

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.

ÍNDICE

1	Introducción.	3
2	Del documento ambiental estratégico.	5
2.1	LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.	6
2.2	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN 6	6
2.3	OBJETIVOS QUE DEBEN INFORMAR EL MODELO PROPUESTO 7	7
2.4	OBJETIVOS GENERALES 7	7
2.5	OBJETIVOS AMBIENTALES 8	8
2.6	OBJETIVOS VINCULADOS A LA ESTRUCTURA URBANA 9	9
2.7	OBJETIVOS VINCULADOS AL BIENESTAR Y LA REGENERACIÓN SOCIAL 9	9
2.7.1	Promover una urbanización integrada con el resto del territorio. 10	10
2.7.2	Plantear una propuesta de pequeña dimensión en la cual exista un equilibrio entre edificación y reserva de equipamiento. 10	10
2.7.3	Promover la integración entre las dos áreas identificables en el interior del Borrador de Plan Parcial 10	10
2.7.4	Adaptar la propuesta a las condiciones topográficas del lugar en aprovechamiento de las ventajas paisajísticas. 10	10
2.7.5	Resolver la conexión urbana desde las vías territoriales, particularmente desde la Avenida Los Almendros. 11	11
3	El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. 11	11
3.1	ALTERNATIVA 0. DE NO APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA. 12	12
3.2	ALTERNATIVA 1. DEL USO RESIDENCIAL COMO BASE DE LA ORDENACIÓN..... 13	13
3.3	ALTERNATIVA 2. LAS POSIBILIDADES DE CONTINUIDAD DEL USO INDUSTRIAL COMPATIBLE. 14	14
3.4	ALTERNATIVA 3. DEL USO SOCIO SANITARIO COMO BASE DE LA ORDENACIÓN 16	16
3.5	ALTERNATIVA 4. DEL USO COMERCIAL COMO CENTRALIDAD 17	17
3.6	ALTERNATIVA 5. DE DIVERSIDAD DE USOS EN PARCELAS UNITARIAS Y RECONSIDERACIÓN DE LA CALLE SALVIA. 20	20
3.7	EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA. 23	23
3.8	UNA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO. 23	23
3.8.1	Hidrología e hidrogeología 26	26
3.8.2	Población 26	26
3.8.3	Perspectiva de género 26	26

3.8.4	Contaminación atmosférica.	26
3.8.5	Ruidos zonificación acústica.	26
3.8.6	Áreas de interés para la conservación	27
3.8.7	Estudio de Riesgos.	27
3.9	LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.	29
3.10	LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	30
3.11	LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	31
3.12	UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	32
3.13	LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.	33
3.14	UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.	36

PROPUESTA DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1 Introducción.

El presente documento se realiza en seguimiento de los preceptos contenidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Que en su artículo 148. Evaluación ambiental recoge el siguiente tenor literal:

“Artículo 148.- Evaluación ambiental.

1. Los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, con el alcance y contenido que proceda, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. A tales efectos, el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. La solicitud del promotor, en su caso, deberá venir acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.

3. Comprobada la documentación, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá el expediente al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico, en el plazo máximo de cuatro meses, computados a partir de la recepción de la solicitud o desde la subsanación de la documentación, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

4. Si el órgano ambiental estimase que el plan debe someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, elaborará y notificará al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El promotor deberá tener en cuenta el estudio ambiental estratégico al redactar el plan para su aprobación inicial.

5. Una vez efectuados los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá la propuesta final de plan al órgano ambiental para que por parte de este último se formule la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción completa del expediente, prorrogables por un mes más,

por razones debidamente justificadas, que se comunicarán al ayuntamiento y, en su caso, al promotor.

6. En caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración ambiental, resolverá el alcalde o la junta de gobierno local, según el que sea competente, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

7. Publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, se someterá el plan, con las correcciones correspondientes, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

Artículo 149.- Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública. Excepcionalmente podrá prorrogarse, de forma expresa, el citado plazo por dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.

b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.

c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.

d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva”.

Según el apartado 2. ***A tales efectos el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. La solicitud del promotor, en su caso, deberá venir acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.***

El borrador del Plan a que hace referencia el precepto citado, y por tratarse de un suelo urbano no consolidado y no ordenado de escasa entidad superficial y nula incidencia ambiental, dado que nos encontramos en una localización que es un vacío intersticial del suelo urbano de La Barrera, se resume en la Memoria Justificativa que se acompaña a la documentación a trámite, así como el propio documento de Plan Parcial.

La evaluación ambiental está contenida en las determinaciones específicas del Plan General que se recogen en la ficha adjunta, que son las que rigen en la evaluación ambiental de dicho ámbito. El Plan General en su Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental efectúa la evaluación integrada de la totalidad de las piezas que componen el territorio municipal y que, para esta en particular, estima una evaluación de impacto COMPATIBLE, con aplicación de los parámetros previstos.

El ámbito de desarrollo delimitado por el Plan General responde a una localización precisa y en el apartado correspondiente a la caracterización ambiental del mismo se puede comprobar que los elementos ambientales no presentan ninguna relevancia y valores para su preservación por ausencia de los mismos.

Las alternativas contempladas lo son a efectos de usos asignados a las diferentes parcelas dentro de dicho ámbito. Es decir, las alternativas de ordenación propuestas responden a la consideración de distintos usos y a su distribución en el mismo.

Se consideran desde este punto de vista usos residenciales de distintas tipologías, usos industriales, comerciales, terciarios y de equipamiento sociosanitario, además de los espacios libres y superficie libre de ocupación por la edificación que da servicio al equipamiento comercial previsto en la alternativa 4.

En seguimiento de esta determinación se ha elaborado el correspondiente Borrador y su Documento Ambiental Estratégico, que fue sometido a los procedimientos reglados y, cumplimentados los mismos, aprobado por el Órgano Ambiental insular y publicada su resolución en el BOP nº 16 del viernes 11 de febrero de 2022, sin que se desprendan del mismo alteraciones a la evaluación efectuada ni a la propuesta de ordenación contenida en el Borrador de Plan Parcial elaborado.

2 Del documento ambiental estratégico.

El artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental recoge los contenidos mínimos que debe contemplar el documento estratégico de evaluación ambiental simplificada en los siguientes términos:

“Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
 - b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
 - c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
-

- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

2. Si el órgano sustantivo... “

En relación con estos contenidos hay que señalar:

2.1 LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

Según recoge el Plan General:

“La propuesta del presente Plan Parcial 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.”

Además se contemplan en el Borrador del Plan Parcial los siguientes objetivos:

2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos del presente Borrador de Plan Parcial son el desarrollo de las determinaciones que para el mismo formula el Plan General de Ordenación de Valsequillo, por tratarse de un suelo que se encuentra categorizado como Urbano No Consolidado y no Ordenado, la especificidad de dichas determinaciones se limita a la concreción de usos característicos, intensidad de los mismos y la compatibilidad con usos alternativos; es por ello que, como nos remitimos a la ficha de condiciones del PGOV, complementaria al presente Borrador de Plan Parcial, que viene a concretar las características de delimitación, sistema de actuación, condiciones de desarrollo y afecciones, así como a pormenorizar las tipologías edificatorias y sus condiciones urbanísticas, que permitan el adecuado desarrollo del presente Plan y establecer el marco normativo para el Proyecto de Urbanización.

Se debe comenzar por exponer los objetivos básicos de la ficha del PGOV para el desarrollo del sector que son los siguientes:

completar la trama urbana del barrio, dando continuidad a la C/. Salvia,

- ejercer de zona de transición entre el suelo industrial y el residencial,
 - la manzana situada al Sur del ámbito se establece como lugar de localización
-

- preferente de equipamientos de una cierta envergadura,
- la manzana situada al Norte deberá resolver los problemas de impacto visual del suelo industrial desde la carretera GC-41,
 - apertura y ejecución completa de la C/. Salvia en el desarrollo de la primera unidad de actuación.

