

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 0 0 4 0 2 .



**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE**

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

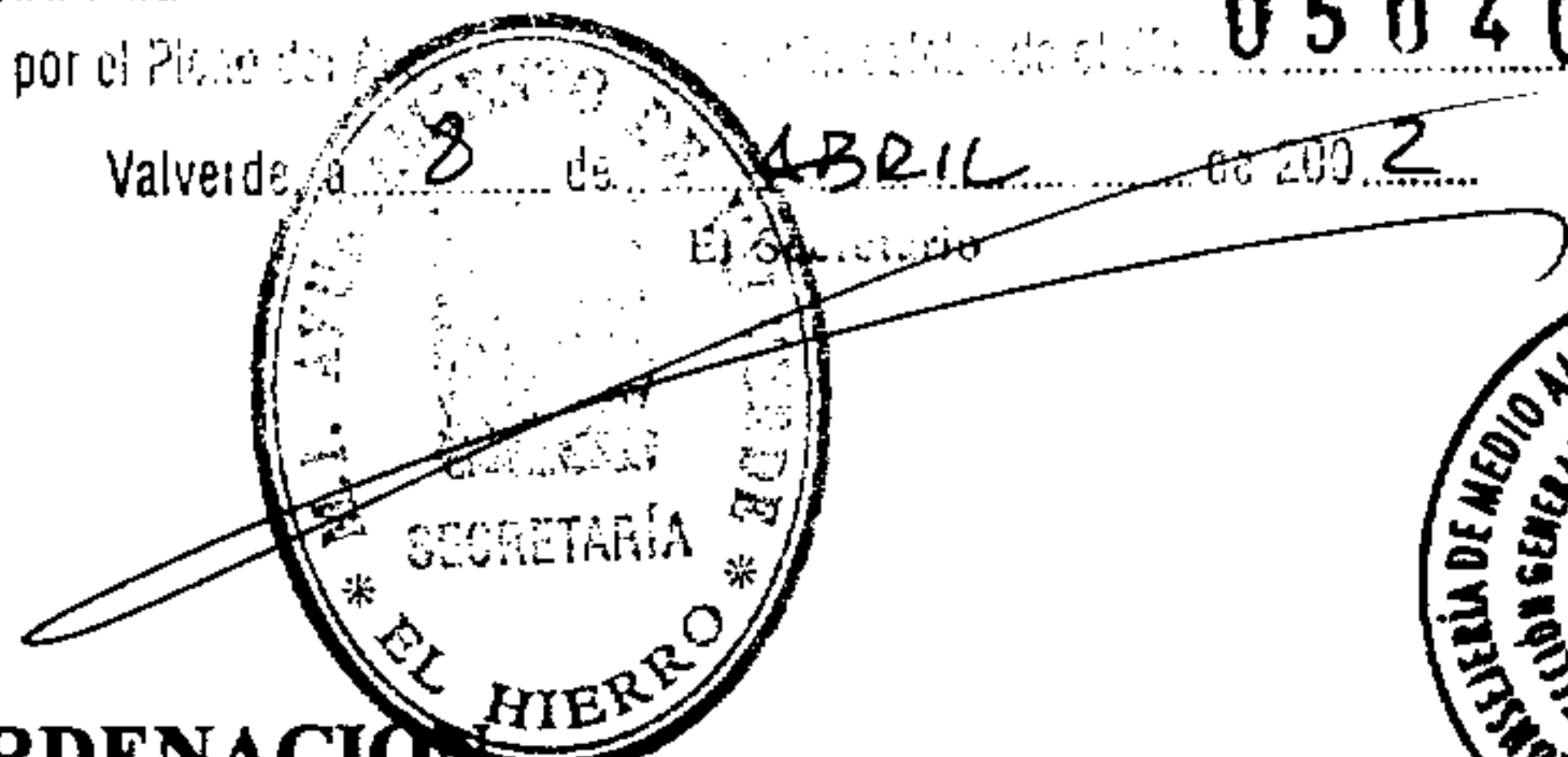
**Documento corregido según el acuerdo
de la C.O.T.M.A.C. de 5/11/2001.**

MEMORIA

Marzo, 2002

DILIGENCIA. Para haber concurrido a la Junta con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la Sierra el día 050402 Doy fe.

