sentidos a pesar de su alto valor agrológico. No obstante, actualmente puede ser utilizada como zona agrícola por sus propietarios, de ahí que durante las obras el movimiento de tierras, impida estas actividades o usos de ese territorio, por lo que se considera que este impacto es negativo. La magnitud del mismo lo consideramos bajo, ya que el uso actual agrícola que se hace de este territorio es muy escaso.

6.5.3.5.2.- FASE DE EXPLOTACIÓN

La creación de una urbanización residencial nueva requiere personal para su mantenimiento y conservación. El hecho de realizar edificaciones requiere personal para mantener las mismas y sus servicios añadidos (recogida de residuos, jardinería, mantenimiento...). La valoración de este aspecto es positiva, aunque por el tamaño medio del Sector se considera que la magnitud será media.

En relación a los sectores productivos, la existencia de actividad edificatoria, siempre trae consigo el abastecimiento de la misma en los lugares más próximos por medio de otras empresas existentes en el entorno.

La urbanización traerá consigo aspectos como la movilidad urbana, la edificación, etc. En este sentido se contempla el crecimiento de la economía en sectores productivos de servicios, independientemente de los empleos generados.

En cuanto a los usos del territorio, la transformación del terreno en suelo residencial, es un cambio sustancial en los usos del mismo. La valoración de esta transformación es difícil al intervenir múltiples factores tanto ambientales como sociales, sin embargo, el aumento de oferta de inmuebles, siempre es beneficioso por el asentamiento de nueva población, empresas o la mejora y modernización en las instalaciones de las existentes.

6.5.4.- DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES UTILIZADOS O ELIMINADOS POR EL PLAN PARCIAL.

Dada las características de la zona enclave y la composición del sustrato edáfico, puede ser inadecuado para servir de base a cualquier tipo de edificación, por lo que se hará necesaria la eliminación a fin de adecuar el firme a los elementos construidos que constituyen la propuesta de ordenación. Con independencia de estas labores, el propio grado de transformación del sector como consecuencia del desarrollo de la propuesta, conllevará la pérdida del recurso suelo. Desde el cuerpo ambiental del presente Plan Parcial, se estima conveniente, que las capas de tierra vegetal, sean utilizadas para el acondicionamiento de las zonas ajardinadas propuestas, quedando el resto a disposición de la corporación para ser transportada a otra zona de explotación agrícola que lo requieran u otros ajardinamientos que ésta tenga proyectado realizar en otros ámbitos del municipio, debido a su alta calidad para este fin.

CAPITULO VII

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con los objetivos y criterios desarrollados en el apartado anterior, se ha planificado la ordenación para conseguir una estructura urbanística que se conforma en base a los siguientes elementos principales:

- a) Desarrollo de un eje longitudinal norte-sur que acompaña a la franja de terreno reservada para la ejecución del túnel previsto por el PGOV, de forma que las parcelas edificables se organicen linealmente a ambos lados del mismo, evitando fondos de parcela excesivos y discontinuidades e incongruencias tipológicas entre ambos márgenes de esta vía principal.
- b) Incorporación de espacios libres, zonas ajardinadas y recorridos peatonales, generando vacíos en la trama urbana, dando como resultado el esponjamiento de la misma, evitando soluciones edificatorias impropias del núcleo urbano de Valsequillo.
- c) Se completa la red viaria correspondiente a los sistemas locales de comunicaciones, con un sistema peatonal que enlaza el citado eje norte-sur con la calle Portillo Los Pérez, respetando y mejorando los peatonales actualmente existentes.
- d) La red viaria rodada propuesta se enlaza con el suelo urbano cerrando un anillo con la calle Isla de Tenerife, la cual posibilita la conexión del sector con los sistemas generales previstos y las parcelas dotacionales preexistentes junto a éstos, y la rotonda prevista en la preordenación del PGOV en la calle Mencey.
- e) Se acomoda la distribución parcelaria a las pendientes del terreno, evitando desmontes de impacto paisajístico inadecuado
- f) Se ha considerado como factor determinante a la hora de fijar el emplazamiento de las dotaciones y equipamientos su cercanía al suelo urbano existente, por lo que se disponen en la zona sur del sector.

Por último, para concluir este apartado, mencionar que no existen otros elementos reseñables que hayan condicionado significativamente la propuesta de ordenación que se presenta.

CAPITULO VIII

DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

En todo Plan Parcial, el trazado, los esquemas de las redes de instalaciones de abastecimiento de agua, riego e hidrantes, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público, deben de describirse exponiendo sus principales características, fijándose las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización, según el art. 53.2. del Reglamento de Planeamiento, que rige supletoriamente mientras no se redacte el Reglamento del TRLOTENc'00.

8.1.- RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO Y CONTRAINCENDIOS

Las necesidades que tiene que satisfacer la red de abastecimiento de agua son la de consumo de los diferentes usos de las parcelas (viviendas, comercial, escolar, deportivo, etc.) y el uso circunstancial de los hidrantes contraincendios. Se ha proyectado una red de riego independiente para las zonas ajardinadas, pero al no disponer de una red específica con agua depurada se realizará una conexión directa a la red de abastecimiento de agua. Por tanto, deberá tenerse en cuenta para el cálculo de la acometida desde el depósito de El Helechal tanto el consumo para abastecimiento como para el riego.

Para dar respuesta a las necesidades de la nueva urbanización que se proyecta y tras las consultas efectuadas se ha visto la necesidad de de efectuar una nueva acometida desde el depósito situado en la ladera de la Montaña de El Helechal, de forma que se garantice el caudal y la presión necesaria.

8.1.1.- CONDICIONES DE DISEÑO:

Dentro de las diferentes hipótesis de consumo los criterios que permiten dimensionar la red son los siguientes:

- El caudal punta en la red se obtiene como suma de los caudales punta de abastecimiento más el caudal contraincendios.
- El caudal medio de la red es el caudal medio de abastecimiento.
- El caudal mínimo es el caudal mínimo de abastecimiento.
- En el caso de la acometida, el caudal medio de cálculo de este tramo sería el caudal medio de abastecimiento más el caudal medio de riego.
- Las condiciones de diseño son que las velocidades estén comprendidas entre 0,1 m/s y 3,0 m/s y las presiones permanezcan entre 1 atm y la máxima de diseño de la instalación.

Dotaciones a considerar en el Proyecto de Urbanización:

Residencial:

- Se preverá una dotación de 200 l/hab.día, teniendo en cuenta 4 hab./viv. El coeficiente para determinar el caudal punta se fija en 2,7 por ser una población menor a 100.000 habitantes. Para el caudal mínimo el coeficiente es 0,27.

Equipamientos:

- Comercial: 25 l/ocupante/día, con un coeficiente punta de 5.
- Escolar: Se estima una dotación de 20 l/ocupante/día, con un coeficiente punta de 6 y un mínimo de 0,17.
- Dotación local: A pesar de contar con una superficie de parcela mayor que la de la ampliación del Instituto, no está previsto que cuente con una ocupación tan elevada, dados los posibles usos a los que se destine (local vecinal, asistencial, etc.). De esta manera se ha estimado un consumo similar al de 80 personas equivalentes, con coeficiente punta 6 y mínimo $1/6 = 0,17$.
- Espacios libres: El sistema general de espacios libres contará con canchas deportivas, por lo que se prevé la existencia de vestuarios, aseos públicos y cafetería.

Se considerará un consumo de unos 3 m³/d con un coeficiente punta de 5.

Para los otros dos espacios libres, en el supuesto de que se disponga de un kiosco o cafetería se prevé un consumo de 0,70 m³/d.

Hidrantes:

La instalación de los hidrantes de incendios se sitúa en la misma red de abastecimiento de agua. Los criterios de dimensionamiento están en función de la edificabilidad y usos de las zonas de urbanización. En general, la distancia entre las bocas debe ser menor de 200 m para que sea eficaz, de manera que cualquier punto de la urbanización pueda ser cubierto por dos mangueras de menos de 100 m de longitud conectadas a hidrantes diferentes. Se han elegido 4 puntos estratégicamente situados para cubrir un eventual peligro, tres de los cuales están localizados en el vial principal Sur-Norte. Con ellos se cubre, de forma holgada las parcelas residenciales y la comercial, que son las que pueden presentar mayor peligro potencial.

Según la normativa vigente, las bocas que se sitúan en zonas de uso exclusivamente residencial con una baja edificabilidad se consideran de riesgo mínimo, y los valores que sirven para dimensionar son:

- Caudal: 5 l/sg
- Tiempo mínimo de suministro: 60 minutos
- Diámetro de la boca: 45 mm

En las bocas situadas junto a las zonas comercial y escolar, se considera que el riesgo es bajo, con los siguientes parámetros:

- Caudal: 9 l/sg
- Tiempo mínimo de suministro: 90 minutos
- Diámetro de la boca: 70 mm

- Presión residual: 3,5 kg/cm²

Por condiciones de mantenimiento y caudal se ha adoptado un diámetro mínimo de boca de 100 mm.

Otros condicionantes:

- Las viviendas deberán de proyectarse con un sistema de reserva mediante bidones ocultos o aljibes con capacidad suficiente para un consumo de 175 l/hab. día durante al menos tres días.

8.1.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE

Con relación a las características de materiales y condiciones de montaje, se propone desde este Plan Parcial lo siguiente:

- Para la acometida y la red primaria se utilizará tubería de fundición dúctil, y para el resto de los ramales de la red se emplea tubería de polietileno de alta densidad con tensión máxima admisible de 50 kg/cm² (coeficiente de seguridad a largo plazo 1,3) y presión nominal 16 atm. Las tuberías de fundición dúctil serán de clase K-9 con unión por copa y junta "express".
- Su presión nominal de trabajo será la misma que la de la conducción a las que van a estar unidas. Los accesorios de fundición dúctil cumplirán la norma UNE-EN-545.
- Los accesorios con unión por copa, llevarán junta mecánica o exprés. Los terminales bridas cumplirán la norma UNE-EN 1092-2 (ISO 2531), en cuanto a las dimensiones de las bridas y para una presión nominal de 16 bar. Para diámetros iguales o inferiores a 30 mm, las bridas serán orientables.
- Los accesorios para tubería de diámetro nominal 60 o equivalente, llevarán bridas normalizadas de diámetro 65 mm.
- Queda totalmente prohibida la utilización de accesorios mecánicos de PE o cualquier otro material plástico.
- Las válvulas de corte que se instalen sobre las tuberías de fundición dúctil, serán del tipo compuerta, de asiento elástico, unión por bridas, cumplirán la norma DIN 3352, la longitud se ajustará a lo especificado en la norma DIN y sus bridas y orificios a la norma ISO 7005-2 (BS4505, DIN 2501), siendo las características de los materiales utilizados en la fabricación de las mismas, los siguientes:
 - Cuerpo y tapa: Fundición dúctil GGG- 50, según DIN 1693 (BS 2789 grado 500-7).
 - Revestimiento: Resina epoxi aplicada electrostáticamente según DIN 30677 (interna y externamente).
 - Vástago: Acero inoxidable DIN X 20 Cr 13.
 - Empaquetadura: Sellado superior, 4 juntas tóricas y un manguito inferior de NBR.
 - Cojinete: Nylon 6.6 "AKULON" grado S 223 F.

- Compuerta: Fundición dúctil GGG-50, vulcanizada con caucho EPDM (interna y externamente), con una tuerca de latón, CZ 132, según –BS 2874.
 - Collarín de empuje: Latón CZ 132 según BS 2872.
 - Tornillos embebidos: Acero 8.8 cincado, sellado con silicona.
 - Junta perfil: NBR.
 - Accionamiento: Con capuchón.
- Las arquetas para alojamiento de las válvulas de corte, serán de tipo trampillón, con marco cuadrado de 20+20 cm y tapa redonda de diámetro 100 mm, sistema telescópico, cuerpo de fundición y tapa de fundición dúctil o polipropileno reforzada con fibra de vidrio, con base de diámetro de 110 mm, para la instalación del tubo de registro, el cual será de PVC de diámetro 110 mm.
 - Todos los elementos especiales se alojan en arquetas, cuyas dimensiones se fijan en función de las dimensiones de los elementos a disponer en esta. Se ejecutarán con bloque hueco de hormigón vibrado de 20 cm de espesor, con tapa de fundición. Todo el conjunto se apoyará en una losa de hormigón armado de 10 cm de espesor.
 - Para las conducciones de PE en los cruces de calzada, o paso de vehículos, se colocarán en el interior de una canalización de protección, el diámetro de dicha canalización será dos veces el diámetro de la conducción que contendrá siendo su diámetro mínimo de 110 mm.
 - La Red de Riego, tal y como se ha dicho anteriormente, se conectará a la red de abastecimiento, en tanto no se disponga de red independiente de aguas depuradas.

8.2.- REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

8.2.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Se deberán de realizar redes separativas de saneamiento y pluviales tal y como exige el Plan General de Ordenación. La red de saneamiento se proyectará con acometidas desde las parcelas, mientras que la red de pluviales recogerá el agua de escorrentía de los viales, y de las cubiertas de los edificios.

El trazado general de ambas redes se dispone de tal forma que en todos los puntos el sistema de evacuación es por gravedad. Las redes discurren por los viales o por las zonas verdes sobrantes, fuera de las parcelas. La red de pluviales desaguará en el barranco más cercano.

El principal condicionante de la red de pluviales es la inexistencia de red en todo el municipio. Las aguas de lluvia discurren libremente por la superficie de los viales buscando los cauces naturales. Esta disposición, que puede funcionar temporalmente en pequeños núcleos que hayan crecido con los viales asociados a los barrancos, es imposible de mantener en cuanto se desarrolla y complica la urbanización. De esta manera,

además de diseñar la red de pluviales precisa para recoger las aguas de las precipitaciones, se deberá determinar la evacuación más adecuada de estos caudales a los cauces naturales.

8.2.2.- PREEXISTENCIAS DE INSTALACIONES:

En virtud de la consultas efectuada a (Aguas de Telde SIG S.A.), el colector existente en la calle Isla de Tenerife se encuentra en unas condiciones bastante deficiente para su futura utilización, por lo que se recomienda la renovación o sustitución en garantía para cumplimiento de las condiciones de evacuación y estanqueidad requeridas. Por ello será precisa la sustitución o renovación de la red de evacuación anexa al ámbito de este plan parcial, previo a las obras de urbanización, hasta la conexión con un tramo de nueva ejecución situado a 150 metros de la calle Isla de Tenerife.

No se dispone de red separativa de aguas pluviales en el entorno del sector, ni en las proximidades, lo que conlleva la imposibilidad de verter las aguas pluviales a la red existente. Como alternativa a la obligatoriedad de ejecutar la red de pluviales, de deberá tomar en consideración en el proyecto de urbanización, la alternativa de evacuar las aguas pluviales al Barranquillo de la Palma.

El trazado proyectado implica, además de afectar a varios viales públicos, a ocupar un par de tramos en parcelas privadas. Dado que la red se cederá (una vez aprobada y recepcionada) al Ayuntamiento, se ha considerado que el promotor de la urbanización (Junta de Compensación) correrá con los costes de su ejecución y los que conlleve la adquisición de esos terrenos caso que no se obtengan las autorizaciones de paso necesarias, por lo cual el Ayuntamiento debe comprometerse en la tramitación administrativa para su adquisición (expropiación). Los cálculos deberán de sopesar la posibilidad un de incrementar los caudales para futuros desarrollos urbanísticos o bien la posibilidad de acoplar la futura red municipal..

8.2.3.-- CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES Y CONDICIONES DE MONTAJE:

Desde este Plan Parcial se orienta sobre las diferentes posibilidades de materiales debiendo el proyecto de urbanización precisarlos:

- Red de saneamiento y pluviales: tubería de PVC corrugado de doble cara y pared maciza (Ø300, 400 y 500 mm).
- Las arquetas de registro de las acometidas de saneamiento y aguas pluviales domiciliarias, serán de hormigón en masa HM-20, con dimensiones interiores en planta de 400x400 mm. Se cerrarán con tapa y marco de fundición dúctil, de la clase B 125 y se ajustarán a las especificaciones indicadas en la norma EN 124.
- Imbornales de hormigón con rejillas de fundición dúctil.
- Tapas de fundición dúctil.
- Pozos de registro con hormigón HM-20
- Pates de hierro acerado con recubrimiento de polipropileno.

- El colector de saneamiento se colocará 30 cm por debajo del de pluviales, con una altura mínima de 1,20 mts desde la rasante.

8.2.4.- CÁLCULO DE LA RED:

Red de Saneamiento:

Para el cálculo de la red de saneamiento se considerará con aguas fecales más el 10 % del caudal de pluviales de parcelas, estimándose además los caudales aportados por las parcelas exteriores al sector.

La sección de la red será calculada y desarrollada expresamente por el proyecto de urbanización con una pendiente mínima teórica del 1% teniendo como diámetro mínimo 300 mm en función de los caudales obtenidos. Además deberán mantener en todos los puntos de la red las velocidades que no provoquen erosión ni sedimentación, adoptando como velocidad máxima 5 m/sg y mínima de 0,01 m/sg.

Red de Drenaje:

Para dimensionar los diámetros de tubería necesarios, se considera la hipótesis de que la red de drenaje recoge el caudal punta de pluviales de las calles (aceras y calzadas) más un 70 % de las pluviales de las parcelas y los posibles caudales de escorrentía de las cotas superiores que no se hayan vertido al barranco de San Miguel.

