

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.
Valleseco, a 10 de octubre de 1994



1.- Antecedentes

El acto de aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo, con fecha 21 de Febrero de 1991, que a su vez sustituía a las Normas Subsidiarias aprobadas con fecha 14 de Abril de 1986, puso de manifiesto, desde ese mismo momento, las carencias de los documentos que se venían aprobando por su inoperancia de cara a resolver los problemas del municipio. No se trataba tanto de carencias técnicas cuanto de la incapacidad legal que no permitía desarrollar en toda su dimensión la problemática específica que se atacaba.

En efecto, un Municipio con un área urbana escasa, pero con un patrimonio rural de primer orden, no disponía de un documento lo suficientemente ágil como para acceder a la solución de los problemas urbanísticos que allí se planteaban. La Ley de Suelo Rústico de la Comunidad Canaria de 1987, no podía aplicarse por el rango del planeamiento aprobado y el sistema de delimitación de núcleos urbanos chocaba frontalmente con la dispersión de la edificación, que de hecho representaba una contradicción con el intento de delimitar un área urbana.

Por otra parte, desde el punto de vista técnico, la carencia de una cartografía actualizada y a una escala mínimamente adecuada

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte de la obra más difícil.

diarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el

Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente

el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25 - 10 - 1994

La aparición del Texto Refundido de la Ley del Suelo en Junio de

1992 y la experiencia acumulada con los anteriores documentos de planeamiento, aparte de una cartografía más actualizada aconsejaron la redacción de unas nuevas Normas Subsidiarias.



En Diciembre de 1992 se redacta un Avance de dichas Normas que se someten a Información Pública en Marzo de 1993.

Superada esta fase y atendiendo a las alegaciones recibidas, se modifican algunos aspectos no sustantivos de las Normas y éstas son aprobadas con carácter "inicial" en Abril de 1994.

Presentadas de nuevo alegaciones al texto definitivo, se incorporan también nuevas modificaciones que figuran en el informe técnico correspondiente.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25^a 10 1994



2.- Descripción Físico-Morfológica.

El Término Municipal de Valleseco se encuentra enclavado en el interior de la Isla de Gran Canaria, colindando al Norte con el de Firgas, al Sur con San Mateo y Tejeda, al Este con Teror y al Oeste con Moya.

La superficie aproximada del municipio es de 2.211 Hectáreas, albergando una población de derecho, en 1993, de 4.458 habitantes, lo que le confiere una densidad de 2 Hab/Ha. aproximadamente, cifra relativamente baja, en relación con la de otros municipios de la Isla.

Un estudio de la evolución de la población según fuentes municipales, contrastadas con los Censos y Padrones, establece los siguientes valores :

AÑO	POBLACIÓN
1.981	4.006
1.986	4.218
1.988	4.213
1.989	4.173
1.991	4.421
1.992	4.412
1.993	4.458

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, 23 de Octubre de 1994



EL SECRETARIO

La mera exposición de las cifras reseñadas indica la escasa evolución de la población, con indicios de un ligero estancamiento en las mismas si se comparan los datos de los años 1.986 y 1.993 entre sí.

Si esta población la distribuimos por núcleos, según el "nomenclator" de 1991 (referido al Censo de Población de ese mismo año), obtenemos las siguientes cifras:

CUADRO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS POR ENTIDADES DE POBLACIÓN.
CENSO 1991.

Entidad de población	Pobl. Hec.	Pobl. Der.	Viviendas
Barranco	48	41	43
Barranquillo	172	185	72
Carpinteras	124	138	58
Caserón	165	171	86
Lanzarote	1.208	1.279	440
Madrelagua	327	385	165
Monagas	120	170	70
Troyanas	142	150	58
Valsendero	250	268	117
Valleseco	675	807	312
Zamora	163	249	101
Zumacal	497	568	284
Total Municipio	3.891	4.421	1.806

Se puede apreciar que la población está localizada en sólo cinco núcleos, Lanzarote, Madrelagua, Valsendero, Valleseco y Zumacal

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 26-10-1994, que absorben el 76% de la población total de hecho mientras que el resto es una población muy dispersa o agrupada en pequeños case-



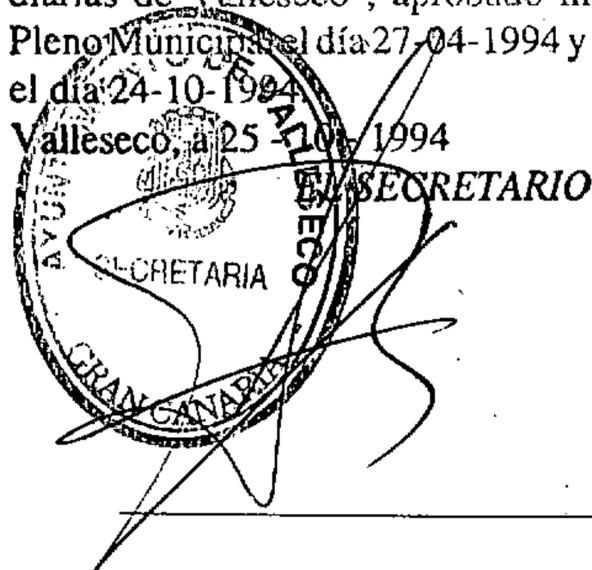
Estos cinco núcleos agrupan, en compacto, a 2.484 habitantes de hecho. También en compacto, en pequeños caseríos tales como Monagas, Troyanas y Lomo Zamora, se sitúan 128 habitantes más y el resto hasta los 3.891 totales se encuentran dispersos (1.279 habitantes, es decir, un 32%).