De acuerdo a las condiciones específicas de este sector, por tratarse de un sector que se inserta en un entorno consolidado por urbanizaciones anteriores, Los Almendros, industrial calle Salvia y los Llanetes, el Borrador de Plan Parcial deberá ser especialmente cuidadoso en todo lo que se refiera a puntos de contacto, accesibilidades y rupturas del territorio que puedan venir provocadas por el tratamiento de esta área. La especial situación de la parcela objeto del presente Borrador de Plan Parcial, colocada llenando un hueco del territorio entre los asentamientos antes mencionados, reduce aquellos objetivos al básico de completamiento de esta pieza de suelo, a partir del punto de contacto con las urbanizaciones adyacentes.

2.3 OBJETIVOS QUE DEBEN INFORMAR EL MODELO PROPUESTO

El modelo de ordenación propuesto por este Borrador aborda el ámbito de actuación desde su propia perspectiva y escala, constituyendo una oportunidad de perfilar y potenciar la interacción del planeamiento urbanístico con el espacio y la sociedad implicada, a partir de una clara tendencia de optimización de la calidad de vida, de impulsar la calidad y competitividad del espacio urbano y consolidar la implementación del desarrollo sostenible. Veamos, pues, estos objetivos, a complementar con los objetivos y criterios medioambientales abordados en la propuesta:

2.4 OBJETIVOS GENERALES

- La optimización de la calidad de vida y el desarrollo sostenible en el territorio municipal, desde su perspectiva medioambiental, social y económica.
 - Ordenar y estabilizar el dinamismo perimetral del espacio urbano, reciclando tejidos urbanos y cohesionando la nueva urbanización a la ya existente.
 - Aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.
 - Aumentar la calidad del uso público del territorio, en especial de la red de espacios y equipamientos colectivos.
-

- Apoyar la diversificación y fortalecimiento de la estructura económica, estableciendo mecanismos urbanísticos que impulsen la recuperación, competitividad y complementación de las actividades existentes.

2.5 OBJETIVOS AMBIENTALES

- Optimización de la calidad de vida en el municipio, mejorando el bienestar de sus habitantes y visitantes, aplicando medidas ambientales, dotacionales y de servicios
 - Diseño de un instrumento de planeamiento que sirva de base documental para la gestión medioambiental sostenible y la solución de conflictos o desequilibrios entre el uso de los recursos naturales y el suelo, su manifestación física y el desarrollo humano; facilitando la cooperación interadministrativa y con los agentes sociales afectados.
 - El tratamiento del conjunto edificado, tanto en su entorno rústico como en los espacios urbanizados, tendrá como objetivo básico la integración de las construcciones mediante tipologías de calidad y uso de medidas ambientales mimetizadoras.
 - Incremento de la proporción de zonas verdes y áreas de esparcimiento en el ámbito de actuación, como capítulo importante en la mejora de la calidad ambiental y de vida en el municipio.
 - Integración ambiental y paisajística de los nuevos crecimientos, cualificando su desarrollo hacia objetivos de adecuación de aquellos y promoviendo el desarrollo de espacios libres con capacidad de regeneración del entorno.
 - Diseño-integración de una ordenación del ámbito y el espacio urbano destinada a equilibrar y, en su caso, resolver las deficiencias en materia de movilidad, de contaminación, de consumo y la gestión sostenible de los recursos hídricos, de las situaciones asociadas al cambio climático y el tratamiento de residuos; como aspectos fundamentales de la calidad de vida.
 - Diseño de una ordenación del ámbito tendente a minimizar los riesgos naturales y territoriales asociados a la interacción de las características del territorio y las actividades humanas.
 - La manzana situada al norte de la actuación deberá establecer las condiciones tipológicas, de uso y de morfología que resuelvan los problemas de impacto visual del suelo industrial desde la Avenida de los Almendros, actual GC-41.
-

2.6 OBJETIVOS VINCULADOS A LA ESTRUCTURA URBANA

- Evitar la proliferación de áreas de baja densidad que se alejan de las características de vitalidad, accesibilidad, diversidad y servicios básicos que caracterizan la ciudad consolidada.
- Desincentivar la utilización masiva de tipologías de vivienda aislada o adosada que son causa de tejido disperso. Favorecer los modelos más compactos de crecimiento o reorganización urbana.
- Potenciar el desarrollo de actividades monofuncionales de alta intensidad, por su efecto de atracción sobre la vida urbana, máxime cuando están vinculados a infraestructuras de transporte público.
- Reciclar los tejidos de baja densidad o resultantes de la desregulación, vinculándolos a la ciudad existente o a nuevas centralidades soportadas en el transporte colectivo.
- Ordenar los nuevos crecimientos en continuidad con las zonas consolidadas de cara a garantizar un mantenimiento adecuado a futuro de las áreas construidas.
- Incorporar la evaluación ambiental estratégica en los procesos de planificación urbana.
- Concebir el espacio público como eje vertebrador de la ciudad, liberándolo de su función imperante al servicio del tráfico rodado, para convertirlo en espacio de la convivencia, del ocio, del ejercicio, del intercambio y de otros múltiples usos.
- Diseñar el espacio público controlando las variables de entorno: confort térmico, ruido, contaminación atmosférica, seguridad, etc., del mismo modo que se controlan las variables de entorno en el diseño arquitectónico.

2.7 OBJETIVOS VINCULADOS AL BIENESTAR Y LA REGENERACIÓN SOCIAL

- Diseñar un ámbito con una potente red de equipamientos y espacios libres, en la que los servicios básicos sean accesibles espacial y económicamente a toda la ciudadanía, incluyendo población vulnerable por cualquier tipo de circunstancia.
 - Distribuir los espacios y las piezas urbanas que impulsen la mezcla territorial y la interacción social de los distintos estratos poblacionales definidos en función de los recursos económicos disponibles, la cultura y las estrategias de desarrollo en todas las zonas urbanas.
 - Se trata de establecer un nivel básico de integración físico-formal entre esta pieza y su entorno edificado o en vías de edificación de tal forma que se produzca la
-

confluencia de las actuaciones en un resultado homogéneo, planteándose para su logro los objetivos siguientes.

2.7.1 Promover una urbanización integrada con el resto del territorio.

La adopción de la figura de Borrador de Plan Parcial permite observar desde una óptica unitaria un espacio que, desde figuras de planeamiento superiores, se quedan en la pura definición de usos y permite la toma de decisiones respecto del aspecto formal final que se pretende dar a un espacio colmatado en todos sus límites, por adecuación de la propuesta a la trama aneja, no obstante el PGOV propone con carácter orientativo una ordenación previa que resulta del conocimiento del área y que debe ser la referencia del completamiento de la ordenación pormenorizada.

2.7.2 Plantear una propuesta de pequeña dimensión en la cual exista un equilibrio entre edificación y reserva de equipamiento.

La especial situación de este ámbito permite, a partir del punto de conexión con el vial que le da acceso, establecer una única forma de ocupación del suelo con parcelas prácticamente iguales, con el objetivo de reservar la mayor cantidad posible de suelo para equipamiento. Ello conlleva la concentración de la mayor parte de la edificabilidad disponible en la parcela de equipamiento comercial, lo que reduce las dimensiones de aplicación a los tejidos residenciales que bajan de forma sustancial respecto de las previsiones del Plan General en número de viviendas, de 70 unidades a únicamente 32 en la propuesta actual.

2.7.3 Promover la integración entre las dos áreas identificables en el interior del Borrador de Plan Parcial

El Borrador de Plan Parcial se configura a partir de dos piezas que se han identificado como este y oeste para las consideraciones del contenido ambiental, cuyo eje vertebrador es la prolongación de la calle La Salvia. A partir de esta vía se pretende la integración de ambos sectores en una actuación conjunta que, lejos de ofrecer un aspecto de superposición de edificaciones compacta, muestre una estructuración ordenada y global apoyada en este eje vertebrante.

