



REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE. SECTOR ITER.

DOCUMENTO 3: DOCUMENTO APTO PARA TRAMITACION, v3.

CORREGIDO CUMPLIMENTANDO LAS OBSERVACIONES DE LA
COTMAC DEL 30/11/2007.

Promotor:
**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE.**

Arquitecto:
FERNANDO PUELLES LOPEZ.

Septiembre, 2008.



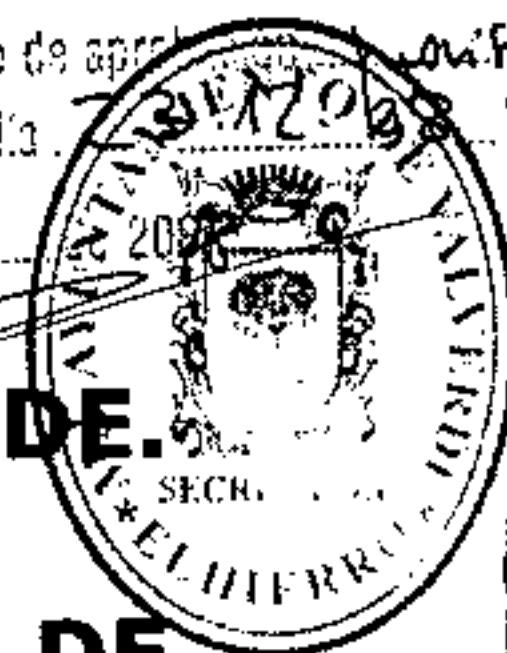
Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ...26 FEB 2009...



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

[Signature]
Ángela Sánchez Alemán
P.A. Demetrio García Haridal

Valverde, a 26 de Dic de 2008
El Secretario



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE. SECTOR ITER.

DOCUMENTO 3: DOCUMENTO APTO PARA TRAMITACIÓN CORREGIDO CUMPLIMENTANDO LAS OBSERVACIONES DE LA COTMAC DEL 30/11/2007.



REDACTOR.

FERNANDO PUELLES LOPEZ Arquitecto urbanista

Al mismo tiempo que la revisión parcial del PGO, se está tramitando el PPO del sector ITER. En ese documento intervino también MARIA FERNANDEZ IRIARTE, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de la empresa PLADIO-INGENIEROS.

INDICE.

Pág.

MEMORIA INFORMATIVA.

.1	Preámbulo	1
.2	Formulación. Objeto. Conveniencia y oportunidad	2
.3	Contenido y tramitación	2
	• Documento 1	2
	• Documento 2	2
	• Trámite de aprobación definitiva	3
	• El informe-propuesta del Sr. Director General de Urbanismo	3
	• Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación	7
	• Planeamiento de desarrollo: PPO	8
.4	Análisis del planeamiento vigente	8
.4.1	PIO de El Hierro	8
.4.2	PGO de Valverde	9
.5	Caracterización del ámbito de ordenación	9
.5.1	Población	9
.5.2	Infraestructura de transporte	10
.5.3	Otras infraestructuras	10
	• Abastecimiento de agua potable	10
	• Saneamiento y depuración de aguas residuales	10
	• Suministro de energía eléctrica	11
	• Gestión de residuos	11
.6	Protección del dominio público (incidencia de la legislación sectorial)...	11
	• Legislación de aguas	11
	• Legislación de carreteras	11
	• Legislación sobre vivienda	12
	• Legislación sobre comercio	12

El presente Plan tiene como finalidad hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Consejo de Administración de la S. A. celebrada el día 23 de Mayo de 2008.

Valverde, a 26 de Mayo de 2008

El Secretario

Pág. 1



.7	Información ambiental	
•	Contenido ambiental asumido	
•	Unidad ambiental homogénea	
•	Geología y geomorfología	
•	Clima	13
•	Hidrología	13
•	Edafología	13
•	Vegetación	14
•	Fauna	14
•	Paisaje	14
•	Patrimonio histórico	14
•	Áreas protegidas por sus singularidades naturales	14
•	Usos actuales y grado de transformación del suelo	15
•	Impactos ambientales preexistentes	15
•	Prevención de riesgos naturales	15
.8	Diagnóstico ambiental	15
.8.1	Problemática ambiental existente y diagnosis de potencialidad	15
•	Problemática ambiental existente	15
•	Dinámica de transformación	15
•	Diagnosis de potencialidad	16
•	Situación actual del medio ambiente en función del inventario y del diagnóstico ambiental realizado	16
•	Evolución previsible si no se aplica el plan	16
.8.2	Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales	16

MEMORIA EXPLICATIVA.

.1	Objetivos y criterios de la ordenación	1
•	Prefijados por el planeamiento de rango superior	1
•	Objetivos y criterios de la revisión del PGO en curso	3
•	Objetivos y criterios ambientales	3
•	Objetivos y criterios de la ordenación urbanística	3
•	Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad	3
.2	Estudio de alternativas	4
•	Alternativas planteadas al avance de la revisión del PGO	4
•	Alternativas. Alternativa elegida	5
.3	Revisión parcial del PGO	6
•	Ordenación estructural	6
•	Ordenación pormenorizada	7
•	Áreas territoriales y aprovechamiento urbanístico medio	8
•	Incidencia en el modelo de desarrollo urbano del PGO	9
•	Circunstancias de revisión anticipada	9
.4	Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	9
•	Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas	9
•	Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos	10
•	Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos	10
•	Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento	10
•	Justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior...	12

Valverde, a 26 de mayo de 2018.

El Secretario

Pág.

- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo 12
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan, para verificar con prontitud los efectos adversos no previstos 12
- Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas 12
- Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su programa 13

NORMATIVA URBANISTICA.

- Norma VI-1: Normas particulares del suelo industrial y terciario. Aplicación de la normativa general 1
- Norma VI-2: Normas particulares del suelo industrial y terciario. Norma particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y [221] de ~~suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario~~ [222] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial 3

PROGRAMA DE ACTUACION.

- Programas 1
- Evaluación económica de las medidas correctoras y de las actuaciones ambientales positivas programadas 1
- Viabilidad económica de las alternativas 1
- Viabilidad económica de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa 1

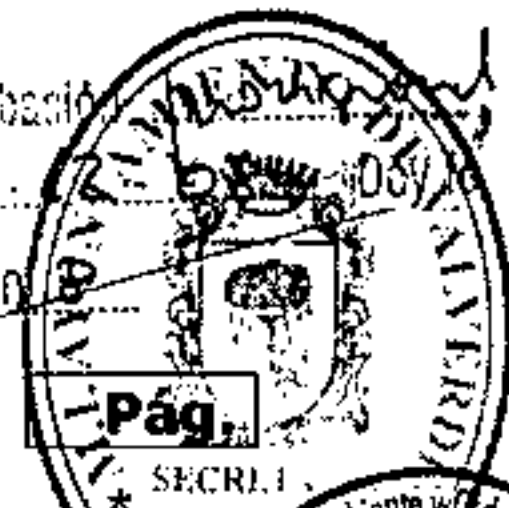
INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL_1.

- .1 Contenido de la revisión parcial del PGO, objetivos, relación con otros planes 1
- .2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan 1
- .3 Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa 2
- .4 Problemas ambientales relevantes 2
- .5 Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO 2
- .6 Probables efectos significativos en el medio ambiente 2
- .7 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente 4
- .8 Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación 4
- .9 Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO 4
- .10 Resumen no técnico de la información anterior 5
- .11 Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan 6

El presente Plan ha sido aprobado por el acuerdo de aprobación
adoptado por el Consejo de Gobierno de la Corporación el día 23

Valverde, a 26 de Diciembre de 2006

El Secretario



INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 2.

.1	Antecedentes	
.2	Informe de sostenibilidad ambiental (contenido según el anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril)	
	A. Contenido de la revisión parcial del PGO, objetivos, relación con otros planes	1
	B. Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan	2
	C. Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa	2
	D. Problemas ambientales relevantes	2
	E. Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO	2
	F. Probables efectos significativos en el medio ambiente	3
	G. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente	5
	H. Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación	5
	I. Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO	5
	J. Resumen no técnico de la información anterior	5
	K. Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan	7
.3	Informe de sostenibilidad ambiental (contenido según el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales de ordenación)	7
	A. Memoria	7
	• Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento	7
	• Información urbanística con inventario ambiental integrado	7
	• Objetivos y criterios de la ordenación del territorio a partir del diagnóstico ambiental	8
	• Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural; y, en su caso, justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales establecidos para el mismo en las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior	8
	• Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	9
	• Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas	9
	• Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su programa	9
	• Resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental	9
	B. Planos de información	10
	• Definición gráfica de la información urbanística del apartado A2 anterior	10
	• Expresión gráfica del diagnóstico ambiental	10
	• Definición sintética de las alternativas planteadas	10

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario

Pág.