Se parte de la tipología de la red, de los caudales calculados y del tipo de tubería y diámetros empleados. La velocidad máxima para la red de drenaje se fija en 5 m/sg para que no se produzca erosión.

8.3.- RED DE TELEFONÍA

8.3.1.- INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta las novedades que se han producido en los últimos años en el mercado de las telecomunicaciones con la irrupción de nuevos operadores y la implantación de nuevas redes que permiten nuevos y mejores servicios, siendo previsible su evolución hacia los municipios de menor población, como Valsequillo, es difícil estimar las características y la ordenación que se adoptará por las Administraciones responsables en relación a las canalizaciones urbanas, y en concreto si se tratará de canalizaciones compartidas por varios operadores con redes diferentes, si lo que se compartirá será la red o si se implantarán canalizaciones y redes independientes para cada operador.

No parece lógico, en principio, en este municipio disponer de canalizaciones diferentes para cada operador, especialmente por el escaso espacio disponible en las aceras, tanto las existentes como las que se ha conseguido implantar en el presente sector. Por consiguiente se pretende llevar a cabo una única canalización de telecomunicaciones que cubra todas las parcelas del sector. Se determinará cuando corresponda por el Ayuntamiento de Valsequillo, como receptor final de la urbanización, el operador (u operadores) que tendrá permiso para ocupar la canalización y las condiciones en las que lo hará.

8.3.2.- RED EXISTENTE

La compañía Telefónica dispone de una red que proviene de Telde y que tiene un registro principal en la esquina de la Calle Doctor García Serrano, desde donde se derivan diferentes ramales que distribuyen la red de telefonía por las diferentes zonas del casco urbano.

Se ha podido comprobar la existencia de red enterrada de telecomunicaciones en las calles Mencey, Sol, Ciudad de Tacoronte e Isla de Tenerife, todas ellas próximas al sector de suelo urbanizable que nos ocupa.

En el interior del sector existen 2 postes que soportan tendidos aéreos (finca nº 25 y entorno de la 13 y 34) que suministran a las viviendas situadas en la calle Portillo los Pérez y a las viviendas unifamiliares colindantes con el sector.

Para la ejecución de las obras de urbanización previstas será necesario retirar o efectuar el traslado provisional de los postes y líneas, sustituyendo, en los casos en que así convenga, las redes existentes por las de nueva ejecución.

3.- DEMANDA

Los estudios de demanda de líneas telefónicas se realizan en función del tipo de edificación.

Para las parcelas de uso residencial se considera 1,2 líneas por vivienda, lo que con 128 viviendas en el total de la urbanización, resulta una demanda de unas 154 líneas, En la zona escolar se estiman 5 líneas, 2 en la zona deportiva y 25 en la zona comercial.

Por lo tanto el número de líneas demandadas en total sería de 185, si bien el Proyecto de Urbanización considerará para los cálculos una demanda total de 200 líneas..

4. TIPOLOGIA DE LA RED

Se proyecta una canalización ramificada con un ramal principal que discurre por la acera occidental de la Calle Ladera de El Helechal (calle principal Sur-Norte). Esta canalización parte de la confluencia de las calles Ciudad de Tacoronte, Mencey y Doctor García Serrano y conectará con la arqueta H ubicada en la primera calle junto al grupo de dúplex, o con la cámara de registro ubicada en la acera de la Calle Doctor García Serrano.

El recorrido desde estos puntos de conexión hasta la calle Ladera del Helechal (eje Norte-Sur del sector) permitirá establecer la acometida a la parcela comercial.

Desde el ramal principal (eje Norte-Sur) se distribuyen los ramales secundarios a las diferentes calles y pasos peatonales para permitir las acometidas a las diferentes parcelas.

El ramal principal se prolongará hacia la calle Isla de Tenerife, permitiendo efectuar las acometidas a las parcelas destinadas a Sistemas General en la zona norte del sector.

En el cálculo se tendrá en cuenta la posible utilización de la red como prolongación de la existente, efectuado los cruces de calles con 4 tubos en previsión de obstrucciones o de futuras ampliaciones.

8.4.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

8.4.1.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

8.4.1.1.- GENERALIDADES

El estudio de la electrificación del PPO SUSNO-4 de Valsequillo, comprende la determinación de las previsibles demandas eléctricas en BT de las parcelas que compondrán la urbanización teniendo en cuenta sus usos, al igual que las que se prevén para el alumbrado público.

Se estudiarán las demandas eléctricas globales de toda la Ordenación, estimándose una carga simultánea punta, valor que se tendrá en cuenta para el dimensionamiento de la acometida en M.T. para el Polígono desde una Estación existente. Las tensiones previstas en B.T. serán de 380/220 V.

Las instalaciones correspondientes a esta Urbanización, y que deberán ser desarrolladas por el Proyecto de urbanización, son las siguientes:

- a) Red subterránea de media tensión, formada por conductores unipolares de AL tipo RHV 12/20 KV.
- b) Construcción y montaje de 1 Centro de Transformación del tipo prefabricado subterráneo.
- c) Red subterránea de distribución en Baja Tensión, para las diferentes parcelas de la Urbanización y cuyos circuitos partirán del centro referido en el apartado b.
- d) Alumbrado Público, según normativa del Servicio Municipal del Ayuntamiento de Valsequillo.

8.4.1.2. ANTECEDENTES.

Vistas las instalaciones que serán necesarias llevar a cabo y visitada la urbanización adyacente al Sector, se ha solicitado a la empresa suministradora Endesa información sobre la red existente y el posible punto de acometida. Los escritos de solicitud y contestación oficial se incluyen como anexos al Proyecto de Urbanización.

Existe una línea de media tensión enterrada que discurre por la Calle Mencey y Ciudad de Tacoronte hasta el Centro de Transformación ubicado junto al Cementerio.

8.4.1.3.-CAPACIDADES DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

El centro de transformación que se prevé está situado en parcelas destinadas a tal fin.

La capacidad a cubrir por esta es de:

Residencial	759.052 w
Comercial	297.995 w
S.L. DOT.....	189.963 w
S.L. UPC-DOT (incluido)	127.550 w

S.L. EL-1.....	13.758 w
S.L. EL-2.....	10.684 w
S.G. EL (incluido).....	59.419 w
Alumbrado público =	15.000 w
Total	1.473.421 w

La potencia total en KVA sería $1.473,42 \text{ Kw} / 0,8 = 1.841,78 \text{ KVA}$, que aplicándole un coeficiente de simultaneidad de 0,5 (que según el borrador de reglamento de acometidas hay que aplicar cuando el nº de edificios sea igual o mayor a cuatro), da 920,89 KVA, por lo que se instalará un centro con un trafo de 630 KVA y otro de 400 KVA

8.4.1.4.- BAJA TENSIÓN

Canalizaciones

Por tratarse de una instalación subterránea, los cables se alojarán en el interior de zanjas protegidas con tubos de Polietileno Alta densidad de doble pared

Esta tubería discurrirá a lo largo de una zanja de 0,60 m de anchura y 0,80 m de profundidad en el caso de acera, y de 0,80 m de anchura y 1,05 m de profundidad en los cruces de calzada en donde, además, se ha previsto en los cruces un tubo más para evitar levantar el pavimento en caso de avería ó rotura de cables. La distancia mínima desde la arista superior del tubo no será inferior a 60 cms.

Se colocarán arquetas de registro cada 30 - 40 m. aproximadamente, en los cambios de alineación, y entradas a las cajas de distribución. En los cruces de calles, la profundidad de los conductores se aumentará a 0,80 m y se protegerá el conjunto de tubos con un macizo de hormigón en masa.

Arquetas.

Se ejecutarán de hormigón HM-20 y con un drenaje en el fondo, teniendo dimensiones de 0,958 x 0,702 x 0,90 m. (A-3). Irán tapadas mediante marco y tapa de fundición con el anagrama y el indicativo de "Cables eléctricos".

Armarios de distribución

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de las redes se realizarán en el interior de armarios plásticos (poliéster), de intemperie.

Estos armarios alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

Las dimensiones serán de 100x50x30 cms. siempre que los conductores de entrada y salida excedan de 150 mm² y en caso de ser menor de 150 mm² los armarios serán como mínimo de 72x55x22 cms.

Los armarios irán fijados mediante una base de hormigón con los huecos necesarios para permitir el paso de los conductores al armario. Deberán ir provistos de portezuelas con orejetas para candados de la empresa Suministradora.

8.4.2.- ALUMBRADO PÚBLICO

8.4.2.1.- GENERALIDADES

En su día el Sector dispondrá de las instalaciones de alumbrado público tanto en las vías de distribución, aparcamientos y zonas verdes.

Las disposiciones o equipos que en su día se adoptarán, serán las de báculos de 8 m de altura con disposición lateral en las vías de tráfico rodado sin aparcamientos y al tresbolillo en el caso de aparcamientos en una o en ambas márgenes.

El nivel de iluminación medio sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada. Atendiéndose a los estándares normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

TIPO DE VIA	NIVEL MEDIO DE ILUMINACIÓN
DISTRIBUIDOR PRINCIPAL	30 LUX
DISTRIBUIDOR NORMAL	30 LUX
SERVICIO	10 LUX

8.4.2.2.- CRITERIOS DE UTILIZACIÓN

Se utilizarán luminarias, aparatos y equipos en consonancia con las equidistancias entre dos puntos de luz consecutivos y los demás, siendo las lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 w en vías de tráfico rodado y de 100 w en zonas verdes y peatonales, estando la red enterrada a una profundidad mínima de 0,40 m.

En todos los viales, incluso en la rotonda, se dispondrán columnas de 8 m de altura con luminaria tipo II de 150 W. Se dispondrán de forma unilateral en todos los viales salvo en el tramo de 15,00 m de anchura, que se coloca bilateral al tresbolillo.

En los peatonales y en los caminos de los espacios libres las columnas serán de 6 metros con luminarias de 100 W, adaptándose a las configuraciones especiales y tramos de escaleras y rampas.

La instalación eléctrica será en general subterránea y se realizará mediante conductores de cobre unipolares, con aislamiento de XLPE de 1000 V.

Los conductores irán protegidos por tubo de polietileno de alta densidad, tipo ASAFLEX de doble pared resistente e inalterable a la mayoría de los productos químicos, aislante eléctricamente, termoplástico, que cumpla con las normas EN-UNE 50.086 2-4.

El diámetro exterior del tubo será de 110mm para el alumbrado. Esta tubería discurrirá a lo largo de una zanja de 0,40 m de anchura y 0,60 m de profundidad, aumentando estas dimensiones a 0,60 m de anchura y 0,80 m de profundidad en caso de realizarse cruces de calzada en donde, además, se ha previsto doble

tubería para evitar levantar el pavimento en caso de avería ó rotura de cables, de tal forma que la distancia mínima desde la arista superior del tubo no sea inferior a 40 cm. en las aceras y de 60 cms. en los cruces.

Se colocará cinta de señalización que advierte de la existencia de cables eléctricos de alumbrado público a una distancia mínima del suelo de 0,10m y a 0,25 del borde superior del tubo.

Las arquetas serán de hormigón HM-15, rellenas de arena fina, con tapa de fundición de 0,30 x 0,40 m, para aquéllas que van adosadas a las cimentaciones y sirvan de paso ó derivación para las unidades luminosas, y de 0,50 x 0,50 m, en dimensiones interiores y de las mismas características para las de cruce de calzadas.

8.5.- RED VIARIA

La sección estructural se elige en función de la intensidad de tráfico:

Viario principal:

El viario principal los forman los viales A, B y C, cuya composición es de una capa de Sub-base granular de zahorra artificial de 25 cm., y 15 cm de mezcla bituminosa (en dos capas de de 5 y 10 cm) una capa de base formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo A-25 con un espesor de 5 cm, una capa intermedia formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo G-20 con un espesor de 10 cm y una capa de rodadura formada por una mezcla bituminosa en caliente tipo S-12 con un espesor de 6 cm.

VIAL A:

Las dimensiones de este varían según los tramos:

- TRAMO A: con ancho de acera y bandas de aparcamiento en hilera a ambos lados, de 2 y 2,50 mts respectivamente y calzada de 6 mts. Ancho total: 15 mts.
- TRAMO B: con ancho de acera de 4,50 mts. a ambos lados y calzada de 6 mts. Ancho total: 15 mts.
- TRAMO C: con zona ajardinada de 2 mts. de ancho en el lindero con el suelo rústico, calzada de 6 mts y acera de 2 mts. Ancho total: 10 mts.
- TRAMO D: con zona ajardinada de 2 mts. de ancho en el lindero con el suelo rústico, calzada de 6 mts y acera de 2 mts. Ancho total: 12,50 mts.

VIAL B:

- TRAMO A: con ancho de acera de 2 mts a ambos lados, banda de aparcamientos de 2,50 mts y calzada de 3,50 mts. Ancho total: 8 mts.
- TRAMO B: con ancho de acera a ambos lados de 2 mts y calzada de 3,50 mts. Ancho total: 7,50 mts.
- TRAMO C: con ancho de acera a ambos lados de 2 mts y calzada de 6 mts. Ancho total: 10 mts.

Viario secundario:

El viario secundario está formado por los pasos peatonales que se intercalan en la ordenación y que tienen como finalidad la de comunicar la red interior del sector con el suelo urbano colindante, donde la comunicación rodada no se puede llevar a cabo por las condiciones topográficas del terreno. Dentro del sector se han distribuido cuatro peatonales:

- En el extremo Norte del sector, la conexión entre el vial principal (calle Ladera de El Helechal) y el grupo de viviendas que se levantan en la margen del camino al Lomito de Correa (calle Portillo Los Pérez) se ha definido como peatonal dada la imposibilidad física de ejecutar una vía de conexión con la citada carretera, ya que exigiría una pendiente de un 20%. Para facilitar la accesibilidad a la parcela 1, en la que se prevé disponer un aparcamiento comunitario en sótano, se ha diseñado un tramo en rodonal y otro en escalera. Al mantenerse las alineaciones de la edificación en todo el frente norte de límite con el suelo rústico, se ha distribuido el ancho total disponible (10 metros) en zona pavimentada y en zona verde, permitiendo una transición suave al suelo rústico. El tramo rodonal se diseña con pavimento diferenciado en las franjas exclusiva para los peatones y en la franja de uso mixto. La sección constará de una base de hormigón de 20 cm, la zona rodonal con adoquines prefabricados de hormigón de 8 cm, la zona peatonal con baldosa de terrazo rugoso de espesor mínimo 3 cm (con capa de huella mayor o igual de 8 mm). Los tramos de escaleras se ejecutarán con bordillos B15 y huella de baldosa de terrazo. Las mesetas se ejecutarán con el mismo material. En escaleras y mesetas la base de hormigón será de 15 cm.
- El Peatonal Oeste se ha previsto entre el conjunto Espacio Libre 1/Parcela 1 y Parcela 2. Además de servir de acceso a cada una de estas parcelas y al Espacio Libre permite la conexión con la calle Portillo de Los Pérez y el grupo de viviendas que se encuentra en su margen y proximidades. La disposición de las parcelas y la longitud del peatonal ha permitido realizar un diseño que cumple las condiciones de accesibilidad en el ámbito del Plan Parcial (el desnivel existente con las edificaciones exteriores imposibilita la eliminación de los tramos de escaleras). De esta manera se han diseñado tramos en rampa con mesetas intermedias, lo que permite un recorrido adaptado desde estas parcelas (desde cualquier vivienda) hasta la calle Ladera de El Helechal y a lo largo de esta hasta la rotonda y el resto del suelo urbano. La pavimentación de este peatonal se ha previsto una sección con una base de hormigón de 15 cm y una baldosa de terrazo rugoso de espesor mínimo 3 cm (con capa de huella mayor o igual de 8 mm). Los tramos de escalera de conexión con la zona superior se ejecutarán con bordillos B15 y huella de baldosa de terrazo. Las mesetas se ejecutarán con el mismo material. En escaleras y mesetas la base de hormigón será también de 15 cm. El diseño y la composición de las piezas del pavimento se sugiere en el documento de planos.
- Se ha completado la red peatonal con un tramo que comunica la calle Portillo Los Pérez con la nueva urbanización, situado al norte del estanque existente. La adaptación al terreno existente en su primer tramo y la conexión final con el Peatonal Oeste va a requerir la ejecución de tramos de

escaleras y grupos de peldaños. El tratamiento superficial será similar al del resto de peatonales, con una sección con una base de hormigón de 15 cm y una baldosa de terrazo rugoso de espesor mínimo 3 cm (con capa de huella mayor o igual de 8 mm). El tramo de escalera de conexión con la zona superior se ejecutarán con bordillos B15 y huella de baldosa de terrazo. Las mesetas se ejecutarán con el mismo material. En escaleras y mesetas la base de hormigón será también de 15 cm.

8.6.- ESPACIOS LIBRES

La elección de las especies se ha realizado con dos objetivos: en primer lugar potenciar las especies autóctonas y en segundo lugar aquellas que tengan un consumo moderado de agua. Las especies seleccionadas son:

- Árboles: Se disponen en las superficies de mayores dimensiones: EL-1 y EL-2 y en el borde Norte, transición con el suelo rústico. Algunos ejemplares se dispondrán en la franja ajardinada entre la parcela P-2 y la acera. Se eligen la palmera canaria, el drago, el tarajal, el falso pimentero, la acacia mayorera, el framboyán, y el pino marítimo. Su ubicación en los EL-1 y EL-2 será a una cierta distancia de la acera (en un segundo plano) para mejorar la perspectiva y apreciación de la zona verde.
- Arbustos: se colocan en todas las parcelas destinadas a zona verde, incluso en la rotonda. Se consideran la adelfa, la tabaiba, el cardón, el verol y el guaydil.
- Plantas vivaces de floración: Se coloca en todas las zonas ajardinadas. Se engloban en este apartado el geranio, margarita, siempreviva, magarza, retama blanca y amarilla, etc. Se utilizan, junto con las tapizantes en la colonización de las zonas de rocalla.
- Plantas tapizantes: utilizadas para cubrir zonas creando áreas verdes o floridas. Especialmente indicada en las zonas de rocalla y taludes más forzados.
- Planta tipo seto: Se colocarán hibiscos o similares en la franja ajardinada del borde de la urbanización y en determinadas zonas de los espacios libres para limitar el paso o encauzar los recorridos.

