



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.



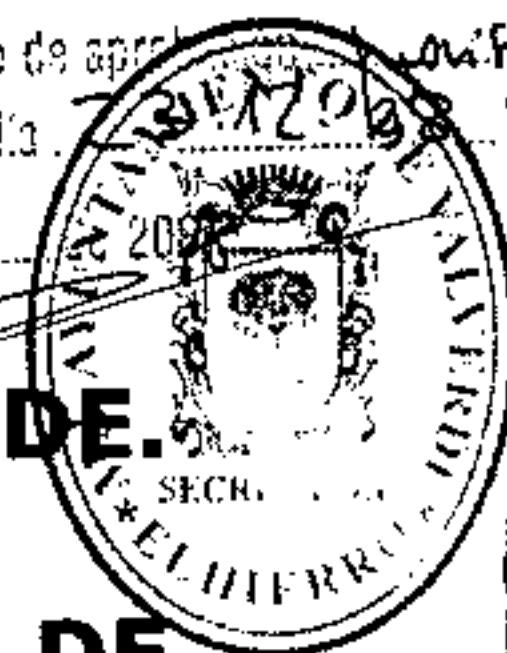
Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: ...26 FEB 2009...



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

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

Valverde, a 26 de Dic 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.



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 octubre 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

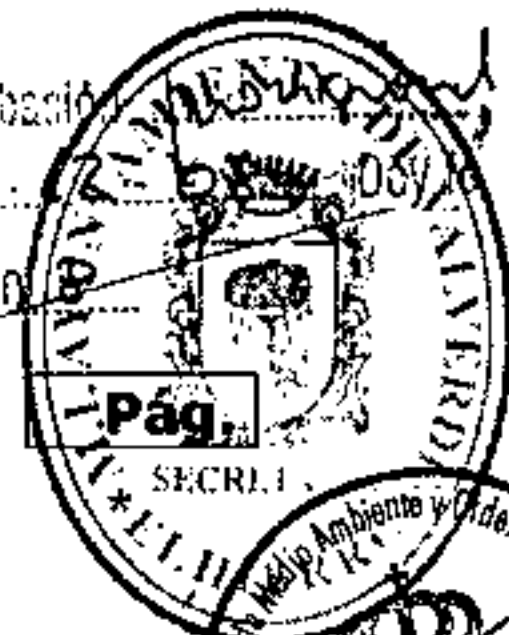
INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL_1.

- .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 General de Ordenación que es conforme con 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.

- | | Escala | |
|-----|--|---------|
| .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).

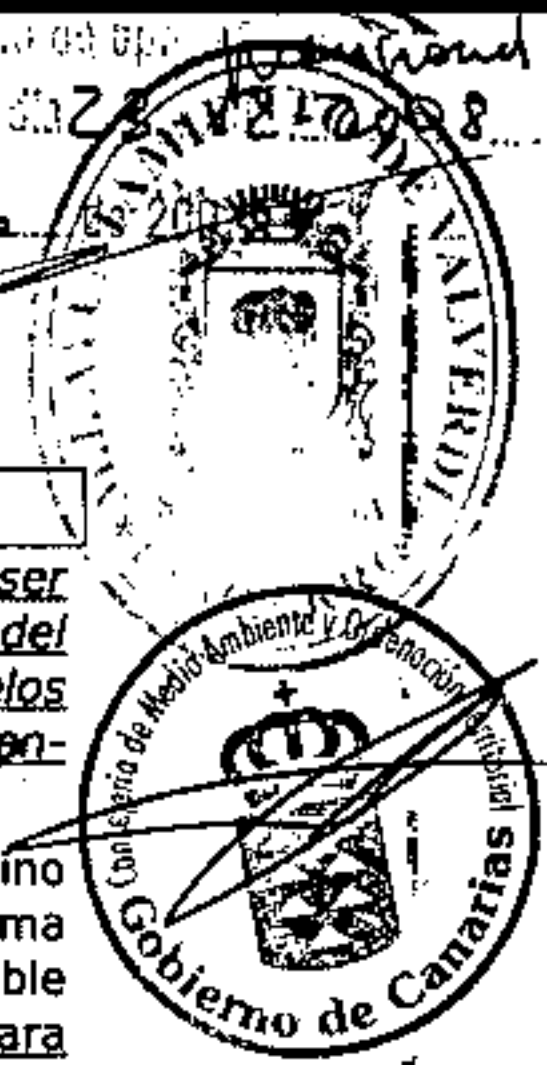
El punto III hace referencia al informe técnico que analizamos a continuación:

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.

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

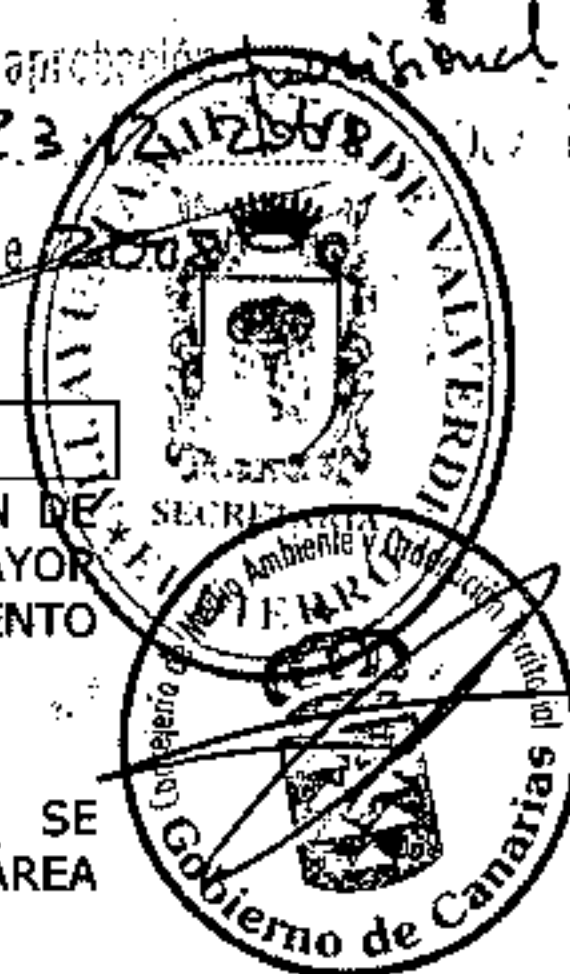
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALVERDE.
SECTOR ITER.

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 URBANISTICO GLOBAL.

Corrección:

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

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.

Corrección:

LOS ENLACES DE ACCESO AL SECTOR SE CLASIFICAN/CATEGORIZAN COMO SUELO RUSTICO DE PROTECCION 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 RUSTICO DE PROTECCION TERRITORIAL.

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.

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.

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.

Corrección:

LA NORMATIVA SE CORRIGE EN ESTA LÍNEA.

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 IGENCIA: Para hacer constar que se conforme con el acuerdo de aprobación 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

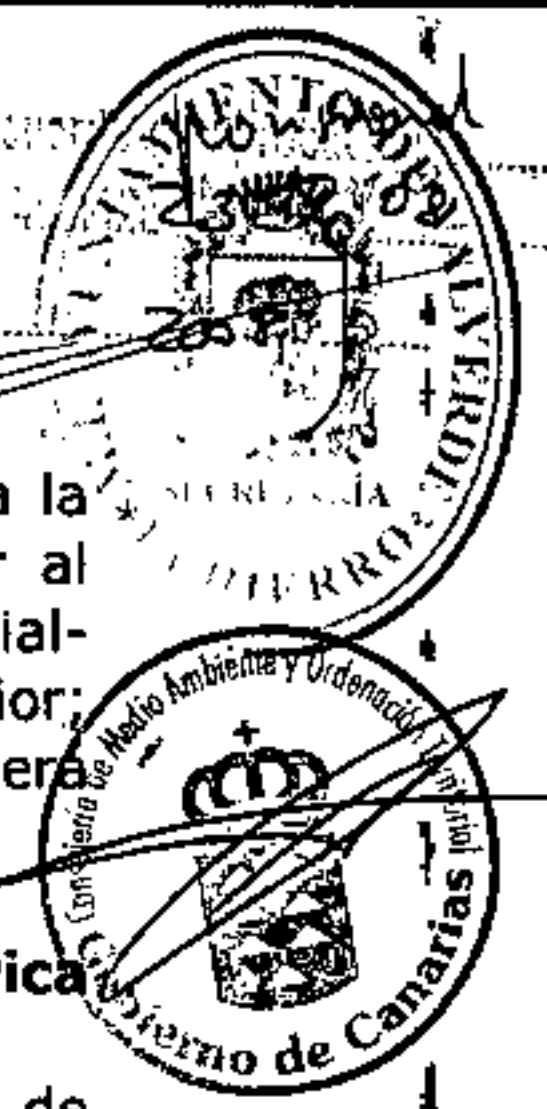
Según el PHI, la zona 2B (meseta de Nisdafe) tiene una disponibilidad de 6,3 Hm³/año de agua de excelente calidad, de los que actualmente se aprovecha sólo una pequeña parte: menos de 1,4 Hm³. El hecho de que este agua sólo pueda ser explotada desde la base de la pared oriental de El Golfo no es un inconveniente 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.

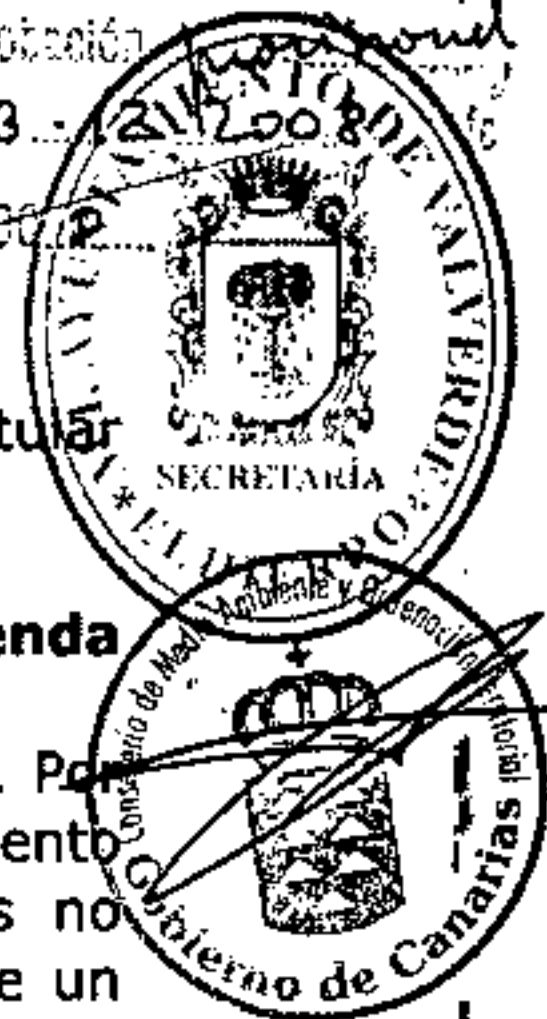
Legislación de carreteras

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."

GERENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23-12-2001

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-restaurant 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).



Valverde, a 26 DIC 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.



MEMORIA EXPLICATIVA.

.1 Objetivos y criterios de la ordenación.

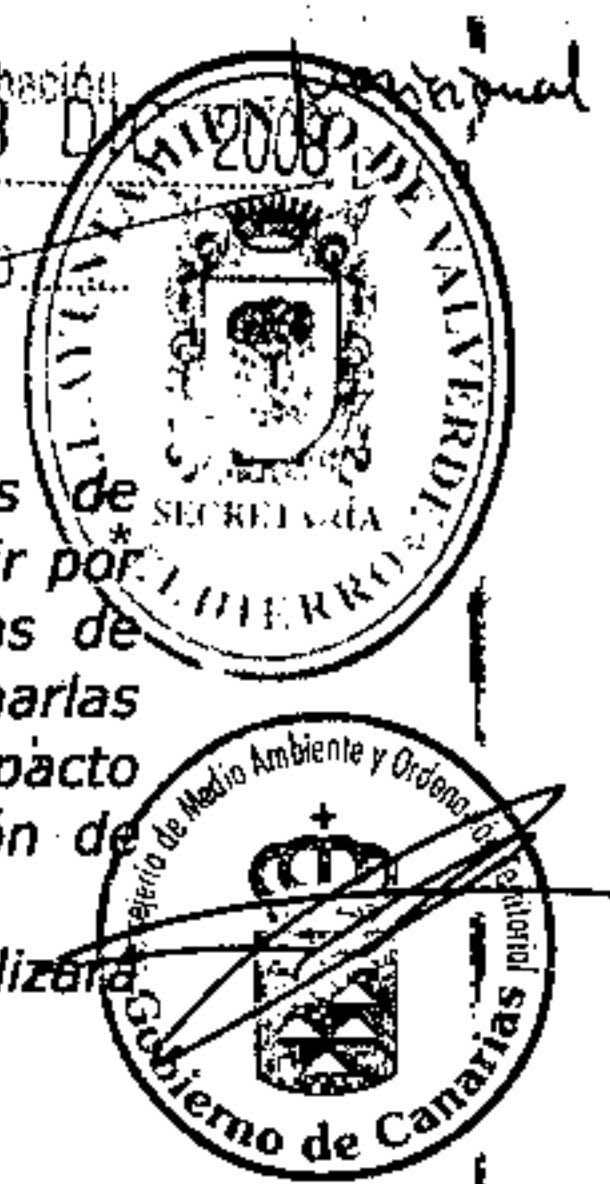
Prefijados por el planeamiento de rango superior

DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL.

