

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento contiene la Aprobación Definitiva del Plan Parcial SUNCU-26 Calle Salvia del Plan General de Ordenación de Valsequillo de Gran Canaria, acordado por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de mayo de 2023.

INDICE**Tomo I. 1 MEMORIA INFORMATIVA**

1	INTRODUCCION	3
2	SITUACION Y DELIMITACIÓN	3
3	PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD	3
4	INFORMACION URBANISTICA	4
5	INFORMACION CATASTRAL	4
5.1	CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. (El Medio Físico). ..	5
5.2	CONDICIONES TOPOGRÁFICAS	8
5.3	LAS PENDIENTES RELATIVAS DEL ESPACIO	8
6	PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.	9
6.1	LA SITUACIÓN AMBIENTAL.	9
6.1.1	El medio abiótico	9
6.1.2	Las comunidades vegetales y animales	11
6.1.3	Especies protegidas de la flora y la fauna por la legislación vigente	11
6.1.4	El paisaje	11
6.1.5	El entorno humanizado	12
6.2	ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	12
6.3	ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	13
6.4	IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS PRESENTES EN EL ÁMBITO.....	14
6.5	SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EN EL ÁMBITO	15

1 INTRODUCCION

El presente Plan tiene la condición de Plan Parcial para la Ordenación del ámbito denominado **SUNCU-26 Calle La Salvia**, para el establecimiento de las condiciones de ordenación pormenorizada del mismo en seguimiento del **Plan General de Ordenación de Valsequillo**, vigente, adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTENc'00), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y a la Ley 19/2003 de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. El PGO vigente fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2005, publicado en el BOC nº 221 de 10 de noviembre.

2 SITUACION Y DELIMITACIÓN

El área objeto del Plan Parcial se trata de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU – 26, Calle Salvia) del Plan General de Ordenación de Valsequillo.

Se encuentra localizado en el barrio de La Barrera, concretamente en la zona denominada La Era Cercada, del término municipal de Valsequillo. Limita al norte en parte con la Avenida de los Almendros, travesía urbana de la carretera GC-41; al Sur, con terrenos privados, en su mayor parte porciones de las fincas afectadas por la unidad de actuación; al este, con edificaciones y calle Salvia, cuya prolongación constituye el eje de accesibilidad de las parcelas resultante de la ordenación; y al oeste, con calle de acceso a Los Llanetes.

3 PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD

El Plan General de Ordenación de Valsequillo, vigente, adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTENc'00), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y a la Ley 19/2003 de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. El PGO vigente fue aprobado definitivamente por

acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2005, publicado en el BOC nº 221 de 10 de noviembre, a partir de dicha aprobación se han producido alteraciones y desarrollos de dicho documento de PGO que en nada afectan al territorio objeto del Suelo Urbano no Consolidado y no Ordenado de este expediente que es el desarrollo previsto por el Plan para esta pieza de suelo.

4 INFORMACION URBANISTICA

La información urbanística global que sitúa el ámbito considerado dentro de la estructura territorial y del sistema urbano del municipio de Valsequillo ya ha sido considerada en la Información Urbanística del Plan General del que el presente Plan Parcial no es más que su desarrollo y conclusión operativa. La misma categorización del ámbito como Suelo Urbano no Consolidado, implica la toma de postura con respecto al uso futuro que esta pieza de suelo va a adoptar en el territorio.

Por todo esto una información urbanística exhaustiva es aquí innecesaria y se recogen tan sólo aquellos aspectos complementarios y de detalle, necesarios para la elaboración de un proyecto de Plan Parcial, cuyos objetivos y criterios están fijados de antemano, desde la óptica de su contemplación en el nivel más global del Plan General de Valsequillo, objetivos que se exponen en la Memoria Justificativa.