Valverde de la Sierra, 8 de ABRIL de 2002



INDICES

PRESENTACION

MEMORIA DE ORDENACION

1.	Conveniencia y oportunidad de la revisión	1
	- Conveniencia y oportunidad	1
	- Según el planeamiento general anterior	1
	- Según el planeamiento de rango superior	1
2.	Tramitación	1
	- Información pública del avance	1
	- Aprobación inicial	2
	- Información pública de la aprobación inicial	2
	- Informe institucional del Cabildo Insular de El Hierro	4
	- Escrito del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro de fecha 17/10/2000, RSnº 4.222-20/10/2000 y REnº 4.171-23/10/2000, acerca del proyecto de implantación de una ZEC en El Majano	19
	- Primer informe sobre el escrito de la Viceconsejería de Infraestructuras del Gobierno de Canarias	20
	- Primer informe de la Dirección General de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias	23
	- Compatibilidad PGOU-PIOEH	23
	- Otras observaciones de la Dirección General de ordenación del territorio	27
	- Informe de la Dirección General de Costas	43
3.	Modificaciones	45
4.	Adecuación a los instrumentos de ordenación aplicables	45
5.	Cumplimiento de la legislación sectorial	45
	- Ley de ordenación del territorio de Canarias	45
	- Ley de Costas	46
	- Ley de Carreteras	46
	- Servidumbres aeronáuticas	46
	- Medidas precisas para la protección de los bienes de dominio público	46
6.	Conclusiones de la información urbanística	47
	- Estructura urbana	47
	- Experiencia del planeamiento vigente	47
	- El medio físico	47
	- La población I. Estimación de la población futura	48
	- La población II. Nivel de instrucción y actividades económicas	48
	- Edificación	48
	- Necesidades de suelo residencial y de equipamientos	48
	- Red viaria y transporte	49

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL**
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 03/04/2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



- Infraestructuras técnicas	49
- Análisis de la Hacienda local	49
7. Objetivos y criterios de la revisión del PGOU	49
a- Núcleos de población	50
b- Empleo	51
c- Medio ambiente	51
8. Examen y análisis ponderado de las distintas alternativas	53
9. Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta	53
9.1. Límite temporal de las previsiones	53
9.2. Indicadores de revisión anticipada	53
9.3. Ordenación estructural	54
- Modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano	54
- Usos turísticos	56
- Clasificación del suelo	56
- Definición del concepto de núcleo de población y condiciones objetivas que pueden dar lugar a su formación	57
- Categorización del suelo rústico	57
- Usos genéricos atribuibles a cada categoría de suelo rústico	58
- Capacidad residencial de los asentamientos agrícolas	58
- Capacidad residencial de los asentamientos rurales	58
- Condiciones complementarias para la aprobación de proyectos de actuación territorial	62
- Categorización del suelo urbano	62
- División en ámbitos y sectores	63
- Categorización del suelo urbanizable	64
- Justificación de la delimitación y ordenación del suelo urbano y del suelo urbanizable, con base en la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible	65
- Definición de los sistemas generales	67
9.4. Ordenación pormenorizada	71
9.4.1. Asentamientos rurales, suelo urbano y suelo urbanizable residencial e industrial y terciario	71
- Ordenanzas de edificación	71
9.4.2. Ordenación pormenorizada del suelo urbano	73
- Categorización del suelo urbano	73
- División en ámbitos y sectores	73
- Delimitación de unidades de actuación	74
- Cálculo de los aprovechamientos global y medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial	74
- Cálculo de los aprovechamientos global y medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado industrial	79
- Capacidad residencial del suelo urbano	82
9.4.3. Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable	84
- Categorización	84
- División en ámbitos y sectores	84
- Delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado	85

DILIGENCIA: Para hacer constar la conformidad con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL**
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, celebrado el día **05/11/2002**. Doy fe.