2.7.4 Adaptar la propuesta a las condiciones topográficas del lugar en aprovechamiento de las ventajas paisajísticas.

Al tratarse de un área de actuación en ladera descendente orientada al naciente, con una componente importante de contacto con el suelo rústico, es posible el planteamiento de una propuesta urbana que se acomoda en el sentido de la pendiente para permitir una maximización de las cualidades topográficas del mismo, tanto en lo que se refiere a

sus valores extrínsecos; es decir, aquel que está en función de la visión que el sector brinda contemplado desde el exterior, como intrínsecas; aquél que deriva de las panorámicas que desde esta localización se pueden contemplar: el paisaje de medianías y la cumbre de la isla y gran parte de la plataforma de llano abierto al sur del municipio, sin perjuicio de su integración en el paisaje urbano del entorno.

Desde el punto de vista del valor extrínseco, la propuesta enfatiza el ajardinamiento, convirtiéndose el factor biótico resultante de esta actuación en el aspecto preponderante y definitorio de su imagen final. La calidad ambiental prevista, muy superior a la que actualmente presenta el sector, deriva de la interrelación entre los elementos edificados de baja altura y separados por ajardinamiento y el elemento biótico que propiamente constituyen estos jardines

2.7.5 Resolver la conexión urbana desde las vías territoriales, particularmente desde la Avenida Los Almendros.

En la actualidad este vacío urbano se sitúa en la confluencia entre un ámbito urbano industrial, el actual tramo de la Calle Salvia del cual este es prolongación, un frente urbano de viviendas unifamiliares con huerta, que es la fachada a la Avenida los Almendros y la zona de Los Llanetes, todas ellas discontinuas entre sí. Se pretende establecer la conexión urbana a través del eje central de la ordenación que se va a convertir en el eje vertebrador de la totalidad de las zonas, que va a significar la primera frontera entre lo que podríamos denominar la ciudad compacta y el resto del territorio rural.

3 El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Como se ha señalado ya, en el presente caso las alternativas de ordenación a la propuesta contenida en el Plan General, únicamente resultan viables en la escala de la ordenación pormenorizada, por cuanto su ámbito se circunscribe al vacío interior antes descrito, cuyo perímetro está rodeado de suelos de frontera entre la urbanización que da frente a la Avenida de Los Almendros que es el eje viario fundamental del municipio y limita al este y al oeste por suelos de crecimiento propuesto por el Plan General.

Las vías que organizan este ámbito son la Calle La Salvia y el Camino de los Llanetes, la primera de las cuales es un eje principal urbanizado que estructura todo el conjunto urbano desde Los Almendros hasta este punto, por lo que cualquier alteración de la prolongación de su trazado sería una opción que deformaría la lógica formal de la

funcionalidad de la misma, de otro lado, el Camino de los Llanetes es una antigua vía de relación entre lo urbano y el resto del suelo rústico, exterior a este ámbito del cual es límite y frontera, razón que impide su alteración por cuanto significaría la modificación de la superficie de este suelo urbano no consolidado.

La condición de invariante de ambas vías deja el ámbito dividido en tres piezas de suelo diferenciadas de pequeña dimensión, la primera de ellas es el frente de la prolongación de la Calle La Salvia, que resulta ser un resto trasero de las parcelas edificadas que dan frente a la Avenida Los Almendros, la segunda que es el cierre del ámbito por las tres vías citadas y, al propio tiempo salida viaria hacia la avenida y, la tercera es una pieza asimilable a un cuadrado que se convierte en la frontera del ámbito con el suelo rústico.

Estas tres piezas van a constituirse en el objeto de las posibles alternativas a plantear, resumiéndose las mismas en las distintas condiciones de uso e intensidad que se pueden analizar dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito, en este sentido se pueden plantear las alternativas siguientes:

3.1 ALTERNATIVA 0. DE NO APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

Se debe plantear, al menos a los efectos discursivos, las consecuencias territoriales y urbanísticas de la alternativa resultado de que se detenga la determinación de transformación propuesta desde el planeamiento, en este supuesto particular, se trata de un vacío urbano, delimitado en todos sus límites por transformaciones ya ejecutadas por urbanización y edificación, con lo que la no realización de la ordenación produciría una ruptura territorial, consistente en tramas urbanas ya preestablecidas incompletas, moviidades interrumpidas que producen disfunciones de los recorridos entre las distintas partes existentes y la indeterminación de aquel vacío, independientemente de la negación del trabajo de ordenación realizado por el PGOV, que optó por una determinación de que esta pieza se integrase en su entorno edificado, independientemente de los estudios de escala para proponer otras alternativas.

Por estas razones, la lógica urbanística del lugar produce un rechazo directo de esta alternativa, por cuanto altera la vocación evidente del sitio y la indeterminación de una pieza que forma parte del núcleo urbano y que quedaría como un suelo rústico incrustado en un espacio urbano.

3.2 ALTERNATIVA 1. DEL USO RESIDENCIAL COMO BASE DE LA ORDENACIÓN

Dentro de las posibilidades que ofrece el Plan General para la implantación de los usos pormenorizados del ámbito, se incorpora como uso preponderante del ámbito el residencial con edificaciones para viviendas entre medianeras (M2), admitiendo otros usos como compatibles con aquel. En este sentido, la primera de las alternativas a plantear resultaría ser la utilización de dicho uso como ocupación de la totalidad de las parcelas edificables del mismo, para llegar a las dimensiones máximas de edificabilidad y aprovechamiento gravitando sobre el residencial.

Dada la localización de este SUNCU que hace esquina con las dos vías mencionadas que le sirven de acceso, se podría proponer complementar el uso residencial en la parcela de la esquina con un uso de equipamiento terciario para cualificar el ámbito, lo que lleva la parcela con destino de uso espacios libres a la frontera sur de la ordenación, para que sirva de transición hacia el suelo rústico.

Se cumplimentan igualmente en esta solución el resto de determinaciones que señala el PGOV como reservas y cesiones a efectuar por la intervención.

DIMENSIONES ALTERNATIVA 1							
PARCELA Nº	SUPERF. m ²	USO PORM.	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIF. LUCRATIVA m ² const.	EDIFICAB. PROTEGIDA m ² const.	Nº VIVIENDAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS
1	1.290,00	TERCIARIO	2,00	2.580,00			
2	2.764,00	RES. COLECTIVA	1,80	4.975,20		44,00	
3	413,22	RES. COLECTIVA	1,80	743,80		6,00	
3A	777,78	RES. COLECTIVA	1,80		1.400,00		20
4	2.505,00	ESPACIO LIBRE					
5	2.901,30	RED VIARIA					
TOTAL	10.553,78			8.299,00	1.400,00	50	20



3.3 ALTERNATIVA 2. LAS POSIBILIDADES DE CONTINUIDAD DEL USO INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Dentro de las posibilidades que ofrece el Plan General para la implantación de los usos pormenorizados del ámbito, se incorpora como uso compatible para el mismo la posibilidad de localizar un uso industrial en las modalidades de tipo A y B, así como el de almacenaje en las mismas modalidades, también se permite el uso de oficinas.

Dada la localización de este SUNCU sobre la prolongación de la Calle La Salvia, que en su tramo anterior a ésta tiene una destinación de uso industrial, se podría proponer complementar esa zona con una implementación de este tipo de actividades, siempre desde las limitaciones contenidas en el PGOV para las actividades que pudieran resultar incompatibles con las viviendas cercanas.

Se propone complementar la localización de esta implantación industrial, proponiendo en este sentido, la localización de un uso social sanitario en la parcela de mayor accesibilidad del ámbito, en la intersección de las dos vías principales, la GC-41, avenida de Los Almendros y el Camino de los Llanetes, que la convierte en el lugar más atractivo de todo el ámbito de un uso que mejore los estándares de calidad de la propuesta.

