

MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ITER DE VALVERDE.

EQUIPO REDACTOR.

FERNANDO PUELLES LOPEZ Arquitecto urbanista (coordinador)
PLADIO INGENIEROS S.L.:
MARIA FERNANDEZ IRIARTE Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
JUAN CARLOS BACALLADO SOSA Delineante

INDICE.

Pág.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

.1	Justificación de la procedencia de su formulación	1
.2	Tramitación	1
.3	Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales	1
	• Esbozo del contenido, criterios y objetivos de ordenación del instrumento de planeamiento y relación con otros planes y programas	1
	• Justificación del contenido ambiental específico asumido	2
.4	Información urbanística	2
.4.1	Ambito	3
.4.2	Usos y edificios existentes	3
.4.3	Accesos y viales existentes	3
.4.4	Infraestructura técnica disponible	4
	• Abastecimiento de agua potable	4
	• Evacuación de aguas residuales	4
	• Evacuación de aguas pluviales	4
	• Suministro de energía eléctrica	4
	• Alumbrado	5
	• Telecomunicaciones	5
.4.5	Servidumbres aparentes	5
.4.6	Comprobación del sistema de desagüe del cauce	5
.5	Estructura de la propiedad del suelo	9
.6	Información ambiental	11
.6.1	Caracterización y delimitación espacial de las variables ambientales significativas	11
	• Características geomorfológicas y geotécnicas	11
	• Características topográficas	11
	• Características hidrográficas	11
	• Edafología	12
	• Vegetación	12

	Pág.
• Fauna	13
• Características paisajísticas	13
.6.2 Inventario y localización de elementos naturales y culturales existentes	15
• Areas protegidas por sus singularidades naturales	15
• Patrimonio histórico	15
.6.3 Tipología y localización de impactos y/o problemas ambientales preexistentes	16
• Usos actuales y grado de transformación del suelo	16
• Impactos ambientales preexistentes	16
• Prevención de riesgos naturales	16
- Riesgos sísmicos	16
- Riesgos geológicos y geomorfológicos	17
- Riesgos meteorológicos	18
- Incendios forestales	18
- Conclusión	18
.7 Diagnóstico ambiental	18
• Problemática ambiental existente	18
• Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales	19
• Elementos o áreas de valor natural o cultural que deben ser sometidos a un régimen de protección	19
• Dinámica de transformación	20
• Diagnóstico de potencialidad	20
• Situación actual del medio ambiente en función del inventario y del diagnóstico ambiental realizado	20
• Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan	20
.8 Objetivos y criterios	20
.8.1 Referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural	20
.8.2 Definidos para el ámbito de ordenación y su entorno en el planeamiento de rango superior	21
• Directrices de ordenación general	21
• PIO de El Hierro	21
• PGO de Valverde	22
.9 Reserva de terrenos para espacios libres, equipamientos y dotaciones	28
.10 Aparcamientos	28
.11 Descripción de la ordenación propuesta	28
.11.1 Estudio de alternativas	28
.11.2 Alternativa elegida	29
• Descripción	29
• Unidades de actuación. Sistema de ejecución	32
• Aprovechamiento urbanístico	33
• Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	34
• Viviendas acogidas a algún régimen de protección pública	34

• Espacios libres públicos	34
• Dotación pública	34
• Equipamiento comunitario	35
• Sistema viario	35
• Estudio de movilidad	36
• Aparcamientos	39
• Infraestructuras técnicas	40
• Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios	40
• Red de alcantarillado	42
• Red de suministro de energía eléctrica	42
• Alumbrado público	43
• Red de telecomunicaciones	44
• Eliminación de residuos	44
.12 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	44
.12.1 Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan	44
• Biodiversidad	44
• Población	44
• Salud humana	45
• Fauna	45
• Flora	45
• Tierra	45
• Agua y ciclo hidrológico	46
• Aire	46
• Factores climáticos	46
• Bienes materiales	46
• Patrimonio cultural	47
• Paisaje	47
• Interrelación de los factores anteriores	47
• Estimación de la evolución del consumo de agua	47
• Estimación de la evolución del consumo de energía eléctrica. 48	
• Estimación de las repercusiones sobre el transporte	49
• Estimación de la evolución de la generación de residuos	49
.12.2 Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan	49
• Sobre el medio atmosférico	49
• Sobre la geología y la geomorfología	50
• Sobre la hidrología	51
• Sobre los suelos	51
• Sobre la flora	51
• Sobre la fauna	51
• Sobre el paisaje	52
• Sobre el medio socioeconómico	52

	Pág.
.12.3	Análisis de las alternativas contempladas 52
•	Terminología 53
•	Valoración de la alternativa <i>cero</i> 53
•	Valoración de la alternativa elegida 53
•	Valoración de las alternativas restantes 53
.13	Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias. 54
•	Justificación del cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en instrumentos de planeamiento de mayor rango 54
•	Descripción y justificación del conjunto de las medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el PPO.. 56
.14	Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento 59
.15	Cantidad y procedencia de las aguas a utilizar. Instalaciones para su captación, depuración, reutilización o vertido 60
.16	Gestión de los residuos generados durante el proceso de ejecución 60
.17	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes 60

NORMATIVA.