- C. Planos de ordenación
- D. Normas urbanísticas
- E. Programa de actuación
- F. Estudio económico-financiero

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.

- | | | |
|----|---|---|
| .1 | Proceso de evaluación | 1 |
| .2 | El informe de sostenibilidad ambiental y su calidad | 2 |
| .3 | Previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan | 2 |
| .4 | Resultado de las consultas realizadas y cómo se han tenido en consideración | 3 |
| .5 | Determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta del plan | 4 |

PLANOS.

.1	PGO vigente	1:1.000
.2	Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente	1:1.000
.3	Información ambiental	1:5.000
.3a	Unidades ambientales homogéneas	1:2.000
.3b	Geología y geomorfología	1:2.000
.3c	Clima	1:2.000
.3d	Hidrología	1:2.000
.3e	Edafología	1:2.000
.3f	Vegetación	1:2.000
.3g	Fauna	1:2.000
.3h	Paisaje	1:2.000
.3i	Patrimonio histórico	1:2.000
.3j	Áreas protegidas por sus singularidades naturales	1:2.000
.3k	Impactos ambientales preexistentes	1:2.000
.4	Alternativas y diagnóstico ambiental	1:2.500
.5	Ordenación estructural (PGO vigente – Revisión parcial)	1:5.000
.6	Ordenación pormenorizada (PGO vigente – Revisión parcial)	1:5.000
.7	Ordenación pormenorizada (Revisión parcial)	1:1.000

Valverde, a 28 de Diciembre de 2007.

El Secretario



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE. SECTOR ITER.

DOCUMENTO 3: DOCUMENTO APTO PARA TRAMITACIÓN CORREGIDO CUMPLIMENTANDO LAS OBSERVACIONES DE LA COTMAC DEL 30/11/2007.

MEMORIA INFORMATIVA.

.1 Preámbulo.

La COTMAC del 29/5/2002 aprobó definitivamente el PGO de Valverde con la delimitación del sector Valverde_ITER (industrial-terciario-residencial) de suelo urbanizable sectorizado ordenado. El sector se extendió hasta el área de Hoya del Juez para incluir una industria de machaqueo de árido y producción de prefabricados de hormigón, englobando un tramo de la nueva carretera de Valverde a El Golfo por Los Roquillos. En parte por las correcciones introducidas, la edificabilidad media del sector se redujo a menos de 0,30 m²t/m²s, haciendo que el sector fuera económicamente inviable.

Durante la tramitación del PGO todavía no era posible delimitar áreas territoriales para cumplir lo previsto en el artículo 32.2.B.2 del DL 1/2000¹: el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podía diferir entre sectores en más de un 15%. La edificabilidad (escasa) del sector ITER obligó a emplear coeficientes de homogeneización peculiares. Según la memoria explicativa del PGO: *"Aquí se añade una penalización adicional (factor 9/5 adicional), cuando el uso preferente no es residencial, sino industrial y/o terciario. Esto, porque el sector ITER de Valverde lleva mucha carga de sistemas generales."* Con la legislación actual, esta determinación normativa -la penalización adicional- carece de sentido. La actividad industrial-terciaria (incluso residencial) en la extensión Norte del núcleo de Valverde es razonable y debe establecerse. Está prevista en el PIOEH y en el PGO. Debe tener la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico que sea necesario para ser rentable y puede tener más aprovechamiento urbanístico, incluso más que otros sectores de suelo urbanizable, porque la Ley 19/2003 y las directrices de ordenación general permiten la delimitación de distintas áreas territoriales.

Ley 19/2003
✓

En 2005 comenzó a tramitarse la revisión del PGO para su adaptación a las Directrices. El avance (memoria, punto 4.3.13) dice lo siguiente: "Es conveniente redelimitar el sector de suelo urbanizable ordenado ITER: a- Eliminando el sistema general viario adscrito (construido) y las vías de servicio previstas (inviables); b- Eliminando el ámbito N, situado al otro lado de la carretera; y c- Incluyendo el área vacante al NO, entre el sector y la carretera de acceso a Valverde. La modificación de los límites implica su reordenación, que debe considerar la conveniencia de aumentar el aprovechamiento urbanístico medio, que en el PGO actual es insuficiente."

Ley 19/2003

¹

La delimitación de áreas territoriales fue posible a partir de la Ley 19/2003 de Directrices.

Valverde, a 26 de Diciembre de 2006

El Secretario

La reclasificación del ámbito N implica excluir del sector la bloquera existente. Esto es coherente con lo dispuesto en el artículo II.1.3.3 (AD) de la normativa del PIOEH, que prohíbe su localización en enclaves industriales del entorno próximo de los centros urbanos.

.2 Formulación. Objeto. Conveniencia y oportunidad.

El Ayuntamiento de Valverde formula la revisión parcial del PGO para hacer viable una actuación urbanística que entiende indispensable. El objeto de la revisión parcial es la redelimitación del sector de suelo urbanizable de acuerdo con lo previsto en el avance de la revisión del PGO en trámite. Esto es, reclasificar -de suelo rústico a suelo urbanizable- el área vacante al NO, entre el sector actual y la carretera de acceso a Valverde (del orden de 2 Ha), y de suelo urbanizable a suelo rústico el sistema general viario y el ámbito N situado al otro lado de la carretera (del orden de 12 Ha). Hay otras variaciones puntuales de poca importancia.

El sector redelimitado se clasificará y categorizará como [222] suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial. Los ámbitos que se excluyen se clasificarán y categorizarán como [03] suelo rústico de protección territorial.²

La actuación urbanística que se pretende desarrolla lo previsto en el PIOEH y en el PGO, se entiende necesaria para la actividad económica en el municipio y, por lo tanto, es conveniente desde el punto de vista de la gestión urbanística municipal. El expediente de revisión parcial (anticipando la revisión general del PGO) es oportuno para aprovechar, por una parte, la iniciativa de los propietarios que quieren desarrollar la mitad del sector y, por otra, la del Cabildo Insular y La Dirección General de Industria, que están estudiando la posibilidad de desarrollar el resto.

.3 Contenido y tramitación.

La revisión parcial del PGO se redacta con el contenido previsto en los artículos 32 del DL 1/2000, 37 a 39 del RD 2.159/1978 y 10 y 11 del Decreto 35/1995.

Rgto. de Planeamiento

Documento 1

En Abril de 2006 se redactó en documento 1, correspondiente a las fases de información y avance. Expuesto al público durante 30 días (publicación en el periódico El Día del 19/5/06 y en el BOP núm. 79 del 29/05/06), no se presentaron sugerencias ni alternativas.

Documento 2

En Julio de 2006 se redactó el documento 2, la revisión (parcial) completa, apta para tramitación, con el mismo contenido que el documento 1, salvo correcciones de poca entidad que se consideran irrelevantes.

La evaluación ambiental podía ser innecesaria, según lo dispuesto en el artículo 24.2.b del Decreto 55/2006, porque el objeto del expediente es una revisión parcial de carácter menor, que no tiene efectos significativos en el medio ambiente y que no afecta a las determinaciones ambientales del PGO vigente. Sin embargo, el documento 2 incluyó el contenido de evaluación ambiental previsto en Decreto

²

Se trata de conclusiones que se deducen de la información urbanística. Se exponen aquí, no porque formen parte del objeto de la revisión, sino porque adelantarlas permite entender mejor los apartados siguientes.

**REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.
SECTOR ITER.**

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA INFORMATIVA 2

Valverde, a 26 de Diciembre de 2007
El Secretario



55/2006, de 9 de mayo, Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. Este documento fue sometido al trámite de consulta y fue expuesto al público durante 45 días (publicación en el periódico El Día del 15/11/2006 y en el BOP nº 162 del 22/11/2006). No se recibieron alegaciones.