Al terreno se le dotará de una capa vegetal debidamente fertilizada de 30 cm de espesor que mejore la calidad del sustento para las plantas y de una capa de 10 cm de picón cuya misión es retener la humedad de la tierra evitando la evaporación por la acción del sol y el viento.

CAPITULO IX

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL APROVECHAMIENTOS

En el presente capítulo se describen los aprovechamientos que quedan recogidos en el Plan Parcial.

De acuerdo con las determinaciones que para el Sector establece el PGOV, la edificabilidad lucrativa total del Plan asciende a 15.802 m². Su distribución en el Sector que se planifica, se ajustan a los especificados en el cuadro siguiente, en el que también se expresan los edificabilidades de las parcelas y la superficie de las mismas.

La relación es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	COEF. EDIF.	SUP. EDIFIC.
P1	1.853,96	2,0769	3.850,50
P2	966,45	1,6488	1.593,44
P3	983,02	2,8000	2.752,45
P4	1.520,16	1,6890	2.567,54
P5	863,01	1,4027	1.210,56
P6	578,60	1,9018	1.100,38
C	1.611,95	1,6918	2.727,13
TOTAL	8.377,15		15.802,00

Al margen de los aprovechamientos lucrativos, dentro de la superficie del Plan Parcial quedan los suelos de cesión gratuita, con una superficie total de 12.693,37 m², y que son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE
SIST. LOCAL ESPACIO LIBRE (SLEL-1)	1.902,78
SIST. LOCAL ESPACIO LIBRE (SLEL-2)	1.356,66
SIST. LOCAL DE DOTACIONES (SLDOT)	1.580,09
ESPACIO LIBRE RESIDUAL (ELR-1)	222,24
ESPACIO LIBRE RESIDUAL (ELR-2)	36,05
SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES	7.567,95
SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS (E.T.)	27,60
TOTAL	12.693,37

Asimismo el Plan dispone de dos sistemas generales incluidos en el sector y uno adscrito, los cuales serán de cesión gratuita al Ayuntamiento:

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE
DE ESPACIOS LIBRES (SGEL) – Incluido	10.170,12 (1)
DE USOS PÚBLICOS COMUNITARIOS (SGUPC-DOC) – Incluido	1.293,36 (1)
DE USOS PÚBLICOS COMUNITARIOS (SGUPC-DEP) – Adscrito	49.226,00
TOTAL	60.689,48

- (1) Según el PGOV la superficie total de los sistemas generales incluidos en el sector asciende a 11.267,00 m². El Plan Parcial establece zona de aparcamientos en colindancia con los viales de la urbanización, que afectan a la

superficie del SGEL, de forma que pueda absorberse la demanda de aparcamiento en la zona colindante debido a las dotaciones existentes en el suelo urbano, y que con la presente actuación se suprimen los aparcamientos existentes en la actualidad. Por tanto la suma total de los sistemas generales incluidos en el sector asciende a 11.463,48 m² (10.170,12 + 1.293,36). En cualquier caso, si el Ayuntamiento no considerara conveniente dotar con aparcamientos a esta zona del casco urbano, se podrían recuperar la superficie destinada a aparcamientos.

Como resumen se puede decir que el porcentaje del suelo con aprovechamiento lucrativo es el 25,75% (8.377,15 m²) de la superficie del Sector (con sistemas generales incluidos) y que el resto será de cesión obligatoria y gratuita.

Dentro de este capítulo también se presentan los cálculos realizados para la determinación del aprovechamiento medio de equidistribución, respecto al que se deberá fijar la cesión al Ayuntamiento del 10% que le corresponde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 del TRLOTENC'00.

9.1.- DEFINICIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS.

De acuerdo con los datos que se reflejan en el apartado anterior la edificabilidad lucrativa del Plan Parcial asciende a 15.802,00 m².

9.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL DE EQUIDISTRIBUCIÓN (AGE)

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106 de la Normativa de la Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, para calcular el aprovechamiento urbanístico global de equidistribución se tendrán en cuenta todas o algunas de las siguientes variables:

- a) Superficie de suelo del ámbito o sector, de la que deberá excluirse la ocupada por los sistemas generales o locales incluidos o adscritos, previstos o existentes.

De acuerdo con la ordenación prevista la superficie del sector, a estos efectos, asciende a 8.377,15 m²

- b) Coeficiente de edificabilidad normativa previsto por el PGOV para cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se permitan en el sector.

Los coeficientes de edificabilidad difieren según la parcela, su valor se expresa en cuadro adjunto.

- c) Coeficientes de homogeneización, mediante los cuales se cuantificarán las siguientes relaciones:

- 1) Coeficiente "u" o coeficiente de uso pormenorizado y tipología edificatoria.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre cada uso pormenorizado y tipología edificatoria previstos para el sector y aquel uso pormenorizado y tipología edificatoria previstos para el mismo que, en función de criterios de mercado, se considere que conllevan un mayor rendimiento lucrativo.

Este coeficiente se calcula mediante el valor en venta del producto inmobiliario.

Uso residencial:

VPP (en régimen general medio):

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial en régimen general medio asciende a 1.500,84 €/m2 de superficie útil, por lo que el precio máximo de venta por m2 de superficie construida, teniendo en cuenta la repercusión de zonas comunes, estará en torno a:

$$1.500,84 \times 77\% = 1.155,67 \text{ €/m2e}$$

VL (vivienda libre en bloque)

De acuerdo al sondeo del estudio de mercado efectuado según la tipología, situación y características similares en consultas al mercado inmobiliario, se deduce un precio medio de venta por m2 de superficie construida, teniendo en cuenta la repercusión de zonas comunes, de 1.401,00 €/m2e.

TIPO VIVIENDA		SITUACIÓN	T. M.	DATOS-CONSULTA	GARAJE	DORM.	SUP. (M2)	PRECIO (€)	€/M2
PISO	A ESTRENAR	C/ RAMON Y CAJAL 47	TELDE	IDEALISTA.COM (PROMELCAN XXI)	INCLUIDO	3D-2B	82,00	118.000	1.439 €/m2
PISO (ATICO)	A ESTRENAR	C/ RAMON Y CAJAL 47	TELDE	IDEALISTA.COM (PROMELCAN XXI)	INCLUIDO	3D-2B	99,00	143.000	1.444 €/m2
PISO	A ESTRENAR	C/ RAMON Y CAJAL 47	TELDE	IDEALISTA.COM (PROMELCAN XXI)	INCLUIDO	3D-2B	82,00	117.980	1.439 €/m2
PISO	A ESTRENAR	RESIDENC. LA VEGA	TELDE	IDEALISTA.COM (IBSA)	INCLUIDO	2D-1B	85,00	107.310	1.262 €/m2
PISO	A ESTRENAR	ARNAO-RES. LA SIRENA II	TELDE	IDEALISTA.COM (BBVA)	-----	3D-2B	101,00	157.700	1.561 €/m2
PISO	A ESTRENAR	ARNAO-RES. LA SIRENA II	TELDE	IDEALISTA.COM (BBVA)	-----	2D-1B	111,00	157.700	1.421 €/m2
PISO	2ª MANO	SAN ANTONIO	TELDE	VISTATELDE.COM	INCLUIDO	2D-1B	71,00	93.300	1.314 €/m2
PISO	2ª MANO	LA HERRADURA	TELDE	VISTATELDE.COM	INCLUIDO	3D-1B	90,00	114.000	1.267 €/m2
PISO (ATICO)	2ª MANO	C/ DOCTOR FCO. RDRIGUEZ	VALSEQUILLO	IDEALISTA.COM	INCLUIDO	2D-1B	82,00	131.620	1.605 €/m2
PISO	2ª MANO	C/ DEL AGUA 21	SAN MATEO	IDEALISTA.COM	-----	3D-1B	89,00	142.500	1.601 €/m2
PISO	2ª MANO	C/ ANTONIO PERERA RIVERO	SAN MATEO	IDEALISTA.COM	INCLUIDO	3D-2B	110,00	150.740	1.370 €/m2
PISO	2ª MANO	SAN MATEO	SAN MATEO	IDEALISTA.COM	INCLUIDO	3D-2B	110,00	153.066	1.392 €/m2
PISO	A ESTRENAR	C/ CERRAJA	VALSEQUILLO (LA BARRERA)	PISOS.COM	-----	2D-1B	59,00	94.800	1.607 €/m2
PISO	A ESTRENAR	C/ CERRAJA	VALSEQUILLO (LA BARRERA)	PISOS.COM	-----	2D-1B	54,00	82.700	1.531 €/m2
PISO	A ESTRENAR	LA HERRADURA (GC-41)	TELDE	PISOS.COM	-----	2D-1B	69,00	96.200	1.394 €/m2
PISO	2ª MANO	C/ AGUACATE 14	VALSEQUILLO	GLOBALIZA.COM	2 PLAZAS	3D-1B	90,00	91.310	1.015 €/m2
PISO	2ª MANO	C/ LUIS VERDE	VALSEQUILLO	IDEALISTA.COM	-----	3D-1B	88,00	101.310	1.151 €/m2
									1.401 €/m2

El valor en venta de acuerdo a los referentes del mercado inmobiliario en la situación económica actual, y con tendencia a la baja, de una vivienda colectiva entre medianeras o en bloque, teniendo en cuenta la repercusión de zonas comunes, lo consideraremos en torno a 1.401,00 €/m2e.

Uso Comercial (en edificio exclusivo):

De acuerdo al sondeo del estudio de mercado efectuado según uso comercial en edificio exclusivo, situación y características similares en consultas al mercado inmobiliario, se deduce un precio medio de venta por m2 de superficie construida, teniendo en cuenta la repercusión de zonas comunes, de 1.407,00 €/m2e.

Según relación adjunta de precios de viviendas en Valsequillo y Telde, contrastado con precios de Locales comerciales en municipio cercano Telde.

TIPO LOCAL	SITUACIÓN	T. M.	DATOS-CONSULTA	GARAJE	SUP. (M2)	PRECIO (€)	PRECIO/M2	
LOCAL	2ª MANO	C/ ISLA DEL HIERRO	VALSEQUILLO	PISOS.COM	-----	77,00	97.970	1.272 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	C/ VICTOR JARA ESQ. PARQUE CERRUDA	SANTA LUCIA (VECINDARIO)	PISOS.COM	-----	318,00	572.400	1.800 €/m2
LOCAL	2ª MANO	FRENTE PABELLÓN DEPORTES	SANTA LUCIA (VECINDARIO)	PISOS.COM	-----	92,00	135.000	1.467 €/m2
LOCAL	2ª MANO	FRENTE PABELLÓN DEPORTES	SANTA LUCIA (VECINDARIO)	PISOS.COM	-----	131,00	200.000	1.527 €/m2
LOCAL	2ª MANO	AVDA. DE CANARIAS 239	SANTA LUCIA (VECINDARIO)	INMOGEO.COM	-----	400,00	741.900	1.855 €/m2
LOCAL	2ª MANO	SAN GREGORIO	TELDE	PISOS.COM	-----	146,00	210.000	1.438 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	C/ ALFONSO XIII 236	TELDE (LA HERRADURA)	IDEALISTA.COM	-----	77,00	100.000	1.299 €/m2
LOCAL	2ª MANO	C/ COSTA RICA (SAN GREGORIO)	TELDE	SEGUNDAMANO.COM (PARTICULAR)	-----	116,00	179.000	1.543 €/m2
LOCAL	2ª MANO	C/ LUJÁN PÉREZ ESQ. C/ SAN DIEGO	TELDE	SEGUNDAMANO.COM (PARTICULAR)	-----	183,00	285.000	1.557 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	C/ GRANADA	TELDE (JINAMAR)	SEGUNDAMANO.COM (PARTICULAR)	-----	172,00	330.000	1.557 €/m2
LOCAL	2ª MANO	LA HERRADURA	TELDE	PISOS.COM	-----	100,00	110.300	1.103 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	PSO. ALEJO PÉREZ SANTANA 8	TELDE (RESIDENC. LA VEGA)	INMOGEO.COM	-----	123,00	123.800	1.007 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	PSO. ADOLFO CUTILLAS LUGO	TELDE (RESIDENC. LA VEGA)	INMOGEO.COM	-----	81,00	82.300	1.016 €/m2
LOCAL	2ª MANO	C/ CAPITÁN ESCANDEL (MARPEQUEÑA)	TELDE	INMOGEO.COM	-----	25,00	40.000	1.600 €/m2
LOCAL	A ESTRENAR	C/ CRONISTA ANTONIO HDEZ.	TELDE	IDEALISTA.COM (BBVA)	-----	133,00	191.000	1.436 €/m2
LOCAL	2ª MANO	C/ JUAN DE LA CIRVA	TELDE	PISOS.COM (REMAX)	-----	177,00	184.300	1.041 €/m2
							1.407	€/m2

Por tanto los coeficientes de homogeneización por usos y tipología “u”, siguiendo las exigencias del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valsequillo de fecha 5 de diciembre de 2011, quedarán:

VPP: 1,00

Viv. Libre: 1,97

Comercial: 2,00

2) Coeficiente “i” o coeficiente de intensidad.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación de valor entre la intensidad prevista para cada uso pormenorizado lucrativo y tipología edificatoria previsto en el sector y la intensidad del uso pormenorizado lucrativo y tipología edificatoria que tenga asignada las condiciones de intensidad de la edificación que se consideren de mayor valor lucrativo.

Para determinar este coeficiente se ha considerado la edificabilidad y ocupación del suelo de cada parcela con el número de plantas. A mayor edificabilidad y ocupación disminuye los espacios libres por lo cual hay un abaratamiento de la obra de ejecución por mejor aprovechamiento de suelo, por lo que se establece un porcentaje sobre el total de la edificabilidad de las parcelas lucrativas. Este coeficiente variará entre 1 y 1,5. Su valor se expresa en cuadro adjunto y se justifica en los cuadros de cálculo.

3) Coeficiente “c” o coeficiente de circunstancias urbanísticas.

El coeficiente “c” estará integrado por todos o algunos de los siguientes subcoeficientes:

- Subcoeficiente “l” o subcoeficiente de localización.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor entre la localización de las manzanas incluidas en el sector y la localización de la manzana del sector cuya ubicación se considere, en función de criterios de mercado, que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

Quando el planeamiento lo considere conveniente, y así lo justifique expresamente, la relación podrá establecerse entre cada una de las parcelas del sector y la parcela del sector cuya ubicación se considere, en función de criterios de mercado, que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

Para establecer este coeficiente se han tenido en cuenta las variables correspondientes a: rasante, fachadas, forma y proporción, orientación y accesos. Este coeficiente variará entre 1 y 1,5. Su valor se expresa en cuadro adjunto.

- Subcoeficiente “t” o subcoeficiente de características del terreno.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor entre la dificultad que, en función de sus características geomorfológicas y topográficas y de cara al proceso urbanizador y edificatorio, puedan presentar las distintas manzanas incluidas en un sector respecto de la manzana en la que estas características sean las más favorables.

Quando el planeamiento lo considere conveniente, y así lo justifique expresamente, la relación podrá establecerse entre cada una de las parcelas del sector y la parcela del sector cuyas características geomorfológicas y topográficas se consideren más favorables para el proceso urbanizador y edificatorio.

Para establecer este coeficiente se han tenido en cuenta los porcentajes relativos a excavación, rellenos, muros y características del suelo. Este coeficiente variará entre 1 y 1,5. Su valor se expresa en cuadro adjunto.

- Subcoeficiente “s” o subcoeficiente de proximidad a los sistemas generales, equipamientos estructurantes o sistemas locales.

Mediante este subcoeficiente se cuantificará la relación de valor derivada de la proximidad de las parcelas incluidas en el sector a los sistemas generales y equipamientos estructurantes incluidos o cercanos al sector y a los sistemas locales incluidos o cercanos al mismo.

Esta relación, que puede ser favorable o desfavorable desde el punto de vista del rendimiento lucrativo, se establecerá tomando como referencia la parcela y se cuantificará mediante la asignación de un coeficiente de los comprendidos en los siguientes intervalos de valores:

Quando la proximidad al sistema general, equipamiento estructurante o sistema local sea favorable para la parcela, el valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 1 y 1,25, debiéndose justificar el valor asignado.

Quando la proximidad al sistema general, equipamiento estructurante o sistema local sea desfavorable para la parcela, el valor que se podrá asignar a este subcoeficiente estará entre 0,75 y 1, debiéndose justificar el valor asignado.

Para establecer este coeficiente se ha considerado la accesibilidad y proximidad a sistemas generales (parque urbano y comunitarios) y locales, considerando en estos últimos las dotaciones, equipamientos y sistema viario (rodado y peatonal)

- Subcoeficiente “p” o coeficiente de preexistencias indemnizables.