Es destacable el hecho de que el núcleo de Valleseco, capital del municipio, no sea el de más población. Sin embargo, su contigüidad con Lanzarote, con límites bastante imprecisos, hace irrelevante este dato, por la imposibilidad de delimitar físicamente y con exactitud la población de ambos.

El resto de las entidades son de muy escasa importancia, constituyendo pequeños caseríos dispersos que en ningún caso superan las 100 viviendas y los 250 habitantes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994

Valleseco, a 25-10-1994



3.- Soporte Físico-Territorial

El Término Municipal de Valleseco pertenece al sistema de medianías de la Isla de Gran Canaria poseyendo el mismo una orografía muy accidentada que se organiza en barrancos y lomos en la dirección Norte-Sur, aproximadamente.

El territorio municipal se encuentra flanqueado por dos importantes valles como consecuencia de sendos barrancos: al Oeste el Barranco de la Virgen, donde se asienta el pequeño y aislado núcleo de Valsendero, y más al Este el de Madrelagua que continúa con el del Caserón, donde se localiza la casi totalidad de la población municipal, tanto concentrada como dispersa.

La diferencia de altitud entre lomos y valles supera los cuatrocientos metros. La cota más alta se encuentra a una altitud de 1.600 m., en el punto denominado Montaña Negra. La cota más baja se sitúa sobre los 560 m. de altitud, próxima al municipio de Firgas. Los núcleos poblacionales se escalonan en el territorio no sobrepasando los 1.100 m. de altitud y con la siguiente secuencia:

ZUMACAL	700 m./800 m.
ZUMACAL ALTO	750 m.
VALSENDERO	865 m.
LOMO ZAMORA	850 m./900 m.
VALLESECO	925 m.
MADRELAGUA	1.000 m.
LOMO DE MADRELAGUA	1.050/1.100 m.
LANZAROTE	1.025/1.100 m.

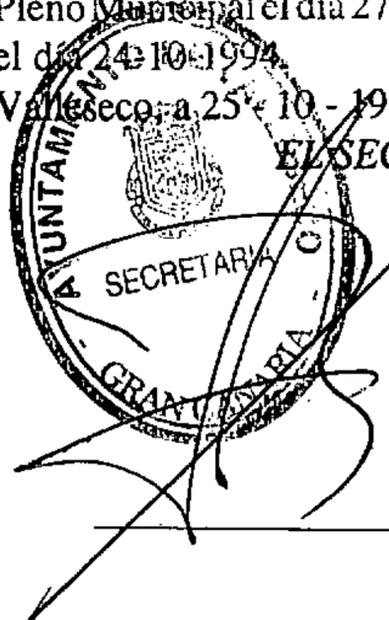
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco" aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27 de Julio de 1994 y provisionalmente el día 24 de Agosto de 1994.



Realmente la secuencia importante se produce en la dirección Sur-Norte, con la presencia sucesiva de Lanzarote, Madrelagua, Valleseco, Zumacal y, en medio, todo un rosario de edificación dispersa.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25 de 10 - 1994


EL SECRETARIO

4.- Estructura viaria.

Las carreteras locales C-814, que enlaza Firgas con Valleseco, y la C-110, que conecta Valleseco con Teror para proseguir hasta Artenara, estructuran el Término Municipal a nivel de comunicaciones. Ambas se desplazan, ello es obvio, a lo largo del valle central atravesándolo de Norte a Sur.

A partir de estas vías principales surgen los caminos vecinales que conectan entre sí los diferentes núcleos poblacionales más importantes como Zumacal (CV 21.5), Valsendero - Troyanas - Carpinteras (CV 21.1), Lomo de Madrelagua y Madrelagua (CV 21.3).

Un tercer nivel de comunicaciones lo forman los caminos rurales que sirven de conexión a pequeños núcleos poblacionales o a edificaciones de carácter disperso en el territorio.

La planimetría contenida en los planos D4-D, D4-C, C4-C, C4-B y E4-D, reflejan la infraestructura viaria del municipio habiéndose catalogado la misma en tres niveles: vías de primer orden, vías de segundo orden y caminos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 10-10-1994.



5.- Infraestructuras.

La *infraestructura eléctrica*, está compuesta por líneas de alta tensión que tienen la organización siguiente: procedente del área de Teror, existe una línea que se bifurca, hacia el Norte, en dos ramales; uno para abastecer el área de Zumacal y otro para abastecer el área de edificación dispersa de Carpinteras y Troyanas. Hacia el Sur existe otro ramal que abastece a Madrelagua, Lanzarote y Valleseco. Desde Lanzarote existe otra bifurcación que abastece a Valsendero y continúa hacia el municipio de Firgas.

En los puntos de bifurcación existen torreones de distribución y en las terminales de los núcleos, torreones de transformación en corriente de baja tensión.

Referente al *abastecimiento de agua* existe un Depósito de captación de aguas en el Sur del Municipio, en los Llanos de Crespo, a unos 1.300 metros de altitud y otro en Lanzarote (Los Picos). A partir de los mismos existe una línea de abastecimiento a través de Lomo Pelado (en dirección Sur-Norte) y que se bifurca para abastecer al núcleo de Valsendero, al Oeste, y a Valleseco-Lanzarote, al Este. Esta línea sigue hasta Troyanas y Carpinteras. La bifurcación de Valleseco es la que abastece, por extensión, a Lomo Zamora y Zumacal.