En Agosto de 2006 había sido aprobado el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales, siendo aplicable, porque la aprobación inicial de la revisión parcial del PGO fue posterior: el 27/10/2006. Esta circunstancia fue puesta de manifiesto en el informe de la Dirección General de Urbanismo del 21/02/2007 y obligó a redactar en Febrero de 2007 un nuevo informe de sostenibilidad con correcciones de poca importancia y la propuesta de memoria ambiental, que se añadieron al expediente.

El 30/04/2007 el documento 2 fue aprobado provisionalmente y el expediente se remitió a la COTMAC.

Trámite de aprobación definitiva

Entre el 19 y el 23/11/2007 se celebró la Ponencia Técnica de la COTMAC (el Ayuntamiento no fue convocado). El informe-propuesta del Sr. Director General de Urbanismo recomendaba desestimar la aprobación definitiva.

La COTMAC del 30/11/2007 acordó dejar el asunto sobre la mesa hasta la publicación de la aprobación definitiva de la parte suspendida del PIO de El Hierro, paralizando el cómputo de los plazos de tramitación de la revisión parcial del PGO.

El informe-propuesta del Sr. Director General de Urbanismo

El informe propuesta tiene fecha 14/11/2007.

En el punto I se expone el objeto de la revisión parcial del PGO y en el II se constata que el PGO vigente está adaptado plenamente al TR(LOTG+LENC).

El punto III hace referencia al informe técnico que analizamos a continuación:

INFORME TÉCNICO.	COMENTARIO.
a) Si bien el Sistema General de Espacios Libres en el municipio de Valverde supera holgadamente el mínimo de 5m ² /habitante establecido legalmente, no parece procedente disminuir dicho estándar mediante una revisión parcial del planeamiento. Conforme al artículo 46.5.a.) del TxRf, se debe mantener la misma extensión y en condiciones topográficas similares.	Creemos que el informe técnico está equivocado: <ul style="list-style-type: none">- El expediente que se está tramitando es una revisión, porque altera elementos de la ordenación estructural del PGO vigente (TR 46.1.c).- No es una modificación del PGO (TR 46.3) y, en consecuencia, no se le puede aplicar lo dispuesto en TR 46.5.a.- En cambio, se debe aplicar lo dispuesto en TR 46.2: "En el proceso de revisión la Administración actuante <u>no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar</u>".
b) El municipio de Valverde es de preferente ubicación de viviendas de VPO, por lo que la adscripción de suelo para la construcción de estas viviendas no puede ser inferior al 25% del aprovechamiento del sector. Se matiza que, conforme al artículo 32.2.A).8) del turf, el	Creemos que el informe técnico está equivocado: <ul style="list-style-type: none">- El TR 32.2.A.8 (modificado por la DA2ª.2 de la Ley 19/2003) dice lo siguiente: "[Determinaciones:] La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Corrección:

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE CALIFICA COMO SGEL LA SUPERFICIE NECESARIA PARA MANTENER EL ESTÁNDAR.

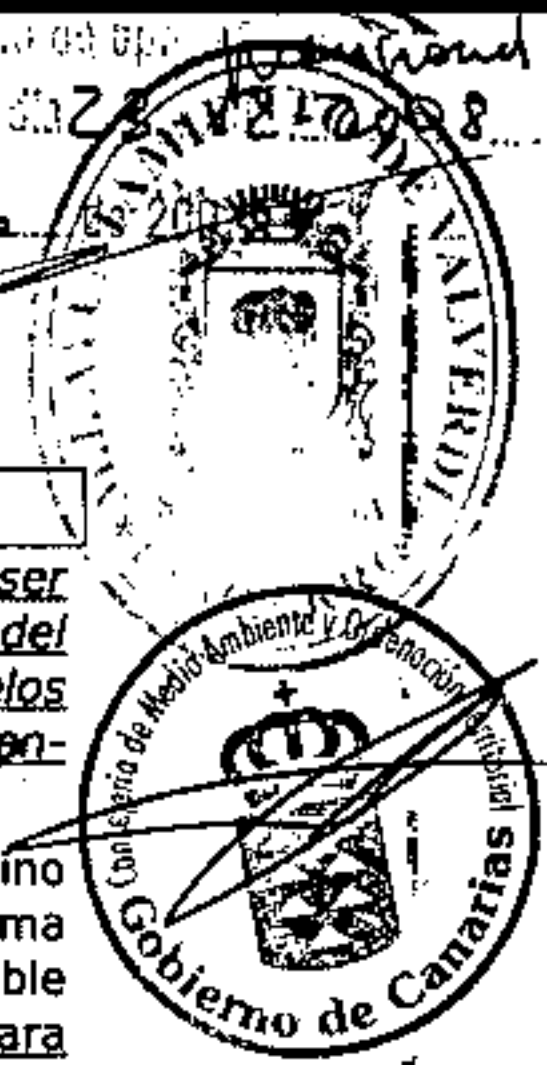
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALVERDE.

SECTOR ITR.

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA INFORMATIVA 3

Valverde, a 26 de Diciembre
El Secretario



INFORME TÉCNICO.

porcentaje se refiere al aprovechamiento del sector y no al aprovechamiento urbanístico total residencial, tal y como se plantea en la normativa.

COMENTARIO.

Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados con destino residencial ...".

El sector ITER de Valverde no tiene destino residencial, sino industrial. La dotación mínima de suelo para vivienda protegida no es exigible y en el sector no hay que prever suelo para este uso.

Sin perjuicio de lo anterior, el TR 32.2.A.8 no exigiría un 25%, sino un 20%; y este porcentaje no se referiría al aprovechamiento del sector, sino al conjunto de todos los suelos urbanizables y urbanos no consolidados del municipio con destino residencial. Al margen de los errores en el porcentaje y su base, es obvio que se trata de una condición que sólo puede cumplir el PGO de todo el municipio.

- El artículo 27.1 de la Ley de Vivienda eleva el porcentaje al 25%, pero se refiere también al "conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial ...". No es aplicable, por los mismos motivos (el sector ITER de Valverde no tiene destino residencial, sino industrial).

- La referencia al aprovechamiento del sector, que indica el Informe técnico, no está en los artículos anteriores, sino en la DT 5ª.5 de la Ley 2/2003 de Vivienda, modificada por el artículo 6 de la Ley 1/2003, que dice lo siguiente: "Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido ..., todo plan parcial que ordene un ámbito o sector con aprovechamiento residencial que se tramite en desarrollo de planeamiento general deberá destinar al menos el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas. Este requisito podrá exceptuarse total o parcialmente sólo en aquellos casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en el plan parcial se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal ...".

Creemos que esta disposición no es aplicable tampoco, por dos motivos. En primer lugar, el PGO de Valverde está ya adaptado al TR (lo dice el punto II del informe-propuesta y el primer párrafo del punto 2 de antecedentes del informe técnico: "...y, aunque está adaptado al TxRf, no se ha adaptado a la Ley 19/2003 ..."). En segundo lugar, el Ayuntamiento de Valverde ha comenzado a tramitar la revisión global del PGO, expediente que cumple la dotación mínima del 25% de vivienda protegida que exige el artículo 27.1 de la Ley de Vivienda, localizándola en otros ámbitos y sectores. Aunque se pusiera en duda la identidad de los conceptos "adaptación plena" y "adaptación íntegra", estaríamos en el supuesto de excepción de la segunda parte de la DT 5ª.5 y la dotación mínima -que no es de un 25%, sino de un 20%- no tiene que exigirse.

Corrección:

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE PREVÉ QUE

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALVERDE.