Quando de la ordenación contenida se desprenda la existencia de preexistencias urbanizatorias o edificatorias indemnizables por parte de los propietarios de alguna o algunas de las parcelas incluidas en el ámbito o sector, deberá calcularse un subcoeficiente “p” o subcoeficiente de preexistencias indemnizables mediante el cual se cuantificará, atendiendo a este criterio, la relación de valor entre cada una de las manzanas del ámbito o sector y la manzana del ámbito o sector con preexistencias indemnizables de menor valor.

El Proyecto de Urbanización valorará las preexistencias indemnizables y en su caso la demolición de las mismas o su traslado, por lo que no se aplicará este coeficiente.

De acuerdo con los criterios expuestos, el aprovechamiento urbanístico global de equidistribución (AGE) se determinará por la siguiente formula:

$$AGE = Edificabilidad \times u \times i \times c$$

PARC.	SUPERF. (M2)	COEF. EDIF. (M2/M2)	EDIFICAB. (M2)	"u"	"i"	"c"				COEF. HOMOG.	AGE (UA)	AME (UA/m2)
						"l"	"t"	"s"	"p"			
P1	1.853,96	2,0769	3.850,50	1,970	1,157	1,321	1,450	0,883	1,000	3,855	14.843,91	
P2	966,45	1,6488	1.593,44	1,970	1,125	1,248	1,400	1,017	1,000	3,938	6.275,08	
P3	983,02	2,8	2.752,45	1,000	1,212	1,410	1,375	1,150	1,000	2,702	7.437,75	
P4	1.520,16	1,689	2.567,54	1,970	1,128	1,385	1,400	1,083	1,000	4,666	11.981,18	
P5	863,01	1,4027	1.210,56	1,970	1,106	1,385	1,400	1,017	1,000	4,297	5.201,23	
P6	578,60	1,9018	1.100,38	1,970	1,144	1,295	1,450	1,050	1,000	4,443	4.889,45	
CO	1.611,95	1,6918	2.727,13	2,000	1,128	1,425	1,425	1,083	1,000	4,961	13.530,14	
	8.377,15		15.802,00								64.158,75	0,7847

Por tanto el AGE asciende a 64.158,75 UA, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% de cesión obligatoria y gratuita, lo cual asciende a 6.415,87 UA, correspondiendo al Proyecto de Equidistribución la localización del mismo y la valoración de la unidad de aprovechamiento.

d) Cuadros del cálculo de Coeficientes de homogeneización:

	PARCELA	NºV.	EDIFICABILIDAD	1		2		%	
PARCELA 1		1.853,96	37	3.850,50	1,970	0,056	2,077	1,157	0,157
PARCELA 2		966,45	13	1.593,44	1,970	0,127	1,649	1,125	0,125
PARCELA 3		983,02	36	2.752,45	1,000	0,078	2,800	1,212	0,212
PARCELA 4		1.520,16	21	2.567,54	1,970	0,080	1,689	1,128	0,128
PARCELA 5		863,01	12	1.210,56	1,970	0,117	1,403	1,106	0,106
PARCELA 6		578,60	9	1.100,38	1,970	0,211	1,902	1,144	0,144
PARCELA COMERCIAL		1.611,95	20	2.727,13	2,000	0,085	1,692	1,128	0,128
							13,211		

						EXCAVACION	RANGO		M2-MUROS	RANGO	%		RELLENOS	RANGO								
PARCELA 1						7.603,59	1,97	0,100	0 A 1	0,125			357,49	0,093	0,100	0 A 0,05	0,125		0,000	0,125	0 A 1,5	0,125
PARCELA 2						3.945,64	2,48	0,075	1 A 2	0,100			162,03	0,102	0,075	0,05 A 0,1	0,100		0,000	0,125	1,5 A 3	0,100
PARCELA 3						11.873,30	4,31	0,025	2 A 3	0,075			227,17	0,083	0,100	0,1 A 0,15	0,075		0,000	0,125	3 A 4,5	0,075
PARCELA 4						5.691,49	2,22	0,075	3 A 4	0,050			348,24	0,136	0,075	0,15 A 0,2	0,050		0,000	0,125	4,5 A 6	0,050
PARCELA 5						2.106,89	1,74	0,100	MAYOR 4	0,025			229,08	0,189	0,050	MAYOR 0,2	0,025		0,000	0,125	MAYOR 6	0,025
PARCELA 6						589,46	0,54	0,125					154,96	0,141	0,075				511,30	0,465	0,125	
PARCELA COMERCIAL						6.725,64	2,47	0,050					0,000	0,125					0,000	0,125		

								VALOR		PARCELA						CO
										1	2	3	4	5	6	
1	USO Y TIPOLOGIA DE 1 A 2	[PROPORCION VALOR DE VENTA (EDIFICABILIDADxVALOR DE VENTA M2)]						1 A 2	1,970	1,970	1,000	1,970	1,970	1,970	2,000	
2	INTENCIDAD DE 1 A 2	[(SUP. PARCELA/SUP.EDIFICABLE DE PARCELA)/(TOTAL DE SUP. PARCELA/SUP.EDIFICABLE DE PARCELA)+1]						1 A 2	1,157	1,125	1,212	1,128	1,106	1,144	1,128	
3	URBANISTICOS	A [LOCALIZACION DE 1 A 1.5]						0,5	1,321	1,248	1,410	1,385	1,385	1,295	1,425	
		I	A1	RASANTE	A1.1	DE 0 A 0.25	0,1	0,025	0,025	0,050	0,075	0,075	0,025	0,050		
					A1.2	DE 0.25 A 0.75	0,075									
					A1.3	DE 0.75 A 1	0,05		0,050		0,075	0,075		0,050		
			A2	FACHADAS	A1.4	MAYOR DE 1	0,025	0,025	0,025				0,025			
					A2.1.	EXTERIOR Y ZONA VERDE	0,1	0,050	0,050	0,100	0,050	0,050	0,050	0,075		
					A2.2	EXTERIOR	0,075		0,100							
					A2.3	EXTERIOR Y TRASERA	0,05	0,050	0,050		0,050	0,050	0,050			
					A2.4	EXTERIOR Y MEDIANERA	0,025									
			A3	FORMA/PROPORCION			0,1	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	
			A4	ORIENTACION			0,1	0,080	0,040	0,060	0,060	0,060	0,020	0,100	0,100	
					A4.1	SUR Y ESTE	0,1									
					A4.2	ESTE, SUR Y NORTE	0,08	0,080								
					A4.3	ESTE Y OESTE	0,06		0,060	0,060	0,060					
					A4.4	ESTE	0,04		0,040							
					A4.5	NORTE Y SUR	0,02						0,020			
			A5	ACCESOS				0,066	0,033	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	
					A5.1	CALLE	0,1	0,066		0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	
					A5.2	RODONAL	0,066	0,066								
					A5.3	PEATONAL	0,033		0,033							
		B	TERRENO DE 1 A 1.5						0,5	1,450	1,400	1,375	1,400	1,400	1,450	1,425
		t			B1	EXCAVACIONES	0,125	0,100	0,075	0,025	0,075	0,100	0,125	0,050		
					B2	RELLENOS	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125		
					B3	CALIDAD DEL SUELO	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125	0,125		
					B4	MUROS	0,125	0,100	0,075	0,100	0,075	0,050	0,075	0,125		
		C	[PROXIMIDAD S.G. DE 0.75 A 1 Y DE 1 A 1.25]						0,5	0,883	1,017	1,150	1,083	1,017	1,050	1,083
		s			C1	SISTEMAS GENERALES	0,1									
					C2	SISTEMAS LOCALES	0,4	0,133	0,267	0,400	0,333	0,267	0,200	0,333		
						C2.1	COMERCIAL	0,0667		0,067	0,067					
						C2.2	DOTACIONAL	0,0667		0,067						
						C2.3	APARCAMIENTOS	0,0667		0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	
						C2.4	ESPACIOS LIBRES	0,0667	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067		
						C2.5	CALLES	0,0667	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	
						C2.6	RODONAL Y PEATONAL	0,0667	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	0,067	
		D	[PREXISTENCIAS INDENMISABLES DE 1 A 1.5]						0,5	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

9.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN (AME)

Para el establecimiento del Aprovechamiento Urbanístico Medio de Equidistribución se han tenido en cuenta las determinaciones del art. 107 de la Normativa de la Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes variables:

- a) Aprovechamiento urbanístico global de equidistribución del sector (AGE), calculado en la forma prevista en el apartado anterior.
- b) Superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución.

La superficie de suelo del sector a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución estará integrada por:

- La superficie de suelo del sector, con exclusión de la ocupada por los sistemas generales y sistemas locales:
 - Sistemas generales y sistemas locales adquiridos por la Administración Pública en virtud de cesión obligatoria y gratuita antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.
 - Sistemas generales y sistemas locales que hubieran sido adquiridos de forma anticipada al desarrollo del ámbito o sector tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. En este supuesto el coste de la expropiación forzosa se computará como carga en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas del ámbito o sector.
- La superficie de suelo ocupada por los sistemas generales adscritos al sector.
- La superficie de suelo virtual en la que se cuantifique el valor de las preexistencias indemnizables existentes en el sector.

La valoración de las preexistencias indemnizables se determinará por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/1998⁽¹⁾, de 13 de mayo, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

La valoración de la superficie de suelo en la que se cuantificará el valor de las preexistencias indemnizables, de forma virtual y a los solos efectos de la determinación y asignación a los beneficiarios de la indemnización de los aprovechamientos correspondientes a la superficie de suelo virtual en la que se cuantifique el valor de las preexistencias, se determinará por aplicación de los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/1998, de 13 de mayo, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

De acuerdo con los criterios expuestos el aprovechamiento urbanístico medio de equidistribución será:

$$AME = AGE / SUP. SUELO$$

$$AME = 64.158,75 \text{ UA} / 81.760 \text{ m}^2 = 0,7847 \text{ UA/m}^2\text{s.}$$

Para el cálculo del AME se ha tenido en cuenta la totalidad de la superficie del sector y el sistema general adscrito.

(1) La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, fue derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, la cual fue refundida por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo".

CAPITULO X

CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector y polígono que se planifica.

La edificabilidad bruta del Plan Parcial es de 0,56 m²/m², que equivale a una superficie máxima edificable del sector de 18.330 m², de los cuales 15.802 m² corresponden a la edificabilidad lucrativa, con un número máximo de viviendas de 128, de las cuales 35 serán de Protección Pública.

CALCULO DE SISTEMAS LOCALES Y EQUIPAMIENTOS:

- Datos del sector

- Superficie: 32.534 m² (con S.G. incluido).
- Sistema General incluido: 11.463,48 m².
- Sistema General adscrito: 49.226 m².
- Densidad: 128 viviendas.
- Superficie Edificable lucrativa: 15.802 m².
- Superficie Edificable total: 18.330 m².

- Decreto 1/2000 (TRLOTENC'00)

De acuerdo con art. 36 del TRLONTEc'00, los planes parciales que sean predominantemente residenciales deben disponer de 40 m² de suelo por cada 100 m² edificados destinados a espacios libres, dotaciones y equipamientos, de los que un 50% al menos serán para Espacios Libres Públicos. En cuanto a los aparcamientos el apartado 4 del citado artículo establece un mínimo de 1 plaza por vivienda fuera de la red viaria.

- o Sistemas Locales y equipamientos:

Superficie edificable lucrativa: 15.802 m².

La reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos será:

$$15.802 \times 0,40 = 6.321 \text{ m}^2$$

De los cuales corresponderán 3.160 m² (50%) a espacios libres públicos.

El PGOV establece que el resto de la reserva de suelo, 3.160 m² (50%), 1.580 m² se destinen a dotaciones y 1.580 m² a equipamientos.

Lo cual coincide con la ficha urbanística del SUSNO-4 establecida por el PGOV.

De acuerdo con la documentación gráfica del presente Plan Parcial, las reservas de Sistemas Locales y equipamientos son:

SISTEMAS LOCALES

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	3.259,44 m ²
SISTEMA LOCAL DOTACIONES	1.580,09 m ²
TOTAL SISTEMAS LOCALES	4.839,53 m²

EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO COMERCIAL-SOCIAL	1.611,95 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.611,95 m²

- o Aparcamientos: 1 plaza/vivienda fuera de la red viaria (art.36.4 del TRLOTENc'00).

El total de viviendas asciende a 128, por lo que este sería el número de plazas a disponer fuera de la red viaria, de las cuales 4 serían para usuarios minusválidos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

Anexo a la red viaria se disponen un total de 113 plazas de aparcamiento (6 plazas para usuarios minusválidos) y un total de 179 en el interior de las parcelas edificables según la siguiente relación:

PARCELA	PLAZAS
P1	37
P2	13
P3	36
P4	21
P5	12
P6	9
CO	25
S.L.DOT	16
S.G.U.P.D (docente)	10
TOTAL	179

De acuerdo con la documentación gráfica del Plan Parcial se adjunta resumen de la totalidad de las parcelas con indicación de su edificabilidad y número de viviendas:

PARCELAS LUCRATIVAS (RESIDENCIALES)	SUPERFICIE (m2)	EDIFICAB. (m2)	Nº VIV.
--	----------------------------	---------------------------	--------------------

PARCELA P-1	1.853,96	3.850,50	37
PARCELA P-2	966,45	1.593,44	13
PARCELA P-3 (VPO)	983,02	2.752,45	36
PARCELA P-4	1.520,16	2.567,54	21
PARCELA P-5	863,01	1.210,56	12
PARCELA P-6	578,60	1.100,38	9
TOTAL PARC. RESIDENCIALES	6.765,20	13.074,87	128

PARCELAS LUCRATIVAS (EQUIPAMIENTOS)
--

PARCELA CO	1.611,95	2.727,13	-
TOTAL PARC. EQUIPAMIENTOS	1.611,95	2.727,13	-
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	8.377,15	15.802,00	

SISTEMAS LOCALES

DE ESPACIOS LIBRES	3.259,44		-
DE ESPACIOS LIBRES RESIDUALES	258,29		
DE DOTACIONES	1.580,09	1.580,09	-
DE INFRAESTRUCTURAS	27,60		-
DE COMUNICACIONES (viales rodados, aparc. y peatonales)	7.567,95		-
TOTAL SISTEMAS LOCALES	12.693,37	1.580,09	

SISTEMAS GENERALES (incluidos y adscritos)

DE ESPACIOS LIBRES (incluido)	10.170,12		-
DE USOS PÚBLICOS DOTACIONALES (docente) (incluido)	1.293,36	947,91	-
DE ESPACIOS LIBRES (adscrito)	49.226,00		-
TOTAL SISTEMAS GENERALES	60.689,48	947,91	

TOTAL	81.760,00	18.330,00	128
--------------	------------------	------------------	------------

PLAN DE ETAPAS

2.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse la documentación del Proyecto de Equidistribución en el plazo máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

Las obras de Urbanización se programan en una etapa, de cuatro años de duración , a contar desde el inicio de las obras, las cuales deberán comenzar en el plazo máximo de dos años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el artículo 169.1 del TRLOTENC'00, modificado por el artículo 24 de la Ley 6/2009, de 12 de mayo, sobre medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

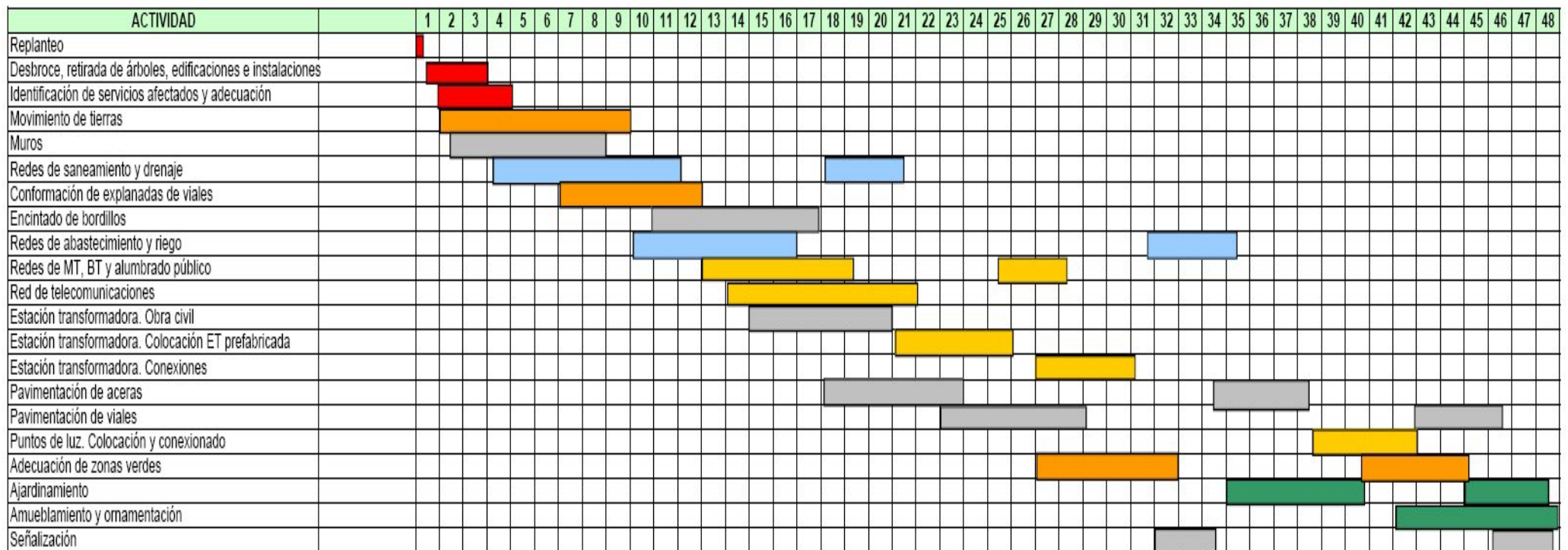
Por tanto el plazo total será de 2 (para el inicio)+4 (una etapa) según el programa de trabajo que se adjunta en la página siguiente.