Soportando a estas líneas de distribución hay cinco depósitos reguladores, dos en Lanzarote, dos en Valleseco y uno en Zumacal.

En cuanto al *saneamiento* existe sólo una red que permite el desagüe de Lanzarote, Valleseco, Lomo Zamora y Zumacal y que se

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.



conecta con una estación depuradora que se localiza en el Municipio de Firgas.

El resto del Municipio no tiene saneamiento, debiendo resolver este problema mediante fosas sépticas y pozos filtrantes.

Los planos de información D4-D, D4-C, C4-C, C4-B y E4-B, sobre infraestructuras muestra el trazado y las localizaciones más importantes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento es copia del expte. "Normas Subsidiarias de planeamiento para el municipio de Firgas" aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 24 de octubre de 1994 y provisionalmente el día 25 de octubre de 1994.



6.- Estructura residencial.

De acuerdo con el "Nomenclator" de 1991, las entidades de población que allí se citan, en compacto y diseminado, son los siguientes:

Con estructura en Compacto y Diseminado:

Lanzarote
 Madrelagua
 Monagas
 Troyanas
 Valsendero
 Valleseco
 Zamora
 Zumacal

Con estructura sólo en Diseminado :

Barranquillo
 Carpinteras
 Caserón.

Sin embargo, un análisis geográfico y urbanístico de la estructura física de estas entidades nos revela que sólo son significativos, desde el punto de vista de constituir un asentamiento urbano los núcleos de Valleseco, Lanzarote, Valsendero, Lomo Madrelagua y Zumacal. El resto tiene muy poca significación aunque, en algunos de ellos, como luego se verá, pueda identificarse un pequeño germen como para poder delimitar lo que se denomina un "Asentamiento Rural".

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25 de Octubre de 1994

EL SECRETARIO

Desde el punto de vista de su descripción geográfica se podrían distinguir:

- a) Aquellos que conforman u organizan un mínimo tejido urbano con una estructura de calles y en los que aparece algún elemento singular de equipamiento tales como una plaza, local social, Iglesia, etc., como podrían ser Valleseco, Valsendero y un área de Lanzarote (principalmente, la colindante con la carretera que conduce a Artenara).
- b) Aquellos que se organizan linealmente en torno a caminos rurales tales como Zumacal, Lomo de Zamora, Troyanas, Lomo de Madrelagua y Madrelagua.
- c) Aquellos núcleos cuya lectura global ofrece un aspecto diseminado en el territorio tales como Monagas o Carpinteras, si bien dentro del mismo puede apreciarse un nivel mínimo de agregación en relación al resto de la edificación dispersa en el territorio.

El conjunto edificado más importante dentro del Término Municipal de Valleseco lo constituye el núcleo urbano del mismo nombre que alberga todas las funciones propias del núcleo capital del municipio.

Valleseco se encuentra organizado especialmente a través de un sistema de calles que conforman una serie de manzanas ortogonales entre sí.

Entre los núcleos de carácter tradicional que cuentan con un pequeño sistema de edificaciones representativas (Plaza, Iglesia, Es-

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco" aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25 - 10^o / 1994
SECRETARÍA DE SECRETARIO

cuela unitaria), se encuentra también un pequeño núcleo de población estable, Valsendero.

Ambos núcleos, Valleseco y Valsendero, son los únicos en los que se puede detectar un mínimo tejido residencial. El resto de ellos carece de éste tipo de organización espacial apoyándose en caminos rurales o vecinales.

El núcleo poblacional de Lanzarote reviste ciertas peculiaridades que lo distinguen del resto de los anteriores señalados. En un principio el área de Lanzarote puede leerse como diseminado, si bien un análisis más estricto puede descubrir dentro de este área diversas zonas.

Una primera zona está constituida por el conjunto de edificaciones que se aglutina en torno a la carretera que conduce a Artenara, conjunto en el que se observa una serie de pequeñas manzanas apoyadas en caminos rurales, así como una plaza (mínima) y un equipamiento social.

Una segunda zona la constituyen agrupaciones lineales que no llegan a organizarse en manzanas, tan sólo se apoyan dando frente a un camino rural.

El resto lo constituyen bolsas de suelo intersticiales a las anteriores descritas en las que se observan diseminados de viviendas relacionados entre sí por mera proximidad.

Respecto de los equipamientos que abastecen a esta estructura residencial es necesario decir que debido al carácter agrario del municipio y a su escasa dimensión poblacional todos los equipamientos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

25 - 10 - 1994

EL SECRETARIO



mínimamente significativos se agrupan entre los núcleos de Valleseco y Lanzarote. De ellos es destacable que existe un solo colegio de EGB en todo el Municipio, por lo demás suficiente para la población infantil. Y, por otra parte, el equipamiento de zonas verdes carece de significado, aunque está previsto en estas Normas un pequeño parque de 9.300 metros cercano al Colegio y una zona deportiva que significan 9,5 m²/vivienda.