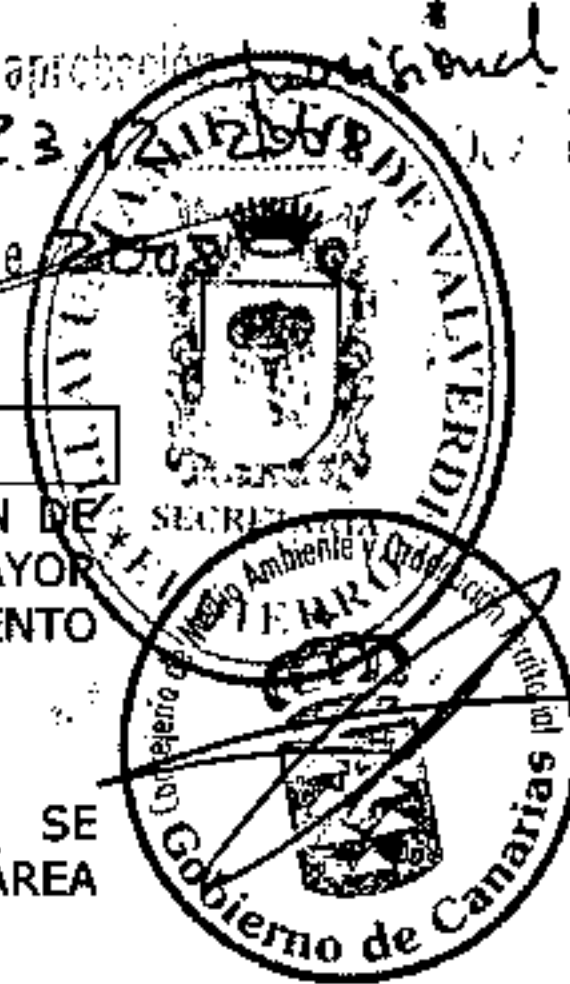
SECTOR ITER.

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA INFORMATIVA 4

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



INFORME TÉCNICO.

COMENTARIO.

LA ADSCRIPCIÓN DE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SEA IGUAL O MAYOR QUE EL 25% DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL.

Corrección:

EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA SE SUSTITUYE "ÁREA DE REPARTO" POR "ÁREA TERRITORIAL".

Corrección:

LOS ENLACES DE ACCESO AL SECTOR SE CLASIFICAN/CATEGORIZAN COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SE CALIFICAN COMO SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

Tal como se expone en la memoria informativa de la revisión parcial del PGO (apartados 1 y 4.1) la bloquera no puede estar dentro del sector de suelo urbanizable industrial, porque lo prohíbe la norma II.1.3.3 del PIOEH, que es de aplicación directa.

Por lo tanto, tiene que excluirse y reclasificarse como suelo rústico. De las distintas categorías posibles, la más adecuada es la de protección agraria, por dos razones. En primer lugar, en esta categoría de suelo el uso actual está autorizado, aplicando la normativa del PGO vigente (a la que se remite la revisión parcial). En segundo lugar, durante la exposición pública del avance se presentó una sugerencia (memoria explicativa, apartado 2, alternativas planteadas al avance de la revisión del PGO) "para no afectar a los usos agropecuarios tradicionales", que fue estimada.

Corrección:

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR Y ATENDIENDO A LO INDICADO POR LA DGU, ESTA ZONA SE CLASIFICA/CATEGORIZA COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

El PIOEH fue aprobado definitivamente de forma completa (incluyendo el ámbito ITER) el 01/07/2008 (D. 149/2008, BOC nº 136 del 08/07/2008).

Corrección:

NO PROCEDE (YA) Si en aquel momento del procedimiento

Corrección:

SE ELIMINA LA REFERENCIA NORMATIVA A LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Corrección:

LA NORMATIVA SE CORRIGE EN ESTA LÍNEA.

c) No parece procedente asimilar los términos área de reparto, proveniente de la legislación estatal del suelo (art. 94 del TR-92) y que se refiere a la equidistribución de cargas y beneficios, con las áreas territoriales mencionadas en el artículo 32 del TxRf y que tienen una acapeción más vinculada al suelo.

d) Al menos el dominio público de la carretera no puede ser clasificado como suelo urbanizable. En todo caso, se podría adscribir al sector los enlaces de acceso al mismo como sistemas generales. Obviamente, previo informe favorable de la administración competente en la tutela de la vía.

e) El documento propone recortar el sector y categorizar parte del mismo (la zona ocupada actualmente por la fábrica de bloques) como suelo rústico de protección agraria. No obstante, se estima que no se pueden obviar las instalaciones existentes y que sería procedente dar determinaciones para la misma desde el planeamiento que se revisa. Quizás sería adecuado, replantearse si los valores agrarios de la zona justifican esta categorización.

f) El Plan Insular de El Hierro está aprobado definitivamente pero de forma parcial. El área objeto de la revisión, en concreto, coincide con el área suspendida del PIOH y, por tanto, el uso industrial que se pretende no está legitimado por el planeamiento jerárquicamente superior.

g) En el mismo sentido, se destaca que la revisión propuesta plantea la posibilidad de implantar grandes superficies comerciales que, conforme a la Ley 19/2003, debe estar legitimada por el planeamiento territorial.

h) Se estima que las determinaciones que se dan para el Plan Parcial deben ser más concisas, al menos en aspectos tales como la tolerancia de usos, las industrias concretas que se admiten o el condicionado ambiental de la implantación de éstas, máxime cuando se ubica junto al hospital insular.

La frase final del punto III hace referencia al informe sobre la propuesta de memoria ambiental, que sugiere la corrección de algunos aspectos. Estos han sido corregidos.

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



El punto IV recoge la conclusión del informe jurídico, que tiene carácter desfavorable, porque:

INFORME JURÍDICO.	COMENTARIO.
<p>... la revisión parcial plantea variaciones tanto del modelo territorial establecido como [de] una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural, como establece el artículo 57.1 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canaria, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo.</p>	<p>El artículo 57.1 del Reglamento de Procedimiento admite la procedencia de las revisiones parciales concurriendo alguno de los supuestos consignados en el artículo 56.1 (entre ellos, la variación del modelo territorial establecido y la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural), siempre que:</p> <ul style="list-style-type: none">• "La alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio"; y• "No implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural". <p>El ámbito de la revisión parcial tiene 190.268 m²s de superficie, lo que representa el 0,18% de la superficie total del municipio. Por lo tanto, es imposible entender que la nueva ordenación suponga la reconsideración del modelo territorial del municipio.</p> <p>De otro lado, los cambios "sustanciales" que se indican en el informe jurídico son (1) la disminución de la superficie o, por hablar con más propiedad en términos de modelo, de la intensidad de uso o la edificabilidad industrial-terciaria-residencial del suelo urbanizable y (2) la disminución de la dotación de espacio libre de sistema general. Pues bien, la edificabilidad del sector disminuye en 1.579 m²t, lo que representa un -1,40% de la edificabilidad del suelo urbanizable total; y la dotación de espacio libre de sistema general disminuye en 6.561 m²s, es decir, en un -1,88% con respecto al sistema general de espacio libres del PGO.</p> <p>Aún si se interpretara que la intensidad de uso en suelo urbanizable y el sistema general constituyen parámetros "esenciales" de la ordenación estructural, es obvio que la variación no afecta a una parte significativa de los mismos. Lo anterior, sin perjuicio de que el concepto "parte significativa" sea indeterminado.</p> <p>Corrección: NO PROCEDE.</p>



Los puntos V y VI del informe-propuesta aclaran aspectos procedimentales. La propuesta de dictamen a la Ponencia Técnica fue la siguiente:

PROPUESTA DE DICTAMEN.	COMENTARIO.
<p>PRIMERO.- Desestimar la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Valverde, por los motivos que se señalan en los informes técnicos y jurídicos analizados.</p> <p>SEGUNDO.- Comunicar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Valverde a los correspondientes efectos.</p>	<p>No tenemos constancia de que el Dictamen de la Ponencia Técnica haya sido comunicado al Ayuntamiento y es probable que tenga el mismo contenido que el informe-propuesta.</p> <p>Hemos visto que los informes técnico y jurídico contienen muchos reparos discutibles, pero en cualquier caso pueden corregirse, tal como reconoce el informe jurídico en su frase final: "<u>que justifican la reconsideración del instrumento de planeamiento para sus correcciones ...</u>".</p>

DE IGUENIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de ayuntamiento adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26/11/2007.

Valverde, a 26 de Diciembre de 2007.
El Secretario



PROPUESTA DE DICTAMEN.	COMENTARIO.
	<p>Siendo así, creemos que no se puede acordar la desestimación motivada (artículo 42.e del Reglamento de Procedimientos). Según el artículo 47.a del mismo texto legal, el acuerdo de desestimación o denegación íntegra de la aprobación definitiva sólo puede adoptarse si las deficiencias afectan "a la totalidad o a la mayor parte del instrumento de ordenación, sin que las mismas puedan ser subsanadas".</p> <p>No afectan a la totalidad, ni a la mayor parte, y además pueden ser subsanadas y, de hecho, se subsanan en este documento.</p>

Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

El 20/11/2007 tuvo entrada en el Ayuntamiento el informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación (Consejería de Obras Públicas y Transportes).