PROGRAMA DE ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se estima una sola etapa, debiendo temporizarse las medidas ambientales específicas en consonancia con el desarrollo de las obras. De esta forma al comienzo de las mismas se procederá al vallado de la zona, riego de superficies durante los desmontes e inicio del ajardinamiento cuando las zonas estén preparadas para ello.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN SUSNO-4 CASCO OESTE. T.M. VALSEQUILLO

PROGRAMA DE TRABAJOS



SISTEMA DE ACTUACIÓN

3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PREVISIONES SOBRE LA
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE LOS
ARTÍCULOS 101 Y SIGUIENTES DEL TRLOTENC'00.

Como cumplimiento, por tratarse de un Planeamiento con un sistema de ejecución privada, se incluye este Anejo para cumplimentar los aspectos que se dictan en los art. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento estatal, así como en los artículos 101 y siguientes del DL 1/2000.

2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE SU
CONSERVACIÓN

El promotor del presente Plan Parcial dispone del 60,21% de la superficie del Sector. Este Plan Parcial forma parte de una iniciativa que pretende la implantación del Sistema de Compensación, para lo deberá seguirse el procedimiento establecido en el art. 101 y siguientes del TRLOTENC'00 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139.3 del Decreto 183/2004 la conservación de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurrirá entre la finalización de las obras y su recepción por el Ayuntamiento deberá correr a cargo de la entidad urbanística colaboradora que se constituya para la ejecución de la urbanización de acuerdo con el sistema de actuación privado que finalmente sea elegido por el Ayuntamiento en el procedimiento de establecimiento del sistema

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ORDENACIÓN

Nos remitimos aquí a las propias determinaciones del PGOV y las descritas en apartados anteriores.

4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL
AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Los promotores de esta urbanización, por medio del presente documento se comprometen ante el Ayuntamiento de Valsequillo a:

- 1) Entregar el Proyecto Equidistribución en el plazo máximo de seis meses a partir de la constitución de la junta de compensación.
- 2) A realizar las obras de urbanización de acuerdo con las previsiones del Plan de Etapas.

Las obras de urbanización que efectuaran los promotores son las contempladas en el Proyecto de Urbanización, y en cualquier caso las que se establecen en el artículo 60 del Reglamento de Planeamiento estatal, aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

La recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento se hará por el procedimiento que éste tenga establecido.

- 3) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 del TRLOTEc'00, y que se detallan en los capítulos 8 y 9 de la Memoria de este Plan Parcial, tanto en superficie de suelo como de los usos a los que se deben destinar.
- 4) Por otra parte los futuros propietarios se deben comprometer a subrogarse en la proporción que les corresponda de las obligaciones de los promotores en cuanto a conservación de la urbanización.

5.- GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Para asegurar estas garantías y responder de forma concreta a estos compromisos ante el Ayuntamiento, los promotores efectuaran una garantía a favor de este por un importe del 15% por cualquiera de los medios legalmente admitidos y que sería retirado con la conclusión de las obras de urbanización.

6.- MEDIOS ECONÓMICOS

Los medios económicos de que disponen los promotores en la actualidad se centran por una parte en el valor de los terrenos y por otro lado en su solvencia económica.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.- ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se determinará la evolución de las obras de urbanización, que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la Ordenación prevista y garantice la disponibilidad de medios para su total ejecución, y como toda promoción privada, permita obtener un beneficio económico que haga la promoción rentable.

2.- EVALUACION ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROYECTADAS

El costo de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo con el Proyecto de Urbanización sería:

- Obras de urbanización según Proyecto Básico de Urbanización: 1.016.730,88 €
- Indemnizaciones: 200.000,00 €
- Demoliciones con transporte a vertedero: 15.000,00 €

TOTAL GASTOS:..... 1.231.730,88 €

3.- REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN EN EL PRECIO DEL SUELO

La repercusión del coste de la urbanización sobre la unidad de aprovechamiento, considerados todos los gastos necesarios y teniendo en cuenta que el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios es del 90%, sería:

$$COSTE DE URBANIZACIÓN = \frac{1.231.730,88 \text{ (€)}}{64.158,75 \text{ (UA)} \times 0,90} = 21,33 \text{ €/UA}$$

Asimismo, la repercusión del coste de la urbanización sobre el metro cuadrado edificable del suelo negociable de la totalidad del Sector SUSNO-4. CASCO OESTE, sería:

$$Vrs (Coste medio) = \frac{1.231.730,88 \text{ (€)}}{15.802,00 \text{ (m}^2\text{e)} \times 0,90} = 86,60 \text{ €/m}^2\text{e}^o$$

Que a la vista de los precios de mercado permite acometer la urbanización garantizando la rentabilidad a la inversión.

NORMATIVA URBANÍSTICA

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

INTRODUCCIÓN.

Las presentes Normas tienen aplicación en el ámbito del Plan Parcial del Sector SUSNO 4. CASCO OESTE del PGO de Valsequillo.

CAPITULO I

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

1.- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Conjuntamente con el presente Plan Parcial se tramita el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuya aprobación se debe producir simultáneamente con el mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTENc'00, y el mismo deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento Estatal, aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de junio.

2.- SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

3.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará sobre la base de los dos sumandos siguientes:

- 1) Agua potable para uso residencial con un mínimo de 200 litros/habitante y día.
- 2) Agua para riegos, y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 250 l/hab/día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de cinco días punta, a razón de 120 litros/habitante y día.

4.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 250 l/hab/día.

5.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

6.- ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiéndose a los standard normalmente utilizados y avalados por la experiencia, serían:

<u>Tipo de vía</u>	<u>Nivel medio iluminación</u>
Viaro principal	30 lux
Viaro secundario	30 lux
Peatonales	10 lux

La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse con la colocación de las luminarias en cordón a un sólo lado de la calzada y con altura aproximada al techo de aquella. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

7.- TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose armarios de pedestal en la vía pública y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o si no existieran éstas, alineados al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

8.- PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de aglomerado asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, prohibiéndose para estos la utilización de aglomerados asfálticos.

9.- PLANTACIONES

Plantaciones de arbolado y jardinería. Los espacios libres restantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alienaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado del terreno en evitación de que produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

En los proyectos de Urbanización se incorporará el plano que especifique el tratamiento del suelo y la jardinería de los espacios libres de uso público y las áreas de juego.

CAPITULO II

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

10.- DEFINICIÓN

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

11.- CLASIFICACIÓN

Se dividen en:

- * Normas generales de uso.
- * Normas generales de volumen.
- * Normas generales de higiene.
- * Normas generales de estética.

SECCIÓN 1ª : NORMAS DE USO

12.- NORMAS GENERALES DE USO

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y 85 del Documento Normativo de Ordenación Urbanística Pormenorizada del PGOV, en el ámbito del Plan Parcial se establecen los siguientes usos globales y pormenorizados:

Usos globales y pormenorizados:

- 1) Uso global: Residencial.
 - a) Vivienda colectiva.
- 2) Uso global: Equipamientos.
 - a) Comercial.
 - b) Oficinas.
 - c) Social.
- 3) Uso global: Sistemas locales.
 - a) De espacios libres (parque público, plaza pública, jardín público).
 - b) De dotaciones (cultural, docente, deportivo).
 - c) De infraestructuras.
 - d) De comunicaciones.

- 4) Uso global: Sistemas generales.
 - a) De espacios libres.
 - b) De uso público comunitario.

Los diferentes usos pormenorizados se regularán por la normativa establecida en el artículo 85 del Documento Normativo del PGOV, complementando o modificando la misma en los siguientes aspectos:

12.1.- Uso residencial.

- 1) El uso residencial cumplirá las condiciones exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad o Norma que lo sustituya.
- 2) Las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 8/95 de 6 de abril, y el Decreto 227/97 de 18 de septiembre, de Accesibilidad y supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, o normas que las sustituyan.
- 3) En viviendas, en edificación colectiva, será obligatoria la dotación de solana/tendedero incorporada a cada una de las unidades de vivienda, debiendo contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela o patio de manzana.
- 4) Los patios a efectos exclusivos de iluminación natural se regularán por el Decreto de Habitabilidad mencionado, quedando la función de ventilación a expensas de lo que se establezca en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- 5) La altura libre interior de las viviendas no será inferior a 2,50 metros, admitiéndose una altura de 2,20 metros en dependencias que no sean dormitorios o cuartos de estar. Bajo cubierta inclinada se admite una altura mínima mayor o igual a 1,50 metros.

12.2.- Equipamientos.

- 1) Solamente está permitido el uso global de Equipamientos con destino a almacenes en la parcela CO, con uso exclusivo de comercial y oficinas. Estarán vinculados a la propia actividad comercial de la misma.
- 2) La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de 2,80 metros. En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de 2,50 metros.
- 3) Cuando la superficie destinada a almacén supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1 metro para circulación peatonal.
- 4) El uso de almacén, al estar vinculado a la actividad comercial, no requerirá de plazas de aparcamiento adicionales a las que sean necesarias por la actividad principal (comercio/oficinas).

- 5) Los locales destinados a almacén en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

12.3.- Sistemas locales

12.3.1.- De espacios libres

En cuanto al ajardinamiento de los espacios libres o zonas ajardinadas, se estima que ha de hacerse preferentemente en base a especies autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la intervención proyectada (vegetación termófila). Para alcanzar tal fin se recomienda la utilización de un porcentaje no inferior al 60% de taxones con las características indicadas para los espacios libres y sectores ajardinados.

Los elementos vegetales autóctonas y/o endémicas que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo, subarbustivo o herbáceo, pero se estima como referentes la plantación de palmeras canarias, acebuches y dragos, entre otras.

Con respecto a los elementos exóticos de ornato, serán aquellas especies ya empleadas tradicionalmente en la jardinería canaria de la zona y de las cuales se haya comprobado que no tiene capacidad para competir con las especies canarias, y que ya se cultivan en nuestros invernaderos contando, en consecuencia, con las correspondientes garantías fitosanitarias. A título orientativo se plantea lo siguiente:

- Árboles: Se disponen en las superficies de mayores dimensiones: EL-1 y EL-2 y en el borde Norte, transición con el suelo rústico. Algunos ejemplares se dispondrán en la franja ajardinada entre la parcela P-2 y la acera. Se eligen la palmera canaria, el drago, el tarajal, el falso pimentero, la acacia mayorera, el framboyán, y el pino marítimo. Su ubicación en los EL-1 y EL-2 será a una cierta distancia de la acera (en un segundo plano) para mejorar la perspectiva y apreciación de la zona verde.
- Arbustos: se colocan en todas las parcelas destinadas a zona verde, incluso en la rotonda. Se consideran la adelfa, la tabaiba, el cardón, el verol y el guaydil.
- Plantas vivaces de floración: Se coloca en todas las zonas ajardinadas. Se engloban en este apartado el geranio, margarita, siempreviva, magarza, retama blanca y amarilla, etc. Se utilizan, junto con las tapizantes en la colonización de las zonas de rocalla.
- Plantas tapizantes: utilizadas para cubrir zonas creando áreas verdes o floridas. Especialmente indicada en las zonas de rocalla y taludes más forzados.
- Planta tipo seto: Se colocarán hibiscos o similares en la franja ajardinada del borde de la urbanización y en determinadas zonas de los espacios libres para limitar el paso o encauzar los recorridos.

Por último sólo nos queda recomendar que en los jardines privados se utilicen preferentemente las especies indicadas para las zonas ajardinadas de los espacios libres (autóctonas u ornamentales)

12.4.- Equipamientos.

12.4.1.- Comercio y oficinas.

- 1) Los locales destinados a actividades comerciales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- 2) Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial u oficinas.
- 3) Dentro de la parcela se dispondrá, de una zona de acceso independiente para carga y descarga de mercancías, cuyas dimensiones deberán quedar justificadas en el proyecto de la edificación en función del tipo de actividad y del número de locales. Esta zona de carga y descarga no podrá interrumpir el tráfico vial.
- 4) La luz y ventilación de los establecimientos comerciales quedara regulado por las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación.
- 5) En la parcela de equipamiento comercial (CO) se permitirá el uso comercial en la primera planta bajo rasante, sótano o semisótano, y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento de la planta baja, con un mínimo, en todo caso de 10 m².
- 6) Los establecimientos dedicados al comercio deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el local de ventas, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un inodoro y un lavabo por cada 250 m² de área de venta o fracción.

En establecimientos comerciales en los que no sea previsible gran afluencia de público, en proporción a la superficie necesaria para exponer la mercancía, como los dedicados a la venta y exposición de muebles, coches, artículos de jardinería, etc..., la dotación podrá reducirse a la mitad.

En el caso de que se trate de galerías comerciales podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

12.4.2.- Garaje-aparcamiento.

- 1) Todos los edificios dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.

- 2) Los espacios destinados a albergar la dotación de aparcamientos en edificios de viviendas, no podrán variar su uso, o transformarse en aparcamientos de uso público.
- 3) La dotación de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, bien sea en el espacio libre o edificado.
- 4) Los aparcamientos en espacios libres de parcela, entendiéndose por tal la superficie de parcela no ocupada por la edificación, podrán llevarse a cabo sobre rasante. La superficie ocupada por este uso no será superior al 40% de la superficie libre, será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, la cubrición, caso de llevarse a cabo, se efectuará con elementos de jardinería.
- 5) Los garajes se efectuarán siempre en el espacio edificado bajo rasante, tal y como se detalla en la normativa particular de las parcelas con las siguientes condiciones:
 - a) La altura libre mínima será de 2,50 metros, y la altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de 2,20 metros.
 - b) Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado al estacionamiento de un vehículo. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
 - c) En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán dibujadas y numeradas todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.
 - d) El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje, sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad, por 20 m².
 - e) La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales.
 - f) No se admitirán accesos rodados a garajes en los chaflanes.
 - g) El número máximo de accesos rodados a las plantas de aparcamiento será de dos, siendo el ancho mínimo de 3,00 metros.
 - h) Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrá una altura libre mínima de 2,20 metros
 - i) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta y del 12% en los de directriz curva, medida en el eje de la rampa, excepto para garajes que sean uso vinculado a viviendas en su categoría de unifamiliar que no tendrá restricción, debiendo justificarse la solución propuesta.
 - j) El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:

- a) En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de 3,00 metros.
- b) En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería será de 4,50 metros.
- c) En vías de doble sentido será de 4,75 metros.
- k) Si el acceso se efectúa con montacoches, se dispondrá un aparato elevador por cada 20 plazas o fracción.

SECCIÓN 2ª : NORMAS DE VOLUMEN

12.- CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

12.1.- Parcela:

El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

12.2.- Solar:

Parcela de terreno que deberá estar dotada con los siguientes servicios:

- 1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
- 2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- 3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- 4º) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

12.3.- Parcela mínima:

El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

La parcela mínima se establece en la normativa particular de cada una.

13.- CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

13.1.- Alineación oficial de calle:

Límite entre los viales rodados o peatonales y las parcelas o solares de propiedad privada.

13.2.- Retranqueo y separación linderos:

Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de calle (retranqueo) o línea de separación de parcelas (separación linderos), salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,30 m.

En la zona de retranqueo únicamente se permite los muros de cerramiento de la parcela y contadores adosados a estos, piscinas y zonas deportivas descubiertas, solarium, jardines y cualquier otro elemento asimilable.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar las zonas de retranqueo mínimo que establezca la normativa, excepto la rampa de acceso a estos que podrá estar cubierta.

13.3.- Rasante:

Es la cota de partida en el suelo a partir de la que se mide la altura de las edificaciones y el nº de plantas permitidas para la edificación.

En general está constituida por la cota del bordillo de la acera a la que la parcela da frente, tomado en el punto medio de dicho frente, o en tramos de 40 metros.

Las excepciones se regularán en la normativa específica adjunta.

14.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

14.1.- Altura de la edificación:

Es la distancia vertical entre la cota de rasante (definida en el apartado 13.3) y la parte inferior del techo de la última planta si esta es plana. En el caso de cubierta inclinada, se tomará la intersección del plano inferior de la misma con el interior del muro de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado) se encuentra a más de 1,40 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación.

Las cubiertas inclinadas o tejados serán ejecutadas con tabiquería o con cielo raso inclinado, con pendientes entre 15 y 40°, limitándose la altura de las cumbreras a un máximo de 3,60 m. por encima de la altura definida en este apartado.

14.2.- Construcciones permitidas por encima de la altura:

Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida.

Además de las cubiertas inclinadas definidas en el punto anterior, únicamente se permiten las cajas de

escalera y cuartos de máquinas de ascensores con la superficie y altura necesaria para tales usos, así como instalaciones al servicio de la edificación (aire acondicionado debidamente tratadas y oculto de vistas, antenas de TV colectivas y recintos de telecomunicaciones, paneles solares, chimeneas de ventilación y similares). No se permitirán elementos tales como depósitos de agua vistos, cañizos, tendedores, pérgolas, toldos tanto fijos como móviles, etc.

Los antepechos en las cubiertas visitables, no podrán superar la altura de 1,10 m.