El uso residencial queda reducido en la presente alternativa a una parcela de menor dimensión que se localiza en la parcela de remate de la calle la Salvia, enfrentada a la de equipamiento y esta determinación lleva la parcela con destino de uso espacios libres a la frontera sur de la ordenación, para que sirva de transición hacia el suelo rústico.

El resto de los parámetros se ajustan en la proporción que corresponde con esta intención de planeamiento.

DIMENSIONES ALTERNATIVA 2							
P. Nº	SUPERFICIE m ²	USO PORM.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. LUCRAT m ² const.	EDIF. PROTEGIDA m ²	Nº VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDAS
1	2.764,00	INDUSTRIAL	1,60	4.422,40			
2	1.290,00	SOCIO-SAN.	1,80	2.322,00			
3	829,89	RES. COLECTIVA	1,80	1.493,80		18,00	
3A	361,11	RES. COLECTIVA	1,80		650,00		7
4	2.398,00	ESPACIO LIBRE					
5	3.008,30	RED VIARIA					
TOTAL	10.553,78			8.238,20	650,00	18	7



3.4 ALTERNATIVA 3. DEL USO SOCIO SANITARIO COMO BASE DE LA ORDENACIÓN

Las condiciones sociales y económicas actuales han convertido el uso socio sanitario como una alternativa de alto interés promocional frente al uso residencial, razón que sugiere la proposición de este uso como centro de esta alternativa.

En este sentido se propone la localización de este uso básico en la parcela de mayor protección del ámbito, en la parcela más en contacto con el paisaje rural, que la convierte en el lugar más atractivo para los usuarios de todo el ámbito, en contacto directo con espacio libre para expansión y ocio. El resto de los parámetros se ajustan en la proporción que corresponde con esta intención de planeamiento.

Las viviendas pasan a ocupar, con las mismas condiciones tipológicas que las reseñadas anteriormente, todo el frente del Camino y de la GC-41, para formalizar una fachada urbana de calidad, homogénea con el resto de los tejidos residenciales del entorno, quedando los espacios libres como complemento del uso residencial.

DIMENSIONES ALTERNATIVA 3							
P. Nº	SUPERFICIE	USO PORM.	EDIF.	EDIF. LUCRATIVA	EDIF. PROTEGIDA	Nº VIV.	VIV.PROT.
1	2.764,00	RES. COLECTIVA	1,20	3.316,80		38	
2	892,00	RES. COLECTIVA	1,80		1.605,60		18
3	439,00	RES. COLECTIVA	1,80	790,20		8	
2	1.760,00	SOCIO-SAN.	1,80	3.168,00			
4	2.132,00	ESPACIO LIBRE					
5	2.664,30	RED VIARIA					
TOTAL	10.553,78			7.275,00	1.605,60		70



3.5 ALTERNATIVA 4. DEL USO COMERCIAL COMO CENTRALIDAD

En idéntico sentido que la alternativa anterior, se podría establecer el uso comercial como centro motor de la actividad del ámbito y uso de impulso para la consolidación del mismo, de este modo, se puede proponer la localización del mismo en la parcela de mayor dimensión, de algo más de tres mil metros cuadrados que se localiza con fachada a la calle La Salvia en esquina con el camino de los Llanetes y, en las otras dos direcciones con fachada trasera de edificaciones existentes y, por lo que hace referencia a la fachada sur del ámbito con suelo rústico de protección agraria del plan general.

Para estas dos últimas orientaciones se propone una separación mediante espacios libres de edificación, de cuatro y dos metros de anchura respectivamente, como separación y acceso peatonal a las traseras de las edificaciones preexistentes y de filtro de transición hacia el suelo rústico en el último caso, para su tratamiento mediante jardinería y arbolado que minimice la apariencia de la edificación hacia el exterior.

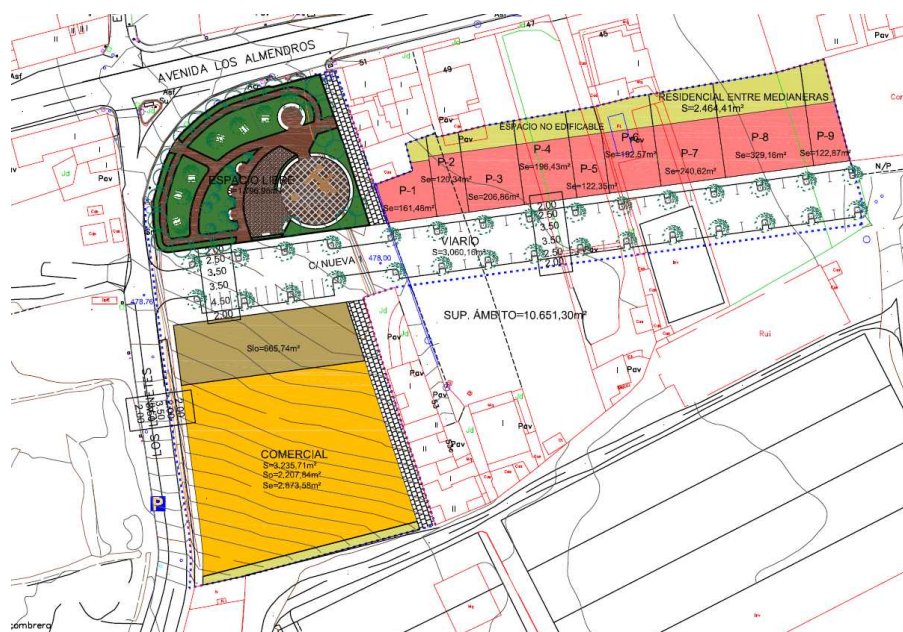
La parcela de la esquina se reserva para un pequeño parque urbano que dé servicio a la población tanto del ámbito como del conjunto de La Barrera y Los Almendros que, aproveche la singular localización de la misma y su relación con la parada de guaguas que se encuentra incrustada en la parcela.

Respecto a las viviendas, se propone una ordenación alineada con el eje central de la Calle la Salvia, para viviendas de dos plantas, unifamiliares o colectivas, en

prolongación con las edificaciones existentes, lo que facilitaría la posterior gestión de la actuación.

Además, técnica y ambientalmente se considera viable la ordenación propuesta, por tratarse de alternativas que corresponden a la definición de localización de los usos pormenorizados, todas ellas presentan similares efectos ambiental sobre los factores del ámbito caracterizado. De todas ellas, la que parece ofrecer mejor adecuación a los requisitos previstos por la ordenación urbanística, resulta ser la alternativa 4, por cuanto la liberación de la pieza de suelo que ocupa la esquina del Camino de Los Llanetes con la GC-41 ofrece una discontinuidad de la fachada edificada de la Avenida de los Almendros que permite la integración del ámbito, resolviendo además, mediante la pantalla perimetral del Espacio Libre en ella situado, el impacto visual sobre la zona industrial, desde la perspectiva de la GC-41, que constituye también un requisito de la Memoria Ambiental del Plan.

DIMENSIONES ALTERNATIVA 4							
P. Nº	SUPERFICIE m ²	USO PORM.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. LUCRATIVA m ² const.	EDIF. PROTEGIDA m ² const.	Nº VIVIENDAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS
1	1.562,12	RES. COLECTIVA	1,30	2.030,76		23	
1A	900,00	RES. COLECTIVA	1,30		1.170,00		9
2	3.235,71	COMERCIAL	0,96	3.120,91			
3	1.796,98	ESPACIO LIBRE					
4	3.156,49	RED VIARIA					
TOTAL	10.553,78			5.151,66	1.170,00	23	9



3.6 ALTERNATIVA 5. DE DIVERSIDAD DE USOS EN PARCELAS UNITARIAS Y RECONSIDERACIÓN DE LA CALLE SALVIA.

Al objeto de estudiar la mayor cantidad de propuestas para el ámbito, que verifiquen las distintas posibilidades que el territorio posee para su transformación, incluso apartándose de las posibilidades que ofrece, como orientación al planeamiento de desarrollo, el Plan General para el completamiento de la ordenación pormenorizada del ámbito, se incorpora como verificación la posibilidad de localizar un uso terciario de oficinas, uso que no existe en la actualidad en el municipio, en la parcela trasera a la GC-41, avenida de los Almendros.