5 INFORMACION CATASTRAL

Los terrenos descritos, afectados por este ámbito presentan una estructura de propiedad constituida por ocho fincas, la mayor parte de ellas de varios propietarios, tal como se recoge en el cuadro de participación que se incluye en el presente documento

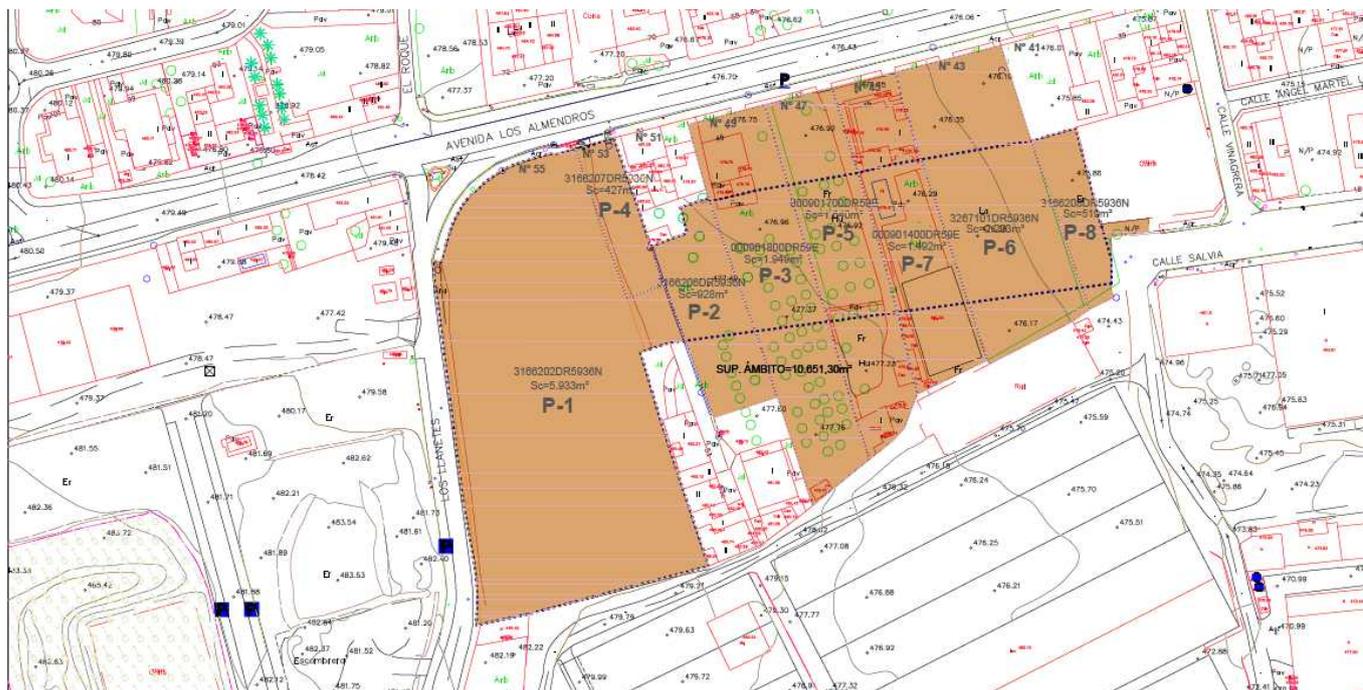


Figura. Plano catastral del ámbito con la delimitación y referencia de las fincas objeto del proyecto

5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. (El Medio Físico).

El PGOV realiza una exhaustiva recopilación y análisis de las características del territorio del municipio, integrando los aspectos físicos, geográficos y naturales del mismo, detectando los impactos relativos a las distintas alternativas de ordenación analizadas y estableciendo los objetivos que se le exigen a la ordenación propuesta con las correspondientes medidas correctoras de adecuación de la ordenación a la sostenibilidad global del Plan. En este sentido, el presente Plan Parcial estudia y especifica los contenidos de la ficha individual del Plan General para el ámbito de la Calle Salvia, comprobando que las características naturales de este ámbito permanecen inalteradas desde la fecha de aprobación del PGOV, información que se amplía a continuación.

El Documento Ambiental Estratégico que acompaña a esta Memoria, detalla y amplía las condiciones naturales de este espacio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

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

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

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

ZONIFICACIÓN DEL PIO DE GRAN CANARIA
Zona D1.

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

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

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

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

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

5.2 CONDICIONES TOPOGRÁFICAS

El ámbito del presente Plan Parcial se localiza en un terreno de medianías del municipio de Valsequillo y se trata de un vacío de utilización agraria, en parte en situación de abandono de la actividad, con pequeñas huertas vinculadas a las viviendas que dan frente a la Avenida de los Almendros, y mayoritariamente terrenos sin ocupación actual. En algunos casos existen en el interior parcelas de vocación urbana, en el extremo naciente, que presentan indicios de actuaciones de vaciado de los terrenos.