- DOG 134.1 Las actuaciones públicas en materia de fomento y de ordenación del territorio promoverán la habilitación de suelo adecuado para la implantación de las actividades productivas, mediante las herramientas propias del planeamiento general...
- DOG 135.1 Las administraciones públicas, en sus actuaciones y a través del planeamiento, favorecerán las condiciones que permitan alcanzar un nivel adecuado de equipamiento comercial en el que se garantice la armonización de los intereses generales de la población con los intereses de los comerciantes.
- DOG 136.2 El planeamiento habrá de garantizar la adecuada localización de los grandes equipamientos comerciales y de ocio en relación con las características del equipamiento comercial en su zona de influencia, así como las previsiones de ocupación de suelo y cualesquiera otros relacionados con el urbanismo comercial en general.
- DOG 136.3 El planeamiento ordenará los grandes equipamientos comerciales y de ocio de acuerdo con los siguientes criterios:
- .a La implantación estará, expresa y específicamente, contemplada y localizada en un instrumento de planeamiento, no siendo válida su sustentación en una clasificación genérica con destino a uso comercial o de servicio.
 - .b Tendrán la consideración de equipamientos estructurantes del territorio, no pudiendo en ningún caso desarrollarse en suelo rústico.
 - .c El planeamiento general habrá de localizar dichos establecimientos, analizando y justificando: (1) Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial. (2) Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural; alternativas y medidas correctoras. (3) Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular. (4) Impacto sobre el sistema viario afectado y

Valverde, a 26 de DIC. 2008

El Secretario



efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminadas antes de la puesta en funcionamiento del centro. (5) Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la eliminación de residuos urbanos, u otras.

- .d La ordenación pormenorizada de la implantación se realizará mediante un Plan Especial de Ordenación...

PIO DE EL HIERRO.

Uno de los objetivos del PIOEH es habilitar los espacios y las condiciones idóneas para el desenvolvimiento de actividades empresariales e industriales, en el marco de desarrollo integrado en el territorio (norma III.4.1.1). Los criterios básicos para la localización de los parques o polígonos industriales se recogen en el apartado 2.5.1 de la memoria y en el artículo II.1.3.3 de las normas.

Apartado 2.5.1 de la memoria:

"Los asentamientos industriales. La Isla carece hoy -si se exceptúa el Polígono de El Majano- de espacios urbanizados con capacidad de acoger una demanda industrial que si bien no es de gran entidad, aumenta en los distintos territorios carácter y unas tipologías crecientemente diversificadas: desde las actividades ligadas a la construcción (bloqueras), hasta la más doméstica de talleres y servicios, las vinculaciones a las actividades agropecuarias e incluso de la de empresas que por su carácter más innovador exigen espacios de mayor representatividad e imagen, a modo de los nuevos "mini parques" empresariales, viveros de empresas, etc.

A nivel de criterios, y al margen de las bloqueras -que han de tratarse con una normativa específica, vinculada en lo posible a los lugares de extracción y en localizaciones alejadas de los espacios naturales protegidos y de los asentamientos_, los nuevos establecimientos industriales tenderán a emplazarse predominantemente en los asentamientos o "polígonos" existentes (los de mayor consumo de suelo o no compatibilidad con la residencia), insertos en la trama de los núcleos urbanos los de tamaño medio, y en los rurales los de menor demanda de suelo (minipolígonos artesanales) y en situaciones muy justificadas.

Serán emplazamientos preferentes para las nuevas actividades industriales los que se recoge en el plano A.1 y en particular el del asentamiento de El Majano a ampliar sustancialmente y con una ordenanza especial que dote a este sector de una imagen de calidad en su arquitectura y urbanización como corresponde a su carácter de zona de Especial Comunitaria (Z.E.C) y principal Centro Empresarial de la Isla...

Otros emplazamientos en Valverde, La Estaca o La Restinga completan el modelo de localización de las actividades industriales..."

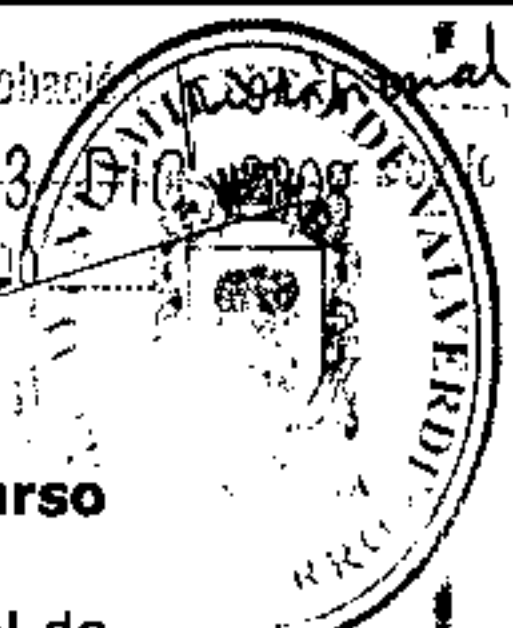
Artículo II.1.3.3 de las normas:

"Asentamientos o enclaves industriales (AD). 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:

- 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) o costeros no turísticos y sólo tolerada, con dimensionado actividades compatibles muy acotado y justificación de conveniencia y oportunidad, en los asentamientos rurales..." (el resto del artículo no es aplicable a Valverde).

Valverde, a 26 de DIC 2008 de 200

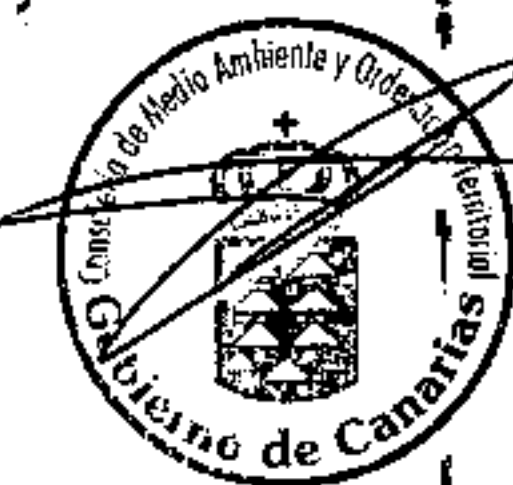
El Secretario



Objetivos y criterios de la revisión del PGO en curso

Los objetivos y criterios ambientales de la UAH-5 según el diagnóstico ambiental de la revisión completa en curso son:

- Respetar en la medida de lo posible la ordenación del PGO actual.
- Mejorar la dotación de espacio libre público y equipamiento comunitario.
- Proponer acciones de redotación.



De los objetivos y criterios de la ordenación expuestos en el avance:

- .a2 Reducir la superficie de suelo urbanizable.
- .a3 Simplificar en la medida de lo posible la gestión del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
Criterios:
 - Reconsiderar la ordenación pormenorizada de los ámbitos de ... suelo urbanizable ordenado y garantizar su viabilidad económica.
 - Prever la iniciativa pública en las zonas en que convenga a la estrategia de desarrollo y gestión del PGO.
 - Utilizar los recursos previstos en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias para la flexibilización y agilización de las actuaciones.
- .b1 Mantener la oferta de trabajo actual y posibilitar la generación de nuevo empleo:
 - Revisar y en su caso corregir la ordenación pormenorizada de los polígonos industriales de Valverde y El Majano. En el primer caso, eliminando la adscripción del sistema general de infraestructura (carretera ya construida) ...

Objetivos y criterios ambientales

En la parte que se prevé clasificar y categorizar como [222] suelo urbanizable no sectorizado industrial-terciario-residencial, los objetivos ambientales se resumen en las limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales (apartado 8.2).

Objetivos y criterios de la ordenación urbanística

En el avance de la revisión del PGO se hace referencia a la conveniencia de redelimitar y reordenar el sector de suelo urbanizable ITER de Valverde:

- Eliminando el sistema general viario adscrito (construido) y las vías de servicio previstas (inviabiles).
- Eliminando el ámbito N, situado al otro lado de la carretera.
- Incluyendo el área vacante al NO, entre el sector y la carretera de acceso a Valverde.

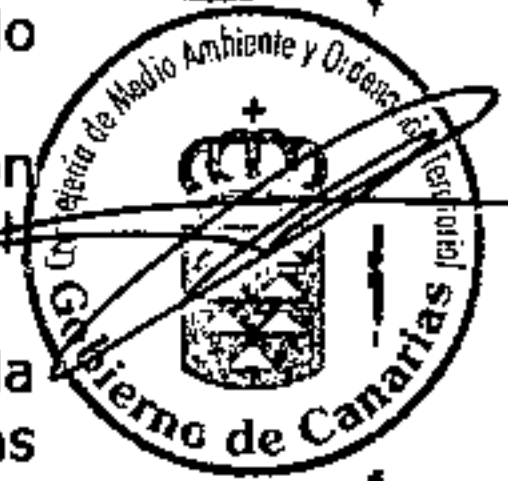
La modificación de los límites -continúa el avance de la revisión del PGO- implica su reordenación, que debe considerar la conveniencia de aumentar el aprovechamiento urbanístico medio, que en el PGO actual es insuficiente.

Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad

Los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad son los recogidos en el artículo 3 del DL 1/2000 y en las Directrices de ordenación general:

Valverde, a 26 de mayo de 2008

El Secretario



- .1 La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven, evitando su merma, alteración o contaminación.
- .2 El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, garantizando en todo caso su diversidad y complementariedad y asegurando el óptimo aprovechamiento del suelo, en cuanto recurso natural singular.
- .3 La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- .4 La gestión de los recursos naturales de manera ordenada, para preservar la diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.
- .5 El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
- .6 La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- .7 La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitat naturales.
- .8 La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.
- .9 La conservación, restauración y mejora del paisaje.

.2 Estudio de alternativas.

Alternativas planteadas al avance de la revisión del PGO

Durante la exposición pública del avance de la revisión del PGO, don Enrique Acosta Armas, representando a parte de los propietarios del sector Valverde_ITER presentó la propuesta siguiente:

"Antecedentes. El Plan General de Ordenación de Valverde se corrigió el 5/11/2001 según el acuerdo de la C.O.T.M.A.C. En este documento aparece calificada como suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario la superficie de terreno situada en la margen derecha de la carretera de salida de Valverde hacia El Mocanal, denominada [221].

Memoria. La elevada extensión de este sector plantea dificultades a la hora de desarrollarlo como Unidad de Actuación, se ven implicadas muchas parcelas y distintos propietarios.

Después de varias reuniones, los titulares de los terrenos se han conseguido organizar por zonas, formando dos grupos. De esta forma se podría desarrollar una superficie equivalente a los dos tercios del sector, dividiéndolo en dos Unidades de Actuación.

Las ventajas de esta nueva estructuración son varias, la primera de ellas es que los propietarios han definido claramente sus intereses y en función de ellos se han agrupado. Se evitan así desavenencias futuras que pudieran repercutir en el ritmo de desarrollo de las Unidades.

Otra de las ventajas es que se ha aumentado la superficie ordenada, animándose los titulares a aportar más terreno del inicialmente establecido.

Por último, cabe señalar que los dueños de las parcelas [han] participado activamente en el transcurso de la redacción de esta propuesta de modificación del Plan General. De este modo, no sólo conocen el Planeamiento propuesto, sino que han ido adquiriendo los conocimientos básicos para entender en qué medida se ven afectados por él. Asimismo, son conscientes de los compromisos económicos, de cesión de terrenos y de plazo que deben adquirir ante este Ayuntamiento para desarrollar las Unidades de Actuación.