Dada la localización de este SUNCU sobre la prolongación de la Calle La Salvia, que en su tramo anterior a ésta tiene una destinación de uso industrial, se podría proponer derivar dicho trazado a partir de una rotonda que distribuya los tráficos hacia el propio ámbito, mediante una calle de menor sección, por el límite de la unidad y un acceso secundario que se dirige hacia el sur para aprovechar un camino existente de servicio a las actividades industriales y agrarias. La citada vía dentro del ámbito se desvía de su trazado para dirigirse hacia la avenida de Los Almendros por el límite de la unidad con las edificaciones existentes como acceso y límite de filtro entre nueva actuación y preexistencias.

Respecto del camino de Los Llanetes, se propone organizar otra rotonda que ocupa parte de la unidad y parte del suelo urbano y urbanizable situados al poniente de aquella, que recoge un sendero existente que el plan general propone como vía de remate de las edificaciones actuales de suelo urbano consolidado denominado Llanos del Conde, rotonda que recoge la vía de frontera de las piezas vecinas y, al propio tiempo, sirva de acceso principal a la parcela unitaria resultante de eliminar el tramo final de la nueva prolongación de la calle Salvia.

Esta nueva pieza unitaria será la que sirva para implementar la localización central de esta alternativa, compuesta de una gran plaza urbana que sirve de vestíbulo a un gran equipamiento deportivo privado, proponiendo en este sentido la localización de un uso de gran demanda y escasa oferta en el municipio, gimnasio y canchas cubiertas en la parcela de mayor accesibilidad del ámbito, en la intersección de las dos vías principales, la GC-41, avenida de Los Almendros y el Camino de los Llanetes, que la convierte en el lugar más atractivo de todo el ámbito de un uso que mejore los estándares de calidad de la propuesta.

El uso residencial no tiene presencia en esta alternativa.

DIMENSIONES ALTERNATIVA 5							
P. N°	SUPERFICIE m ²	USO PORM.	EDIF. m ² /m ²	EDIF. LUCRATIVA m ² const.	EDIF. PROTEGIDA m ² const.	N° VIV.	VIV. PROT.
1	3.086,00	TERCIARIO OFIC.	2,00	6.172,00		0	
2	2.823,00	DEP. PRIVADO	1,00	2.823,00			
3	1.877,00	ESPACIO LIBRE					
4	2.865,30	RED VIARIA					
TOTAL	10.553,78			8.995,00		0	



<p>..... AMBITO DE LA ACTUACION</p> <p>4% RASANTE</p> <p>ALINEACIONES</p> <p>2.00</p> <p>3.00</p> <p>3.50</p> <p>3.90</p> <p>4.00</p> <p>4.50</p>	<p>EDIFICACION OFICINAS</p> <p>ESPACIO NO EDIFICABLE</p> <p>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</p> <p>ESPACIO LIBRE</p>	<p>RED VIARIA</p>	<p>VALSEQUILLO - SUNCU 26</p> <p>BORRADOR DE PLAN PARCIAL CALLE SALVIA</p> <p>PLANO ALTERNATIVA 5</p> <p>EQUIPO REDACTOR: ALVARO, ALVAREZ Y NAVARRO</p> <p>AAV</p> <p>FECHA: OCTUBRE 2008</p> <p>ESCALA: 1:1,000</p> <p>Bo-12</p>
---	---	-------------------	--

3.7 EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

La presente propuesta de ordenación pretende integrar la totalidad de los documentos de desarrollo del Plan General de Valsequillo, referidos al SUNCU-26 Calle Salvia, hasta la consecución de la condición de solar de las parcelas resultantes de dicha ordenación. Ello implica desde el establecimiento de la ordenación pormenorizada, mediante Plan Parcial, hasta el documento de ejecución de la urbanización, incluidos los documentos de gestión, como el proyecto de equidistribución (reparcelación, compensación...) y aquellos que hacen referencia a la evaluación ambiental estratégica del ámbito. En el presente caso, por el procedimiento simplificado, tal como se argumenta en el apartado correspondiente.

3.8 UNA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

Todas las unidades territoriales consideradas en el Plan General vienen caracterizadas en cuanto a la situación del medio antes del desarrollo del plan en el Informe de Sostenibilidad Ambiental aprobado, así como en la Memoria Ambiental del mismo y evaluadas en la ficha correspondiente que se adjunta. No obstante, en seguimiento del apartado 3. del artículo 86 de la Ley 4/2017 (en adelante LSENPC'17)

“3. En los casos en que los planes se estructurasen en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma administración pública canaria, cuando sea preciso llevar a cabo la evaluación ambiental de cada uno de ellos, esta deberá realizarse teniendo en cuenta el contenido y el grado de especificación del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentre y la medida en que la evaluación de determinados aspectos pueda ser más adecuada en fases distintas de dicho proceso, con objeto de evitar la duplicidad de evaluaciones.

*A estos efectos, **el correspondiente estudio ambiental estratégico del plan deberá elaborarse a partir de la evaluación ya realizada y de las decisiones tomadas en la evaluación del instrumento superior**, sin perjuicio además de la utilización de la información pertinente disponible, que, estando actualizada y siendo completa en lo relativo a los efectos medioambientales del nuevo plan o programa, se hubiera aprobado en otras fases del proceso de decisión”.*

En relación con la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Parcial, hay que señalar que la característica principal de este ámbito es que no presenta valores ambientales de relevancia que precisen de protección, en ninguno de los factores considerados en la evaluación ambiental.

Por una parte, en cuanto a figuras de protección, no viene afectada la unidad por Espacios Naturales Protegidos de la Red Canaria, siendo el más próximo el C-26

Paisaje Protegido de Lomo Magullo, a más de un kilómetro en la vertiente opuesta del Barranco de San Miguel, a partir del Lomo Fregenal.

Tampoco viene afectado por figuras correspondientes a la Red Natura 2000. El espacio Red Natura más próximo es la Zona de Especial Conservación de Los Marteles, también a varios kilómetros de distancia y en la vertiente opuesta del barranco.

No existen valores geológicos o geomorfológicos, se trata de una plataforma sobre la vega constituida por Lavas basanítico-nefeliníticas, basálticas y basáltico olivínico-piroxénicas. Tefritas subordinadas (tp=intercalaciones de tobas piroclásticas), sin que pueda establecerse ninguna afección a la litología. Se debe señalar que en la totalidad de las transformaciones a urbano de antiguos suelos rústicos se produce una afección a suelos con capacidad de uso agrario, pero esta afección no es susceptible de medidas correctoras, en tanto que no es posible urbanizar un suelo sin impermeabilizar la superficie intervenida mediante la ocupación de la edificación o el pavimento de los viarios.

Es por tanto la dimensión de los espacios libres de ocupación los que pueden funcionar como medidas compensatorias, así como también el completamiento de los usos urbanos que le otorgan a este núcleo de La Barrera una mayor calidad urbana.

En cuanto a valores florísticos, al tratarse de un área totalmente transformada por los usos agrarios antiguamente y en la actualidad por la urbanización que rodea totalmente este ámbito no se encuentran especies vasculares, reconociendo el propio mapa de vegetación de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias que se trata de: "Áreas urbanas, rurales, industriales u otras áreas antrópicas de escasa vegetación vascular"

También el mapa de especies protegidas de la fauna presenta ausencia de especies en el ámbito a efectos de diagnóstico ambiental, siendo la cuadrícula más próxima la situada en El Cabezo, cuyo informe señala la presencia de paloma rabiche, pero cuyo ámbito señalado se sitúa a casi un kilómetro del plan parcial.