14.3.- Sótanos y semisótanos:

Se permite en todas las parcelas con las siguientes condiciones:

1) Definición

Sótanos: Se considera sótano la planta de la edificación en la que más del 50% de su techo queda por debajo de la rasante, y que el resto no sobresalga en ningún punto más de 0,70 mts, medidos a la parte inferior del forjado y que no tengan aperturas al exterior a excepción de las puertas de entrada.

Semisótano: Se considerará semisótano a la planta bajo rasante cuyo forjado de techo, medido a su parte inferior, no sobresalga más de 1,40 m de la misma. No se contabilizarán para el cálculo del número máximo de plantas.

2) Uso permitidos en sótanos y semisótanos

No podrán ser destinados más que a los siguientes usos:

- 1.- Grupo electrógeno
- 2.- Calderas
- 3.- Depuradoras
- 4.- Bombas
- 5.- Cámaras para basuras
- 6.- Contadores y cuadros
- 7.- Aljibes
- 8.- Garajes
- 9.- Trasteros
- 10.- Depósitos de combustibles

3) Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de superficie construida sobre rasante.

La superficie de cada uno de los sótanos y semisótanos no podrá ser superior a la que resulte de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de la parcela.

4) Salvo excepciones, previstas en las normas particulares, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar las zonas de retranqueo, con excepción de los accesos desde el espacio público.

5) La altura mínima entre suelo y techo será de 2,40 m., siendo la altura libre mínima de todo tipo de elementos de 2,20 mts.

6) Los paramentos que queden a la vista deberán revestirse con piedra natural rapiada.

14.4.- Ocupación en planta:

Es el parámetro que regula la proporción de suelo de la parcela que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en tanto por ciento sobre la superficie total del solar. Se entiende por superficie ocupada la proyección sobre un plano horizontal del contorno de la edificación sobre rasante. No se computarán a estos efectos:

- Los patios interiores, incluso los cubiertos.
- Los aleros o cornisas de cubierta, con un vuelo máximo de 1,00 m sobre el plano de fachada.

14.5.- Coeficiente de edificabilidad:

Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie edificable y la superficie del suelo de la parcela.

14.6.- Edificabilidad de parcela

Es la superficie máxima, expresada en metros cuadrados edificables (m²e), de la edificación que puede realizarse en una parcela, resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie del terreno.

Se excluirán del cómputo de la superficie edificada a los efectos del cómputo de la edificabilidad:

- Los patios interiores, incluso los cubiertos.
- Las superficies bajo cubiertas inclinadas, aunque sean utilizables y siempre que estén vinculadas a la planta inmediatamente inferior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubiertas.
- Los cuerpos volados abiertos y las terrazas y pasillos abiertos.
- Los sótanos y semisótanos.

14.7.- Número de plantas:

Es el número de plantas que se permite edificar en cada parcela, excluyendo semisótanos y sótanos. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima de la rasante definida en el apartado 13.3 una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

En las parcelas lucrativas residenciales la altura señalada en la normativa anexa no tendrá tolerancia, debiendo tener la edificación la altura que se fije.

SECCIÓN 3ª : NORMAS DE HIGIENE

15.- NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico - sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

SECCIÓN 4ª : NORMAS DE ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE

16.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

16.1.- Como norma general, se tenderá al uso de aplacados de piedra natural del lugar, o, en su defecto, enfoscados en exteriores para pintar. En el caso de pintura, será obligatorio el uso de la gama de colores ocre, sienas o terrosos.

16.2.- Los elementos de cubrición en cubiertas inclinadas se realizarán con teja.

16.3.- Los muros de cerramiento de las parcelas y los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista se revestirán con piedra ripiada, a ser posible del mismo lugar, al menos en su apariencia externa.

16.4.- Los muros de cerramiento de las parcelas, caso que sean necesarios, se podrán ejecutar con un muro de 1,00 m de altura máxima, pudiendo elevarse esta con verja metálica o madera hasta una altura total de 2,00 mts. Las divisiones interiores de parcela, que separen distintas propiedades y que sean visibles desde la vía pública, podrán ejecutarse por el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior, siendo la altura del muro de 1,50 mts, pudiendo llegar el vallado hasta 2,50 mts. Las que no sean visibles desde la vía pública, el cerramiento podrá ejecutarse con un muro que podrá tener la altura de la planta baja.

16.5.- Las zonas libres de cada parcela, deberá ajardinarse al menos en un 30% de su superficie.

16.6.- Jardinería:

- a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

16.7.- Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

- a) Las telas asfálticas vistas, las cuales estarán siempre bajo un material de acabado.
- b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

16.8.- No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas, salvo si están incluidos en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

17.- NORMAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL

17.1.- Se prohíbe el vertido de restos de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuo en los alrededores de la zona de intervención, debiéndose garantizar su transporte a vertedero autorizado.

17.2.- Se regará con cubas de agua el terreno durante los desmontes y movimientos de tierra según las necesidades, sobre todo si las labores se realizasen durante períodos secos o ventosos.

17.3.- Se protegerá la periferia de la zona de actuación con un vallado.

17.4.- En el ajardinamiento en los espacios públicos se deberá utilizar como mínimo un 60 % de especies autóctonas, obtenidas de viveros locales.

NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Son aquellas que concretan las condiciones particulares de aplicación a la edificación de las parcelas y hacen referencia al uso, aprovechamiento y condiciones de volumen y forma de la edificación.

PARCELA: P-1

1. Superficie: 1.853,96 m².
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado.
3. Numero viviendas: 37.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Residencial.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela:
 - a) Parcela mínima: 100 M².
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: $\geq 3,00$ (tres) metros al lindero oeste (lindero con suelo urbano) y $\geq 2,00$ (dos) metros al lindero sur (con paso peatonal). Al resto de linderos será libre.
El proyecto de edificación deberá disponer de una zona de tránsito a modo de rodonal en la zona grafiada en el plano de parcelación, con un ancho mínimo de tres metros.
7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: tres plantas sobre la rasante⁽¹⁾, permitiéndose aprovechamientos bajo cubierta inclinada siempre que estén vinculados a la planta inmediatamente inferior.
 - b) Altura en metros respecto a la rasante ⁽¹⁾:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 10,70$ (diez con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 14,30$ (catorce con treinta) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 9,70$ (nueve con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 13,30$ (trece con treinta) metros.
 - c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante ⁽¹⁾: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.

(1) "A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerara rasante de la manzana las fijadas por la zona de tránsito peatonal vinculada al espacio Libre colindante (SLEL-1) y el vial situado al norte de la manzana P-1. La edificación podrá escalonarse para adaptarse a estas rasantes, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura".
 - d) Condiciones de la cubierta.

- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m² por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no dé a fachada.
 - En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
 - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
 - Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
8. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Coeficiente de edificabilidad: 2,0769 m²/m².
 - b) Edificabilidad de parcela: 3.850,50 m².
 - c) Ocupación máxima en planta:
 - Bajo rasante: 100%, excepto la zona de separación a linderos.
 - Sobre rasante: no se limita.
9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

PARCELA: P-2

1. Superficie: 966,45 m².
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado.
3. Número de viviendas: 13.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Residencial.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: 100 M².
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: $\geq 3,00$ (tres) metros al lindero oeste (lindero con paseo peatonal) y $\geq 2,00$ (dos) metros al lindero este (con espacio libre residual) a modo de peatonal de uso comunitario. Al resto de linderos será libre.
7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: tres plantas sobre la rasante⁽¹⁾, permitiéndose aprovechamientos bajo cubierta inclinada siempre que estén vinculados a la planta inmediatamente inferior.
 - b) Altura en metros respecto a la rasante ⁽¹⁾:
Edificación de tres plantas:

- Con semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 10,70$ (diez con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 14,30$ (catorce con treinta) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 9,70$ (nueve con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 13,30$ (trece con treinta) metros.
- c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante ⁽¹⁾: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
- d) Las edificaciones deberán escalonarse, para no sobrepasar la altura máxima
- (1) "A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerara rasante de la parcela las establecidas por los viales a los queda fachada."

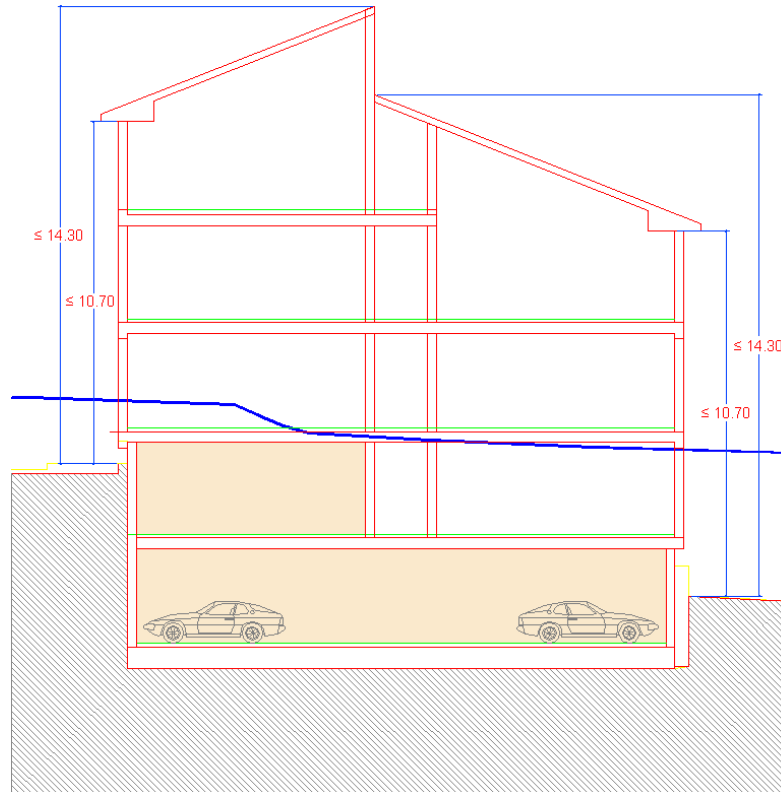
Condiciones de la cubierta.

- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m² por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no de a fachada.
 - En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
 - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
 - Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
8. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,6488m²/m².
- b) Edificabilidad de parcela: 1.593,44 m².
- c) Ocupación máxima en planta:
- Bajo rasante: 100%, excepto la zona de separación a linderos con el peatonal (lindero oeste).
 - Sobre rasante: No se limita.
9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

PARCELA: P-3

1. Superficie: 983,02 m².
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado (la edificación en esta parcela se destinará exclusivamente a Viviendas de Protección Oficial.
3. Número de viviendas: 36.
4. Usos pormenorizados:
- a) Uso principal: Residencial.
- b) Usos compatibles:
- En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela

- a) Parcela mínima: el proyecto de compensación podrá efectuar la parcelación de la misma, teniendo en cuenta que la parcela mínima no podrá ser inferior a 150,00 m², debiendo disponer las parcelas resultantes de acceso rodado.
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
- a) La edificación podrá abrir huecos de luces y vistas sobre los espacios libres colindantes.
 - b) Chaflanes: 3mts para ancho de vía menor o igual a 10 m en esquina noroeste del vial B, 3mts para ancho de vía menor o igual a 10 m en esquina suroeste del vial B.
7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
- a) Altura en número de plantas: tres plantas sobre la rasante ⁽¹⁾.
 - b) Altura en metros respecto a la rasante ⁽¹⁾:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: ≤ 10,70 (diez con setenta) metros. A cumbrera: ≤ 14,30 (catorce con treinta) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: ≤ 9,70 (nueve con setenta) metros. A cumbrera: ≤ 13,30 (trece con treinta) metros.
 - c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante ⁽¹⁾: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
- (1) "A los efectos de establecer la altura de la edificación se consideraran rasantes el encintado de acera del Vial B y el espacio libre de uso público (SLEL-2)"
- d) Condiciones de la cubierta.
 - La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m² por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no de a fachada.
 - En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
 - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
 - Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
8. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Coeficiente de edificabilidad: 2,80 m²/m².
 - b) Edificabilidad de parcela: 2.752.45 m².
 - c) Ocupación máxima en planta: No se limita
9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.



PARCELA: P-4

1. Superficie: 1.520,16 m²
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado.
3. Número de viviendas: 21
4. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Residencial.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: 100 M².
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: Se establece un retranqueo mínimo de 2,50 metros al vial A, y $\geq 3,00$ metros al lindero Este, siendo libre al lindero sur y debiendo adosarse obligatoriamente al lindero de la parcela P5.
 - b) Chaflanes: 4mts para ancho de vía entre 10 y 15m en esquina suroeste del vial A con vial B.
7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: tres plantas, dos sobre la rasante del vial y una bajo este ⁽¹⁾.

- b) Altura máxima en metros respecto a la rasante del vial ⁽¹⁾: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 6,60$ (seis con sesenta) metros. A cumbrera: $\leq 10,20$ (diez con veinte) metros, según gráfico adjunto.

(1) "A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerara rasante el encintado de la acera del Vial A".

c) Condiciones de la cubierta.

- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m² por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no de a fachada.
- En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
- Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
- Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.

d) Condiciones de la fachada.

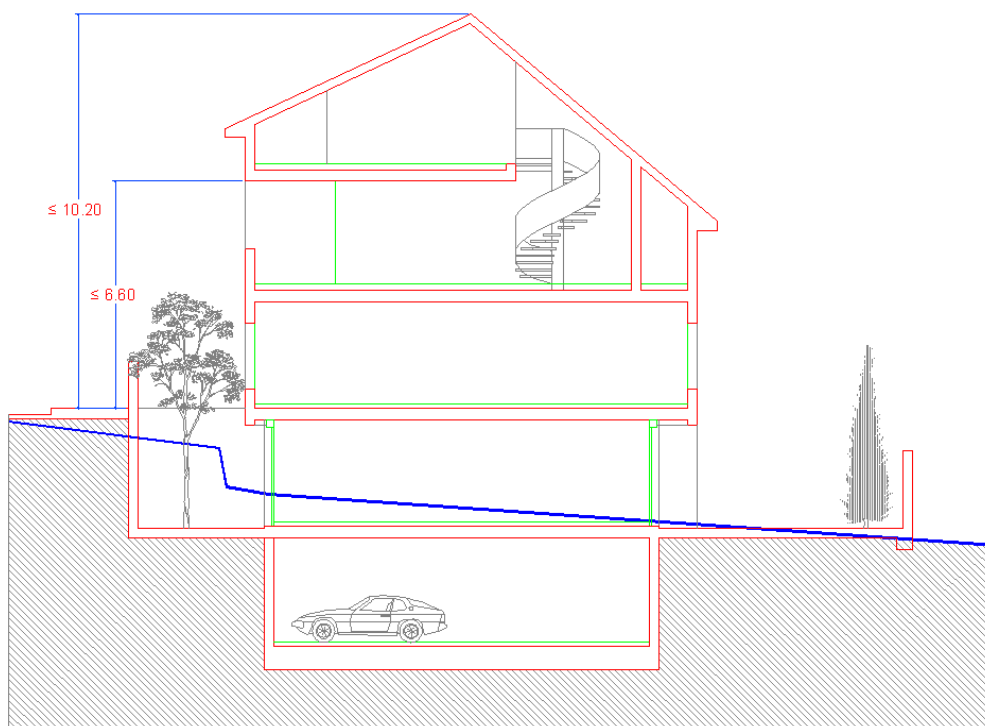
Para evitar el impacto paisajístico de pudiera significar la edificación de la parcela, esta se fraccionara mediante un retranqueo respecto a la alineación oficial de, como mínimo, 2 m de fondo por un mínimo de 3 m de fachada. Este retranqueo se realizara cada 30 m de edificación, como máximo, y se marcara tanto en la fachada este como en la oeste.

8. Condiciones de intensidad de la edificación

- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,6890 m²/m²
- b) Edificabilidad de parcela: 2.567,54 m².
- c) Ocupación máxima en planta:
- Bajo rasante: 100%, excepto la zona de separación a linderos.
 - Sobre rasante: no se limita.

9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

10. Solo podrán abrir huecos de vistas, al lindero Este (suelo urbano) la planta bajo rasante del vial A y la inmediatamente superior (planta a nivel de rasante del vial A), de forma que no se produzcan servidumbre de vistas sobre las parcelas del suelo urbano colindante. Permitiéndose huecos de luces en techo de cubierta, ajustándose al esquema siguiente o similar:



El muro medianero con las parcelas del suelo urbano colindante con el lindero Este, podrá tener una altura máxima de 2,00 mts, y será obligatoria, la plantación de especies vegetales de modo que configuren una barrera vegetal compacta.

En el patio delantero, será obligatoria la plantación de especies de porte, uno por vivienda con fachada al vial denominado A.

PARCELA: P-5

1. Superficie: 863,01 m²
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado.
3. Número de viviendas: 12
4. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Residencial.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: 100 M².
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: Se establece un retranqueo mínimo de 2,50 metros al vial A (tramo norte-sur), y $\geq 3,00$ metros al lindero este, siendo libre al lindero norte y debiendo adosarse obligatoriamente al lindero de la parcela P4.

- b) Chaflanes: 4mts para ancho de vía entre 10 y 15m en esquina noroeste del vial A con calle Ladera del Helechal.

7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:

- a) Altura en número de plantas: tres plantas, dos sobre la rasante del vial y una bajo este ⁽¹⁾.
- b) Altura máxima en metros respecto a la rasante del vial ⁽¹⁾: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 6,60$ (seis con sesenta) metros. A cumbre: $\leq 10,20$ (diez con veinte) metros, según gráfico que consta en la normativa de la parcela P4.