A continuación se adjunta un listado de los promotores que presentan este documento: ... Febles Padrón, Oscar; Alamo Panizo, Raúl; Moeck Dorta, María

REVISION PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE.

SECTOR ITER.

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA EXPLICATIVA 4

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario

Mercedes; Armas Quintero, Juan Pedro; Najas Morales, José Carlos y Juan Luis;
Teremerca S.L.; Aviala Quintero, Eladia Magdalena C.B."

En lo básico, la alternativa que planteaban estos propietarios consistía en dividir el sector de suelo urbanizable en dos unidades de actuación, incluir sus fincas completas y redefinir el viario, el espacio libre, la dotación y el equipamiento con variaciones de poca importancia con respecto a la ordenación pormenorizada completa del PGO actual. El informe técnico de la sugerencia fue el siguiente:

"La redelimitación del sector para incluir fincas completas puede ser conveniente, así como su subdivisión en distintas unidades de actuación (e incluso en distintos sectores de suelo urbanizable), diferenciando los ámbitos con uso predominante industrial de los que admiten usos residenciales y terciarios. Una de las propuestas del avance de la revisión del PGO es redelimitar y reordenar el sector ITER, que es probable que no deba sobrepasar la carretera variante construida recientemente. La ordenación pormenorizada alternativa que se propone es incorrecta por distintos motivos, por ejemplo:

- No considera los coeficientes de homogeneización establecidos para la totalidad del término municipal y, en consecuencia, teniendo en cuenta la edificabilidad media propuesta ($0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$), es probable que incumpla la diferencia máxima de aprovechamiento urbanístico medio entre los sectores del área de reparto.¹
- El coeficiente de homogeneización 0,85 no está justificado.
- Al menos en la unidad número 1 no se cumple la reserva mínima de espacios libres y equipamiento comunitario que establece el artículo 36 del DL 1/2000.
- La unidad número 2 está poco estudiada. En cualquier caso, los viales parecen demasiado estrechos (teniendo en cuenta el uso previsto: industrial) y no es admisible que se conecten directamente a la carretera variante de Valverde.

La sugerencia puede ser aceptable en líneas generales, siempre que se estudie con más detalle la ordenación y se corrijan los defectos. Propuesta de acuerdo: ESTIMAR LA SUGERENCIA DE FORMA PARCIAL: SOLO EN LINEAS GENERALES, NO LA ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA".

Por su parte, don César Espinosa Padrón y otros presentaron una sugerencia sobre la zona de Hoya del Juez y La Florida, sugiriendo entre otras cosas la redelimitación del sector ITER para que no afectara a los usos agropecuarios tradicionales. El informe técnico fue el siguiente:

"La única justificación para la calificación de suelo industrial en esta zona es la preexistencia de una fábrica de bloques. Una de las propuestas del avance de la revisión del PGO es redelimitar y reordenar el sector ITER, que es probable que no deba sobrepasar la carretera variante construida recientemente. En cuanto al uso industrial existente, en el supuesto de que se decida permitir su mantenimiento en suelo agropecuario, la revisión del PGO debe establecer las medidas ambientales apropiadas. Propuesta de acuerdo: ESTIMAR LA SUGERENCIA".

Alternativas. Alternativa elegida

Sólo se han planteado las alternativas parciales siguientes:

Alternativas.

- Dividir el sector ITER redelimitado en dos o más sectores de suelo urbanizable o mantenerlo como sector único.
- Incorporar o no incorporar en la revisión parcial del PGO la ordenación

Alternativa elegida.

- Delimitar un sector único, que el PPO podrá dividir en dos o más unidades de actuación.
- No incorporar al PGO la ordenación pormenorizada completa. Categorizar

¹ Por "área territorial".

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario

pormenorizada completa.

- En cuanto al área que se excluye, mantener la clasificación actual o reclasificarla como suelo rústico.
- En cuanto al ámbito de suelo urbano no consolidado vecino, puede o bien mantenerse la ordenación actual o bien incluirse en el nuevo sector ITER.
- En cuanto al ámbito de suelo urbanizable que hay al otro lado de la carretera de acceso a Valverde, en la que existe una vivienda y dos instalaciones industriales, puede, o bien mantenerse la ordenación actual o bien incluirse en el nuevo sector ITER.
- el sector de suelo urbanizable como "sectorizado no ordenado".
- Reclasificar y categorizar el área que se excluye como suelo rústico de protección territorial.
- Mantener la ordenación actual. En la revisión parcial es conveniente que las variaciones se limiten al mínimo indispensable.
- Mantener la ordenación actual. En la revisión parcial es conveniente que las variaciones se limiten al mínimo indispensable.

3 Revisión parcial del PGO.

Ordenación estructural

La parte del ámbito que está al N de la carretera de Valverde a El Golfo se clasifica y categoriza como [03] suelo rústico de protección territorial. La carretera se califica como sistema general, dentro de la misma clase y la misma categoría de suelo.

La parte del ámbito que está al S de la carretera de Valverde a El Golfo, que limita al S con el casco urbano y al O con la carretera de acceso a este, se clasifica y categoriza como [222] suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial, sector ITER. Algunos elementos funcionales de la carretera de Valverde a El Golfo (espacio para posibilitar la incorporación en dirección a Puerto de la Estaca) y de la carretera de acceso a Valverde (espacio para las rotondas de acceso al sector) se califican como sistema general adscrito al sector de suelo urbanizable.

Las cifras de los cuadros que siguen se han corregido, eliminando errores numéricos del documento de aprobación inicial. Los sistemas generales se han adscrito a la clase y categoría de suelo que les corresponde.

Clases de suelo:

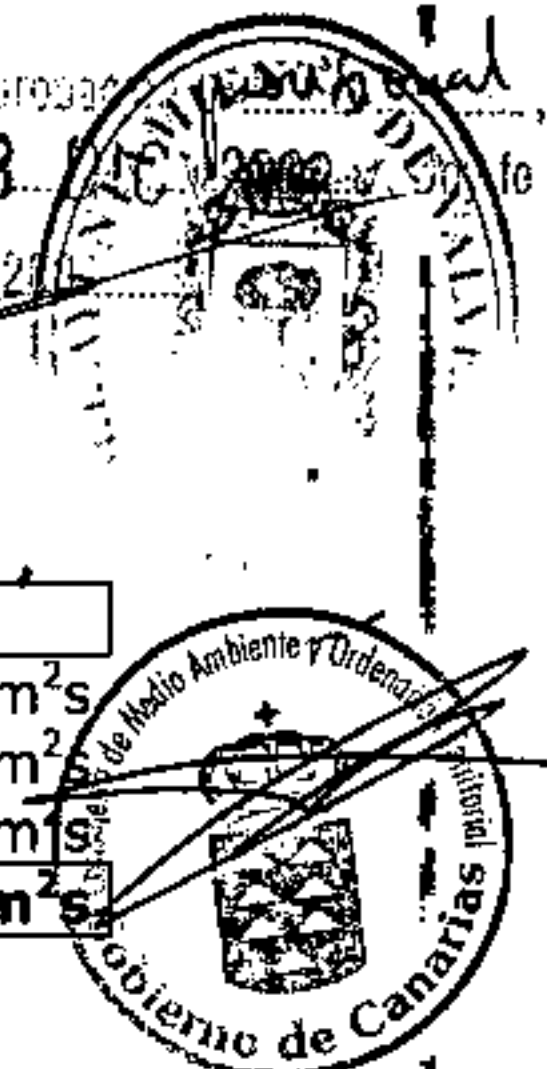
PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
Urbano	170 m ² s	Urbano	8 m ² s
Urbanizable	165.592 m ² s	Urbanizable	72.525 m ² s
Rústico	24.506 m ² s	Rústico	117.735 m ² s
190.268 m²s		190.268 m²s	

Categorías de suelo urbano:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[111]	66 m ² s	[111]	0 m ² s
[112]	104 m ² s	[112]	8 m ² s
170 m²s		8 m²s	

Valverde, a 26 DIC 2008 de 2008

El Secretario



Categorías de suelo urbanizable:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[123]	294 m ² s	[123]	0 m ² s
[221]	165.298 m ² s	[221]	0 m ² s
[222]	0 m ² s	[222]	72.525 m ² s
165.592 m²s		72.525 m²s	

Categorías de suelo rústico:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[02]	0 m ² s	[02+44]	5.219 m ² s
[03]	24.506 m ² s	[03]	112.516 m ² s
24.506 m²s		117.735 m²s	

Sistemas generales y clases de suelo a las que se adscriben:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
Urbano	0 m ² s	Urbano	0 m ² s
Urbanizable	34.307 m ² s	Urbanizable	0 m ² s
Rústico	14.464 m ² s	Rústico	43.160 m ² s
48.771 m²s		43.160 m²s	

Sistemas generales y categorías de suelo urbano a las que se adscriben:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[111]	0 m ² s	[111]	0 m ² s
[112]	0 m ² s	[112]	0 m ² s
0 m²s		0 m²s	

Sistemas generales y categorías de suelo urbanizable a las que se adscriben:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[123]	0 m ² s	[123]	0 m ² s
[221]	34.307 m ² s	[221]	0 m ² s
[222]	0 m ² s	[222]	0 m ² s
34.307 m²s		0 m²s	

Sistemas generales y categorías de suelo rústico a las que se adscriben:

PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
[02]	0 m ² s	[02+44]	36.599 m ² s
[03]	14.464 m ² s	[03]	6.561 m ² s
14.464 m²s		43.160 m²s	

La superficie del sistema general de espacio libre estructurante [35] del PGO actual se mantiene invariable.

Ordenación pormenorizada

En la parte del ámbito que se clasifica como suelo rústico no hay que tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo. Se aplica la normativa urbanística del PGO vigente.

La del sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado se remite a un plan parcial de ordenación (PPO). Se aplicará la normativa urbanística del PGO vigente y la de la presente revisión parcial del PGO.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



Áreas territoriales y aprovechamiento urbanístico medio

El aprovechamiento global y medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGO vigente se calculó con base en los coeficientes siguientes:

De uso y tipología:

- Uso preferente residencial, todas las tipologías $\alpha = 9/10$
- Uso preferente industrial y/o terciario, todas las tipologías $\alpha = 81/50$
- Otros usos, todas las tipologías $\alpha = 9/8$
- Reconstrucción o rehabilitación de edificios $\alpha = 0,9 \times s \times AM/sc$

De sector y ámbito:

- Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios.. $\beta = 10/10$
- Sectores de Calcosas, Tamaduste y Temijiraque $\beta = 27/10$

De homogeneización ($\gamma = \alpha \times \beta$):

	Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque
• Uso preferente residencial	$\gamma = 90/100$	$\gamma = 243/100$
• Uso preferente industrial y/o terciario	$\gamma = 81/50$	-
• Otros usos	$\gamma = 90/80$	$\gamma = 243/80$
• Reconstrucción o rehabilitación de edificios	$\gamma = 0,9 \times s \times AM/sc$	$\gamma = 0,9 \times s \times AM/sc$

El aprovechamiento global y medio era:

PGO vigente.

Sectores	S m ² s	E m ² t	A uda	ut	sa	ch	em m ² t/m ² s	am uda/m ² s
Valverde R1	22.158	11.312	10.181	9/10	10/10	90/100	0,511	0,459
Valverde R2	16.226	7.870	7.083	9/10	10/10	90/100	0,485	0,437
Valverde R3	50.851	24.680	22.212	9/10	10/10	90/100	0,485	0,437
Valverde-ITER	170.724	48.157	78.014	81/50	10/10	81/50	0,282	0,457
Calcosas R1	20.325	4.132	10.041	9/10	27/10	243/100	0,203	0,494
Temijiraque R1	85.397	16.691	40.559	9/10	27/10	243/100	0,195	0,475
	365.681	112.842	168.090				0,309	0,460

El aprovechamiento máximo es 0,494 uda/m²s y el mínimo 0,437 uda/m²s. La diferencia entre ambos es de un 13,17% (< 15%).

Es probable que los coeficientes se modifiquen en la revisión-adaptación global en curso. Sin embargo, en este expediente se opta por introducir sólo los cambios indispensables:

- Sólo se corrigen los coeficientes que afectan al nuevo sector Valverde-ITER (el resto de los coeficientes se mantiene invariable).
- Se delimitan dos áreas territoriales: una, para el uso predominante industrial, que coincide con el nuevo sector Valverde-ITER, y otra para el resto de los sectores.