Estos equipamientos quedan expresados en el cuadro siguiente:

Cuadro General de Equipamientos Existentes para la Totalidad del Municipio (localizado en los núcleos de Valleseco y Lanzarote)

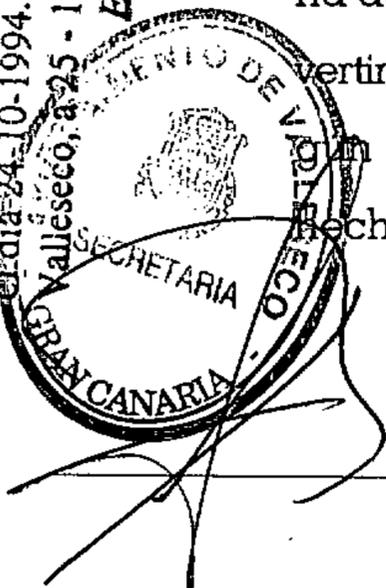
TIPO DE EQUIPAMIENTO	Superf.	M ² /Hab.	M ² /Viv.
Escolar	8.585m ²	2,20	4,75
Deportivo	7.860 m ²	2,02	4,35
Socio-cultural	760 m ²	0,19	0,42
Administrativo	350 m ²	0,08	0,19
Comercial (mercad.)	2.220 m ²	0,57	1,22
Espacios libres	9.375 m ²	2,40	5,19
TOTAL EQUIPAMIENTO EDIFICADO		3,04	6,58
TOTAL EQUIPAMIENTO DE ESPACIO LIBRE		4,42	9,54

Por supuesto, habría que añadir el Sistema General de La Laguna de unas 10 Has. y el campo deportivo anejo que se pretende convertir en zona de camping (al trasladarse a la zona de Lanzarote, según se expresa en las Normas) de una dimensión similar y que, de hecho, va a tener un carácter extramunicipal.

EXIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25 - 10 - 1994

EL SECRETARIO



En las Normas se prevé, así mismo, un equipamiento limitado para los pequeños núcleos que sería utilizado fundamentalmente por Asociaciones de Vecinos y para la realización de actos culturales, con la salvedad de Zumacal y Valsendero que es algo diferente.

*Cuadro de Equipamientos Locales por Entidades de Población
(Excluidos Valleseco y Lanzarote)*

ENTIDAD DE POBLACIÓN		SUPERFICIE	m ² /Hab.
Madrelagua		510 m ²	1,65
Monagas		590 m ²	4,91
Zumacal	Deportivo	1.610 m ²	3,42
	Social-Religioso	740 m ²	1,48
	Espacios Libres	1.390 m ²	2,79
Troyanas		300 m ²	2,11
Valsendero	Social-religioso	300 m ²	1,20
	Espacios Libres	680 m ²	2,28
Lomo Zamora		790 m ²	4,84

Como se podrá comprobar, estos equipamientos previstos tienen muy poca entidad y la adquisición del suelo y su construcción se gestionaría por el Ayuntamiento.

En las Normas se prevé, así mismo, un equipamiento limitado para los pequeños núcleos que sería utilizado fundamentalmente por Asociaciones de Vecinos y para la realización de actos culturales, con la salvedad de Zumacal y Valsendero que es algo diferente.

Cuadro de Equipamientos Locales por Entidades de Población (Excluidos Valleseco y Lanzarote)

ENTIDAD DE POBLACIÓN		SUPERFICIE	m ² /Hab.
Madrelagua		510 m ²	1,65
Monagas		590 m ²	4,91
Zumacal	Deportivo	410 m ²	0,87
	Social-Religioso	500 m ²	1,00
	Espacios Libres	1.390 m ²	2,79
Troyanas		300 m ²	2,11
Valsendero	Social-religioso	300 m ²	1,20
	Espacios Libres	680 m ²	2,28
Lomo Zamora		790 m ²	4,84

Como se podrá comprobar, estos equipamientos previstos tienen muy poca entidad y la adquisición del suelo y su construcción se gestionaría por el Ayuntamiento.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco" aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 20-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994, a 25 de octubre de 1994.



7.- Datos y criterios de ordenación.

Consecuencia de todo lo anterior, del análisis físico y urbanístico del municipio, los objetivos de las Normas se establecen en base a la observancia de los siguientes grupos de criterios:

- a) Una delimitación más precisa de los núcleos urbanos, aplicando ordenanzas específicas para cada uno de ellos.
- b) Posibilidad de delimitar núcleos rurales
- c) Establecimiento de Suelo Apto para Urbanizar
- d) Regulación específica y categorización del suelo rústico.

Para determinar esta selección de núcleos y su carácter es necesario tener en cuenta su grado de consolidación. Sobre la hipótesis de la propia delimitación que se ha realizado en estas Normas, basada en un análisis geográfico del territorio, es posible establecer el siguiente cuadro:

Cuadro de Densidades y Habitantes/Vivienda por Entidades de Población.