SUGERENCIAS.	COMENTARIO.
<p>Se recoja en la información sobre los usos actuales dentro del sector el camino de acceso a la plataforma de comunicaciones situada en la montaña "El hombre de los muertos".</p>	<p>El camino de acceso a la plataforma de comunicaciones se destaca en el plano 2 (edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente). También ha sido respetado en la ordenación pormenorizada completa contenida en el PPO que el Ayuntamiento está tramitando en paralelo. Sin perjuicio de lo anterior, puede ser útil añadir una referencia en el subapartado de usos actuales.</p> <p>Corrección:</p> <p>SE AÑADE UNA REFERENCIA AL CAMINO DE ACCESO A LA PLATAFORMA DE COMUNICACIONES EN EL SUBAPARTADO DE USOS ACTUALES (MEMORIA INFORMATIVA, APARTADO 7) Y EN LA NORMA VI-2 QUE REGULA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO SE AÑADE LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR SU OPERATIVIDAD.</p>
<p>El estudio económico-financiero deberá adoptar como parámetros de diagnóstico y análisis, aquellos que permitan, de forma general, conocer la previsión de demanda de movilidad del sector y su transformación a viajes/día.</p>	<p>La propuesta es razonable, pero no puede aplicarse en la revisión parcial del PGO, sino en el PPO, que establecerá la ordenación pormenorizada completa y el peso relativo de los distintos usos admisibles.</p> <p>Corrección:</p> <p>EN LA NORMA VI-2 QUE REGULA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO SE AÑADE LA OBLIGACIÓN DE ESTUDIAR LA DEMANDA DE MOVILIDAD (CON BASE EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA) Y PROGRAMAR LAS ACTUACIONES QUE RESULTEN PERTINENTES.</p>

Revisión parcial del PGO, documento 3

El presente documento 3 incorpora la subsanación de los reparos planteados.

Planeamiento de desarrollo: PPO

Al mismo tiempo que la revisión parcial del PGO se ha redactado el PPO del sector ITER, que no forma parte de este expediente, pero que se está tramitando en paralelo.

.4 Análisis del planeamiento vigente.

.4.1 PIO de El Hierro.

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALVERDE.
SECTOR ITER.

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA INFORMATIVA 7

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario

El PIOEH califica el ámbito del sector ITER como "protección territorial grado 2". Esta calificación se refiere a suelos contiguos a los núcleos urbanos y a algunos costeros y rurales, para su eventual crecimiento. El PGO debe definir sus límites y la ordenación: trazados, usos y tipos edificatorios (norma PIO II.2.1.4).

Las normas que pueden afectar o afectan de forma directa al objeto de este trabajo son las siguientes:

- | | | | |
|--------|-----------|---|---|
| AD | I.2.1.3 | Tipos de planes. | a) Planes generales municipales... |
| D | I.2.2.2 | Planes generales municipales. Cometi-dos específicos en desarrollo del PIOEH. | Desarrollarán con especial atención ... las disposiciones relativas al desarrollo y consecución del modelo territorial ... |
| E | I.3.1.2 | Clasificación de los usos. | La clasificación básica establecida por el PIOEH es la siguiente: ... <ul style="list-style-type: none">• Usos relacionados con las infraestructuras ...• Usos relacionados con la residencia.• Usos relacionados con la industria.• Usos dotacionales y administrativos. |
| E | I.3.1.10 | Usos relacionados con la industria y otras actividades productivas o empresariales. | Destinados a las actividades de elaboración, transformación o reparación, almacenaje y distribución de productos, en las siguientes categorías: <ul style="list-style-type: none">• Industria vinculada al sector primario.• Industria ligada al sector extractivo y construcción (bloqueras).• Industria ligera y talleres mecánicos.• Almacenes y comercio mayorista.• Artesanía, oficios artísticos, pequeños locales. |
| AD | II.1.3.3 | Asentamientos o enclaves industriales. | Se "prelocalizan" determinados asentamientos y enclaves destinados a actividades empresariales o industriales, que habrán de ser en general sectorizados/delimitados por los planes generales en desarrollo del PIOEH, a través de los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none">• Localización preferente, exceptuando bloqueras y similares, en las áreas consolidadas o aprobadas como tales (El Majano/zona ZEC) y/o en la extensión de los centros urbanos (Valverde, La Restinga, La Estaca, El Matorral) ... |
| E | II.2.1.0 | Áreas homogéneas y categorías de suelo. Generalidades. | Clasificación: ... Áreas homogéneas para la preservación del modelo territorial. Subáreas y categorías: ... 4.A.2 Grado 2. |
| EyD | II.2.1.4 | Áreas homogéneas para la preservación del modelo territorial. | G.2. Los suelos contiguos a los núcleos urbanos ... para su eventual crecimiento, que han de definir y ordenar justificadamente los Planes Generales en cuanto a sus límites, trazados, usos y tipos edificatorios. |
| AD | II.3.2.1 | Sobre los tipos edificatorios. | |
| D | II.3.2.2 | Sobre los métodos compositivos. | |
| AD | II.3.2.3 | Sobre las condiciones de edificación. | |
| AD | II.3.2.4 | Sobre los sistemas constructivos. | |
| D | II.3.2.5 | Sobre los materiales. | |
| D | II.3.2.6 | Sobre la ornamentación. | |
| AD y D | II.3.3.2 | Régimen de tolerancia y características de la edificación en suelo rústico. | III. Uso industrial ... Permitido en los enclaves señalados en el plano P-1 y en los emplazamientos urbanos y rurales que establecieron los planes generales , en desarrollo de las directrices y criterios del PIOEH. El objetivo del PIOEH es habilitar los espacios y condiciones idóneas para el desenvolvimiento de las actividades empresariales e industriales, en un marco de desarrollo integrado en el territorio ... |
| D | III.4.1.1 | Criterios de ordenación de áreas industriales. | |

³ Estas condiciones se recogen en la ordenanza municipal de edificación vigente en el término municipal de Valverde.

Valverde, a 26 de diciembre de 2000

El Secretario



Los criterios básicos con relación al modelo de localización de los parques o polígonos industriales se recogen en el apartado 2.5.1 de la memoria -vol.VII- del PIOEH, en el artículo II.1.3.3 de las presentes normas y en el plano P. de Ordenación (Modelo Territorial).

Sólo se admitirá la implantación de usos industriales fuera de los asentamientos urbanos o rurales y de los polígonos establecidos por el PIOEH o los planes generales, si ...

- D III.4.2.1 Equipamiento y servicios terciarios. Políticas y criterios de ordenación de las actividades.

De acuerdo con la estrategia del PIOEH, se fomentará la concentración de los servicios dotacionales -sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, recreativos y terciarios- en los principales centros urbanos ... A tales efectos, los planes generales instrumentarán las medidas que favorezcan la estrategia territorial del PIOEH, a través de las oportunas calificaciones de suelo y de su gestión urbanística.

4.2 PGO de Valverde.

En el PGO actual, el ámbito de estudio está clasificado, categorizado y calificado:

- El sector Valverde_ITER, como [221] suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial. Los parámetros básicos del sector son:

Sector Valverde_ITER.

	I	T2	ELP	EQ+D	V+EL	SG
Superficies s/zonas de ordenanza (m ² s)	55132	7539	18979	23085	43423	22566
Suelo lucrativo (m ² s)						62671
Suelo no lucrativo (m ² s)						108053
Superficie global (m ² s)						170724
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,60	2,00				
Edificabilidad zona (m ² t)	33079	15078				
Edificabilidad global (m ² t)						48157
Edificabilidad media (m ² t/m ² s)						0,282
Coefficiente de homogeneización (uda/m ² t)						81/50
Aprovechamiento zona (uda)	53588	24426				
Aprovechamiento global (uda)						78014
Aprovechamiento medio (uda/m ² s)						0,457

- El ámbito NO a incluir, entre el sector actual, la carretera de Valverde a El Golfo por Los Roquillos y la carretera de acceso a Valverde, está clasificado y categorizado como [03] suelo rústico de protección territorial.
- El entorno del ámbito N a excluir, está clasificado y categorizado como [02] suelo rústico de protección agraria.