Valverde, a **8** de **ABRIL** de 200**2**
 El Secretario

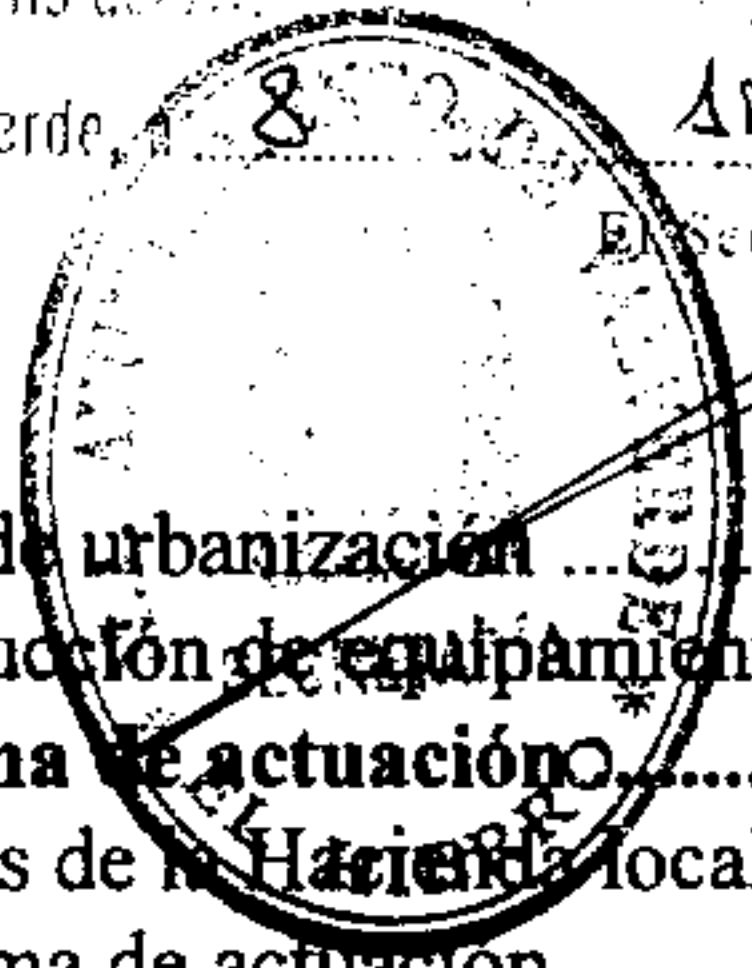


- Cálculo de los aprovechamientos global y medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado	93
- Justificación del aprovechamiento asignado a las distintas categorías de suelo urbanizable. Usos globales y nivel de intensidad	93
- Reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completan las previstas en los sistemas generales	94
10. Organización de la gestión y programación de la ejecución pública del plan general	95
ANEXO 1 Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de La Caleta.	
ANEXO 2 Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de Temijiraque.	
ANEXO 3 Censo de edificaciones no amparadas por licencia.	
BIENES DE INTERES CULTURAL. PRECATALOGO	
- PGOU 1975	1
- PIOEH	4
- PGOU 2000	6
PROGRAMA DE ACTUACION	
1. Objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo	1
2. Indicadores de revisión anticipada	2
3. Programas	3
- Programa 1: Suelo urbano	3
- Subprograma 11: Adquisición de suelo	3
- Subprograma 12: Redacción y gestión de instrumentos de desarrollo.	3
- Subprograma 13: Obras públicas ordinarias o de urbanización	4
- Subprograma 14: Construcción de equipamientos	4
- Programa 2: Suelo urbanizable	4
- Subprograma 22: Redacción y gestión de instrumentos de desarrollo.	5
- Subprograma 23: Obras de urbanización	5
- Subprograma 24: Construcción de equipamientos	5
- Programa 3: Sistemas generales	6
- Subprograma 31: Adquisición de suelo	7
- Subprograma 32: Redacción y gestión de instrumentos de desarrollo.	7
- Subprograma 33: Ejecución de sistemas generales	7
- Programa 4: Asentamientos agrícolas y rurales	7
- Subprograma 41: Adquisición de suelo en asentamientos rurales	7
- Subprograma 42: Instrumentos de desarrollo	7
- Subprograma 43: Obras públicas ordinarias	7
- Subprograma 44: Construcción de equipamientos	8
Programa 5: Ambiental	8
4. Bases económico-financieras	8
- Adquisición de suelo	8
- Instrumentos de desarrollo	9

DILIGENCIA/ Doy fe. Conferencia con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el Consejo de Valverde el día 05 de mayo de 2002.

Acuerdo de 8 de mayo de 2002

El Secretario



- Obras de urbanización	13
- Construcción de equipamientos	13
5. Programa de actuación	13
- Análisis de la Hacienda local	13
- Programa de actuación	14
- Primer cuatrienio	17
- Segundo cuatrienio	19

NORMAS URBANISTICAS

I- NORMAS GENERALES	1
I-1 Formulación y objeto	1
I-2 Ambito territorial	2
I-3 Vigencia	2
I-4 Efectos	2
I-5 Interpretación de los documentos	3
I-6 Revisiones y modificaciones	3
I-7 Estructura general	4
I-8 Clasificación y categorización del suelo	6
I-9 Sistemas generales	7
I-10 Núcleos de población	8
I-11 Edificios e instalaciones disconformes con la ordenación	8
I-12 Protección del dominio público y cumplimiento de la legislación sectorial	10
II- DESARROLLO, EJECUCION Y GESTION DEL PLAN GENERAL	13
II-1 Instrumentos de desarrollo	13
II-2 Planes parciales	13
II-3 Planes especiales	14
II-4 Estudios de detalle	16
II-5 Catálogo de bienes de interés cultural	16
II-6 Ordenanzas municipales de edificación y urbanización	19
II-7 Instrumentos de ejecución material del planeamiento	20
II-8 Ejercicio de la actividad de ejecución y régimen jurídico de las distintas clases de suelo	20
II-9 Unidades de actuación	21
II-10 Sistemas de actuación	24
II-11 Organización temporal de la ejecución	25
II-12 Patrimonio público del suelo	25
II-13 Disposiciones transitorias	26
III- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [0]: Suelo rústico excepto asentamientos	27
III-1 Aplicación de la normativa general	27
III-2 Norma particular de las zonas [011] de protección ambiental natural (espacios naturales protegidos)	28
- Delimitación	28
- Instrumentos de ordenación	28