Censo 1991 (población de Hecho)

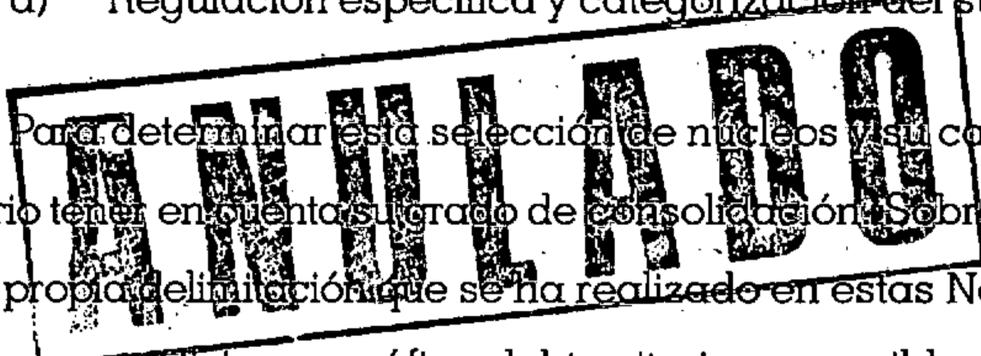
Entidad de Población	Superf. (Ha.)	Hab./Ha.	Hab/Viv.
Lanzarote	18,60	68,68	2,9
Madrelagua (AR)	2,62	146,94	2,3
Monagas (AR)	1,60	106,25	2,4
Troyanas (AR)	0,78	192,30	2,6
Valsendero	5,36	50,00	2,3
Valleseco	14,19	56,87	2,6
Zamora (AR)	2,20	90,97	2,0
Zumacal	10,75	47,97	1,8
TOTAL	56,10	58,58	2,11

7.- Datos y criterios de ordenación.

Consecuencia de todo lo anterior, del análisis físico y urbanístico del municipio, los objetivos de las Normas se establecen en base a la observancia de los siguientes grupos de criterios:

- a) Una delimitación más precisa de los núcleos urbanos, aplicando ordenanzas específicas para cada uno de ellos.
- b) Posibilidad de delimitar núcleos rurales
- c) Establecimiento de Suelo Apto para Urbanizar
- d) Regulación específica y categorización del suelo rústico.

Para determinar esta selección de núcleos y su carácter es necesario tener en cuenta su grado de consolidación. Sobre la hipótesis de la propia delimitación que se ha realizado en estas Normas, basada en un análisis geográfico del territorio, es posible establecer el siguiente cuadro:



Cuadro de Densidades y Habitantes/Vivienda por Entidades de Población.

Censo 1991 (población de Hecho)

Entidad de Población	Superf. (Ha.)	Hab./Ha.	Hab/Viv.
Lanzarote	18,60	68,68	2,9
Madrelagua (AR)	2,62	146,94	2,3
Monagas (AR)	1,60	106,25	2,4
Troyanas (AR)	0,78	192,30	2,6
Valsendero	5,36	50,00	2,3
Valleseco	14,19	56,87	2,6
Zamora (AR)	2,74	90,97	2,5
Zumacal	11,84	47,97	2,0
TOTAL	57,73	58,58	2,18

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.



Como se puede comprobar, los núcleos seleccionados abarcan 57,73 Hectáreas de terreno y absorben el 86% de la población total del Municipio, es decir, 3.382 habitantes.

Sin embargo, las diferencias entre ellos son notables. Desde el alto nivel de extensión y ocupación de Lanzarote, (no sólo mayor superficie sino mayor densidad de habitantes, superior incluso a Valleseco núcleo) hasta el bajísimo nivel de extensión de la entidad de Troyanas.

Pero téngase en cuenta que en el caso de los Asentamientos Rurales (AR) la delimitación se hace estrictamente de la edificación existente, con lo que las densidades de población son proporcionalmente muy superiores a un núcleo tradicional como puede ser Valleseco.

Es igualmente remarcable la situación de Zumacal, que, siendo la tercera entidad en extensión, es la que más baja densidad tiene, lo que confirma su condición de área con un estándar de vida superior, con viviendas de grandes dimensiones, con carácter de "ciudad jardín".

Las superficies que se clasifican como edificables, esto es, como suelo urbano y suelo urbanizable, se han modificado sensiblemente con respecto a las establecidas en la Delimitación de Suelo Urbano vigente y serían las siguientes:

Cuadro de Superficies Edificables por Núcleo de Población

Núcleo de Población.	Superf.	Superf.	Di-ferenc.	%
	Antes	Ahora		
Lomo de Madrelagua	45.316	53.678	8.362	18,45%
Lanzarote	120.050	186.210	66.160	55,11%
Valleseco	131.380	141.900	10.520	8,01%

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994



Zumacal	64.145	107.565	43.420	67,69%
Valsendero	47.678	53.320	5.642	11,83%
Total Núcleos	408.575	542.673	134.104	32,82%
S.A.U.		48.616		
TOTAL		591.289	182.720	44,72%

Objetivamente significa con respecto a la Delimitación de Suelo Urbano, un aumento de superficie del 35% en los núcleos, que pasaría a un 47% caso de incluir al Suelo Apto para Urbanizar. Sin embargo estas cifras no pueden valorarse sin realizar algunas apreciaciones importantes.

En primer lugar, es reseñable que este aumento se produzca con mayor relevancia en Lanzarote y Zumacal, precisamente porque aquí se ha cambiado de criterio y no se ha ido a delimitar estrictamente lo edificado por medio de un sistema de alineaciones. Antes al contrario se han previsto espacios edificables con mayor generosidad, donde lo fundamental es la parcela y la cantidad edificable y no la hipotética masa edificable que se deduciría de unas alineaciones donde la edificación podría ser plena. Ello porque creemos que el sistema de edificar tradicional en estas áreas no se corresponde con sistemas típicamente urbanos y agregados sino con otro de mayor dispersión.