La norma VI-2, particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario no será directamente aplicable: el nuevo sector va a categorizarse como "no ordenado" y la ordenación pormenorizada completa será la del PPO que se apruebe.

5 Caracterización del ámbito de ordenación.

5.1 Población.

La evolución de la población del término municipal entre 1975 y 1991 fue irregular, con tasas de crecimiento o decrecimiento pequeñas. Esta tendencia cambió en 2000, dando paso a un incremento sostenido de cierta importancia. El sistema de

REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.

SECTOR ITER.

Documento 3: DOCUMENTO CORRIGIDO v3.

MEMORIA INFORMATIVA 9

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



núcleos que depende de Valverde es el más dinámico del término. El núcleo de Valverde es el mayor de la isla, con algo más de 1.500 habitantes de derecho, casi el 40% de la población del término. Tiene un 25% de jóvenes (0-19 años), un 22% de mayores (60 y más años) y un 45% de activos.

La revisión en curso del PGO estima que la población del año horizonte 2016 en el término estará entre 6.000 y 8.200 habitantes. Si se mantiene la proporción actual el núcleo de Valverde tendrá en 2016 de 2.300 a 3.300 habitantes.

Según el PIOEH, la mayor parte del desempleo insular se concentra en el sector de los servicios: el porcentaje de parados en el terciario, en relación con el resto de los sectores productivos, ha pasado del 46 al 62%; en la industria, del 2 al 4%. La actividad en la industria representa sólo el 3% de los empleos totales, el mismo porcentaje que en 1981. La necesidad de crear suelo terciario e industrial es evidente. La necesidad de suelo residencial no está tan clara -en el entorno próximo del ámbito que nos ocupa hay sólo dos viviendas-, pero se justifica por la cercanía del núcleo central, sobre todo del hospital insular, y para producir una extensión ordenada del núcleo, a modo de transición entre los usos predominantes residencial y terciario-industrial, existente y previsto.

.5.2 Infraestructura de transporte.

El ámbito de ordenación está perfectamente comunicado con el puerto comercial, el aeropuerto, el segundo núcleo en número de habitantes del término (El Mocanal) y El Golfo. Limita con la carretera de Valverde a El Golfo, que es el eje viario más importante de la isla y con el tramo urbano de la carretera HI-10, que constituye uno de los accesos al núcleo de Valverde.

.5.3 Otras infraestructuras.

Abastecimiento de agua potable

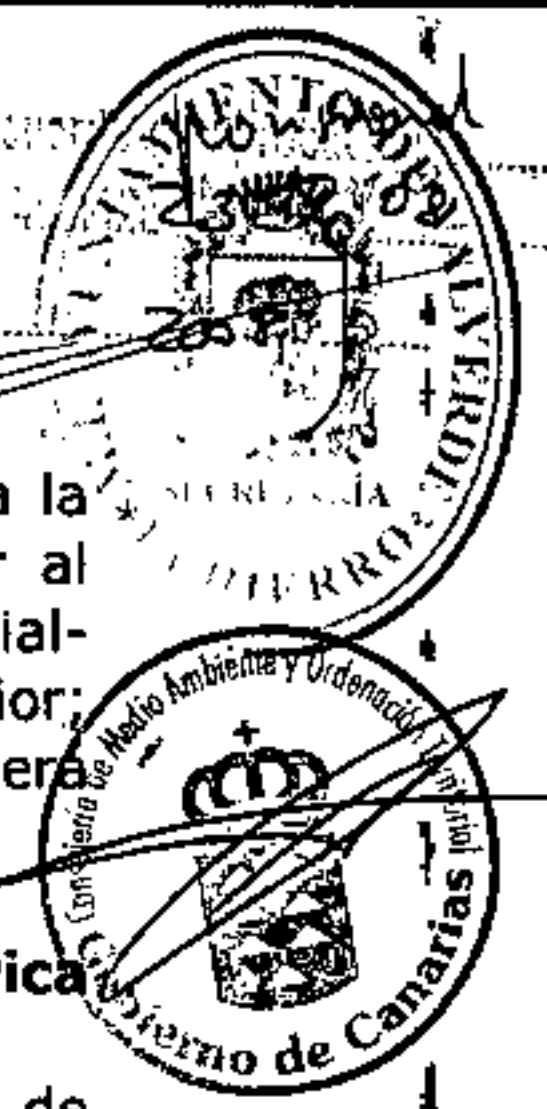
Según el PHI, la zona 2B (meseta de Nisdafe) tiene una disponibilidad de 6,3 Hm³/año de agua de excelente calidad, de los que actualmente se aprovecha sólo una pequeña parte: menos de 1,4 Hm³. El hecho de que este agua sólo pueda ser explotada desde la base de la pared oriental de El Golfo no es un inconveniente grave, si se tiene en cuenta la demanda total de la isla, que es mucho menor, y las actuaciones programadas -ya ejecutadas, previstas o en ejecución-, que resuelven el abastecimiento total de la isla a partir del pozo de Los Padrones, con sistemas de captación y distribución públicos, regulados por el Cabildo.

La distribución nueva desde Los Padrones se basa en las impulsiones de Las Puntas a Guarazoca a través del túnel de La Gorreta, de Guarazoca a Erese y de Erese al depósito de regulación de Tifirabe, desde donde se abastece el sistema de Valverde.

Hasta que se complete la red definitiva, la demanda de los núcleos de Valverde está garantizada desde la desaladora de agua de mar del Llano de Los Cangrejos (que constituirá después una solución alternativa en casos de avería) y desde el pozo-galería El Tamaduste Antiguo. El agua se eleva hasta el depósito de Valverde, situado a 600 m.s.n.m.

Saneamiento y depuración de aguas residuales

El núcleo de Valverde dispone de red de alcantarillado con estación depuradora de aguas residuales, actualmente en funcionamiento. La EDAR de Valverde cuenta con



un depósito de agua depurada, del que parte la red de riego que suministra a la zona agrícola El Tejal-Echedo. La red de alcantarillado actual puede resolver al menos una parte de las necesidades del ámbito (la parte que se prevé residencial-terciaria). La parte prevista con uso predominante industrial está a cota inferior; por este motivo y por las características especiales del efluente, se estima que será necesario prever una depuradora propia.

Suministro de energía eléctrica

La energía eléctrica que se consume en el término se produce en la central de Llanos Blancos. Uno de los tendidos principales de la red de alta tensión abastece a Valverde y continua hacia Los Barrios, atravesando el ámbito.

Gestión de residuos

El vertedero municipal de la montaña del Tesoro, cerca del ámbito, va a clausurarse. Los residuos de Valverde deben transportarse al vertedero insular de La Dehesa.

.6 Protección del dominio público (incidencia de la legislación sectorial).

Legislación de aguas

El ámbito de estudio está atravesado por un pequeño cauce que desagua una cuenca de 17,35 Ha. En la nueva carretera de Valverde a El Golfo se construyó un desagüe circular de 1,00 m de diámetro. Sin embargo, el curso de agua se pierde poco después y parece que no se prolonga hasta el mar, por lo que es posible que no forme parte del dominio público hidráulico (artículo 58 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de aguas). Lo anterior, sin perjuicio de que deba tramitarse autorización administrativa del Consejo Insular para cualquier obra que pueda variar el curso natural de las aguas, así como para el vertido de líquidos u otros productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas.