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISORIO} adoptado por el Pleno del A. U. T. M. A. C. en sesión celebrada el día 050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de Abril de 2002

El Secretario



- Instrumentos de desarrollo	30
- Condiciones de los usos	30
- Condiciones de edificación	30
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	30
III-3 Norma particular de las zonas [012] con protección ambiental paisajística	31
- Instrumentos de desarrollo	31
- Condiciones de los usos	31
- Condiciones de edificación	32
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	32
III-4 Norma particular de las zonas [02] de protección agraria	33
- Delimitación	33
- Instrumentos de desarrollo	33
- Condiciones de los usos	33
- Condiciones de edificación	34
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	36
III-5 Norma particular de las zonas [03] de protección territorial	37
- Delimitación	37
- Instrumentos de desarrollo	37
- Condiciones de los usos	37
- Condiciones de edificación	38
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	40
IV- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [10]:	
Asentamientos en suelo rústico	41
IV-1 Aplicación de la normativa general	41
IV-2 Norma particular de las zonas [101] de asentamientos agrícolas	41
- Delimitación	41
- Instrumentos de desarrollo	41
- Condiciones de los usos	41
- Condiciones de edificación	42
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	45
IV-3 Norma particular de las zonas [102] de asentamientos rurales ..	45
- Delimitación	45
- Instrumentos de desarrollo	45
- Condiciones de los usos	46
- Condiciones de edificación	48
- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	52
V- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [1]: Suelo residencial excepto asentamientos	53
V-1 Aplicación de la normativa general	53

DILIGENCIA: Firmado por el Sr. Secretario de Urbanismo en Valverde a las 10:00 horas del día 05/04/02. Doy fe.

adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002
El Secretario



	- Suelo urbano residencial consolidado [111]	53
	- Suelo urbano residencial sin consolidar [112]	53
	- Suelo urbanizable residencial [12]	61
V-2	Norma particular de las zonas [11] de suelo urbano residencial.	69
	- Clasificación, categorización y calificación urbanística	69
	- Instrumentos de desarrollo	69
	- Condiciones de los usos	69
	- Condiciones de edificación	71
	- Condiciones adicionales de los usos turísticos	75
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	76
V-3	Norma particular de las zonas [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial	77
	- Clasificación, categorización y calificación urbanística	77
	- Instrumentos de desarrollo	77
	- Condiciones de los usos	77
	- Condiciones de edificación	79
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	83
V-4	Norma particular de las zonas [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y de las zonas [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial	83
	- Clasificación, categorización y calificación urbanística	83
	- Instrumentos de desarrollo	83
	- Condiciones de los usos	84
	- Condiciones de edificación	86
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	86
VI-	NORMAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL Y Terciario [2]	87
VI-1	Aplicación de la normativa general	87
	- Suelo urbano industrial sin consolidar	87
	- Suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario.	93
VI-2	Norma particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario	96
	- Clasificación, categorización y calificación urbanística	96
	- Instrumentos de desarrollo	96
	- Condiciones de los usos	96
	- Condiciones de edificación	99
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	101
VII-	NORMA PARTICULAR DE LOS SISTEMAS GENERALES [3]..	102
	- Calificación urbanística	102
	- Instrumentos de desarrollo	102
	- Condiciones de los usos	102
	- Condiciones de edificación	102