En consecuencia una mayor superficie edificable no significa necesariamente mayor cantidad edificada. Téngase en cuenta que si este área se edificase toda ella en los términos que prevén las Normas, con una densidad media de 60 Hab./Ha (que es la existente actualmente) llegaríamos a una población de 3.996 habitantes. Sólo 1.000 habitantes más de los actuales.

Zumacal	64.145	118.465	54.320	84,68%
Valsendero	47.678	53.320	5.642	11,83%
Total Núcleos	408.575	553.573	145.004	35,49%
S.A.U.		48.616		
TOTAL		602.189	193.620	47,39%

Objetivamente significa con respecto a la Delimitación de Suelo Urbano, un aumento de superficie del 35% en los núcleos, que pasaría a un 47% caso de incluir al Suelo Apto para Urbanizar. Sin embargo estas cifras no pueden valorarse sin realizar algunas apreciaciones importantes.

ANULADO

En primer lugar es reseñable que este aumento se produzca con mayor relevancia en Lanzarote y Zumacal, precisamente porque aquí se ha cambiado de criterio y no se ha ido a delimitar estrictamente lo edificado por medio de un sistema de alineaciones. Antes al contrario se han previsto espacios edificables con mayor generosidad, donde lo fundamental es la parcela y la cantidad edificable y no la hipotética masa edificable que se deduciría de unas alineaciones donde la edificación podría ser plena. Ello porque creemos que el sistema de edificar tradicional en estas áreas no se corresponde con sistemas típicamente urbanos y agregados sino con otro de mayor dispersión.

En consecuencia una mayor superficie edificable no significa necesariamente mayor cantidad edificada. Téngase en cuenta que si este área se edificase toda ella en los términos que prevén las Normas, con una densidad media de 60 Hab./Ha (que es la existente actualmente) llegaríamos a una población de 3.996 habitantes. Sólo 7.000 habitantes más de los actuales.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valleseco el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

SECRETARIO
VALLESECO

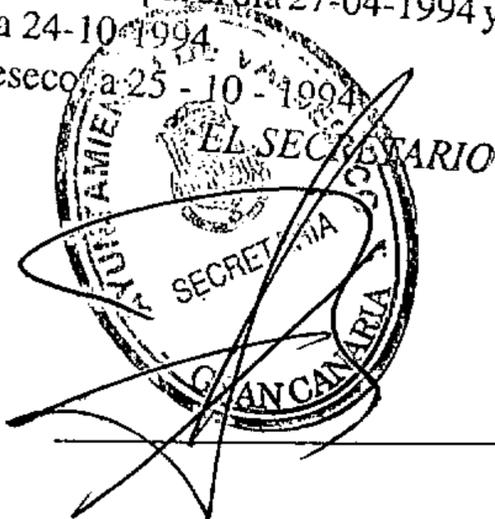
En segundo lugar, se puede apreciar que los núcleos de Valleseco y Valsendero apenas crecen porque las modificaciones son de matiz y un mejor ajuste a las actuales circunstancias.

Lomo Madrelagua es, sin duda, el núcleo al que mas expectativas de crecimiento se le asignan, proporcionalmente, sin cambiar su tradicional estructura de edificación a lo largo de una vía. Su contigüidad a Lanzarote hace previsible su unión con el mismo a largo plazo.

En el cuadro no se reseña la superficie de los Asentamientos Rurales que suponen 77.768 m² (7,7 Has.). Sin embargo, asignándoles en este caso una densidad de 100 hab./Ha. nos daría una población de 770 habitantes, menos de los que tienen actualmente.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco a 25 - 10 - 1994



7.1 Criterios para la regulación del Suelo Urbano.

Tal como se ha dicho, la Regulación del Suelo Urbano ha intentado ser pormenorizada, núcleo a núcleo y, en este sentido, podemos establecer las siguientes diferencias:

- a) La edificación del casco de Valleseco se caracteriza tipológicamente por ser, en su mayoría, entre medianeras, con una ocupación casi total del espacio edificable de la parcela. No obstante, se observan, en una buena proporción, manzanas con espacios internos libres o con edificación en precario y edificación aislada.

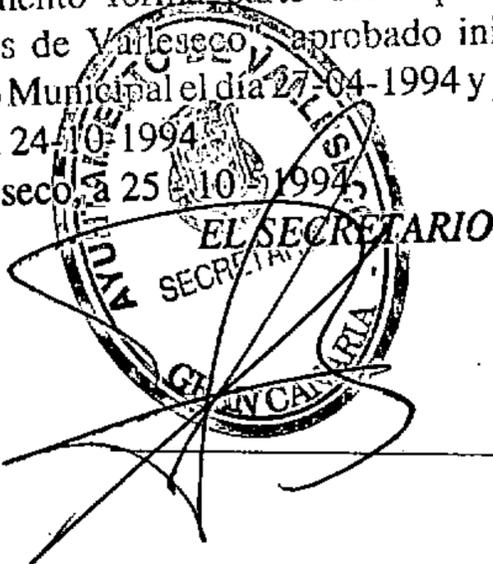
La pretensión de estas Normas es homogeneizar la morfología urbana del casco con una tipología edificatoria uniforme y mejorar las condiciones de higiene y habitabilidad de las viviendas, prohibiendo viviendas interiores y fijando un fondo edificable máximo que permita una ventilación cruzada.

Se pretende mantener una densidad de habitación que no supere significativamente a la actual.