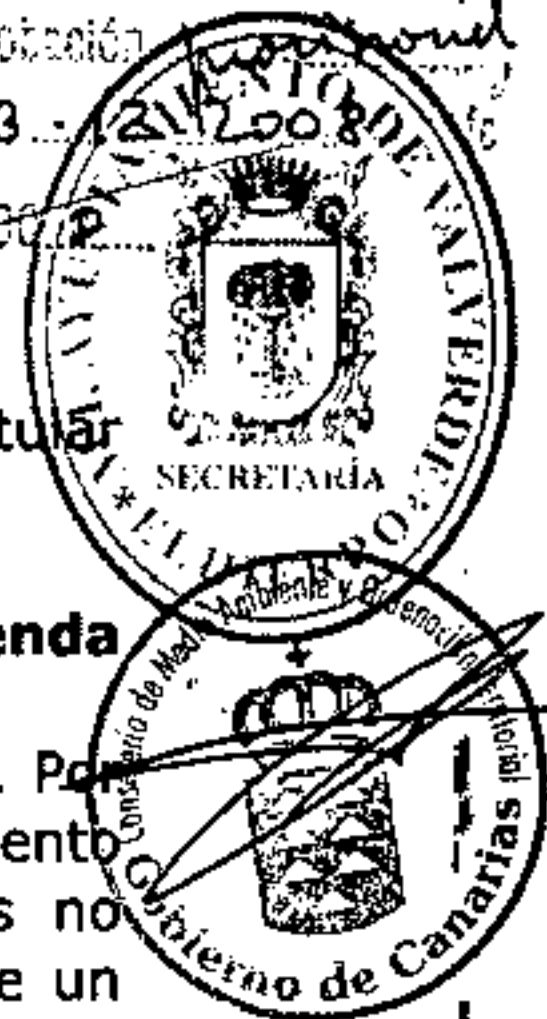
Legislación de carreteras

Las dos carreteras que bordean el ámbito de ordenación son de interés regional. El dominio público está formado por los terrenos que ocupan (incluyendo sus elementos funcionales) y una franja de terreno de 8 metros de anchura a cada lado, medida horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, el borde exterior de la cuneta o el último elemento integrado en la vía. La franja de servidumbre actual tiene un ancho de 10 metros desde el límite exterior del dominio público. La zona de afección actual tiene un ancho de 7 metros desde el límite exterior de la zona de servidumbre. La línea límite de edificación actual coincide con el límite exterior de la zona de afección.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que tener en cuenta que la carretera de acceso a Valverde (no así la de Valverde a El Golfo) discurre por suelo urbano y constituye un "tramo urbano", en el que las disposiciones sobre dominio público y zonas de servidumbre y afección pueden matizarse con base en lo dispuesto en el título IV de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias y de su reglamento. La línea límite de edificación debe fijarse atendiendo a la seguridad viaria, mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera. Teniendo en cuenta estas condiciones, puede situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el

Valverde, a 26 de diciembre de 2008

El Secretario



planeamiento urbanístico, o bien lo solicite el Ayuntamiento y lo autorice el titular de la carretera.

Legislación sobre vivienda

El municipio está declarado de preferente localización de viviendas protegidas. Por lo tanto, el PGO está obligado a reservar para este uso el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, sin que pueda destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública.

La reserva no tiene que ser homogénea (el mismo porcentaje en todos los sectores de suelo urbanizable y en todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado) y, en este sector -de uso predominante industrial- no es exigible, a pesar de lo cual se considera una dotación mayor que el 25% del aprovechamiento urbanístico global.

Legislación sobre comercio

En Valverde se considera que son grandes superficies los establecimientos con superficie de venta al público mayor que 750 m²u y los centros dependientes de los mismos. En estos establecimientos se aplican los criterios generales de equipamiento comercial.

El nivel de saturación está fijado en 1.500 m²u de superficie de venta, referida a todas las grandes superficies, excepto las que se dedican exclusivamente a la venta de vehículos o maquinaria industrial. La superficie máxima de venta para cada tipo de gran establecimiento comercial es la siguiente:

Hipermercados	0,04 m ² u/hab
Grandes almacenes	0,07 m ² u/hab
Otros grandes establecimientos comerciales equivalentes	0,01 m ² u/hab
Supermercados	0,03 m ² u/hab
Especializados en equipamiento personal	0,01 m ² u/hab
Especializados en equipamiento del hogar	0,02 m ² u/hab
Especializados en equipamiento de material de construcción y saneamiento, ferretería y bricolaje	0,03 m ² u/hab
Especializados en equipamiento de muebles	0,04 m ² u/hab
Otros	0,01 m ² u/hab

7 Información ambiental.

Contenido ambiental asumido

La revisión parcial que se plantea no afecta a las determinaciones ambientales del PGO vigente (que ya clasifica el sector de suelo urbanizable industrial-terciario-residencial que ahora se reduce); y, según el artículo 1.2 del Decreto 35/1995, no le son de aplicación sus determinaciones. El contenido de este apartado de la memoria es un resumen de la información ambiental de la revisión del PGO en trámite.

Unidad ambiental homogénea

La mayor parte del ámbito de ordenación está dentro de la UAH-5: Valverde-Echedo-El Mocanal-Guarazoca + San Andrés-Las Rosas-Isora. Se trata de una unidad discontinua que engloba los dos conjuntos de núcleos de población de la medianía media y alta del término municipal y su ámbito de influencia.

Valverde, a 26 de diciembre de 2004

El Secretario



Pertenece al conjunto N, formado por Valverde, Echede Gualisancho y Los Barrios. El núcleo de Valverde es el único con características claramente urbanas, aunque con una morfología peculiar, con manzanas de gran superficie y edificación semidispersa, excepto en las calles principales del centro.

Una parte del ámbito (la que se propone reclasificar como suelo rústico) está dentro de la UA-3: Litoral entre Llano de Los Cangrejos y Montaña de Los Muertos. Esta unidad puede describirse como una rampa suavemente inclinada desde la cota de 500 m hasta la costa, con cierto número de conos volcánicos, algunas coladas y malpaíses; usos tradicionales ligados a las actividades agrícola y ganadera.

La parte del ámbito que está dentro de esta unidad no es especialmente significativa -desde el punto de vista de la caracterización de la unidad ambiental- y puede considerarse de transición entre las UAH-3 y UAH-5.

Geología y geomorfología

El núcleo de Valverde está situado en una zona de lavas indiferenciadas de la serie moderna. El relieve (rampas de poca pendiente) está muy suavizado por la erosión, que se ve favorecida por la escasez de cobertura vegetal.

Clima

El subtipo fitoclimático es "mediterráneo árido subhúmedo". Corresponde a la zona "inferior baja", con vegetación predominante xerófila y presencia de algunas áreas de cultivo y frutales. El ambiente es fresco y agradable en verano y húmedo en invierno. La evaporación alcanza valores altos. La temperatura media anual es del orden de 17 °C y la precipitación media anual, del orden de 340 mm.

Hidrología

La región NE es la de mayor infiltración de la isla, con más de 300 mm/año. La escorrentía superficial se produce sólo cuando las precipitaciones son muy intensas. El ámbito de estudio está atravesado por un pequeño cauce que desagua una cuenca de 17,35 Ha.

Edafología

Los suelos de Valverde son andisoles, que son las formaciones edáficas de mayor interés y, por otra parte, las más abundantes en el término. Estos suelos se producen en zonas que estuvieron cubiertas por vegetación forestal más o menos densa de sabinar, laurisilva, fayal-brezal y pinar. La vegetación desapareció por deforestación y probablemente fue sustituida por pastizales. Los suelos son de buena calidad y pueden ser utilizados para la construcción de sorribas.

El Plan Insular prevé la extracción de tierra en los Llanos de Santiago: *"En este caso... se trataría de aprovechar para el uso agrícola o en jardinería suelos de aceptable calidad sometidos a una ocupación por urbanización. Sería necesaria adoptar medidas en las labores de desmonte y explanación para garantizar que estos suelos no pierdan sus propiedades de fertilidad. La extracción debe hacerse por capas, almacenando el material extraído en montones no superiores a los 1,5 metros para evitar su compactación y favorecer la aireación. Si va a pasar un largo período hasta su utilización es conveniente la siembra de las zonas de acumulación."*

Valverde, a 26 de diciembre de 2001

El Secretario

Vegetación

La vegetación potencial -hoy desaparecida- es el monte verde, es decir, el bosque de fayal-brezal (sobre todo), laurisilva y brezales. En el sotobosque del fayal-brezal aparecen los helechos y puede aparecer el endemismo *Senecio murrayi*, que sin embargo no ha sido detectado en el ámbito de ordenación (en su caso, tendría que protegerse, a pesar de no estar catalogado como especie amenazada en el Decreto 151/2001 ni como flora vascular silvestre en el anexo II de la Orden de 20/2/1991).