+++

Los nuevos coeficientes son:

De uso y tipología:

- Usos preferentes industrial, terciario y residencial, todas las tipologías $\alpha = 9/10$
- Otros usos, todas las tipologías $\alpha = 9/8$
- Reconstrucción o rehabilitación de edificios $\alpha = 0,9 \times s \times AM/sc$

De sector y ámbito:

- Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios.. $\beta = 10/10$
- Sectores de Calcosas, Tamaduste y Temijiraque $\beta = 27/10$

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 23 de Diciembre de 2003.

Valverde, a 26 de Diciembre de 2003

El Secretario

De homogeneización ($\gamma = \alpha \times \beta$):

- | | | |
|--|---|---|
| • Usos preferentes industrial, terciario y residencial | $\gamma = 90/100$ | $\gamma = 243/100$ |
| • Otros usos | $\gamma = 90/80$ | $\gamma = 243/80$ |
| • Reconstrucción o rehabilitación de edificios | $\gamma = 0,9 \times \alpha \times \beta$ | $\gamma = 0,9 \times \alpha \times \beta$ |

En la revisión parcial del PGO el aprovechamiento global y medio pasa a ser:

Area territorial 1.								
Sectores	S m ² s	E m ² t	A uda	ut	sa	ch	em m ² t/m ² s	am uda/m ² s
Valverde R1	22.158	11.312	10.181	9/10	10/10	90/100	0,511	0,459
Valverde R2	16.226	7.870	7.083	9/10	10/10	90/100	0,485	0,437
Valverde R3	50.851	24.680	22.212	9/10	10/10	90/100	0,485	0,437
Calcosas R1	20.325	4.132	10.041	9/10	27/10	243/100	0,203	0,494
Temijirque R1	85.397	16.691	40.559	9/10	27/10	243/100	0,195	0,475
	194.957	64.685	90.076				0,332	0,462
Area territorial 2.								
Valverde-ITER	77.744	46.578	41.920	9/10	10/10	90/100	0,599	0,539
	77.744	46.578	41.920				0,599	0,539

En el área territorial 1 el aprovechamiento máximo sigue siendo 0,494 uda/m²s y el mínimo 0,437 uda/m²s. La diferencia entre ambos sigue siendo de un 13,17% (< 15%). En el área territorial 2, al haber un único sector, no hay diferencias de aprovechamiento.

Incidencia en el modelo de desarrollo urbano del PGO

La revisión parcial no altera el modelo de desarrollo urbano del PGO vigente.

Circunstancias de revisión anticipada

La revisión parcial no altera las circunstancias de revisión anticipada del PGO vigente.

4 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.

Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.

Las alternativas que se refieren al ámbito de ordenación son las siguientes:

- a) Dividir el sector ITER redelimitado en dos o más sectores de suelo urbanizable o mantenerlo como sector único.

El efecto ambiental de las dos alternativas es parecido. La alternativa elegida (sector único) se considera preferible, porque garantiza la unidad de diseño en todo el ámbito, lo que favorece la integración paisajística.

- b) Incorporar o no incorporar en la revisión parcial del PGO la ordenación pormenorizada completa.

El efecto ambiental de las dos alternativas es idéntico. Se entiende preferible la elegida (no incorporar la ordenación pormenorizada completa), porque aumenta las garantías ambientales: el análisis de la incidencia ambiental se

Valverde, a 26 de DIC 2008
El Secretario



produce en la revisión parcial del PGO y, de nuevo, durante la tramitación del PPO.

- .c En cuanto al área que se excluye, mantener la clasificación actual o reclasificarla como suelo rústico.

La alternativa elegida (reclasificarla como suelo rústico) es la más coherente con la calidad ambiental y la potencialidad de esta parte del ámbito.

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.

En la UAH-5, la calidad ambiental para la conservación es BAJA y la potencialidad para usos urbanos (tanto residenciales como industriales) es ALTA. El sector de suelo urbanizable redelimitado está dentro de esta unidad ambiental.

En las UAH-5 y UAH-3, por debajo de la carretera de Valverde a El Golfo, la calidad ambiental para la conservación sigue siendo BAJA y la potencialidad, en este caso para usos agropecuarios, es MEDIA-ALTA. Esta zona es la que se clasifica y categoriza como suelo rústico de protección territorial.

La adecuación entre las determinaciones de la revisión parcial del PGO y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas es total.

Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.

Las determinaciones de la revisión parcial que pueden tener algún efecto ambiental relevante son:

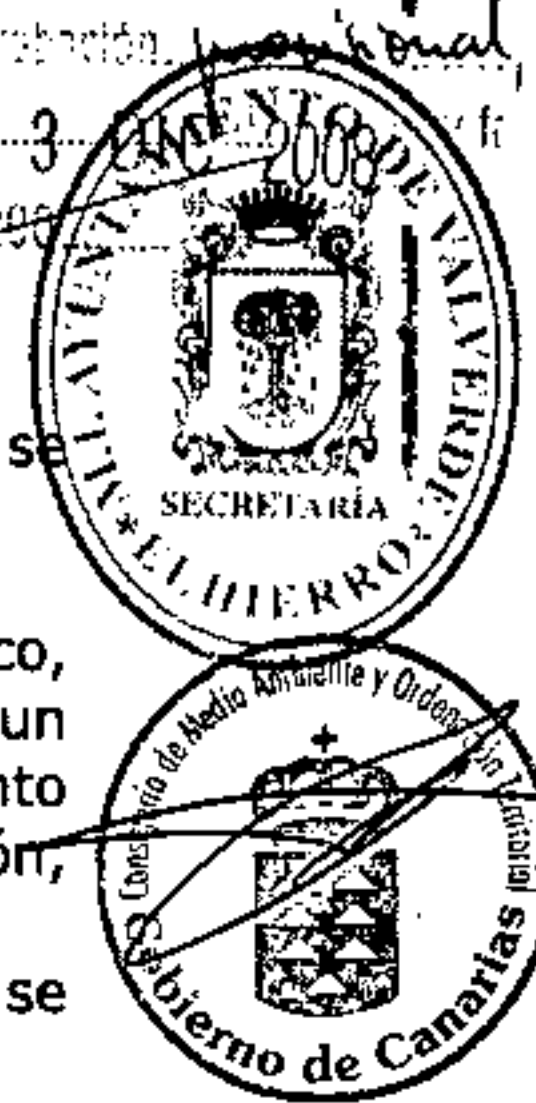
- .a La reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial.
- .b La reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.
- .c El incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.

No se consideran intervenciones significativas, como por ejemplo la implantación de usos industriales, porque ya están contempladas en el PGO vigente y no son propuestas de la revisión parcial.

Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.

Se emplea la terminología habitual en este tipo de análisis, según lo dispuesto en el RD 1.131/1988, de 30 de septiembre, Reglamento para la ejecución del RDL 1.302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, y en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención del impacto ecológico. A los efectos de este apartado se recogen las definiciones siguientes:

Efecto POSITIVO: El que cabe admitir como tal en el contexto de un análisis de costes y beneficios genérico, considerando las externalidades de la actuación contemplada.



En los cuadros que siguen, los efectos positivos se identifican con el signo "+".

Efecto NEGATIVO:

El que se traduce en la pérdida del valor naturalístico, de productividad ecológica, paisajístico o cultural de un sistema ecológico/ambiental presente o en el aumento de perjuicios derivados de la contaminación, erosión, colmatación o cualesquiera otros riesgos ambientales. En los cuadros que siguen, los efectos negativos se identifican con el signo "-".

Efectos NADA SIGNIFICATIVO, POCO SIGNIFICATIVO, SIGNIFICATIVO o MUY SIGNIFICATIVO: Grados de impacto atendiendo a la magnitud estimada. Para calcular valores medios se toma ns=0; ps=1; S=2 y MS=3.

- a. Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial.

Los efectos medioambientales inicial y final -adoptando medidas protectoras y correctoras- se valoran como sigue:

Medio físico			Medio biótico		Medio antrópico					Paisaje
Gea	Atmós-fera	Agua	Flora y vegetac.	Fauna	Socio-economía	Patrim. cultural	Calidad de vida	Uso del suelo	Infraestr. y territorio	
ns 0	ns 0	ns 0	ns 0	ns 0	ns 0	ns 0	ns 0	S+ +2	ns 0	ns 0
(0+0+0)/3= 0 ns			(0+0)/2= 0 ns		(0+0+0+2+0)/5= 0 ns					0 ns
(0+0+0+0+0+0+0+0+2+0)/11= 0 ns										

- b. Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.

Los efectos medioambientales inicial y final -adoptando medidas protectoras y correctoras- se valoran como sigue:

Medio físico			Medio biótico		Medio antrópico					Paisaje
Gea	Atmós-fera	Agua	Flora y vegetac.	Fauna	Socio-economía	Patrim. cultural	Calidad de vida	Uso del suelo	Infraestr. y territorio	
ps-1	ps-1	ps-1	ps-1	ns 0	S +2	ns 0	ns 0	ps+ +1	S +2	ns 0
(-1-1-1)/3= -1 ps-			(-1+0)/2= -1 ps-		(+2+0+0+1+2)/5= +1 ps+					0 ns
(-1-1-1+0+2+0+0+1+2+0)/11= 0 ns										

- c. Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.

Los efectos medioambientales inicial y final -adoptando medidas protectoras y correctoras- se valoran como sigue:

Medio físico			Medio biótico		Medio antrópico					Paisaje
Gea	Atmós-fera	Agua	Flora y Vegetac.	Fauna	Socio-economía	Patrim. cultural	Calidad de vida	Uso del suelo	Infraestr. y territorio	
ps-1	ps-1	ps-1	ns 0	ns 0	MS+ +3	ns 0	ns 0	S+ +2	S+ +2	ps-1
(-1-1-1)/3= -1 ps-			(0+0)/2= 0 ns		(+3+0+0+2+2)/5= +1 ps+					-1 ps
(-1-1-1+0+0+3+0+0+2+2-1)/11= 0 ns										

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



Justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior:

Los planes territoriales de ámbito superior (Directrices y Plan Insular de Ordenación) no establecen medidas correctoras específicas.

Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo.

Se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

- .a El PPO justificará el cumplimiento de las limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales (apartado 8.2 de esta memoria).
- .b Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

Ambas se incluyen en la normativa.

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.

El cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras antedichas se comprobará:

- Durante la tramitación del PPO.
- Durante la tramitación de los proyectos de urbanización.
- Durante la ejecución de las obras de urbanización.

Las que afectan a los movimientos de tierra se comprobarán:

- Con la tramitación de cada una de las solicitudes de licencia de obra de edificación.
- Durante la ejecución de cada una de las obras de edificación.

Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.

La ejecución de las medidas ambientales se remite al PPO y los proyectos de urbanización y edificación. No se prevén medidas ambientales propias de la revisión parcial, ni orden de prioridad de las mismas.

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de 2008

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



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.

El objetivo ambiental se cumplirá con la aprobación del PPO y la ejecución de los proyectos de urbanización y edificación.

No se prevén nuevas circunstancias de revisión anticipada del PGO ni de su programa, aparte de las ya incluidas en el PGO vigente.



Valverde, a 26 DIC 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.

NORMATIVA URBANISTICA.

Se aplican las normas urbanísticas del PGO vigente, a excepción de lo siguiente:

Norma VI-1: Normas particulares del suelo industrial y terciario. Aplicación de la normativa general

En la norma VI-1 se elimina la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario [221], que se sustituye por la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial [222]. Los números 9 y 10 de la norma VI-1 quedan redactados como sigue:

9. El ámbito Valverde-ITER, que se clasifica como suelo urbanizable y se categoriza como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000 (planos de la revisión parcial del PGO).

Se adscribe al área territorial "suelo urbanizable con uso predominante industrial". En consecuencia, el resto de los sectores de suelo urbanizable del término municipal se consideran adscritos a un área territorial "suelo urbanizable con uso predominante residencial".

El sector ITER se ejecutará empleando el sistema de ejecución pública por cooperación.

10. El aprovechamiento urbanístico medio del sector ITER se calcula como sigue:

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [a]:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA.

Uso y tipología

	a
Usos preferentes industrial, terciario y residencial, todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	0,9·s·AM/sc

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada.
AM= aprovechamiento medio.
sc= superficie construida del edificio existente.