- b) La edificación del núcleo de Lanzarote se caracteriza por ser, en su mayoría, viviendas aisladas o adosadas en grupos de dos o tres, con una ocupación irregular del espacio edificable de la parcela.

Se pretende homogeneizar la morfología urbana del núcleo con una tipología edificatoria básicamente igual a la existente, pero agrupándola y garantizando una accesibilidad

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco" aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994. Valleseco, a 25-10-1994.



mínima que evite las usurpaciones que en este momento se crean sobre el espacio colectivo y viario.

Como objetivo complementario estará el mantener un cierto espacio de cultivos y arbóreo que permita un medio-ambiente propicio para el hábitat rural.

En cualquier caso se pretende mantener un estándar de densidad de población que no aumente los niveles que actualmente existen.

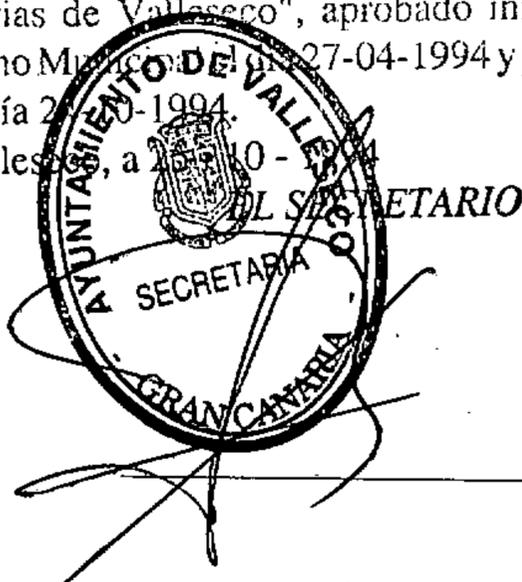
- c) La edificación en el núcleo de Lomo de Madrelagua se caracteriza tipológicamente por ser, en su mayoría, viviendas aisladas, aunque algunas estén adosadas en grupos de dos o tres, siguiendo la alineación de una vía que le sirve de soporte.

Se pretende homogeneizar la morfología urbana del núcleo con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada, que es la dominante, y regularizar la ocupación de la parcela. Al mismo tiempo se pretende mantener el mismo grado de accesibilidad.

- d) La edificación en el núcleo de Valsendero se caracteriza tipológicamente por ser, en su mayoría, entre medianeras,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 27-10-1994, a Valleseco, a 10-10-1994.

con una ocupación casi total del espacio edificable de la parcela. No obstante, se observan, en una buena proporción, edificaciones aisladas total o parcialmente, lo que da lugar a espacios libres, internos a la manzana.



Se pretende, si no homogeneizar, al menos regularizar la edificación del núcleo con tipología flexible y, por supuesto, mejorar las condiciones de habitabilidad e higiene de las viviendas.

- e) La edificación del núcleo de Zumacal se caracteriza tipológicamente por ser, en su mayoría, viviendas aisladas o adosadas en grupos de dos o tres, con una ocupación irregular del espacio edificable de la parcela.

Se pretende regularizar la edificación del núcleo con una tipología edificatoria, básicamente igual a la existente pero agrupándola según áreas.

7.2 Criterios de Regulación del Suelo Apto para Urbanizar.

En las presentes Normas Urbanísticas se establece como novedad respecto de las anteriores, el Suelo Apto para Urbanizar a los efectos de hacer efectivas las determinaciones del artículo 78, apartado f) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1/92)

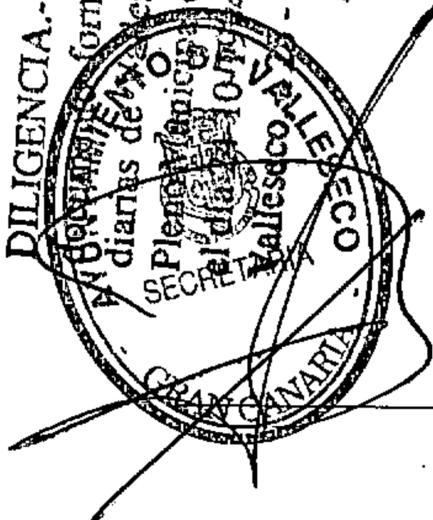
Por tanto, estos terrenos, como tales, deberán ser urbanizados, previa la realización del correspondiente Plan Parcial, en los términos y plazos previstos en estas Normas.

No se considera área de reparto porque es un Municipio de pocos habitantes ni, consecuentemente, de aprovechamiento

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 10-10-1994.

- 10 - 1994

EL SECRETARIO



tipo que, en cualquier caso, aquí coincidiría con el coeficiente de edificabilidad.

Las delimitaciones aparecen en los planos correspondientes y se configuran en dos zonas, aunque son colindantes y en el espacio intersticial entre Valleseco y Lanzarote que es el espacio más idóneo para propiciar el crecimiento.

7.3 Criterios de regulación del Suelo Rústico.

El Suelo Rústico está constituido por aquellos terrenos que se mantienen al margen del proceso de urbanización y edificación, en razón de sus especiales características ambientales, paisajísticas, agrícolas, ecológicas o simplemente de reserva, otorgándoles en cada caso especiales medidas de protección y control de su posible transformación.

El Suelo Rústico se subdivide en distintas categorías según se establece en la Ley de Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma Canaria (7/90) y apoyándose en los estudios del PEPEN (Plan Especial de Protección de Espacios Naturales) realizado por el Cabildo de Gran Canaria y el Avance del Plan de Uso y Gestión para el Espacio Natural de Doramas.