Desde el punto de vista topográfico se trata de una ligera pendiente en sentido oeste-este en descenso que avanza desde la cota 476 m.s.n.m. que es el punto más bajo de la actuación en el límite naciente, hasta la 481 m.s.n.m. que es la cota superior de la misma en la esquina suroeste de la misma.

Se ha elaborado plano de escala 1/500 de detalle de la situación topográfica actual, con curvas de nivel cada 25 cms, derivado de levantamiento topográfico específico del espacio ordenado.

5.3 LAS PENDIENTES RELATIVAS DEL ESPACIO

En el ámbito definido en el apartado anterior es posible identificar, en el interior de este espacio, dos situaciones diversas desde el punto de vista de la inclinación o pendiente del terreno, siempre en dirección descendente oeste-este hacia la ribera del mar.

Una primera plataforma, que conforma la mayor parte de este territorio, es la que se localiza en la franja paralela a la orientación del terreno en la trasera de la Avenida de los Almendros, que es una porción del noventa por ciento del espacio, con pendiente relativa menor, entre el uno y el tres por ciento que, a los efectos de la ordenación, es una pendiente mínima que favorece la implantación de los usos urbanos que se pretenden implantar en este ámbito.

Una segunda plataforma, de dimensión mínima es la correspondiente a la parcela que

se apoya en el Camino de los Llanetes y es la más alejada de la Avenida de los Almendros, en la cual, con el diez por ciento del territorio se incrementa en su pendiente en la esquina oeste de la actuación, hasta alcanzar el ocho por ciento, precisamente en la esquina mencionada, su pequeña ocupación de suelo hace que no suponga limitación singular para los usos que se propongan.

Se ha elaborado plano de escala 1/500 de detalle hipsométrico de la situación topográfica actual, con curvas de nivel cada 25 cms, derivado de levantamiento topográfico específico del espacio ordenado.

6 PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

Como figura en la ficha anterior, la inexistencia de elementos patrimoniales y de valores naturales en la zona hace que no existan criterios concretos en el aspecto de la protección o mejora del patrimonio.

En este sentido podrían incluirse los criterios de ajardinamiento previstos, los cuales consistirán básicamente en la inclusión de gran cantidad de elementos autóctonos, lo que indudablemente hará que aumente la biodiversidad con respecto al momento actual o la que tuvo hace más de treinta años, dada la escasez de elementos vegetales que existían en la zona.

6.1 LA SITUACIÓN AMBIENTAL.

6.1.1 El medio abiótico

En este apartado trataremos los posibles efectos que la propuesta de intervención generará sobre los diferentes parámetros que configuran el medio abiótico, los cuales a su vez condicionan, junto con los factores antrópicos, la tipología de las comunidades que en él se instalan.

Desde el punto de vista mesoclimático es evidente que la preparación del terreno y las construcciones, viarios y sectores de aparcamientos que se ubiquen posteriormente no

afectarán o producirán cambios en el clima de la zona, ya que no se realizarán transformaciones de escala mayor que puedan llegar a modificar la dinámica de los vientos y otros parámetros climatológicos. La inexistencia de aportes a gran o pequeña escala de residuos o energías a la atmósfera (sí exceptuamos los emitidos por los vehículos que circulen por los viarios durante la fase operativa) dado la tipología de la intervención proyectada, también garantizará una estabilidad climática en la zona, pudiendo en todo caso hablarse de pequeños cambios microclimáticos de difícil estimación, muy puntuales y localizados en el interior del área de actuación (márgenes del viario, alrededores de las edificaciones, jardines, etc.), pudiendo hablarse consecuentemente de un impacto inexistente o nada significativo para las características climáticas de la zona de afección y sus alrededores.

Desde el punto de vista geológico y/o geomorfológico las transformaciones que experimentará la zona implicarán un impacto de tipo ocupacional total, permanente e irreversible, pero dada la inexistencia de estructuras o formas geológicas de interés tanto en el ámbito de intervención como en sus inmediaciones, y que la zona se encuentra profundamente transformada al haberse ubicado en la misma campos de cultivos, algunas edificaciones e invernaderos, hace que pueda estimarse un impacto poco significativo globalmente, ya que las áreas circundantes no se verán afectadas por la obra en la fase ejecutiva ni en la fase operativa.