Para hacer constar que se reforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



Los coeficientes de uso y tipología se justifican por las mismas razones indicadas con respecto al suelo urbanizable residencial (puntos 6 y 11 de la norma V-1).

Se establecen los coeficientes de sector y ámbito [β]:

COEFICIENTES DE SECTOR Y ÁMBITO.

Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios	10/10
Sectores en Calcosas, Tamaduste y Temijiraque	27/10
Sector en Puerto de la Estaca	13/10

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización son ($\gamma = \alpha \cdot \beta$):

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.	Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque	Puerto de La Estaca
Usos preferentes industrial, terciario y residencial, todas las tipologías	90/100	243/100	117/100
Otros usos, todas las tipologías	90/80	243/80	117/80
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	0,9 · s · AM/sc		

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s) por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso predominante:

$$a = s \cdot e \cdot \gamma \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = \gamma \cdot \sum s \cdot e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ($\sum s$) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = \gamma \cdot \sum s \cdot e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

Se añade el punto siguiente:

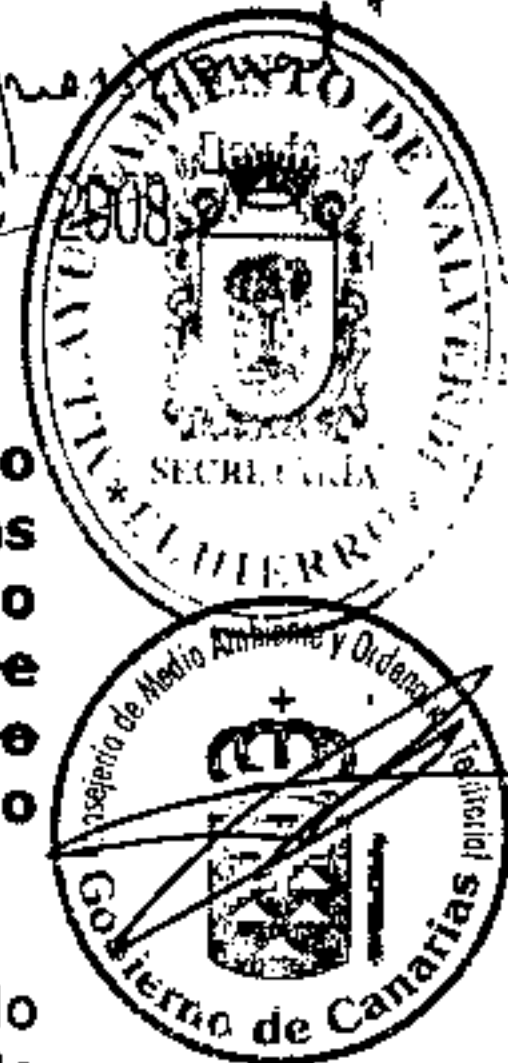
- .11 La edificabilidad del sector ITER no debe ser mayor que **0,60 m²t/m²s** sobre la superficie total del sector. El aprovechamiento urbanístico medio será como máximo $0,60 \cdot 90/100 = \mathbf{0,54 \text{ uda/m}^2\text{s}}$.

La reserva de terreno para espacios libres, equipamientos y dotaciones se calculará aplicando los estándares del artículo 36.1.c del DL 1/2000 a la superficie neta del sector (descontando la superficie de sistema general)."

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario

23 DIC 2008



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.

En la norma VI-2 se elimina la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario [221], que se sustituye por la categoría de suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial [222] y queda redactada como sigue:

"Clasificación, categorización y calificación urbanística

- .1 El suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000 (planos de la revisión parcial del PGO).

Instrumentos de desarrollo

- .2 En esta zona, que abarca un solo sector, se exige la formulación de un plan parcial de ordenación (DL 36) y se admiten los planes especiales de ordenación (DL 37) y los estudios de detalle (DL 38).
- .3 El plan parcial de ordenación determinará las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas o parcelas.

Resolverá el sistema de accesos desde la carretera de entrada a Valverde (rotonda, incorporación a la carretera de Valverde a El Golfo en dirección a Puerto de La Estaca), con las características que se deduzcan de un estudio específico sobre la demanda de movilidad (con base en la ordenación pormenorizada completa que se establezca), que debe estar contenido en el PPO. Las conclusiones de este estudio se tendrán en cuenta en el programa de actuación del PPO, que incluirá las actuaciones pertinentes, dentro o fuera del sector.

Resolverá también la dotación de aparcamiento y las infraestructuras técnicas necesarias; entre ellas, la depuración de aguas residuales industriales y el desvío de la línea de transporte de energía eléctrica que atraviesa el ámbito.

Resolverá también la operatividad del acceso a la plataforma de instalaciones de telecomunicación en la cumbre de la montaña del Hombre Muerto.

Justificará el cumplimiento de la reserva mínima de espacio libre público, equipamiento y dotación que establece el artículo 36.1.c del DL.

Preverá una o varias zonas específicas para la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, con aprovechamiento urbanístico que será igual o mayor que el 25% del aprovechamiento urbanístico global, sin destinar más del 33% de este aprovechamiento a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública.

Valverde, a 26 de DIC. 2008

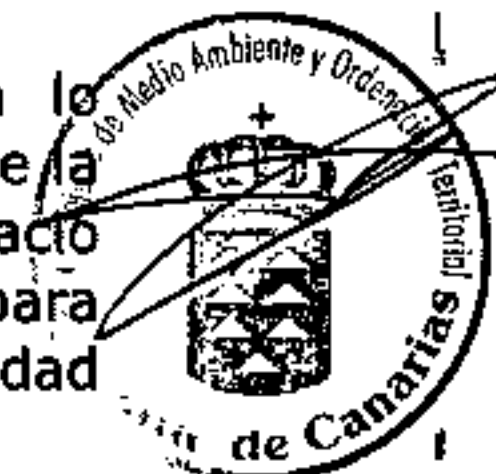
El Secretario

23 DIC 2008



Utilizará los coeficientes de homogeneización previstos en el PGO (revisión parcial). Calculará el aprovechamiento urbanístico medio, justificando el cumplimiento del máximo establecido para el área territorial en el PGO (revisión parcial).

- 4 Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71 del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo calificada como sistema general, viario público, espacio libre público y dotación pública, así como la superficie de suelo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento de cada unidad de actuación.



Condiciones de los usos

- 5 Se cumplirá lo que disponga el instrumento de planeamiento de desarrollo que sea aplicable.

El uso predominante del sector -considerado globalmente- es el industrial.

Deben delimitarse zonas (con menor extensión y menor aprovechamiento) para usos predominantes terciario y residencial, en su caso de viviendas acogidas a regímenes de protección pública. Las zonas de uso predominante residencial se ubicarán en el extremo S, en contacto y como extensión del suelo urbano consolidado de Valverde, en el entorno más próximo del Hospital Insular; y las zonas de uso predominante terciario se dispondrán en la zona intermedia, entre el residencial y el industrial, con acceso directo desde alguno de los accesos desde la carretera de entrada a Valverde.

Se prohíben las actividades industriales peligrosas e insalubres, de acuerdo con las definiciones del artículo 2 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Hasta la aprobación de un nomenclátor específico para Canarias, se prohíben en particular las actividades relacionadas en los apartados 2 (actividades insalubres y nocivas) y 3 (actividades peligrosas) del anexo 1 del Reglamento estatal de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de diciembre.

Se permiten las actividades industriales compatibles con el uso residencial, entendiendo por tales las que no producen molestias a la vivienda ni al resto de los usos urbanos, bien porque no se califican como actividades molestas o bien con esta calificación, cuando no estén prohibidas de forma específica y sus efectos negativos puedan ser minimizados adoptando las medidas correctoras que se acuerden en la resolución del expediente de solicitud de licencia, que debe tramitarse según lo previsto en los artículos 15 a 20 de la Ley 1/1998. Comprenden las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Hasta la aprobación de un nomenclátor específico para Canarias se considerarán molestas las actividades relacionadas en el apartado 1 del Reglamento estatal de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de diciembre. De estas, se prohíben las relacionadas por producir malos olores, gases irritantes u otros gases, así como las que puedan producir polvo, ruido o vibraciones en exceso, superando los límites establecidos en las ordenanzas ambientales y/o la legislación y reglamentación aplicable.

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

Valverde, a 26 DIC 2002 de 2002

El Secretario



Se prohíbe el uso turístico alojativo.

Se prohíben las bloqueras y similares (norma PIO II.1.3.3).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental



- .6 El PPO y, en su caso, los proyectos de urbanización y edificación justificarán el cumplimiento de las limitaciones siguientes:
- .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 cabrerae*).
 - .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.
 - .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).

Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia."

Valverde, a 26 DIC 2008 de 200

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.

PROGRAMA DE ACTUACION

Programas

La revisión parcial afecta al programa 2 (suelo urbanizable), subprograma 22 (redacción y gestión de instrumentos de desarrollo).

Se modifica la acción 222: Formulación y gestión de los planes parciales y los instrumentos de ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (se añade el sector Valverde-ITER).

Utilizando la misma base económico-financiera, el coste de la nueva acción se estima en 0,051 M€.

La nueva acción se asigna al segundo cuatrienio.

Evaluación económica de las medidas correctoras y las actuaciones ambientales positivas programadas

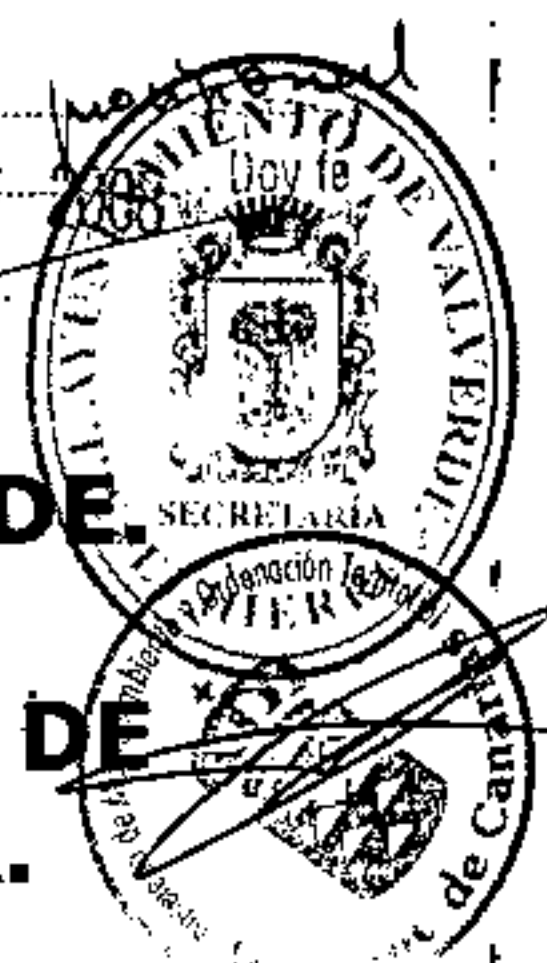
Se mantiene el programa 5 (ambiental), que engloba las acciones dirigidas a fines específicos de conservación de la naturaleza y protección ambiental y paisajística. La evaluación económica de las acciones del grupo 50 (1.500 M€) se mantiene invariable.

Viabilidad económica de las alternativas

Las alternativas -que se refieren al ámbito de ordenación- planteadas tienen el mismo coste económico que la propuesta y son igualmente viables.

Viabilidad económica de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa

Las determinaciones de la revisión parcial que pueden tener algún efecto ambiental relevante no tienen efectos negativos, sino POSITIVO SIGNIFICATIVO o NO SIGNIFICATIVO. Al no haber efectos negativos, no se han previsto medidas dirigidas a prevenirlos, reducirlos o paliarlos.



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.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

_1.

.1 Contenido de la revisión parcial del PGO, objetivos, relación con otros planes.

El objeto de la revisión parcial del PGO es la reordenación del sector ITER. Se reclasifica 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).

Los instrumentos de planeamiento de mayor rango son el PIO de El Hierro y las Directrices de ordenación aprobadas. La revisión parcial del PGO se adapta a sus determinaciones.

.2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan.