De acuerdo con ello se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelos de protección
 - 1.- Suelo Rústico de protección ecológica.
 - 2.- Suelo Rústico forestal y de cumbre.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente por el Cabildo de Gran Canaria el día 10-10-1994.



- b) Suelos productivos
- 3.- Suelo Rústico potencialmente productivo.
 - 4.- Asentamientos rurales (sólo dentro del suelo potencialmente productivo o residual).
 - 5.- Suelo Rústico residual.

Se denominan Suelos de Protección Ecológica aquellas áreas que sustentan ecosistemas cuya preservación es esencial para la conservación de la diversidad genética y mantener el equilibrio de los procesos ecológicos.

Los Suelos Forestales y de Cumbre son áreas prioritarias, bien para mantener y restaurar una vegetación potencial específica, bien por contener ecosistemas que conforman unidades de alto valor paisajístico de un ámbito especial como es el de las cumbres insulares.

Los Suelos Potencialmente Productivos son áreas de predominante uso agrícola que contienen especiales valores biológicos, patrimoniales, geomorfológicos o paisajísticos.

Dentro de estas áreas pueden darse la existencia de Asentamientos Rurales, debido al carácter antropizado del medio.

Los Suelos Residuales están constituidos por aquellas áreas no urbanizables y no incluidas en ninguna de las categorías anteriores. También dentro de estas áreas pueden darse la existencia de Asentamientos Rurales.

Se consideran Asentamientos Rurales todas aquellas agrupaciones existentes que sin llegar a un grado de consoli-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente por el Ayuntamiento de Valleseco, a 25 de Mayo de 1994.



ción como para ser clasificadas como suelo urbano, cuentan con la suficiente densidad de viviendas, como para establecer la posibilidad de edificar para consolidarlos.

Estos núcleos son: Carpinteras
Madrelagua
Lomo Zamora
Monagas
Troyanas
Caserones

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente el día 24-10-1994.

Valleseco, a 25-10-1994



8.- Valores Paisajísticos.

El Municipio de Valleseco tiene un alto nivel de valores paisajísticos. En el plano de información contenido en este documento y deducido de los existentes en el Plan Insular de la Isla de Gran Canaria, se han señalado los ámbitos territoriales que poseen niveles paisajísticos medios, altos o muy altos. En este sentido se destacan las áreas del Barranco de la Virgen y la cabecera de la cuenca del núcleo de Lanzarote como zonas de muy alto valor natural. Se considera importante esta primera aproximación dado que al existir muchas áreas que contienen edificaciones dispersas, los valores estéticos de las construcciones forman parte indisoluble de los valores del paisaje.

Tal es el caso de las áreas de Zumacal, Lomo de Zamora, Monagas, Caserones y Troyanas, catalogadas por el Plan Insular como zonas de valor paisajístico de tipo medio. En estas áreas se alternan edificaciones de nueva planta con construcciones tradicionales. Si bien todas las construcciones antiguas poseen altos valores estéticos, las de nueva planta, basadas en tipologías más recientes, rompen con las líneas tradicionales de composición resultando muy difícil reseñar valores estéticos globales en los núcleos, en los que se entremezclan y perviven ambas soluciones edificatorias.

Ejemplo de lo anteriormente expuesto es el núcleo de Zumacal, en el cual la construcción que alberga la Asociación de Vecinos posee un alto valor compositivo y estético, así como algunas de las edificaciones existentes en la zona. Sin embargo, la presencia en este núcleo de otras construcciones más recientes rompen la continuidad estilística del conjunto total no pudiendo plantearse ámbitos globales de protección estéticas. Hechos parecidos ocurren en los núcleos de

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente



Valsendero o Troyanas. Hay núcleos específicos, como Lomo de Madrelagua donde el conjunto de edificaciones que allí se asientan tienen cierto grado de antigüedad en base a edificaciones terreras construidas a base de muros de cargas pero aún así no se aprecian valores estéticos relevantes.

El estudio realizado sobre los valores estéticos de edificaciones urbanas resalta, pues, los excepcionales valores que en tal sentido poseen las arquitecturas tradicionales vinculadas a explotaciones agrícolas que se encuentran diseminadas en el territorio o dentro de pequeños conjuntos urbanos en los que la presencia de arquitecturas más recientes rompen la unidad de estilo del conjunto.

El único núcleo importante que posee edificaciones con valores estéticos de consideración es Valleseco-casco, y se encuentran colindando con la antigua carretera que conduce a Artenara. Dichas edificaciones forman el núcleo originario fundacional de Valleseco, formando el único conjunto del municipio con entidad para aplicar sobre él medidas de protección.

Le sigue en orden de importancia el núcleo de Valsendero, donde se aprecian algunas arquitecturas singulares dentro del conjunto del asentamiento. Obviamente deberían protegerse todas aquellas construcciones individualizadas que se sitúan sobre el territorio, si bien este objetivo en su totalidad escapa del alcance del presente do-

DILIGENCIA.- Para constatar que el presente documento forma parte del expte. "Normas Subsidiarias de Valleseco", aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 27-04-1994 y provisionalmente



SECRETARIO

El Consejero de Política Territorial
por orden departamental de fecha **4 MAYO 1995**
acordó la aprobación definitiva del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G. C., a de de 19 ..