Desde el punto de vista edáfico local, el impacto será mínimo e incluso positivo, ya que el suelo que ocupará el viario, aparcamientos y edificaciones, quedará reducido a un ámbito de pequeña entidad respecto de la superficie vegetal a recuperar, pero lo mismo que en el caso anterior, al tratarse de suelos sódicos de por sí con un bajo interés agronómico, ya empobrecidos por la explotación agrícola a la que se vieron sometidos, en la actualidad totalmente abandonados, el impacto en este caso también puede considerarse como poco significativo o positivo.

En cuanto a la hidrología del ámbito que nos ocupa, podemos decir que al no existir cursos de agua permanentes, nacientes u otros elementos de interés, la intervención será poco agresiva, ya que además debe considerarse que al estar previsto (como es lógico) un sistema de alcantarillado que irá conectado a la red de saneamiento municipal, las escasas aguas residuales que se generen no tendrán capacidad de contaminar el acuífero, pudiendo en este sentido desestimarse el impacto y definirlo como nada

significativo. La zona de edificaciones y aparcamientos también irá provista de un sistema de recogida y canalización de las aguas pluviales de escorrentía superficial, por lo que en este aspecto el impacto también podrá ser desestimado.

6.1.2 Las comunidades vegetales y animales

La vegetación actual se trata de comunidades de sustitución constituidas casi exclusivamente por especies ruderales adaptadas a ambientes fuertemente nitrofilizados, con escasa diversidad específica y compuesto en su mayoría por especies oportunistas, ya que debe tenerse en cuenta que no existen zonas donde se ubiquen restos de la vegetación potencial del ámbito.

Con respecto a las comunidades vegetales circundantes las mismas presentan iguales características que las del ámbito de afección, ésta carece por completo de cualquier tipo de interés botánico.

6.1.3 Especies protegidas de la flora y la fauna por la legislación vigente

Como se ha comentado ya en apartados anteriores dedicados a la caracterización de la flora y la fauna del ámbito de la propuesta, no existen especies de flora o fauna susceptibles de protección de las recogidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre "Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias".

6.1.4 El paisaje

La zona de actuación es un lugar que ya con anterioridad ha sufrido transformaciones y se encuentra totalmente abandonado, habiendo cambiado el carácter de paisaje natural o rural por el de residual derivado del abandono agrícola.

No obstante, la introducción de un nuevo volumen debe estimarse como un impacto, pero dadas las características del proyecto y las medidas correctoras previstas, podrá estimarse a lo sumo como un impacto poco significativo, aunque permanente.

6.1.5 El entorno humanizado

Quizás este impacto, junto con el paisajístico, puede resultar el más agresivo, aunque siempre moderado, ya que afectaría siempre exclusivamente a las urbanizaciones dispuestas en los bordes de la zona de afección. Este impacto se traduciría principalmente en los siguientes aspectos:

- a) Un aumento de tráfico rodado que conllevará un incremento del impacto sónico actual que soportan las citadas urbanizaciones, el cual, comparado con el que produce su proximidad al parque aeroportuario de Gando, situado el ámbito bajo el pasillo aéreo de salida de vuelos, será completamente irrelevante.
- b) Una mayor afluencia de público y visitas que motivará un menor aislamiento.
- c) La sustitución de la variable ambiental actual por la urbanización, que se diseña con sumo cuidado para evitar su impacto en un territorio abierto. Aunque como se ha venido señalando esta sustitución no deja de estar relativizada por la introducción de una gran cantidad de espacios verdes en la propuesta.

El impacto en general, podría considerarse como poco significativo y permanente, aunque restringido únicamente a los núcleos urbanos más cercanos a la zona de afección.

6.2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El presente apartado se redacta a los efectos de dar cumplimiento al artículo 140.3 de la Ley 4/2017: *“Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.”*

El Plan Parcial que desarrolla el ámbito de SUNCU-26 Calle Salvia recoge las medidas correctoras y protectoras que señalan las determinaciones del Plan General para el **ámbito**, así como aquellas otras que derivan de la aplicación de la propia ley.