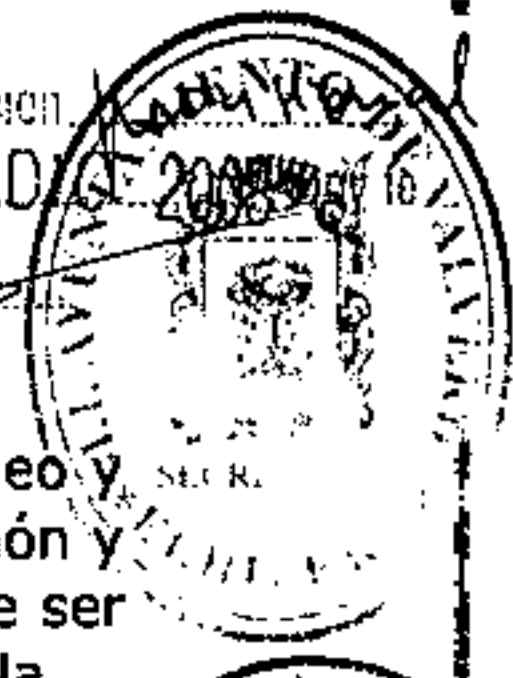
En el ámbito situado al S de la carretera, el uso agrícola se limita a la permanencia de pequeñas huertas y al cultivo ocasional de alguna de las fincas. La mayor parte del ámbito está sin cultivar. El único edificio significativo es de uso terciario, con bar-restaurant y oficinas en la planta baja y 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). 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.

Las variables ambientales significativas (geología, geomorfología, clima, hidrología, edafología, vegetación, fauna, paisaje) se estudia en el apartado 7 de la memoria informativa.

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. No existen problemas ambientales relevantes, a no ser el impacto paisajístico de la bloquera, que se mantiene en la situación actual de fuera de ordenación.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



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 de la totalidad del ámbito actual. Sin embargo, en la parte N puede ser más probable que se mantengan las actividades propias del suelo rústico agrícola.

.3 Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa.

La característica ambiental más afectada será el paisaje. La redelimitación del sector ITER cambiará el paisaje actual de la zona, que perderá lo que resta de su carácter agrícola residual y se transformará en una trama urbana articulada. Sin embargo, el alcance de este efecto -que es consecuencia de lo previsto en el PGO vigente- se reduce de forma importante: de 165.298 a 77.744 m²s.

La incidencia de la revisión del PGO en el resto de los parámetros ambientales será mínima o inexistente.

.4 Problemas ambientales relevantes.

No existen problemas ambientales relevantes; y, en cualquier caso, la zona no es de particular importancia ambiental, ni forma parte de los ámbitos de protección delimitados en el PGO vigente de conformidad con la legislación sobre espacios naturales y especies protegidas aplicable.

.5 Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO.

La revisión parcial del PGO no está afectada por los objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario ni nacional.

.6 Probables efectos significativos en el medio ambiente.

Las consecuencias ambientales de las determinaciones de la revisión parcial del PGO se evalúa en el apartado 4 de la memoria explicativa. Las intervenciones con efecto potencial relevante y la valoración de su impacto se resumen como sigue:

.a Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial.

Efectos:

- | | |
|--|---------------------|
| • Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua | Nada significativo. |
| • Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna .. | Nada significativo. |
| • Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio | Nada significativo. |
| • Sobre el paisaje | Nada significativo. |
| • Valoración global | Nada significativo. |

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



.b Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.

Efectos:

- Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua Negativo, poco significativo.
- Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna .. Negativo, poco significativo.
- Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio Positivo, poco significativo.
- Sobre el paisaje Nada significativo.
- Valoración global Nada significativo.

.c Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.

Efectos:

- Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua Negativo, poco significativo.
- Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna .. Nada significativo.
- Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio Positivo, poco significativo.
- Sobre el paisaje Negativo, poco significativo.
- Valoración global Nada significativo.

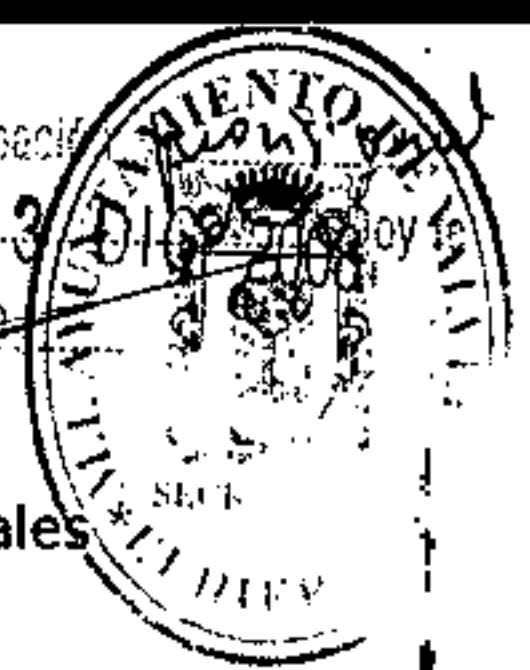
La posible significación de los efectos sobre el medio ambiente se ha determinado aplicando los criterios del anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril:

.a) En cuanto a las características de la revisión parcial del PGO:

- La revisión parcial del PGO se desarrolla mediante un plan parcial de ordenación (PPO) y este, mediante proyectos de urbanización y edificación y, por lo tanto, constituye un marco para proyectos derivados y otras actividades con respecto a la ubicación, naturaleza, dimensiones, condiciones de funcionamiento y asignación de recursos.
- No influye en otros planes ni programas, excepto los sectoriales de creación de suelo urbanizado residencial, terciario e industrial o de edificación de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
- La integración en la revisión parcial del PGO de consideraciones ambientales no es obligatoria, porque no altera las determinaciones ambientales del PGO que desarrolla (mucho menos, con el objeto particular de promover el desarrollo sostenible). En todo caso, con respecto al ámbito de la ordenación, las precisa y mejora.
- En el ámbito a ordenar no hay problemas ambientales significativos. Tampoco hay problemas ambientales significativos externos.
- La legislación en materia de medio ambiente se aplica mediante el contenido ambiental propio, según lo previsto en el Decreto 35/1995 del Gobierno de Canarias.

.b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se ha considerado:

- La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- El carácter acumulativo de los efectos.



- El carácter transfronterizo de los efectos: No hay efectos ambientales con carácter transfronterizo.
- Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada: El ámbito de ordenación no es especialmente valioso ni vulnerable. Carece de características naturales especiales. En cuanto a los elementos patrimoniales, la fuente de San Lázaro (en el interior) y la ermita de San Lázaro (cercana) se protegen debidamente. No existe y no va producirse la explotación intensiva del suelo (a no ser mediante su urbanización y edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente). No existen áreas ni paisajes cercanos con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario ni nacional.

.7 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente.

Se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

- .a El PPO justificará el cumplimiento de las limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales (apartado 8.2 de esta memoria).
- .b Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

.8 Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación.

No ha habido dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) a la hora de recabar la información requerida.

El estudio de las alternativas y la descripción de la alternativa elegida está en los apartados 2 y 3 de la memoria explicativa. Su evaluación detallada está en el apartado 4 de la memoria explicativa. La conclusión es la que aparece en el apartado 6 de este informe.

.9 Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO.

El cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras antedichas se comprobará:

- Durante la tramitación del PPO.
- Durante la tramitación de los proyectos de urbanización.
- Durante la ejecución de las obras de urbanización.

Las que afectan a los movimientos de tierra se comprobarán:

- Con la tramitación de cada una de las solicitudes de licencia de obra de edificación.
- Durante la ejecución de cada una de las obras de edificación.

Valverde, a 26 DIC 2008

de 200

El Secretario



.10 Resumen no técnico de la información anterior.

El sector de suelo urbanizable ITER (industrial-terciario-residencial) está previsto en el PGO vigente. La revisión parcial reduce significativamente su superficie. El resto se reclasifica y categoriza en su mayor parte como suelo rústico de protección territorial.

La parte que se mantiene industrial es la que está más cerca de la ciudad, al sur de la nueva carretera de Valverde a El Golfo. Está en la zona conocida como Llanos de Santiago. En esta zona, el único recurso importante es la tierra, que es de calidad aceptable y puede extraerse y utilizarse para usos agrícolas o jardinería. La protección de la tierra y su reutilización se dispone en la revisión parcial y tiene que preverse en el plan parcial de ordenación y los proyectos de urbanización y edificación que se ejecuten.

En el ámbito de ordenación hay un pequeño cauce. No es importante, porque la cuenca vertiente es muy pequeña, pero la revisión parcial obliga a proteger la capacidad de evacuar el agua de lluvia y el plan parcial debe tener en cuenta el cauce e integrarlo en la ordenación pormenorizada (es probable que se opte por mantenerlo en el subsuelo de una de las calles).

Otros elementos a considerar son los patrimoniales: la fuente y la ermita de San Lázaro (la ermita está fuera, pero muy cerca del ámbito). Ambos se protegen de forma adecuada.

El uso agrícola será el predominante en la parte que se reclasifica como suelo rústico. La industria de áridos que existe en la actualidad está y se mantiene fuera de ordenación.

Tanto si se aprueba como si no se aprueba la revisión parcial, la parte que se mantiene como suelo urbanizable tendrá usos industriales, comerciales y residenciales. Si se aprueba la revisión parcial, la edificabilidad media será mayor que la actual (que es insuficiente para hacer que la actuación sea económicamente viable) y la superficie afectada será menor. La edificabilidad global disminuye de 48.157 a 46.578 m²t.

Es importante tener en cuenta que el uso industrial está previsto ya en el PGO vigente. La revisión parcial no lo introduce, sino que lo condiciona: por una parte, reduciendo la superficie que puede urbanizarse; y por otra, aumentando la edificabilidad media. Las únicas intervenciones nuevas que pueden tener efecto ambiental y los efectos ambientales de cada una de ellas son los siguientes:

- Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial. El efecto ambiental global es NADA SIGNIFICATIVO.
Los efectos parciales se caracterizan como sigue:
 - Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): NADA SIGNIFICATIVO.
 - Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): NADA SIGNIFICATIVO.
 - Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): NADA SIGNIFICATIVO.
 - Sobre el paisaje: NADA SIGNIFICATIVO.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



- **Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.**
El efecto ambiental global es **NO SIGNIFICATIVO**.
Los efectos parciales se caracterizan como sigue:
 - Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): **NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): **NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): **POSITIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el paisaje: **NO SIGNIFICATIVO**.

- **Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.**
El efecto ambiental global es **NO SIGNIFICATIVO**.
Los efectos parciales se caracterizan como sigue:
 - Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): **NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): **NO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): **POSITIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.
 - Sobre el paisaje: **NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO**.

.11 Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

Las alternativas –que se refieren al ámbito de ordenación– planteadas tienen el mismo coste económico que la propuesta y son igualmente viables.

Las determinaciones de la revisión parcial que pueden tener algún efecto ambiental relevante no tienen efectos negativos, sino **POSITIVO SIGNIFICATIVO** o **NO SIGNIFICATIVO**. Al no haber efectos negativos, no se han previsto medidas dirigidas a reducirlos o paliarlos.

El coste de las medidas preventivas se remite al planeamiento y los proyectos de desarrollo.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario

de 200



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

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



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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL _2.

.1 Antecedentes.

El documento apto para tramitación de la REVISIÓN PARCIAL DEL PGO se redactó en Julio de 2006, antes de que fuera aprobado el documento de referencia para elaborar los informes de sostenibilidad de los planes generales de ordenación (Agosto de 2006), pero la aprobación inicial fue posterior, el 27/10/2006.

El informe de sostenibilidad ambiental redactado con la revisión parcial (apartado anterior) tenía el contenido previsto en el anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, pero no tiene el exigido por el documento de referencia aprobado posteriormente. Este defecto se puso de manifiesto a raíz del informe de la Dirección General de Urbanismo, RSnº 146.495 del 21/02/2007) y justifica el presente documento de corrección del informe de sostenibilidad original.

La corrección subsana los defectos indicados en el informe de la DGU:

- ☐ Se añade una referencia a modo de índice, indicando en qué apartados de la documentación de la revisión parcial del PGO se encuentran recogidos los apartados 2ª, 2B, 2C, 2D, 2E y 2F del documento de referencia.
- ☐ Los planos de información ambiental se dibujan a escala 1:2.000 y referidos sólo al ámbito de ordenación; y se añade un plano de información sobre paisaje.

.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.

El objeto de la revisión parcial del PGO es la reordenación del sector ITER. Se reclasifica 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).

Los instrumentos de planeamiento de mayor rango son el PIO de El Hierro y las Directrices de ordenación aprobadas. La revisión parcial del PGO se adapta a sus determinaciones.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario

23 DIC 2008



.B Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan.

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-restaurant 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). 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.