(1) A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerará rasante el encintado de la acera en el punto medio de la fachada al vial A (vial norte-sur). Debido a la pendiente del citado vial, la parte inferior del forjado, techo de la planta bajo rasante, no podrá estar a mas de 1,40 metros de altura con respecto al bordillo en el punto considerado.

c) Condiciones de la cubierta.

- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m2 por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no de a fachada.
- En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
- Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
- La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
- Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.

d) Condiciones de la fachada.

- La alineación de la fachada se retranqueara cada 30 mts para fraccionar el volumen y evitar un fuerte impacto en el paisaje Urbano.

8. Condiciones de intensidad de la edificación

- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,4027 m2/m2
- b) Edificabilidad de parcela: 1.210,56 m2.
- c) Ocupación máxima en planta:
- Bajo rasante: 100%, excepto la zona de separación a linderos.
 - Sobre rasante: no se limita.

9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

10. Solo podrán abrir huecos de vistas, al lindero Este (suelo urbano) la planta bajo rasante del vial A y la inmediatamente superior (planta a nivel de rasante del vial A), de forma que no se produzcan servidumbre de vistas sobre las parcelas del suelo urbano colindante. Permitiéndose huecos de luces en techo de cubierta en plantas superiores, ajustándose al esquema para la parcela P4:

El muro medianero con las parcelas del suelo urbano colindante con el lindero Este, podrá tener una altura máxima de 2,00 mts, y será obligatoria, la plantación de especies vegetales de modo que configuren una barrera vegetal compacta

En el patio delantero, será obligatoria la plantación de especies de porte, uno por vivienda con fachada al vial A

PARCELA: P-6

1. Superficie: 578,60 m².
2. Tipología edificatoria: Vivienda colectiva en bloque abierto y/o cerrado.
3. Número de viviendas: 9.
4. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Residencial.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Espacio entre el último forjado y el tejado: Se podrá destinar al mismo uso que la planta inmediatamente inferior, debiendo estar directamente vinculado a ella.
5. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: 180,00 m². El proyecto de parcelación que se redacte asignará el número de viviendas a cada parcela en proporción a su superficie.
6. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: $\geq 3,00$ (tres) metros al lindero sur. Al resto de linderos será libre.
La edificación podrá abrir huecos de luces y vistas sobre la parcela SGEL
7. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: tres plantas sobre la rasante⁽¹⁾, permitiéndose aprovechamientos bajo cubierta inclinada siempre que estén vinculados a la planta inmediatamente inferior.
 - b) Altura en metros respecto a la rasante ⁽¹⁾:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 10,70$ (diez con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 14,30$ (catorce con treinta) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 9,70$ (nueve con setenta) metros. A cumbrera: $\leq 13,30$ (trece con treinta) metros.
 - c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante ⁽¹⁾: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.

⁽¹⁾ A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerará rasante el encintado de la acera y el espacio libre de uso público, en el punto medio de la fachada al vial A (tramo este-oeste). Debido a la pendiente del citado vial, la parte inferior del forjado, techo de la planta bajo rasante, no podrá estar a mas de 2,40 metros de altura con respecto al bordillo en el punto considerado, debiendo, en otro caso, banquearse la edificación.

 - d) Condiciones de la cubierta.
 - La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse un máximo de 4 m² por vivienda de cubierta plana no transitable siempre que esta no de a fachada.
 - En los tramos de cubierta plana, no transitable, se podrá utilizar esta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc).
 - Las pendientes de la cubierta estarán comprendidas entre 15° y 40° de inclinación.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
 - Las únicas construcciones permitidas en cubierta serán las correspondientes a las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.

8. Condiciones de intensidad de la edificación
 - a) Coeficiente de edificabilidad: 1,9018 m²/m².
 - b) Edificabilidad de parcela: 1.100,38 m².
 - c) Ocupación máxima en planta: No se limita
9. Aparcamientos: 1 plaza por vivienda.

PARCELA CO (Equipamiento comercial/social)

1. Superficie: 1.611,95 m².
2. Tipología edificatoria: edificación abierta.
3. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: Equipamiento Comercial y Social.
 - b) Usos compatibles:
 - Administrativo. La superficie destinada a este uso no podrá ser superior al 40% de la superficie edificable destinada a comercial.
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación.
4. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: no se establece.
5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: será libre.
 - b) Chaflanes: 4mts para ancho de vía entre 10 y 15m en esquina noroeste del vial A con vial B, 3mts para ancho de vía menor o igual a 10 m en esquina noreste del vial B con calle Isla de la Graciosa, 4mts para ancho de vía entre 10 y 15m en esquina sureste entre calle Isla de la Graciosa con calle Ciudad de Tacoronte.
6. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: dos plantas.
 - b) Altura en metros respecto a la rasante:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta primera: ≤ 9,90 (nueve con noventa) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: ≤ 8,50 (ocho con cincuenta) metros.
 - c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.

⁽¹⁾ A los efectos de establecer la altura de la edificación se tomará la rasante media entre los puntos medios de las fachadas al vial A y a la rotonda de acceso.

 - d) Condiciones de la cubierta.

- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse plana en un máximo de 75 m2 para ubicación de instalaciones del edificio no siendo esta visible desde la vía pública.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1 m.
 - En planta de cubierta se permitirá la disposición de elementos decorativos tipo cúpula o lucernarios, ejecutado con material traslucido que permita el paso de luz. Se podrá utilizar la cubierta para la colocación de instalaciones (antenas TV, aire acondicionado, placas solares, etc), permitiéndose las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
7. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,6918 m2/m2.
 - b) Edificabilidad de parcela: 2.727,13 m2, de esta superficie se destinará al menos 256 m2 a equipamiento social.
 - c) Ocupación máxima en planta: No se limita.
8. Aparcamientos: 1 plaza cada 100 m2 construidos.

PARCELA: SLDOT (Sistema Local de Dotaciones)

1. Superficie: 1.580,09 m2.
2. Usos pormenorizados:
- a) Uso principal: escolar, educativo, social y deportivo.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación. En planta semisótano se permitirán usos complementarios al principal tales como talleres, gimnasios, etc.
3. Condiciones de la parcela
- a) Parcela mínima: No se establece, se permite su parcelación según las necesidades municipales.
4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
- a) Separación a linderos: ≥ 3 (tres) metros al peatonal del lindero Norte. Al resto de linderos será libre, excepto en las medianeras con otras parcelas, en que la edificación deberá separarse una distancia de 3 (tres) metros en el caso de abrir huecos de luces y vistas.
5. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
- a) Altura en número de plantas: una planta sobre la rasante de la calle Portillo Los Pérez, y tres plantas sobre la rasante del vial B. La profundidad máxima en que se aplicarán las alturas mencionadas será del 50% de la distancia entre ambos viales con un margen de $\pm$ el 10%.
Se admite que la edificación pueda tener una planta menos de las tres permitidas al vial B.
 - b) Altura en metros respecto a la calle Portillo los Pérez:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 4,90$ (cuatro con noventa) metros. A cumbrera: $\leq 7,50$ (siete con cincuenta) metros.

- Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 3,50$ (tres con cincuenta) metros. A cumbrera: $\leq 6,10$ (seis con diez) metros.
 - c) Altura en metros respecto al vial B:
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 12,40$ (doce con cuarenta) metros. A cumbrera: $\leq 15,00$ (quince) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta segunda: $\leq 11,00$ (once) metros. A cumbrera: $\leq 13,60$ (trece con sesenta) metros.
 - d) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
- ⁽¹⁾ A los efectos de establecer la altura de la edificación se considerará rasante:
- A la c/ Portillo Los Pérez: el encintado de la acera en el punto medio de la fachada.
 - Al vial B: el encintado de la acera en el punto medio de la fachada de la edificación en el tramo considerado, teniendo en cuenta que el piso terminado de la planta baja no podrá estar a una altura superior a 2 (dos) metros del encintado de la acera en el punto considerado, debiendo, en otro caso, banquearse la edificación.
- e) Condiciones de la cubierta.
- La cubierta deberá ser inclinada y recubierta de teja, pudiendo dejarse plana en un máximo de 100 m² para ubicación de instalaciones del edificio, no siendo esta visible desde la vía pública.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1,10 m.
 - En planta de cubierta se permitirá la disposición de elementos decorativos tipo cúpula o lucernarios, ejecutado con material traslucido que permita el paso de luz. Se podrá utilizar la cubierta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc), permitiéndose las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
6. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m².
 - b) Edificabilidad de parcela: 1.580,09 m².
 - c) Ocupación máxima en planta:
 - Bajo rasante: se podrá ocupar el 100% de la parcela.
 - Sobre rasante: no se establece limitación.
7. Aparcamientos: 1 plaza cada 100 m² construidos.

PARCELA SGUPD (Sistema General de Usos Públicos Dotacionales)

- 1. Superficie: 1.293,36 m².
- 2. Usos pormenorizados:
 - a) Uso principal: escolar, educativo y deportivo.
 - b) Usos compatibles:
 - En planta sótano y semisótano: garajes, trasteros e instalaciones al servicio de la edificación. En planta semisótano se permitirán usos complementarios al principal tales como talleres, gimnasios, etc.

3. Condiciones de la parcela
 - a) Parcela mínima: la del parcelario. Se permite su agrupación con las parcelas dotacionales del suelo urbano colindante.
4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
 - a) Separación a linderos: ≥ 3 (tres) metros a viales y lindero con el suelo rústico.
5. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
 - a) Altura en número de plantas: dos plantas.
 - b) Altura en metros respecto a la vía pública
 - Con semisótano: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 9,00$ (nueve) metros. A cumbre: $\leq 11,60$ (once con sesenta) metros.
 - Sin semisótano: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 7,60$ (siete con sesenta) metros. A cumbre: $\leq 10,20$ (diez con veinte) metros.
 - c) Altura máxima de semisótanos sobre rasante: 1,40 (uno con cuarenta) metros medidos a la parte inferior del primer forjado.
 - d) Condiciones de la cubierta.
 - La cubierta podrá ser inclinada o plana, siendo transitable solo para mantenimiento.
 - La altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1,10 m.
 - En planta de cubierta se permitirá la disposición de elementos decorativos tipo cúpula o lucernarios. Se podrá utilizar la cubierta para la colocación de instalaciones (antenas TV y recinto de telecomunicaciones, aire acondicionado, placas solares, etc), permitiéndose las cajas de escalera y ascensores con la superficie y altura estrictamente necesaria.
6. Condiciones de intensidad de la edificación
 - a) Coeficiente de edificabilidad: 0,7329 m²/m².
 - b) Edificabilidad de parcela: 947,91 m².
 - c) Ocupación máxima en planta:
 - Bajo rasante: se podrá ocupar el 100% de la parcela en planta sótano y semisótano, excepto la zona de separación a linderos.
 - Sobre rasante: 50%
7. Determinaciones sobre medidas para la integración ambiental.
 - a) El vallado respecto al suelo rústico se realizará con valla transparente o con muro de fábrica ciego de hasta 1,50 (uno con cincuenta) metros de altura máxima, pudiendo completarse hasta los 2,50 (dos con cincuenta) metros de altura con vallado transparente de malla metálica o de madera. El muro se revestirá de piedra en la cara lindante con el suelo rústico.
 - b) La zona libre, consecuencia de la separación al lindero con el suelo rústico, estará ajardinada y deberá disponerse un árbol de porte cada siete metros lineales del citado lindero.

PARCELA SGEL (Sistema General de Espacios Libres)

1. Superficie: 10.170,12 m².
2. Usos pormenorizados:

- a) Uso principal: zona verde.
 - b) Usos compatibles: zonas deportivas descubiertas, permitiéndose la ejecución de vestuarios, aseos y almacén para el material deportivo con una superficie máxima construida de 200 (doscientos) m².
3. Condiciones de la parcela
- a) Parcela mínima: la del parcelario.
4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.
- a) Separación a linderos: ≥ 3 (tres) metros.
5. Condiciones de volumen y forma de la edificación:
- a) Altura en número de plantas: 1 (una) planta.
 - b) Altura en metros: Al intradós del techo de la planta primera: $\leq 3,00$ (tres) metros. A cumbrera: $\leq 5,00$ (cinco) metros, a contar desde la rasante establecida por el bordillo de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno en contacto con la edificación.
 - c) Condiciones de la cubierta:
 - Será inclinada y rematada con teja en su totalidad, pudiendo disponer de una zona plan no transitable con la superficie estrictamente necesaria para la disposición de paneles solares o fotovoltaicos.
 - En su caso, la altura máxima del pretil sobre el último techo será de 1,10 m.
6. Condiciones de intensidad de la edificación
- a) Edificabilidad de parcela: 200,00 m².

**CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE
ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN**

REGLAMENTO DE LA LEY TERRITORIAL 8/1995, DE 6 DE ABRIL, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación de la Ley.

La presente Ley es de aplicación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias:

1. Al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación o mejora, correspondientes a los espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, ya sean estos de titularidad pública o privada.

NORMA	DISEÑO Y TRAZADO DE RECORRIDOS PÚBLICOS	PROYECTO
-------	---	----------

U.1.1 DISEÑO Y TRAZADO DE RECORRIDOS PÚBLICOS.	U.1.1.1.- ITINERARIOS ADAPTADOS	
	Para que un itinerario se considere adaptado deberá cumplir los siguientes requisitos: - Ancho mínimo banda libre o peatonal $\geq 1,40$ m. - Pendiente longitudinal: ≤ 6 %. - Pendiente transversal: $\leq 1,5$ %. - Los elementos arquitectónicos y otros objetos de fachada no podrán sobresalir mas de 10 cm si están situados a menos de 2,10 m del suelo. - No existen escaleras, ni peldaños, ni interrupción brusca del itinerario. - El pavimento es duro, no deslizante, siendo el coeficiente de resistencia al deslizamiento ≥ 25. - Si el trazado del itinerario comprende una zona ajardinada, las sendas peatonales pueden ser de suelo blando, esto es, de arena o tierra, pero debidamente compactado	CUMPLE

NORMA	ELEMENTOS URBANÍSTICOS COMUNES	PROYECTO
-------	--------------------------------	----------

U.1.2 ELEMENTOS URBANÍST. COMUNES	U.1.2.1.- ACERAS	
	Para que una acera se considere adaptada deberá cumplir los siguientes requisitos: - Banda libre o peatonal: Ancho mínimo en todo su recorrido: $\geq 1,40$ m. Pendiente longitudinal: ≤ 6 %. Pendiente transversal: ≤ 2 %. - Banda de acceso: ≥ 10 cm de ancho mínimo. - Banda externa: $\geq 0,50$ m de ancho mínimo. En esta banda están situados los elementos verticales de iluminación y señalización, mobiliario urbano y jardinería y arbolado.	CUMPLE
	U.1.2.2.- PAVIMENTOS ADAPTADOS	
	Un pavimento se considera adaptado cuando cumple las siguientes condiciones: - Son duros, no deslizantes o antideslizantes y están ejecutados de forma que no existen cejas ni rebordes y las únicas hendiduras o resaltes que presentan son las del dibujo del material de piso. Se admiten hasta 4 mm de alto y	CUMPLE

	separaciones de hasta 5 mm. - En determinados y específicos lugares presentan distintas texturas y aún color que están especialmente colocados para indicar al peatón ciego o como problemas de visión que está en una zona en la que existe algún riesgo o como aviso de la existencia de vados, salida de vehículos, arranque de escalera, etc., por lo que los denominamos "Pavimento especial señalizador". - Cualquier elemento implantado en el pavimento: rejas, tapas de registro, imbornales, cubiertas de alcorques, etc., deberán estar perfectamente enrasadas con el pavimento. - Las rejas de ventilación y los imbornales se colocarán en dirección transversal a la de la marcha. La separación entre barras o varillas y barrotes, será igual o menor de 2 cm y, si son planchas metálicas, losas de hormigón o cualquier otro material, los orificios tendrán un diámetro máximo de 2,5 cm.	
	U.1.2.3.- SENDAS PEATONALES ADAPTADAS	
	También se consideran pavimentos adaptados los suelos blandos de arena o tierra cuando cumplan las siguientes condiciones_ - En plazas, parques y jardines de uso público se permiten los suelos blandos, como pavimento de paseos exentos de gravilla o cualquier otro material suelto y con una compactación mínima del 75% del ensayo Proctor. - Las sendas peatonales de penetración en parques y jardines y las diagonales de plazas ajardinadas están cubiertas con un riego asfáltico o tienen un grado de compactación del 90% del ensayo Proctor. - A ambos lados de las sendas se colocarán bordillos o pequeñas barandillas para auxilio y orientación del peatón ciego.	CUMPLE
	U.1.2.4.- VADOS	
	Se consideran vados peatonales adaptados cuando cumplan las siguientes condiciones: - Ancho de paso: $\geq 1,20$ m. - El paso está expedito, es decir, sin obstáculo alguno. - El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 1 cm, ó 2 cm si el canto está redondeado o achaflanado. - La pendiente de la rampa es $\leq 8\%$, con pendiente transversal $\leq 2\%$. - El suelo será de distinta textura que la acera. Antes y después del vado, se dispondrán dos bandas de 1,00 m de ancho soladas con pavimento especial señalizador.	CUMPLE
	Se consideran vados de entrada y salida de vehículos adaptados cuando cumplan las siguientes condiciones: - Situados en un itinerario adaptado no alteran la circulación peatonal ni constituyen problemas para las PMR. - La rampa tiene una pendiente $\leq 8\%$ - La pendiente transversal de las rampas laterales tendrá 2% - El conjunto del vado y las dos bandas laterales de aviso están soladas con pavimento especial señalizador, excepto la rampa. - Existe un imbornal aguas arriba del vado.	CUMPLE
	U.1.2.5.- ALCORQUES. TAPAS DE REJILLA	
	— Las piezas de cobertura de los alcorques puede ser de material diverso: hierro, acero galvanizado, fundición, prefabricado de hormigón o incluso puede cubrirse el hueco con adoquines. Sea el que sea el elemento utilizado, deberá quedar perfectamente enrasado con el pavimento. — Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, las arquetas e imbornales colocados en las aceras de los itinerarios adaptados, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasadas y las dimensiones de los orificios o la separación de sus varillas cumplirán las condiciones de la Norma 1.1.4 (U.1.2.2.ap. 4).	CUMPLE