Por otra parte no existen elementos patrimoniales, correspondientes al patrimonio cultural: arqueológico, paleontológico, arquitectónico, histórico que pudieran ser susceptibles de sufrir efectos significativos por el desarrollo de esta unidad territorial. En cuanto al Inventario de bienes inmuebles de interés etnográfico, recoge dos próximos al ámbito del SUNCU-26

09456 - TIENDA DE CONCHITA. En Avenida de los Almendros, nº 68, en el otro margen de la vía principal.

07363 - BODEGA DE DON SEGUNDO. También en la propia Avenida de los Almendros en la esquina opuesta enfrente de la entrada del Camino de los Llanetes.

En cuanto a los posibles efectos paisajísticos hay que señalar que la unidad territorial se encuentra inserta en la trama urbana de La Barrera, con frente parcial al Camino de los Llanetes y a la Avenida de los Almendros, que es la carretera general GC-41, convertida en este tramo en travesía urbana. Por tanto, la incidencia paisajística, exclusivamente desde el punto de vista del paisaje urbano, es la variable que viene a diferenciar entre las alternativas planteadas, ya que cualquier intervención en este ámbito va a tener una afección paisajística diferencial sobre el fondo escénico, desde la perspectiva de la vía principal de penetración a Valsequillo, al tratarse de una fachada urbana continua. Según la edificación se alinee con dicha vía o se retranquee de la misma tendrá una mayor o menor incidencia paisajística, que es la única variable afectada por el desarrollo del sector a efectos ambientales, tal como se ha señalado ya. En cualquier caso, se trata de una operación de completamiento de la citada fachada urbana que, además, cuenta con la introducción de arbolado en la parte anterior de la misma, en la alternativa 4, que producirá un impacto positivo.

Sólo una alternativa (Alt-4) contempla la situación del Espacio Libre en primer término, en la parcela que hace esquina entre la Avda. de los Almendros y el Camino de los Llanetes, con lo que su incidencia sobre el fondo escénico constituido por el Lomo del Fregenal, Lomo de Castillo, hasta los altos de Botija será menor, al estar retranqueada la edificación, que en el resto de alternativas, que contemplan dicha parcela edificada. En la alternativa 1 Equipamiento terciario; en la alternativa 2 Equipamiento Socio Sanitario, y en la alternativa 3 residencial entre medianeras, con un pequeño peatonal de acceso al espacio libre trasero.

Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa se debe plantear, al menos a los efectos discursivos, como las consecuencias territoriales y urbanísticas de la alternativa resultante de que no se acometiera la determinación de transformación propuesta desde el planeamiento. En este supuesto particular, se trata de un vacío urbano, delimitado en todos sus límites por transformaciones ya ejecutadas por urbanización y edificación, con lo que la no realización de la ordenación produciría una ruptura territorial, consistente en tramas urbanas ya preestablecidas incompletas, moviéndose interrumpidas que producen disfunciones de los recorridos entre las distintas partes existentes y la indeterminación de aquel vacío, independientemente de la negación del trabajo de ordenación realizado por el PGOV, que optó por la determinación de que esta pieza se integrase en su entorno edificado, independientemente de los estudios de escala para proponer otras alternativas.

Por estas razones, la lógica urbanística del lugar produce un rechazo directo de esta alternativa, por cuanto altera la vocación evidente del sitio y la indeterminación de una pieza que forma parte del núcleo urbano y que quedaría como un suelo rústico incrustado en un espacio urbano.

3.8.1 Hidrología e hidrogeología

Estudiado el ámbito que afecta a este SUNCU resulta evidente que no hay en esta escala cauces ni escorrentías que afecten directa o indirectamente al ámbito de estudio.

3.8.2 Población

La pequeña escala de la actuación no incrementa los índices poblacionales dado que la alternativa propuesta que produce mayor incremento de superficie edificable residencial es la alternativa 1, que propone un total de 70 viviendas incluidas 20 unidades de promoción pública. Ello daría lugar a unos 150 habitantes a incorporarse a este ámbito en un plazo de tiempo indeterminado, lo que no produce efectos desde el punto de vista de la presión demográfica en el municipio.

3.8.3 Perspectiva de género

La pequeña escala de la actuación no presenta incidencia alguna que pueda tener relevancia a efectos de género. Las medidas correspondientes a la observación y minimización de riesgos en este sentido deberán ser objeto de las actuaciones del proyecto de urbanización, contemplando la suficiente iluminación, inexistencia de recorridos angostos y oscuros, la facilidad para acceder de forma peatonal al ámbito y la posibilidad de aparcamiento para el uso y disfrute de los espacios libres, las dotaciones y los usos de pública concurrencia.

3.8.4 Contaminación atmosférica.

La localización de esta pieza y los usos propuestos y existentes no permiten inferir incrementos de la contaminación atmosférica actual de la zona, que se caracteriza por una alta calidad atmosférica.

3.8.5 Ruidos zonificación acústica.

Se elabora un mapa de las condiciones acústicas del ámbito, verificándose que el mismo no recibe ningún tipo de impacto acústico ni ruido exterior, dado que se encuentra aislado de las pequeñas fuentes de ruido, fundamentalmente viarias, que circundan a esta área. Respecto de las alternativas propuestas, todas ellas coinciden en la proposición de usos de baja producción sonora que incrementan aquellos niveles. En la planimetría adjunta se incluye mapa de niveles sonoros.

3.8.6 Áreas de interés para la conservación

Figura en la planimetría, Plano nº 2 de Protecciones, la ausencia de afección del ámbito por figuras de protección de la Red Canaria de Espacios Naturales ni de la Red Natura 2000.

Teniendo en consideración este aspecto y la ausencia de valores ambientales en el resto de factores considerables, no se puede establecer ninguna área de interés para la conservación.

3.8.7 Estudio de Riesgos.

Las especiales condiciones de este ámbito de suelo urbano, por su localización, su perímetro edificado y su pequeña escala, lo protegen, desde el punto de vista territorial, de la mayor parte de los riesgos, naturales e inducidos, que afectan a los suelos propuestos para la transformación en suelo edificable, de este modo, la incorporación de un reducido número de parcelas, no se puede inferir como incorporación de riesgos externos, en este sentido, sin perjuicio de una observación de escala que corresponde a la etapa de ejecución de la edificación, los riesgos presentes en la zona de ingenio que corresponde al SUNCU-26, son de valor bajo o muy bajo, con la excepción de la ladera situada al sureste, externa y sin afección a éste, que presenta un riesgo moderado sin relación con el ámbito. Se acompaña mapa representativo de las condiciones del lugar respecto de los riesgos.

Es por ello que el acercamiento al tipo de riesgos debe ser establecido en correspondencia y relación con el entorno próximo, este estudio tiene por objeto identificar áreas espaciales o zonas del municipio afectadas por diferentes tipos de riesgos de origen natural o, en el caso de suelos urbanos, por los usos implantados, los cuales se analizan por separado. Para ello, se realiza una selección de este tipo de riesgos, considerando aquellos que, por un lado, tienen mayor vinculación con la ordenación, y por otro, los que tienen o pueden tener mayor probabilidad de daños y consecuencias, así como mayor probabilidad de ocurrencia en el municipio. Los riesgos de origen natural seleccionados son: - Riesgo de Avenida e Inundación - Riesgo por Desprendimiento del terreno (movimientos de ladera) - Riesgo Sísmico y, los de origen en los usos del suelo, acomodados a la propuesta alternativa que corresponda.