Las variables ambientales significativas (geología, geomorfología, clima, hidrología, edafología, vegetación, fauna, paisaje) se estudian en el apartado 7 de la memoria informativa.

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. No existen problemas ambientales relevantes, a no ser el impacto paisajístico de la bloquera, que se mantiene en la situación actual de fuera de ordenación.

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 de la totalidad del ámbito actual. Sin embargo, en la parte N puede ser más probable que se mantengan las actividades propias del suelo rústico agrícola.

.C Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa.

La característica ambiental más afectada será el paisaje. La redelimitación del sector ITER cambiará el paisaje actual de la zona, que perderá lo que resta de su carácter agrícola residual y se transformará en una trama urbana articulada. Sin embargo, el alcance de este efecto -que es consecuencia de lo previsto en el PGO vigente- se reduce de forma importante: de 165.298 a 77.744 m²s.

La incidencia de la revisión del PGO en el resto de los parámetros ambientales será mínima o inexistente.

.D Problemas ambientales relevantes.

No existen problemas ambientales relevantes; y, en cualquier caso, la zona no es de *particular importancia ambiental*, ni forma parte de los ámbitos de protección delimitados en el PGO vigente de conformidad con la legislación sobre espacios naturales y especies protegidas aplicable.

.E Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO.

La revisión parcial del PGO no está afectada por los objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario ni nacional.



.F Probables efectos significativos en el medio ambiente.

Las consecuencias ambientales de las determinaciones de la revisión parcial del PGO se evalúa en el apartado 4 de la memoria explicativa. Las intervenciones con efecto potencial relevante y la valoración de su impacto se resumen como sigue:

.a Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual como suelo rústico de protección territorial.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna..	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	El único efecto secundario es consecuencia de la exclusión de la bloquera existente, que se reclasifica y recategoriza como suelo rústico de protección territorial. Sin embargo, esta determinación cumplimenta la norma de aplicación directa PIO II.1.3.3 y no tiene consecuencias especialmente relevantes, porque en la nueva categoría de suelo el uso existente está autorizado.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	No se prevén.

.b Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna..	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Positivo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	La reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable no tiene efectos significativos, sino nada o poco significativos. Los últimos tienen efecto negativo sobre el medio físico y el medio biótico; y positivo sobre el medio antrópico.

Valverde, a 26 DIC 2008

de 200

El Secretario



.c Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna..	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Positivo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	El incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable no tiene efectos significativos, sino nada o poco significativos. Los últimos tienen efecto negativo sobre el medio físico y el paisaje; y positivo sobre el medio antrópico.

La posible significación de los efectos sobre el medio ambiente se ha determinado aplicando los criterios del anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril:

- a) En cuanto a las características de la revisión parcial del PGO:
- ☐ La revisión parcial del PGO se desarrolla mediante un plan parcial de ordenación (PPO) y este, mediante proyectos de urbanización y edificación y, por lo tanto, constituye un marco para proyectos derivados y otras actividades con respecto a la ubicación, naturaleza, dimensiones, condiciones de funcionamiento y asignación de recursos.
 - ☐ No influye en otros planes ni programas, excepto los sectoriales de creación de suelo urbanizado residencial, terciario e industrial o de edificación de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
 - ☐ La integración en la revisión parcial del PGO de consideraciones ambientales no es obligatoria, porque no altera las determinaciones ambientales del PGO que desarrolla (mucho menos, con el objeto particular de promover el desarrollo sostenible). En todo caso, con respecto al ámbito de la ordenación, las precisa y mejora.
 - ☐ En el ámbito a ordenar no hay problemas ambientales significativos. Tampoco hay problemas ambientales significativos externos.
 - ☐ La legislación en materia de medio ambiente se aplica mediante el contenido ambiental propio, según lo previsto en el Decreto 35/1995 del Gobierno de Canarias.
- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se ha considerado:
- ☐ La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
 - ☐ El carácter acumulativo de los efectos.
 - ☐ El carácter transfronterizo de los efectos: No hay efectos ambientales con carácter transfronterizo.
 - ☐ Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
 - ☐ La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
 - ☐ El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada: El ámbito de ordenación no es especialmente valioso ni vulnerable. Carece de características naturales especiales. En cuanto a los elementos patrimoniales, la fuente de San Lázaro (en el interior) y la ermita de San

Valverde, a 26 de DIC 2008 de 2008

El Secretario



Lázaro (cercana) se protegen debidamente. No existe y no va a producirse la explotación intensiva del suelo (a no ser mediante su urbanización y edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente). No existen áreas ni paisajes cercanos con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario ni nacional.



.G Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente.

Se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

- .a El PPO justificará el cumplimiento de las limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales (apartado 8.2 de la memoria).
- .b Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

.H Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación.

No ha habido dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) a la hora de recabar la información requerida.

El estudio de las alternativas y la descripción de la alternativa elegida está en los apartados 2 y 3 de la memoria explicativa. Su evaluación detallada está en el apartado 4 de la memoria explicativa. La conclusión es la que aparece en el apartado 6 de este informe.

.I Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO.

El cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras antedichas se comprobará:

- ☐ Durante la tramitación del PPO.
- ☐ Durante la tramitación de los proyectos de urbanización.
- ☐ Durante la ejecución de las obras de urbanización.

Las que afectan a los movimientos de tierra se comprobarán:

- ☐ Con la tramitación de cada una de las solicitudes de licencia de obra de edificación.
- ☐ Durante la ejecución de cada una de las obras de edificación.

.J Resumen no técnico de la información anterior.

El sector de suelo urbanizable ITER (industrial-terciario-residencial) está previsto en el PGO vigente. La revisión parcial reduce significativamente su superficie. El resto se reclasifica y categoriza en su mayor parte como suelo rústico de protección territorial.

La parte que se mantiene industrial es la que está más cerca de la ciudad, al sur de la nueva carretera de Valverde a El Golfo. Está en la zona conocida como Llanos de Santiago. En esta zona, el único recurso importante es la tierra, que es de calidad aceptable y puede extraerse y utilizarse para usos agrícolas o jardinería. La protección de la tierra y su reutilización se dispone en la revisión parcial y tiene que

Valverde, a 26 DIC 2008

de 200

El Secretario



preverse en el plan parcial de ordenación y los proyectos de urbanización edificación que se ejecuten.

En el ámbito de ordenación hay un pequeño cauce. No es importante, porque la cuenca vertiente es muy pequeña, pero la revisión parcial obliga a proteger la capacidad de evacuar el agua de lluvia y el plan parcial debe tener en cuenta el cauce e integrarlo en la ordenación pormenorizada (es probable que se opte por mantenerlo en el subsuelo de una de las calles).

Otros elementos a considerar son los patrimoniales: la fuente y la ermita de San Lázaro (la ermita está fuera, pero muy cerca del ámbito). Ambos se protegen de forma adecuada.

El uso agrícola será el predominante en la parte que se reclasifica como suelo rústico. La industria de áridos que existe en la actualidad está y se mantiene fuera de ordenación.

Tanto si se aprueba como si no se aprueba la revisión parcial, la parte que se mantiene como suelo urbanizable tendrá usos industriales, comerciales y residenciales. Si se aprueba la revisión parcial, la edificabilidad media será mayor que la actual (que es insuficiente para hacer que la actuación sea económicamente viable) y la superficie afectada será menor. La edificabilidad global disminuye de 48.157 a 46.578 m²t.

Es importante tener en cuenta que el uso industrial está previsto ya en el PGO vigente. La revisión parcial no lo introduce, sino que lo condiciona: por una parte, reduciendo la superficie que puede urbanizarse; y por otra, aumentando la edificabilidad media. Las únicas intervenciones nuevas que pueden tener efecto ambiental y los efectos ambientales de cada una de ellas son los siguientes:

- Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial. El efecto ambiental global es NADA SIGNIFICATIVO.

Los efectos parciales se caracterizan como sigue:

- Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): NADA SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): NADA SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): NADA SIGNIFICATIVO.
- Sobre el paisaje: NADA SIGNIFICATIVO.

- Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable. El efecto ambiental global es NO SIGNIFICATIVO.

Los efectos parciales se caracterizan como sigue:

- Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): POSITIVO y POCO SIGNIFICATIVO.
- Sobre el paisaje: NO SIGNIFICATIVO.

- Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable. El efecto ambiental global es NO SIGNIFICATIVO.

Los efectos parciales se caracterizan como sigue:

- Sobre el medio físico (gea, atmósfera y agua): NEGATIVO y POCO SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio biótico (flora, vegetación y fauna): NO SIGNIFICATIVO.
- Sobre el medio antrópico (socioeconomía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio): POSITIVO y POCO SIGNIFICATIVO.

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario

- Sobre el paisaje: NEGATIVO Y POCO SIGNIFICATIVO.



.K Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

Las alternativas -que se refieren al ámbito de ordenación- planteadas tienen el mismo coste económico que la propuesta y son igualmente viables.

Las determinaciones de la revisión parcial que pueden tener algún efecto ambiental relevante no tienen efectos negativos, sino POSTIVO SIGNIFICATIVO o NO SIGNIFICATIVO. Al no haber efectos negativos, no se han previsto medidas dirigidas a reducirlos o paliarlos.

El coste de las medidas preventivas se remite al planeamiento y los proyectos de desarrollo.



.3 Informe de sostenibilidad ambiental (contenido según el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales de ordenación).

.A Memoria.

.A1 Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

Está en el apartado 7 de la memoria informativa de la revisión parcial del PGO.

La revisión parcial del PGO no afecta a las determinaciones ambientales del PGO vigente, porque en este ya existe el sector de suelo urbanizable que ahora se redelimita (se reduce) y, por lo tanto, el Decreto 35/1995 no es aplicable. Sin embargo, la revisión parcial del PGO tiene el contenido ambiental siguiente.

.A2 Información urbanística con inventario ambiental integrado.

La información ambiental está en el apartado 7 de la memoria informativa de la revisión parcial del PGO, que contiene los subapartados siguientes:

- ☐ Contenido ambiental asumido.
- ☐ Unidad ambiental homogénea.

UAH	UAH-5 (núcleos de población)
-----------	------------------------------

- ☐ Geología y geomorfología.

Geología	Lavas indiferenciadas de la serie moderna
Geomorfología	Rampas de poca pendiente

- ☐ Clima.

Subtipo fitoclimático	Mediterráneo árido subhúmedo, zona inferior baja
-----------------------------	--

- ☐ Hidrología.

Cauces	Pequeño cauce con cuenca de 17,35 Ha
--------------	--------------------------------------

- ☐ Edafología.

Tipo de suelo	Andisoles
Clase agrológica	Laboreo permanente moderado, limitaciones climáticas (IIc)
Valor agrícola	Alto (para sorribas)
Estado de conservación..	Bueno
Áreas de interés	Ninguna a efectos de conservación

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



☐ Vegetación.

Formación potencial dominante	Laurisilva (potencial)
Estado de conservación	No se conserva
Capacidad de regeneración	Nula
Singularidad	No
Hábitats y especies protegidos..	No

☐ Fauna.

Especies protegidas	Anthus berthelotii	Phylloscopus collybita	Turdus merula
Categoría de protección..	(1, 3, 6)	(1, 3, 4, 6)	(3, 4)
Interés de conservación..	Alto	Alto	Alto
Áreas de nidificación	Suelo (depresiones)	Arbustos, matorrales	Arbustos, matorrales

Claves (1) RD 439/1990, de 30 de marzo, Catálogo nacional de especies amenazadas; (3) Convenio de Berna; (4) Convenio de Bonn; (6) Decreto 151/2001, de 23 de julio, Catálogo de especies amenazadas de Canarias.

☐ Paisaje.

Tipos de paisaje	Primera periferia urbana / área periurbana de edificación dispersa
Calidad	BAJA
Interés de conservación..	No

☐ Patrimonio histórico.

Yacimientos arqueológicos	No
Conjuntos	No
Valor histórico	No
Valor arquitectónico	No
Valor etnográfico	Fuente de San Lázaro (PIO: 2PI)

☐ Áreas protegidas por sus singularidades naturales.

ENP	No
ASE	No

☐ Usos actuales y grado de transformación del suelo.

Usos actuales	Erial, pastizal, huertas, edificación
---------------------	---------------------------------------

☐ Impactos ambientales preexistentes.

Impactos	Bloquera (paisajístico)
----------------	-------------------------

☐ Prevención de riesgos naturales.

Riesgos naturales	No
-------------------------	----

.A3 Objetivos y criterios de la ordenación del territorio a partir del diagnóstico ambiental.