	U.1.2.6.- ÁRBOLES, SETOS Y JARDINERÍA	
	Para que el arbolado, setos y jardinería se consideren adaptados se deberán cumplir los siguientes requisitos: - El crecimiento del arbolado de las vías peatonales estará controlado a fin de evitar un crecimiento desordenado de sus ramas. - Se podarán periódicamente todas las ramas que estén por debajo de los 2,10 m. - Se evitará la inclinación de los árboles, poniendo guías metálicas cuando se observe cualquier salida de la vertical del tronco. - En las plazas ajardinadas, parques y jardines, se podarán igualmente las ramas que, situadas por debajo de los 2,10 m, inundan sendas o áreas de recreo y reposo. Atención semejante se tendrá con las raíces que afloren en esas áreas.	CUMPLE
	U.1.2.7.- ESCALERAS EXTERIORES	
	Para que una escalera se considere adaptada deberá cumplir las siguientes condiciones: - Anchura de paso: $\geq 1,20$ m. - Su directriz es recta o de curvatura muy ligera. Tiene huella de 30 cm; contrahuella de 15 cm; tramos de 10 peldaños; descansillos de 1,20 m en línea con la directriz. - La huella no vuela sobre la contrahuella y no existen escalones compensados. - Tiene pasamanos corridos de 5 cm de diámetro situados a 90 ± 2 y 70 (2 cm del suelo y separados del paramento o paramentos verticales (4 cm) que se prolongan al arranque y al final de cada tramo, unos 40/45 cm. - El material de cobertura de huellas y descansillos es duro, antideslizante, tanto en seco como en ambiente húmedo e incluso mojado, y de distinto color que la tabica. - Inmediato al peldaño de arranque, existe una banda de 1,50 m de ancho de pavimento especial señalizador. Esta banda se repite al final de la escalera. - Dispone de una iluminación suficiente exenta de deslumbramientos y de zonas oscuras y de una intensidad lumínica, a nivel del suelo, de 300 lux. - En todo itinerario, si existe una escalera, debe existir una rampa como solución alternativa. En un itinerario peatonal adaptado no podrá incluirse una rampa escalonada.	CUMPLE
	U.1.2.8.- RAMPAS	
	Para que una escalera se considere adaptada deberá cumplir las siguientes condiciones: - Pendiente máxima en función de la longitud: - Menor de 3 m: 10% - De 3 a 10 m: 8% - De 10 a 15 m: 6% - Mayor de 15 m: 3% - Anchura mínima: 1,80 m, directriz recta o curva muy ligera; longitud de cada tramo con pendiente de 9,00 m, al que seguirá un tramo horizontal de 1,50 m de longitud. - Barandillas de protección a ambos lados, con dos pasamanos continuos, situados a 90 ± 2 cm y 70 ± 2 cm respectivamente del suelo y de sección circular de 5 cm como máximo. - Tiene un zócalo de 15 cm de altura o una pletina metálica de 10 cm, situada a 5 cm del suelo. - Tiene el suelo duro, antideslizante, con pendiente transversal 2%. - Dispone de una banda de aviso al principio y al término, de pavimento especial señalizador de la misma anchura que la rampa. - La iluminación es continua de 200 luxes, sin zonas oscuras ni elementos que puedan producir deslumbramientos.	CUMPLE
	U.1.2.10.- PASOS DE PEATONES	
	Para que un paso de peatones a un mismo nivel sea adaptado deberá cumplir las siguientes condiciones:	CUMPLE

	- Tiene una rampa (variable en su longitud) con una pendiente máxima de 8% y reborde de 2 cm en encuentro con la calzada, biselado o redondeado. - El vado está expedito -aunque pueden admitirse bolardos para impedir el acceso de vehículos- separados entre sí 0,90 m. - La anchura mínima del vado es de 4,00 m, así como la del paso en la calzada y este vendrá diferenciado mediante franjas blancas, paralelas al bordillo, ejecutadas con pintura antideslizante y rugosa o mediante losas blancas especiales. - El vado y las franjas de aviso están soladas con pavimento especial señalizador duro y no deslizante. - Cuando la anchura de la calzada lo exija, se dispondrán isletas de espera de la misma anchura que el paso y un fondo mínimo de 1,40 m. Si existiera una mediana, se eliminará y se rebajará a nivel de la calzada y con la misma anchura del paso. - Los semáforos están regulados para que una PMR pueda cruzar sin agobios y están dotados de señalización acústica, además de la luminosa.	
--	---	--

NORMA	MOBILIARIO URBANO	PROYECTO
-------	-------------------	----------

U.1.3 NORMAS SOBRE EL MOBILIARIO URBANO	U.1.3.1.- MOBILIARIO URBANO	
	El mobiliario urbano se instalará de forma tal que en ningún caso constituya un impedimento para el peatón, es decir, se colocará de manera que no invada la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales. En las vías urbanas de nueva obra se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones: - Los elementos urbanísticos de ancho igual o menor de 0,90 m, tales como postes de señalización vertical, semáforos, báculos de iluminación, jardineras, vados, alcorques, setos, papeleras, buzones, columnas telefónicas, bolardos, horquillas y barandillas, dejarán un espacio libre mínimo de 1,40 m en el itinerario. - Los elementos urbanísticos de ancho comprendido entre 0,90 y 1,20 m a los que se accede frontalmente, dejarán un espacio frontal libre de 1,50 m. En este espacio pueden, pues, instalarse: locutorios y cabinas telefónicas, máquinas expendedoras, en general, quioscos de prensa, de venta de helados, etc. - Cuando se trate de elementos de una anchura comprendida entre 1,20 y 2,20 m, esto es, terrazas de bar, quioscos medianos o paneles anunciadores, deberá dejarse un espacio libre de 2,40 m. - Los elementos de ancho superior a los 2,20 m, sea cual sea su uso o destino, dejarán libre un paso de 3,00 m de ancho.	CUMPLE
	U.1.3.2.- MOBILIARIO URBANO ADAPTADO	
	Como complemento de lo expuesto en U.1.3.1 y con carácter general, se considera que un elemento del mobiliario urbano es adaptado cuando: - Es accesible a través de un itinerario adaptado y los elementos salientes de más de 0,15 m, situados por debajo de los 2,10 m y que no lleguen o descansen en el suelo, están señalizados en éste mediante un elemento señalizador o "avisador" para ciegos, constituido, bien por una jardinera de más de 20 cm de alto, o de una barandilla de esa altura y unas dimensiones iguales o ligeramente mayores que la proyección del cuerpo saliente en planta. - Los aparatos que deban manipularse estarán, bien sobre soportes, o empotrados en la pared, a una altura comprendida entre 1,00 m y 1,20 m. Nunca más de 1,40 m.	CUMPLE
	U.1.2.3.- BOLARDOS	
	Los bolardos, pilotes y cualesquiera otros elementos destinados a evitar el paso de	CUMPLE

	vehículos, deben pintarse con colores que destaquen del medio en que se encuentren.	
	U.1.3.4.- FUENTES	
	Las fuentes serán, si están exentas, de forma sencilla, preferentemente de sección circular o tronco-cónica que permita la aproximación frontal de una silla de ruedas, el pedestal rematará en una pila que permita la recogida del agua del grifo o surtidor. Cumplirán las siguientes condiciones: - La boca del grifo estará a una altura de 0,85 m, al igual que el elemento de apertura y cierre, que será preferentemente de presión o ergonómico. - Estarán situadas en la zona exterior de las aceras, con el grifo en situación paralela a la línea de paso, también al borde de las sendas peatonales, en las plazas, parques y jardines, en zonas próximas a las áreas de recreo y reposo, o en ellas. - La fuente descansará sobre una losa de hormigón de bordes biselados, con pendientes convergentes en la rejilla normalizada que cubre el sumidero. La losa no puede sobresalir de la superficie del entorno 2 cm y estará ruleteada. - Cuando son fuentes empotradas en un paramento, se dispondrá una pila a 0,75 m del suelo, lo suficientemente amplia y profunda como para que el agua no salpique, pero no impida la aproximación frontal de una silla de ruedas. El surtidor y los mandos, a 0,80 m del suelo.	-----
	U.1.3.5.- BANCOS	
	Cumplirán, para considerarlos adaptados, las siguientes condiciones: - No invaden la zona de libre circulación de las aceras; están ubicados a lo largo de paseos y sendas, fuera de ellos, incluso sobre el césped y próximos a los accesos y zonas de recreo. Tienen las siguientes dimensiones: - Altura del asiento..... 45/40 cm del suelo - Altura de los brazos..... 70/75 cm del suelo - Fondo del asiento..... 45 cm, ligeramente pendiente hacia la parte posterior - Respaldo 45/60 cm de ancho, ligeramente inclinado hacia atrás con respecto al plano del asiento	CUMPLE
	U.1.3.6.- PAPELERAS	
	- Estarán instaladas en la zona externa de las aceras, en el exterior y próximas al borde de las sendas peatonales, en las áreas de descanso de parques, sin que puedan molestar. - Las papeleras que se instalen serán adaptadas, esto es, tendrán su boca situada a una altura de 80/100 cm del suelo y su perímetro será idéntico en base y coronación, preferentemente de sección circular; en otro caso las aristas estarán redondeadas. Irán pintadas con colores que destaquen. - Si están empotradas o descansan sobre un pedestal, deben tener las mismas dimensiones en planta y remate superior o tapadera.	CUMPLE
	U.1.3.7.- BUZONES	
	Cumplirán, para considerarlos adaptados, los mismos requisitos de ubicación, forma y altura de la boca que las papeleras.	CUMPLE
	U.1.3.8.- CABINAS TELEFÓNICAS	
	Un teléfono público se considerará adaptado cuando contenga las siguientes características: - Los distintos elementos que deban estar al alcance de la mano en un equipo telefónico, estarán a una altura no superior a 1,40 m y separados del fondo al menos 0,30 m. La repisa o mesita auxiliar dejará libre debajo de sí un hueco de no menos de 0,70 m de altura. La cabina o semicabina estará unida al viario circundante por un itinerario adaptado. En su frente, se dispondrá al menos de	CUMPLE

	una superficie horizontal en que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. - El auricular de este teléfono estará dotado de un regulador de volumen. Además, llevará incorporada una bobina de inducción magnética, aparte de la que convencionalmente contiene, para permitir una mejor audición a los portadores de audífono con posición "T". Esta instalación se completará con un conmutador que permita elegir la audición normal o la audición por bucle magnético. - El teclado de este teléfono será de teclas de tamaño extragrande (del tipo Jumbo en la CTNE) y con formato ordinario, es decir, con la tecla central (la correspondiente al número 5) con un punto en relieve en el centro de la tecla. - El teléfono descrito en los puntos anteriores será señalizado con la señal que se recoge en los gráficos de accesibilidad del anexo 5.	
	U.1.3.9.- PANELES DE INFORMACIÓN	
	Un panel de información se considerará adaptado cuando contenga las siguientes características: - Los paneles, columnas o cualquier otro elemento de información estarán instalados siempre fuera de la banda de libre circulación. - Los postes verticales de información urbana (calles, monumentos, direcciones) se situarán en el borde de la zona exterior en placa o banderola, ésta situada a 2,10 m de altura. - Cualquier tipo o sistema informativo se colocará de forma que su lectura sea cómoda. Deben usarse colores que contrasten y sus letras tendrán un tamaño mínimo acorde con la distancia mínima a que debe leerse. - El panel, incluido el soporte del mismo tendrá las mismas dimensiones desde la base a la coronación y su colocación permitirá la lectura sin que se frene o altere la circulación peatonal o rodada.	CUMPLE
	U.1.3.10.- SEMÁFOROS	
	Los semáforos, como los báculos y las farolas, tendrán sección circular y deberán situarse junto al bordillo de la acera, es decir, en el límite de la zona externa. Si la acera tiene una anchura igual o inferior a 1,5 m, se colocarán tangentes a las fachadas o colgados de éstas, con un brazo suficientemente largo y a altura tal que asegure su visión correcta o, en su caso, la suficiente iluminación.	CUMPLE
	U.1.3.11.- ASEOS PÚBLICOS	
	Los aseos públicos se consideran accesibles cuando cumplen los requisitos que a continuación se citan: - Su emplazamiento no interfiere en la banda de libre circulación de las aceras, cuando están incluidas como mobiliario urbano en el itinerario adaptado. - La cabina tiene unas dimensiones interiores de 2 x 2 m y una disposición de los sanitarios que permite, a una altura de 70 cm, inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro. - Existe, entre el inodoro y el paramento vertical paralelo, un espacio de 90 cm, que permite la colocación de una silla de ruedas entre ambos. - A ambos lados del inodoro se colocarán dos barras de apoyo: una fija, empotrada en el paramento más próximo, y otra batiente, en el lado libre, a una altura ambas entre 70 y 75 cm. - El borde superior del inodoro está entre 40 y 45 cm del suelo y el del lavabo sin pedestal a 80 cm. El grifo es monomando o de cualquier modelo que actúe por presión. - El borde inferior del espejo está a 90 cm del suelo. - Cualquier accesorio colocado en el interior está situado al alcance de un usuario de silla de ruedas a unos 90 cm del suelo. - La hoja de la puerta, si es batiente, abre hacia afuera, tiene una luz de 80 cm y 2,10 m de altura y los aparatos de apertura y cierre se accionan mediante mecanismo ergonómico. - No se instalarán ni pomos ni los mandos de los grifos de sección circular. - El suelo del aseo es antideslizante y está a ras con el pavimento exterior.	-----

	- La luz se enciende y apaga automáticamente con el mecanismo de la cerradura de la puerta. - En el exterior y en lugar visible, está colocado el signo internacional de accesibilidad. - El aseo puede ser utilizado indistintamente por hombres y mujeres, minusválidos o no, y sus dimensiones permiten la presencia de un auxiliar para PMR que necesite ayuda de tercera persona.	
--	--	--

	APARCAMIENTOS	
--	---------------	--

U.1.4 NORMAS SOBRE APARCAM.	U.1.4.- NORMAS SOBRE APARCAMIENTOS Para que un aparcamiento se considere adaptado, deberá reservar, próximas a los accesos de peatones, plazas para PMR al menos en las siguientes proporciones: a) De 20 a 40 plazas: 1 plaza adaptada. b) De 41 a 200 plazas: 1 más cada 40 ó fracción. c) De 201 plazas en adelante: 1 más cada 100 plazas o fracción. Debiendo cumplir además las condiciones siguientes: - Existen plazas especialmente reservadas para minusválidos próximas a los accesos de peatones y debidamente señalizadas mediante símbolos normalizados. - Existe en el interior un itinerario peatonal adaptado y señalizado que comunica a la vía pública con las plazas reservadas. - Las plazas reservadas tienen unas dimensiones mínimas, en planta, de 3,30 x 5,00 m, cuando los vehículos se colocan en batería y de 2,30 x 5,00 m si se disponen en fila. - Las dimensiones de las plazas en batería pueden reducirse a 2,30 x 5,00 m si entre ellas existe un espacio compartido de 1,00 m. - En los aparcamientos de los grandes almacenes, la reserva de plazas será de 3 plazas por cada 100, próximas a los accesos y señalizadas horizontal y verticalmente. - La ocupación indebida de las plazas reservadas será sancionada, pudiendo utilizarlas exclusivamente las PMR provistas de la pertinente tarjeta de aparcamiento. - Está identificada con el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en lugar visible, con el mismo símbolo y la inscripción correspondiente.	CUMPLE
--------------------------------	---	--------

	PLAZAS, PARQUES Y JARDINES	
--	----------------------------	--

U.1.6 PLAZAS, PARQUES Y JARDINES	U.1.6.- PLAZAS, PARQUES Y JARDINES Los espacios públicos ajardinados deben ser accesibles y adaptados, es decir, deberán cumplir los siguientes requisitos de adaptabilidad: - Tanto en las plazas, como en los parques y jardines, existirán itinerarios accesibles y los accesos serán adaptados. - Las sendas son adaptadas cuando cumplen lo establecido en la Norma U.1.2.1 de este reglamento. - Si un acceso presenta problemas para una PMR, deberá habilitarse una solución alternativa lo más próxima posible. - Próximo a las puertas o accesos se ubicarán las zonas de reposo provistas de bancos, fuentes, papeleras y aseos. Todos estos elementos serán adaptados. - Se controlará el crecimiento de las ramas bajas y raíces de los árboles.	CUMPLE
-------------------------------------	---	--------

	- El agua de escorrentía y la sobrante de riego se canalizará y evacuará con lo que se evita la acción erosiva y de arrastre.	
--	---	--

Las Palmas de Gran Canaria, Enero de 2012

Fdo.: Luis Cabrera Correa.

ESTUDIO ARQUISYS S.L