Fauna

Pueden encontrarse los mamíferos terrestres: erizo (*Erinaceus algirus*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), ratón doméstico (*Mus musculus*), rata común (*Rattus norvegicus*) y rata negra (*Rattus rattus*); el anfibio: rana común (*Rana perezi*); y los reptiles: lagartija o lisa (*Chalcides sexlineatus*), lagarto tizón (*Gallotia galloti caesaris*) y perenquén (*Tarentola boettgeri* o *delalandii*).

En cuanto a las aves, las especies protegidas con más probabilidad de estar presentes son las siguientes: bisbita caminero (*Anthus berthelotii berthelotii*; protección claves 1, 3, 6), mosquitero común (*Phylloscopus collybita* ssp. *canariensis* protección claves 1, 3, 4, 6) y mirlo común (*Turdus merula cabrae* protección claves 3, 4). Las claves de protección se refieren a: (1) RD 439/1990 de 30 de marzo, Catálogo nacional de especies amenazadas; (3) Convenio de Berna; (4) Convenio de Bonn o (6) Decreto 151/2001 de 23 de julio, Catálogo de especies amenazadas de Canarias.

Paisaje

En el estudio de paisaje del PGO vigente el ámbito de ordenación se caracteriza como paisaje "urbano". Según el avance de las Directrices de ordenación del paisaje, pertenece a la unidad EH-14 "Laderas de Azofa" y al tipo C.2 "Núcleos urbanos". Los criterios globales de ordenación son: "Fomento del desarrollo sostenible; integración paisajística del suelo urbano y urbanizable a sus valores culturales y naturales; relacionar los distintos usos con su soporte geomorfológico; ordenación de márgenes y contactos con los distintos suelos; aplicación de la disciplina urbanística; establecer objetivos de calidad paisajística a través de consultas sobre diagnóstico y percepción de los paisajes de las poblaciones; adecuar en cada caso la escala de la intervención a la escala del planeamiento."

Patrimonio histórico

Dentro del ámbito de ordenación está la fuente de San Lázaro, que debe protegerse como patrimonio etnográfico (clave PIOEH 2PI). En terrenos limítrofes pero fuera del ámbito está la ermita de San Lázaro, patrimonio arquitectónico (clave PIOEH: 24CA).

Áreas protegidas por sus singularidades naturales

El ámbito de ordenación no está afectado por la delimitación de los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica, zonas de especial protección para las aves ni lugares de importancia comunitaria. Dentro de la reserva de la biosfera, el área está en la zona de transición.

Valverde, a 26 de diciembre de 2008

El Secretario



Usos actuales y grado de transformación del suelo

En el ámbito situado al S de la carretera, el uso agrícola se limita a la permanencia de pequeñas huertas y al cultivo ocasional de alguna de las fincas. La mayor parte del ámbito está sin cultivar. El único edificio significativo es de uso terciario, con bar-restaurante y oficinas en la planta baja y posibles viviendas (que no están en uso) en la alta. Hay también una construcción semirruinosa que se usa como almacén y algunos cuartos de aperos. La fuente de San Lázaro tiene uso recreativo (merendero).

Existe un camino de tierra que da acceso a una plataforma de instalaciones de telecomunicación en la cumbre de la montaña del Hombre Muerto.

Al N de la carretera de Valverde a El Golfo el uso agrícola es más frecuente y existen algunas construcciones. La única actividad significativa es la de la bloquera.

Impactos ambientales preexistentes

En el ámbito de ordenación no hay impactos destacables. La única excepción puede ser el impacto paisajístico de la bloquera.

Prevención de riesgos naturales

No se prevén riesgos sísmicos (salvo los de menor importancia que se resuelven con el análisis de efectos de segundo orden, según dispone la norma NCSE-2002) ni geológicos, meteorológicos u otros. Por lo tanto, no es necesario adoptar disposiciones para minimizar tales riesgos ni para localizar ni caracterizar infraestructuras y servicios de emergencia. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa básica de la edificación (incluso contra incendios) que sea aplicable.

.8 Diagnóstico ambiental.

.8.1 Problemática ambiental existente, dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad.

Problemática ambiental existente

La UAH-5 se caracteriza por la existencia de núcleos de población que, por lo tanto, no deben entenderse como impacto. En el ámbito de ordenación no hay ningún elemento significativo que requiera protección especial por razones ambientales (excepto la garantía de mantener la capacidad de drenaje del pequeño cauce que lo atraviesa). La calidad medioambiental para la conservación es BAJA.

Ya se ha hecho referencia a la fuente de San Lázaro, que está dentro del ámbito, y a la ermita de San Lázaro (límitrofe), que deben protegerse. Sin embargo, el valor cultural del ámbito -considerado globalmente- es BAJO.

En la parte de la UAH-3 incluida en el ámbito de actuación no existen problemas ambientales relevantes, a no ser el impacto paisajístico de la bloquera.

Dinámica de transformación

La transformación que puede esperarse en la parte S del ámbito, entre el núcleo y la carretera de Valverde a El Golfo, es la prevista en el PGO vigente: urbanización y edificación. En la parte N es probable que se mantengan las actividades propias del

Valverde, a 26 de diciembre de 2011.

El Secretario



suelo rústico agrícola. La bloquera existente está en situación de fuera de ordenación.

Diagnosis de potencialidad

El ámbito de ordenación, sobre todo entre el casco actual, la carretera de acceso a Valverde y la nueva carretera de Valverde a El Golfo tiene potencialidad ALTA para usos urbanos, residenciales y relacionados con la residencia y en particular, en este caso concreto, para usos industriales; por debajo de la carretera de Valverde a El Golfo tiene potencialidad MEDIA-ALTA para usos agropecuarios.

Situación actual del medio ambiente en función del inventario y del diagnóstico ambiental realizado

En la parte S del ámbito no hay problemas relevantes que afecten al medio ambiente (que en todo caso tendría que calificarse medio ambiente urbano). En la parte N, lo único a destacar es el impacto paisajístico de la bloquera.

Evolución previsible si no se aplica el plan

La evolución previsible si no se aplica la revisión parcial es la urbanización y edificación de la totalidad del ámbito.

8.2 Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales.

En la parte que se prevé clasificar y categorizar como [03] suelo rústico de protección territorial no es necesario establecer limitaciones de uso especiales. En la parte que se prevé clasificar y categorizar como [222] suelo urbanizable no sectorizado industrial-terciario-residencial, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe:

- .a Mantener la capacidad de drenaje del pequeño cauce que atraviesa el ámbito.
- .b En los movimientos de tierra, *adoptar medidas en las labores de desmonte y explanación para garantizar que estos suelos no pierdan sus propiedades de fertilidad. La extracción debe hacerse por capas, almacenando el material extraído en montones no superiores a los 1,5 metros para evitar su compactación y favorecer la aireación. Si va a pasar un largo período hasta su utilización es conveniente la siembra de las zonas de acumulación*.
- .c Caso de que se detecte en la zona, proteger el endemismo *Senecio murrayi*.
- .d En la medida de lo posible, prever medidas de protección para las aves bisbita caminero (*Anthus berthelotii berthelotii*), mosquitero común (*Phylloscopus collybita ssp. canariensis*) y mirlo común (*Turdus merula cabreræ*).
- .e Cuidar la integración paisajística de la actuación, atendiendo a los aspectos siguientes: *Fomento del desarrollo sostenible; integración paisajística del suelo urbano y urbanizable a sus valores culturales y naturales; relacionar los distintos usos con su soporte geomorfológico; ordenación de márgenes y contactos con los distintos suelos; aplicación de la disciplina urbanística; establecer objetivos de calidad paisajística a través de consultas sobre diagnóstico y percepción de los paisajes de las poblaciones; adecuar en cada caso la escala de la intervención a la escala del planeamiento*.
- .f Integrar la fuente de San Lázaro en el sistema local de espacios libres y evitar la edificación en el entorno más próximo de la ermita de San Lázaro.

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2000.

Valverde, a 26 de diciembre de 2000.
El Secretario



- g Desde el punto de vista del medio ambiente urbano: Prever los usos residencial y terciario en la parte del ámbito que está más cerca del núcleo y limitar el uso industrial predominante a la parte más alejada, que se enfrenta al ramal de acceso a Valverde y a la nueva carretera de Valverde a El Golfo (desde la que, por razones funcionales -no ambientales-, no debe producirse acceso rodado al ámbito).