.1	Disposiciones de carácter general 1
.1-1	Formulación, determinaciones, contenido 1
.1-2	Area de ordenación 1
.1-3	Objeto 1
.1-4	Vigencia 1
.1-5	Modificaciones 1
.1-6	Desarrollo 2
•	De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle 2
•	Gestión 2
•	Proyectos de urbanización 2
•	Edificación 3
•	Entorno de la fuente de San Lázaro y la ermita de San Lázaro 4
.1-7	Relación con la normativa vigente 4
.1-8	Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización 4
.1-9	Cumplimiento de la legislación sectorial 4
.1-10	Terminología 4
.1-11	Interpretación de los documentos 4
.2	Régimen urbanístico 5
.2-1	Calificación y régimen de usos 5
.2-2	Condiciones de uso 6
.2-3	Usos, edificios e instalaciones existentes disconformes con la ordenación 6
.2-4	Aprovechamiento urbanístico 6

	Pág.
.3	Normas de edificación 7
.3-1	Condiciones generales relativas a las vías públicas y a los linderos 7
	• Alineación de la edificación principal 7
	• Espacio libre de acceso 7
.3-2	Condiciones de urbanización interior 8
	• Movimientos de tierra y sistemas de contención 8
	• Acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público 9
	• Pavimentación de calzadas y aceras del viario interior, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga 9
	• Acometida a la red de abastecimiento de agua potable e instalaciones complementarias 10
	• Conexión a la red de evacuación de aguas residuales e instalaciones complementarias 10
	• Conexión a la red de evacuación de aguas pluviales 12
	• Conexión a la red de suministro de energía eléctrica e instalaciones complementarias 12
	• Alumbrado exterior 14
	• Conexión a la red de telecomunicaciones 14
	• Areas ajardinadas 15
	• Almacenamiento de residuos y basuras 16
.3-3	Condiciones adicionales de seguridad y medioambientales 16
	• Pararrayos 16
	• Prevención de incendios 17
	• Emisiones a la atmósfera 17
	• Emisión de ruido 17
.3-4	Condiciones de salubridad 18
.3-5	Condiciones de estética 18
.3-6	Condiciones de edificación 18
	• Condiciones de parcela 18
	• Condiciones de posición 18
	• Condiciones de ocupación 18
	• Condiciones de edificabilidad 18
	• Condiciones de volumen y forma de los edificios 18

PLAN DE ETAPAS.

.1	Plazos máximos 1
.2	Unidades de actuación y sistema de ejecución 1
.3	Ejecución de las obras de urbanización 3
.4	Coherencia del plan de etapas con las restantes determinaciones del plan 3
.5	Actuaciones con contenido ambiental 3

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

.1	Costes	1
.1.1	Coste del suelo	1
.1.2	Costes de indemnización	1
.1.3	Costes de urbanización	1
.1.4	Honorarios profesionales	2
.1.5	Costes de gestión	2
.1.6	Costes de financiación	2
.1.7	Coste total	2
.2	Repercusión del coste total	2
.3	Ingresos	3
.4	Viabilidad económico-financiera	3
.4.1	Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del PPO	3
.4.2	Viabilidad económica del PPO	3
.5	Sostenibilidad económica	4

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

.1	Objeto del PPO y 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	Riesgos naturales	2
.5	Problemas ambientales relevantes	4
.6	Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con el PPO	4
.7	Probables efectos significativos en el medio ambiente	5
.8	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente	6
.9	Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación	6
.10	Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del PPO	6
.11	Resumen no técnico de la información anterior	7
Anexo 1:	Resumen justificativo del cumplimiento del documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de instrumentos urbanísticos de desarrollo	8
Anexo 2:	Criterios e indicadores ambientales y principios de sostenibilidad	12
Anexo 3:	Consulta a Administraciones públicas, organizaciones sociales y público interesado	39

PLANOS.

	Escala
.1	Ambito y planeamiento general vigente 1:1.000
.2	Topográfico, hipsométrico, clinométrico 1:2.000
.3	Catastral 1:1.000
.4	Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente... 1:1.000
.5a	Geomorfología y geotecnia 1:2.000
.5b	Hidrología 1:2.000
.5c	Edafología 1:2.000
.5d	Vegetación 1:2.000
.5e	Paisaje 1:2.000
.5f	Impactos ambientales preexistentes 1:2.000
.5g	Elementos de interés natural o cultural 1:2.000
.5h	Riesgos naturales 1:2.000
.6	Alternativas y diagnóstico ambiental 1:2.000
.7	Zonificación 1:1.000
.8	Parcelación indicativa 1:1.000
.9	Gestión. Unidades de actuación y plan de etapas 1:1.000
.10	Red viaria. Alineaciones y rasantes 1:1.000
.11	Red viaria. Perfil longitudinal A H 1:1.000 v 1:100
.12	Red viaria. Perfiles longitudinales B y C H 1:1.000 v 1:100
.13	Red viaria. Secciones tipo 1:100
.14	Red viaria. Aparcamientos. Circulación 1:1.000
.15	Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes contra incendio 1:1.000
.16	Red de riego 1:1.000
.17	Red de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales. Planta 1:1.000
.18	Red de saneamiento. Perfil longitudinal A H 1:1.000 v 1:100
.19	Red de saneamiento. Perfiles longitudinales B y C ... H 1:1.000 v 1:100
.20	Red de evacuación de aguas pluviales 1:1.000
.21	Red de suministro de electricidad en media tensión 1:1.000
.22	Red de suministro de electricidad en baja tensión 1:1.000
.23	Red de alumbrado público 1:1.000
.24	Red de telecomunicaciones 1:1.000
.25	Jardinería y mobiliario urbano 1:1.000
.26	Imagen indicativa – planta 1:1.000
.27	Imagen indicativa – alzados 1:1.000