TIPO DE RIESGO	VALOR
----------------	-------

Riesgo total RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTOS	MUY BAJO
Riesgo total USO INDUSTRIAL	BAJO
Riesgo total SISMICO	- BAJO
Riesgo total VOLCANICO	- MUY BAJO
Riesgo Social SISMICO	- BAJO
Riesgo Social SISMICO	- BAJO
Riesgo Social VOLCANICO	- MUY BAJO
Riesgo Económico SISMICO	- MUY BAJO
Riesgo Económico VOLCANICO	- MUY BAJO
Vulnerabilidad Social	- BAJO
Vulnerabilidad Económica SISMICO	- MUY BAJO
Vulnerabilidad Económica INCENDIO FORESTAL	- BAJO
Vulnerabilidad Económica INUNDACION COSTERA	- BAJO
Vulnerabilidad Económica INUNDACION FLUVIAL	- BAJO
Vulnerabilidad Económica DINAMICA LADERAS	- BAJO-
Exposición Social SISMICO	MODERADO - BAJO
Exposición Social VOLCANICO	- BAJO
Exposición Social INCENDIO FORESTAL	- BAJO
Exposición Social INUNDACION	- BAJO
Exposición Social DINAMICA LADERAS	- BAJO
Exposición Económica	- MUY BAJO
Peligrosidad SISMICO	- BAJO
Susceptibilidad volcánica	- MUY BAJO

Fuente: GRAFCAN.

La **vulnerabilidad social** es el concepto que caracteriza la condición de grupos de individuos que están al margen de la sociedad. Son personas o familias que están en proceso de exclusión social, principalmente debido a factores socioeconómicos.

La **exposición social** es el concepto que define la fortaleza o la debilidad de grupos de individuos frente a los cambios que se pueden producir por factores externos.

La **exposición económica** es el concepto que define la fortaleza o la debilidad de grupos de individuos frente a los cambios que se pueden producir por alteraciones en sus condiciones económicas o de bienestar.

Riesgo es una medida de la magnitud de los daños frente a una situación adversa o peligrosa. El riesgo se mide asumiendo una determinada vulnerabilidad frente a cada

tipo de peligro. Si bien no siempre se hace, debe distinguirse adecuadamente entre peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un peligro) y, vulnerabilidad (probabilidad de ocurrencia de daños dado que se ha presentado un peligro) y riesgo (propriadamente dicho).

3.9 LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.

Según se recoge en el estudio realizado referido al ámbito de la propuesta “*El nivel de impacto se deriva de la afección de suelos agrícolas, aunque se trata de un espacio residual entre suelos urbanos y urbanizables.*”

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

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.”

No se consideran por tanto afecciones o efectos ambientales significativos ya que el propio Borrador desconsidera el nivel de afección sobre los suelos agrícolas por tratarse de un espacio residual dentro del suelo urbano.

Por otra parte, la alternativa 4, formaliza una propuesta que materializa la directriz señalada en la ficha del Plan General respecto de “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.”

Esta alternativa propone precisamente un equipamiento comercial en la parcela prevista a tal fin por el PGOV y en la parcela norte localiza el Espacio Libre dotacional con un diseño que minimiza el impacto visual del suelo industrial desde la perspectiva que le corresponde, mediante una pantalla arbolada perimetral de dicha dotacional. El resto del impacto visual desde la vía viene minimizado por la fachada del suelo residencial que da frente a la GC-41, Avenida de los Almendros en este tramo.



Respecto de la GC-41 o Avenida de Los Almendros, la Unidad de Actuación únicamente tiene contacto en el acceso al Camino de los Llanetes y un pequeño punto en la parcela de espacios libres que, no tiene edificación que pueda venir afectada por el dominio o servidumbre de la citada vía.

3.10 LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

El Plan Parcial objeto de evaluación, por razones de escala, localización y categoría de suelo, únicamente presenta efectos territoriales sobre su propio ámbito, sin que este pueda tener efecto sobre el planeamiento sectorial y territorial.

En cuanto a la afección por la Ley de Carreteras, se toman en consideración los preceptos relativos a las servidumbres de la misma, teniendo en cuenta que este tramo constituye una travesía urbana y que realiza además una propuesta para solucionar la parada de guaguas situada coincidiendo con el Espacio Libre en la alternativa 4.

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (2004) recoge el ámbito de desarrollo en su zonificación de usos dentro de los suelos D-1 suelos urbanizables, aunque esta zonificación corresponde a un momento anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación de 3 de noviembre de 2005 (BOC 10 de noviembre). Por tanto no se puede considerar que el desarrollo de un Suelo urbano no consolidado cuya vocación

es la urbanización contradiga las determinaciones del planeamiento insular que lo zonifica como tal.

3.11 LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El procedimiento de evaluación ambiental simplificada se adopta en virtud del artículo 86.2 de la LSENPC'17:

“Artículo 86.- Evaluación ambiental estratégica.

1. ...

2. *En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) ...”

Se trata de un suelo urbano no consolidado de 10.651 m², con capacidad para un espacio libre, un equipamiento comercial o sociosanitario de mediana dimensión, unas treinta viviendas y un viario que atraviesa el sector y consume un 30% de la superficie disponible. Se entiende que un suelo urbano no consolidado se trata de una pieza de completamiento de la trama urbana y no de la ampliación de la misma en el sentido de lo que se puede entender como crecimiento urbano, que corresponde con la definición de los suelos urbanizables.

Tal como señala el propio Plan General de Ordenación, se trata de un **suelo residual** entre suelos urbanos y urbanizables.

Además tal como se recoge en el artículo 6.2.b) de la LEA'13

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a)...

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Así mismo, el apartado d) del citado artículo 86, especifica claramente que serán objeto de EAE simplificada:

“d) La ordenación pormenorizada de un Plan General.” Que es exactamente el supuesto que nos ocupa.

3.12 UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Las alternativas planteadas por el borrador del Plan Parcial se refieren exclusivamente a los usos y su distribución sobre el espacio disponible, ya que el ámbito viene condicionado por su escasa dimensión, así como por el trazado viario de la preordenación, que constituye una orientación del Plan General y el cumplimiento del objetivo urbanístico correspondiente de “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.”

Hay que considerar que se trata de un espacio intersticial entre suelos urbanos residenciales e industriales, por lo que, como se ha dicho con anterioridad a la ordenación propuesta por el Plan General, de suelo urbano no consolidado y no ordenado a desarrollar mediante Plan Parcial se plantean alternativas exclusivamente a efectos de usos asignados a las diferentes parcelas dentro de dicho ámbito.

Desde estas consideraciones, hay que señalar que ninguna de las alternativas tiene afección diferenciada sobre el planeamiento jerárquicamente superior, ya que no varía la clasificación, categorización o calificación del suelo, siendo en todo caso conforme con el mismo.

Todas cumplen con los objetivos del Plan, en tanto en cuanto, en cualquiera de ellas se da respuesta a:

- La optimización de la calidad de vida y el desarrollo sostenible en el territorio municipal, desde su perspectiva medioambiental, social y económica.
- Ordenar y estabilizar el dinamismo perimetral del espacio urbano, reciclando tejidos urbanos y cohesionando la nueva urbanización a la ya existente.
- Aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.
- Aumentar la calidad del uso público del territorio, en especial de la red de espacios y equipamientos colectivos.
- Apoyar la diversificación y fortalecimiento de la estructura económica, estableciendo mecanismos urbanísticos que impulsen la recuperación, competitividad y complementación de las actividades existentes.

Que son los objetivos generales del Plan Parcial.

En relación con el resto de los objetivos, la ordenación propuesta alcanzaría todos ellos ya que, como se ha señalado, la única diferencia entre las alternativas atañe a

la modificación del uso del equipamiento y la localización de las piezas residenciales, equipamiento y espacio libre.

Bien es cierto que la localización del espacio libre en el área frontal del ámbito respecto de la Avenida de Los Almendros (Alt-4) tiene sobre las otras la ventaja de situar este espacio dotación en mejores condiciones de accesibilidad y por tanto susceptible de un mayor número de usuarios y, por otro lado, constituir un segmento arbolado que interrumpiría la fachada edificada continua, contribuyendo a una imagen urbana menos compacta y, por tanto, ambientalmente más deseable.

Esta alternativa 4 contribuye también a resolver el apantallamiento mediante arbolado, tal como se ha señalado e ilustrado mediante fotografía, de la zona industrial, actualmente visible exclusivamente desde una perspectiva de la vía principal que es la que se ha tomado como punto de incidencia visual.