.A4 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.

El diagnóstico ambiental está en el apartado 8 de la memoria informativa de la revisión parcial del PGO, que contiene los subapartados siguientes:

- ☐ Problemática ambiental existente, dinámica de transformación del territorio y diagnóstico de potencialidad:
 - Problemática ambiental existente.
 - Dinámica de transformación.
 - Diagnóstico de potencialidad.
 - Situación actual del medio ambiente en función del inventario y del diagnóstico ambiental realizado.
 - Evolución previsible si no se aplica el plan.
- ☐ Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales.

Los objetivos y criterios de la ordenación se exponen en el apartado 1 de la memoria explicativa de la revisión parcial del PGO, que contiene los subapartados siguientes:

- ☐ Prefijados por el planeamiento de rango superior.
 - Directrices de ordenación general.

... para constatar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 2-3-2008

Valverde, a 26 DIC 2008

de 200

El Secretario



• PIO de El Hierro.

- ☐ Objetivos y criterios de la revisión del PGO en curso.
- ☐ Objetivos y criterios ambientales.
- ☐ Objetivos y criterios de la ordenación urbanística.
- ☐ Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad.

Ni las Directrices de ordenación general ni el PIO de El Hierro establecen objetivos ambientales específicos para el ámbito de ordenación.

- .A5 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.**
- .A6 Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.**
- .A7 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.**

El estudio de alternativas (que sirve de base a la elección de una alternativa concreta y esta, a su vez, a la evaluación de sus consecuencias) está en el apartado 2 de la memoria explicativa de la revisión del PGO.

La justificación del modelo de desarrollo elegido y la descripción de la ordenación general propuesta están en el apartado 3 de la memoria explicativa de la revisión del PGO.

La evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan está en el apartado 4 de la memoria explicativa de la revisión parcial del PGO, que contiene los subapartados siguientes:

- ☐ Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- ☐ 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.
- ☐ Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.
- ☐ Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.
- ☐ Justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior.
- ☐ Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo.
- ☐ 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 previstos.
- ☐ Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.
- ☐ 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.

- .A8 Resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental.**

Está en el apartado 2-J anterior.



.B Planos de información.

.B1 Definición gráfica de la información urbanística del apartado A2 anterior.

La revisión parcial del PGO incluye los planos siguientes:

- ☐ 2 Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente (escala 1:1.000)
- ☐ 3 Información ambiental (escala 1:5.000).

Según el informe de la Dirección General de Urbanismo del 21/02/07; la escala del plano 3 no es la adecuada. En consecuencia, se sustituye por la escala 1:2.000 y se desarrolla en los planos siguientes:

- ☐ 3a Unidades ambientales homogéneas.
- ☐ 3b Geología y geomorfología.
- ☐ 3c Clima.
- ☐ 3d Hidrología.
- ☐ 3e Edafología.
- ☐ 3f Vegetación.
- ☐ 3g Fauna.
- ☐ 3h Paisaje.
- ☐ 3i Patrimonio de interés cultural.
- ☐ 3j Áreas protegidas por sus singularidades naturales.
- ☐ 3k Impactos ambientales preexistentes.

.B2 Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.

.B3 Definición sintética de las alternativas planteadas.

La revisión parcial del PGO incluye el plano siguiente:

- ☐ 4 Alternativas y diagnóstico ambiental (escala 1:2.500).

.C Planos de ordenación.

La revisión parcial del PGO incluye los planos siguientes:

- ☐ 5 Ordenación estructural (escala 1:5.000).
- ☐ 6 Ordenación pormenorizada (escala 1:5.000).
- ☐ 7 Ordenación pormenorizada (escala 1:1.000).

.D Normas urbanísticas.

La norma VI-2 de la revisión parcial del PGO incluye un apartado sobre medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

.E Programa de actuación.

.F Estudio económico-financiero.

El programa de actuación de la revisión parcial del PGO incluye los apartados siguientes:

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



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

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

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

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.

.1 Proceso de evaluación.

Durante la tramitación del expediente de REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALVERDE, SECTOR ITER se ha seguido el proceso de evaluación ambiental indicado en los artículos 24 a 27 y 33 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

El órgano ambiental es la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (artículo 25).

El informe de sostenibilidad ambiental (artículo 26) se redactó como documento independiente, con el contenido que indica el anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos ambientales de determinados planes y programas en el medio ambiente. En el momento de su redacción (Junio de 2006) no estaba vigente el Reglamento de Procedimientos y no se había aprobado el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales de ordenación. Sin embargo, tal como se indica en el apartado siguiente, el expediente expuesto al público tiene el contenido que indica la propuesta de documento de referencia en trámite.

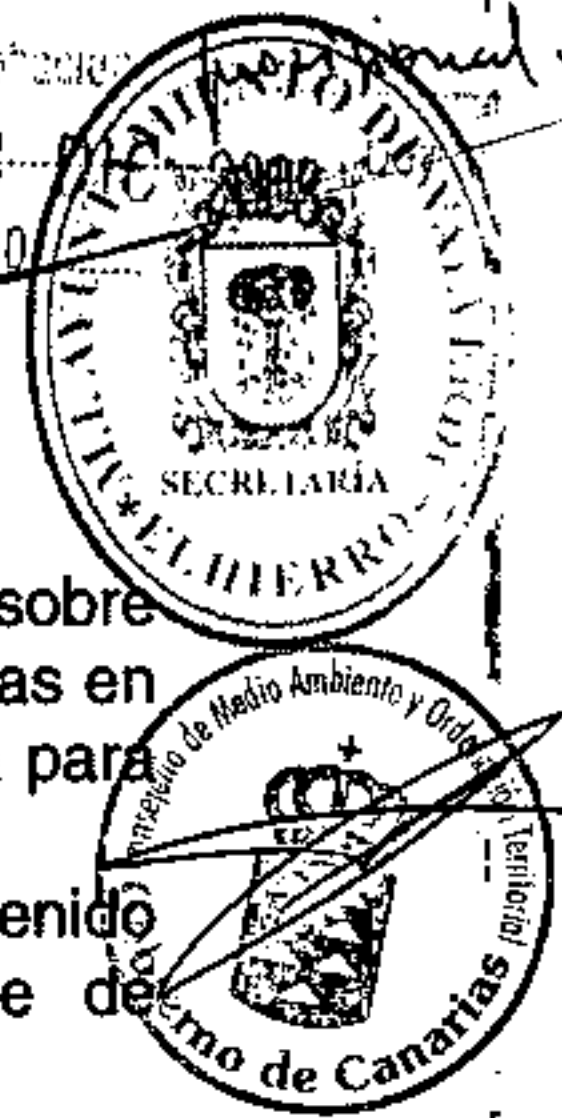
El informe de sostenibilidad ambiental no se incorporó al Avance (artículo 27.1.a del Reglamento de Procedimientos), porque el Avance se redactó y tramitó antes de la vigencia del Decreto 55/2006. (El Avance fue aprobado el 4/5/2006 y se expuso al público mediante anuncios en el BOC del 29/5/2006 y en la prensa diaria del 19/5/2006. No se recibieron sugerencias ni alternativas.)

El procedimiento de evaluación ambiental comenzó con la aprobación inicial de la revisión parcial (lo permite el artículo 27.1.b del Decreto 55/2006, modificado por el Decreto 30/2007). El informe de sostenibilidad se sometió a consulta y se expuso al público durante 45 días con la aprobación inicial del expediente, que se produjo el 27/10/2006, mediante anuncios en la prensa diaria y en el BOC. Agotados los plazos de participación y consulta, no se habían recibido alegaciones ni informes de los organismos de la Administración consultados.

La Dirección General de Urbanismo remitió informe el 21/02/2007, señalando deficiencias de poca importancia (acerca del índice de contenidos y la escala de uno de los planos), que han sido corregidas.

Valverde, a 26 de DIC 2008

El Secretario



2 El informe de sostenibilidad ambiental y su calidad.

Tiene el contenido que indica el anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos ambientales de determinados planes y programas en el medio ambiente; y el contenido que indica el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales de ordenación.

Teniendo en cuenta la escasa entidad de la intervención, el contenido ambiental de la revisión parcial del PGO y la calidad del informe de sostenibilidad se consideran suficientes.

3 Previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan.

La revisión parcial del PGO reduce la superficie de suelo urbanizable industrial y recategoriza el sector de ordenado a no ordenado, lo que implica la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo sujeto a una evaluación ambiental específica.

La única intervención *nueva* (no amparada en el PGO vigente) con efectos significativos es la reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial.

El efecto global es NADA SIGNIFICATIVO. Los efectos parciales son:

Sobre el medio físico	NADA SIGNIFICATIVO
Sobre el medio biótico	NADA SIGNIFICATIVO
Sobre el paisaje	NADA SIGNIFICATIVO

Las intervenciones con efecto potencial relevante y la valoración de su impacto son:

a Reclasificación de una parte del sector de suelo urbanizable actual a suelo rústico de protección territorial.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	El único efecto secundario es consecuencia de la exclusión de la bloquera existente, que se reclasifica y recategoriza como suelo rústico de protección territorial. Sin embargo, esta determinación cumplimenta la norma de aplicación directa PIO II.1.3.3 y no tiene consecuencias especialmente relevantes, porque en la categoría de suelo establecida el uso existente está autorizado.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	No se prevén.

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación
 suscrito en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de
 Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



b. Reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Positivo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	La reclasificación de un ámbito de suelo rústico de protección territorial como suelo urbanizable no tiene efectos significativos, sino nada o poco significativos. Los últimos tienen efecto negativo sobre el medio físico y el medio biótico; y positivo sobre el medio antrópico.

c. Incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable.

Efectos:

<input type="checkbox"/> Sobre el medio físico: geología, geomorfología, atmósfera, agua	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio biótico: flora, vegetación, fauna	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el medio antrópico: socio-economía, patrimonio cultural, calidad de vida, uso del suelo, infraestructuras y territorio	Positivo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Sobre el paisaje	Negativo, poco significativo
<input type="checkbox"/> Valoración global	Nada significativo
<input type="checkbox"/> Efectos secundarios:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos acumulativos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos sinérgicos:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos permanentes o temporales:	No se prevén.
<input type="checkbox"/> Efectos positivos o negativos:	El incremento de la edificabilidad media en la parte que se mantiene como suelo urbanizable no tiene efectos significativos, sino nada o poco significativos. Los últimos tienen efecto negativo sobre el medio físico y el paisaje; y positivo sobre el medio antrópico.

4. Resultado de las consultas realizadas y cómo se han tenido en consideración.

Agotados los plazos de participación y consulta, no se habían recibido alegaciones ni informes de los organismos de la Administración consultados.

... para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación
deptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de

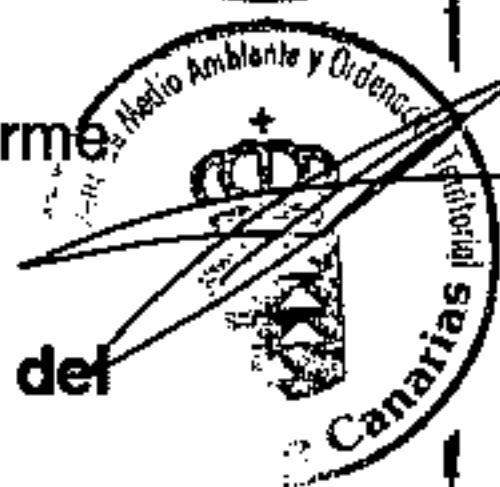
Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



La Dirección General de Urbanismo remitió informe el 21/02/2007, señalando deficiencias de poca importancia (acerca del índice de contenidos y la escala de uno de los planos), que fueron corregidas.

El 15/11/2007 la Dirección General de Urbanismo redactó un nuevo informe señalando otros defectos, que han sido corregidos en este documento.



.5 Determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta del plan.

Deben tenerse en cuenta las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente, expuestas en el apartado 2.1 del informe de sostenibilidad:

- El cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras indicadas en el apartado 2.G del informe de sostenibilidad y el apartado 8.2 de la memoria informativa (limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales) se comprobará:
 - Durante la tramitación del PPO.
 - Durante la tramitación de los proyectos de urbanización.
 - Durante la ejecución de las obras de urbanización.
- Las que afectan a los movimientos de tierra se comprobarán:
 - Con la tramitación de cada una de las solicitudes de licencia de obra de edificación.
 - Durante la ejecución de cada una de las obras de edificación.