Entre las medidas para la integración paisajística se contemplan las siguientes:

Arbolado de las aceras del límite de poniente del ámbito, en el margen de la calle Camino de Los Llanetes, con excepción de la perimetral del parque que configura la esquina del

mismo, ya que se prevé arbolado dentro del propio espacio libre. Todo ello a fin de que sirva de apantallamiento de la zona industrial que se encuentra en segunda línea respecto de la Avenida de los Almendros, que da acceso al pueblo.

Por otra parte, en aplicación de las determinaciones sobre medidas para la integración ambiental que se establecen en la normativa del propio PGOV para los suelos urbanos que señala que *“a) Cuando se pretenda la construcción de una parcela con linderos hacia el Suelo Rústico, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros de estos linderos para dar fachada”*, se ha procedido al retranqueo de la alineación de la fachada sur de la parcela de equipamiento comercial, a fin de generar esta franja de transición hacia el suelo rústico colindante, abriendo fachada hacia el mismo. El resto del ámbito se separa del Suelo Rústico mediante la calle Salvia.

Se ha respetado así mismo la sección de la calle Camino de los Llanetes, delimitando a partir de la línea de la vía rodada una franja de aparcamiento en línea y una acera de dos metros.

Por otra parte, hay que señalar que el hecho de que en el diseño de la solución adoptada en el Plan Parcial se haya considerado la posición de un gran espacio libre, (grande a la escala del propio ámbito) en la esquina entre la Avenida de los Almendros y el Camino de los Llanetes, ofrecerá unas visuales atenuadas de la intervención posterior del equipamiento comercial, así como articulará la línea de fachadas hacia la Avenida, interrumpiendo el cerramiento continuo constituido por la tipología de vivienda entre medianeras, dejando un espacio permeable en cuanto a perspectivas hacia el suelo rústico trasero. El tratamiento concreto de este espacio libre en cuanto a su repoblación con especies será estudiado y valorado por la administración municipal en el momento de acometer su proyecto de ejecución, que deberá contener de forma pormenorizada cada uno de los elementos que lo componen.

El tratamiento de la edificación viene condicionado por las propias normas, en cuanto a altura, diseño de cubiertas, cerramientos de parcela, etc, establecidas en la normativa del PGOV.

6.3 ZONAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Lo singular de este espacio, encerrado en un entorno de antiguas explotaciones agrarias que ha quedado como borde de transformación urbana hace que se encuentre alejado de espacios sometidos a legislación sectorial o de suelos que

puedan venir sometidos a la competencia de otras administraciones distintas de la municipal y, como se ha adelantado en el documento ambiental, no queda en la esfera de la competencia de instrumentos de ordenación diferentes.

El único punto de contacto con la competencia de la administración insular es el acceso principal al ámbito en el cual éste es colindante con la avenida de Los Almendros que es la carretera GC-41, en el punto de conexión con el Camino de los Llanetes.

6.4 IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS PRESENTES EN EL ÁMBITO

El trabajo de campo realizado para el reconocimiento del ámbito de esta intervención ha concluido que el uso preponderante en la actualidad es el uso agrario en abandono que ocupa el 80% del área ordenada, a partir de esta superficie, el resto del espacio está compuesto por porciones de parcela menores de las cuales la principal en dimensión corresponde a huertas traseras de las viviendas con fachada a la Avenida de los Almendros, quedando un conjunto de pequeñas implantaciones de usos, de los cuales la de mayor incidencia en el ámbito es una edificación precaria de un garaje y puerta de acceso a huerta trasera afectadas por la ordenación.

El uso agrario básico, incluidas las parcelas en abandono, son los cítricos. Por lo que hace referencia a la red viaria presente se trata de un sendero de acceso al precitado garaje de tierra apisonada sin asfaltar.

USO ACTUAL	superficie m2	Porcentaje
Agrario abandonado	8.531,69	80,10
Huertas	1.278,16	12,00
Parcelas para construcción	319,54	3,00
red viaria	383,45	3,60
edificaciones ruinas	42,61	0,40
patios de edificación	95,86	0,90
	10.553,78	100,00

6.5 SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES EN EL ÁMBITO

En el momento de elaborar el presente documento no es posible identificar en el espacio ordenado ni en su entorno próximo la existencia de Sistemas generales o dotaciones locales que pudieran afectar a la ordenación o a sus determinaciones.

Valsequillo, abril de 2023.