También es cierto que la alternativas que contemplan la edificación de la esquina entre el Camino de los Llanetes y la vía principal, también limitarían esta perspectiva, pero no supondrían la interrupción de la fachada edificada mencionada antes.

3.13 LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las medidas correctoras previstas contempladas en el Plan General y por tanto en el presente Plan Parcial son las siguientes:

- 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.

El Plan Parcial contemplará todas estas medidas, recogiénolas en su normativa, así como las refleja en el diseño de los viarios y espacio libre.

Las medidas correctoras que el Plan Parcial adoptará serán las siguientes:

Las medidas ambientales protectoras y correctoras propias del Plan son aquellas referidas a coloraciones, volúmenes, acabados de los edificios, ajardinamientos, etc, estando todas ellas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Valsequillo, siendo de aplicación la Ordenanza M.

Las medidas correctoras previstas están enfocadas básicamente a la integración de los nuevos volúmenes en el paisaje. Se trata fundamentalmente del control de las líneas de edificación en el sentido de la pendiente y, sobre todo, el haber concebido la futura urbanización de baja densidad, destinando al ajardinamiento un porcentaje de aproximadamente el 43% de la superficie residencial. En las áreas de equipamiento este porcentaje es mayor.

En la **fase ejecutiva** más que medidas correctoras se proponen acciones preventivas encaminadas a evitar impactos tanto en los elementos naturales del área circundante del Plan, como molestias de todo tipo a la población residente o visitante de dicha zona. Estas acciones vendrán recogidas de forma detallada en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Borrador de Plan Parcial

* Riego periódico con cubas de agua durante las fases de desmonte y alisamiento de la zona, evitándose de esta forma un exceso de polvo en suspensión, que si bien poco dañaría a las comunidades naturales (como hemos indicado son prácticamente inexistentes), sí puede ser molesto para los usuarios de la carretera colindante o los propios vecinos de las urbanizaciones limítrofes.

* Los abonos químicos y productos fitosanitarios a emplear en las zonas verdes serán tales que el grado de toxicidad de su materia activa sea bajo, tanto para el hombre como para la fauna terrestre y acuícola. Estándose a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Los envases, considerados como residuos tóxicos y peligrosos, deberán ser destinados a gestor autorizado.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener previstas las zonas temporales que actuarán como centros de acopio de materiales, de distribución de las obras y de recepción de maquinaria. Estos centros se ubicarán en parcelas cuyo destino definitivo sea la edificación y a través de la red viaria existente.

* El mismo proyecto deberá aportar las características (pendientes, alturas, etc.) de los taludes resultantes como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar. Así mismo se incorporarán los tratamientos previstos para su recuperación, los cuales deberán garantizar, no sólo, la estabilidad de los mismos, sino también su integración paisajística.

* El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta el diseño de las luminarias a fin de que la dispersión del haz luminoso no interfiera el vuelo nocturno de las aves que nidifican en las zonas aledañas.

Para la **fase operativa** las medidas correctoras básicamente deben interpretarse como la integración del proyecto en el entorno paisajístico, aunque algunas como el

ajardinamiento también será una medida correctora para el medio natural, ya que producirá ciertos efectos positivos en el entorno circundante a la zona del Plan. Pueden destacarse las siguientes:

* Encaje de los volúmenes de las edificaciones en el terreno, disminuyéndose de esta manera el impacto visual que pudiera considerarse por los edificios.

Para tal fin se encaja en el terreno el conjunto de la zona edificada, teniendo especial cuidado en el sometimiento de dichas edificaciones a las rasantes señaladas en este Borrador de Plan Parcial, al objeto de mantener la unidad de paisaje respecto al nivel natural del terreno. Las edificaciones de mayor tamaño no sobrepasarán en ningún caso los 9 m sobre la rasante fijada, lo que hará que queden suficientemente integrados en el entorno, distorsionando lo mínimo posible el paisaje.

* Coloración de las edificaciones para que se integren en el entorno.

Para tal fin el proyecto base elige colores terrosos que se integren y sean acordes con las pautas cromáticas del entorno donde se desarrollará la intervención, así como un bandeo blanco con efecto disruptivo (efecto zebra), el cual desvirtualiza y mimetiza la imagen general del volumen si es observado a distancia.

* Ajardinamiento de cobertura para el enmascaramiento de los volúmenes.

También se plantea un ajardinamiento de cobertura en torno a la parcela, así como en el interior de la misma, cumplimentándose la normativa de espacios verdes que deben poseer este tipo de actuaciones.

La propia vegetación servirá en alguna de las fachadas de pantalla, especialmente del muro de cierre, mimetizando las edificaciones.

En el ajardinamiento además se plantea la política de utilización de especies autóctonas, las cuales podrán ir mezcladas con otras exóticas de ornato, intentándose de esta forma que el conjunto quede integrado en el entorno que lo rodea y recuperar, dentro de un espacio con elevado grado de antropización como es el residencial, el aspecto paisajístico que al paisaje natural de la zona aportaban las especies del piso basal en un posible momento climácico. Esta vegetación dará soporte a insectos y avifauna (especies adaptadas a sectores humanizados), produciendo un enriquecimiento ambiental en este sentido.

Los amplios espacios ajardinados de la actuación a su vez deben también ser considerados como medida correctora, ya que servirán de pantalla sónica (mitigará los ruidos de los vehículos y usuarios) y cobertura para la avifauna que merodea por los campos de cultivos abandonados limítrofes a la parcela.

* Iluminación apropiada y acorde con la zona donde se dispone el conjunto.

La iluminación del conjunto se realizará siguiendo las pautas de la zona en que se emplaza, de esta forma básicamente se utilizarán dos tipos de luminarias: Lámparas de vapor de sodio de alta presión de 450 W o LED equivalente en la vía que flanquea la fachada sur y de 250 W para el interior del conjunto.

La reducida dimensión del ámbito de ordenación no permite deducir efectos que pudieran tener incidencia alguna sobre los indicadores para la consideración de cambio climático. En general, éstos corresponden a otra escala y, por su situación alejada de la costa, que es el área donde se producen mayores efectos, este aspecto no precisa de desarrollo en el presente documento.

3.14 UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El seguimiento ambiental del Plan consiste específicamente en el control de la ejecución formal de la propuesta del Plan Parcial mediante el Proyecto de Urbanización que se realizará contemplando todos los criterios y medidas correctoras propuestas en el presente documento, que incluye aquellas derivadas del Informe de Sostenibilidad del Plan General, por cuanto se trata de medidas correctoras aplicables en la formalización de la ordenación y la ejecución del ámbito a desarrollar.

Será directamente la dirección de obras del proyecto de urbanización quien tenga que velar por el correcto cumplimiento de estas prescripciones, no habiendo lugar a planes de vigilancia, por cuanto no es precisa la elaboración de informes relativos a la afección de elementos protegidos, inexistentes en el ámbito.

Valsequillo, mayo de 2023

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03-11-2005** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

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

Este ámbito de SUNCU se localiza al sur de La Barrera, en continuidad con el suelo urbano existente. 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.

CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO

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				
Usos				

Diligencia: Para hacer constar que la presente corrección al documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2005, se acordó en sesión plenaria de fecha 31 de agosto de 2005.

EVALUACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO

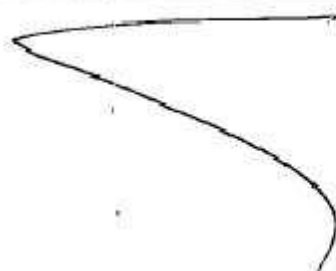
Signo		Negativo	X	Positivo	
Magnitud		Mínimo		Notable	X

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 03-11-2005. APROBACIÓN DEFINITIVA

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

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

MEDIDAS CORRECTORA
<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 que la



Diligencia: Para hacer constar la presente corrección al dictamen aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de junio de 2005, se acordó en sesión plenaria de fecha 31 de octubre de 2005.

El Secretario,
Fdo.: Juan L. Bejarides Hernández