Valverde de los Rios, 05 de ABRIL de 2002

Secretario



- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

VIII-	NORMAS PARTICULARES* DE PROTECCION COMPLEMENTARIA [4]	103
VIII-1	Norma particular de las zonas [41] con protección complementaria cultural	103
	- Delimitación	103
	- Instrumentos de desarrollo	103
	- Condiciones de los usos y de edificación	104
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	104
VIII-2	Norma particular de las zonas [42] con protección complementaria costera	104
	- Delimitación	104
	- Instrumentos de desarrollo	104
	- Condiciones de los usos y de edificación	104
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	104
VIII-3	Norma particular de las zonas [43] con protección complementaria minera	105
	- Delimitación	104
	- Instrumentos de desarrollo	104
	- Condiciones de los usos y de edificación	104
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	104
VIII-4	Norma particular de las zonas [44] con protección complementaria de infraestructuras	111
	- Delimitación	111
	- Instrumentos de desarrollo	111
	- Condiciones de los usos y de edificación	111
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	111
VIII-5	Norma particular de las zonas [45] con protección complementaria hidrológica	111
	- Delimitación	111
	- Instrumentos de desarrollo	111
	- Condiciones de los usos y de edificación	112
	- Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental	112
ANEXO 1	LICENCIAS	113
A1-1	Aplicación transitoria	113
A1-2	Actividades y obras sujetas a licencia previa	113
A1-3	Solicitudes de licencia de obra	113
A1-4	Obras menores	114
ANEXO 2	CONDICIONES DE URBANIZACION	115
A2-1	Aplicación transitoria	115

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



A2-2	Supresión de barreras físicas	117
A2-3	Condiciones mínimas de la red viaria	118
A2-4	Condiciones mínimas del abastecimiento y de las redes de distribución de agua potable	118
A2-5	Redes contra incendios	119
A2-6	Redes de riego del sistema viario	119
A2-7	Redes e instalaciones de riego en espacios libres	119
A2-8	Condiciones mínimas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales	121
A2-9	Condiciones mínimas de las redes de suministro de energía eléctrica	121
A2-10	Redes de alumbrado público	122
A2-11	Condiciones de acondicionamiento de los espacios libres	124
ANEXO 3	CONDICIONES DE EDIFICACION	124
A3-1	Aplicación transitoria	124
A3-2	Condiciones de parcela	124
	- Cumplimiento de la normativa urbanística	124
	- Segregación y agregación de parcelas	124
	- Espacio exterior	124
A3-3	Condiciones de posición	125
	- Alineaciones y rasantes	125
	- Tipos básicos de edificación	126
	- Situación con respecto a la alineación de parcela	126
	- Separación a linderos	126
	- Retranqueos	126
A3-4	Condiciones de ocupación	127
	- Area de movimiento de la edificación principal	127
	- Espacios libres de parcela	127
A3-5	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	127
	- Edificabilidad máxima	127
	- Superficie construida	128
	- Edificabilidad en segregaciones y agregaciones	128
A3-6	Condiciones de volumen y forma de los edificios	128
	- Altura máxima	128
	- Altura de cornisa	129
	- Construcciones por encima de la altura de cornisa	129
	- Paramentos al descubierto	129
	- Medianerías vistas	129
	- Plantas bajo rasante	129
	- Alturas libres	130
	- Entrepisos en plantas bajas con uso terciario	131
A3-7	Condiciones de calidad e higiene de los edificios	131
	- Requisitos básicos	131
	- Aislamiento acústico	131
	- Aislamiento de humedades	132
	- Locales y viviendas "exteriores"	132
	- Locales y piezas habitables	132



	- Condiciones de iluminación	136
	- Segundas luces	137
	- Condiciones de ventilación	138
	- Patios de parcela	138
	- Patios interiores	138
	- Patios adosados a linderos y patios mancomunados	138
	- Patios abiertos	139
A3-8	Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios	139
	- Accesibilidad de todo tipo de conducciones	139
	- Dotación de agua	139
	- Depósitos	139
	- Contadores	139
	- Grupos de presión	140
	- Red interior	140
	- Instalaciones de tratamiento	140
	- Dotación de electricidad	140
	- Cajas de protección y contadores	141
	- Líneas repartidoras	141
	- Puesta a tierra	141
	- Grupos electrógenos	142
	- Baterías eléctricas	142
	- Generación solar	142
	- Generación eólica	142
	- Centros de transformación	143
	- Centros de transformación en local subterráneo	143
	- Centros de transformación en locales de edificios	144
	- Transfocabinas	144
	- Centros de transformación de intemperie	144
	- Combustibles	145
	- Servicios de evacuación	145
	- Aguas pluviales	145
	- Aguas residuales	146
	- Aguas residuales industriales	146
	- Humos y gases	146
	- Residuos sólidos	147
	- Clima artificial	147
	- Aparatos elevadores	147
	- Ascensores	148
	- Instalaciones de seguridad	148
	- Otras instalaciones comunes	148
	- Antenas	149
	- Red telefónica	149
	- Redes de televisión por cable, telegráfica, télex, etc.	149
	- Pararrayos	149
A3-9	Aparcamientos y garajes en los edificios	150
	- Accesos	151
	- Rampas y aparatos montacoches	152

Valverde, a 8 de Abril de 2002

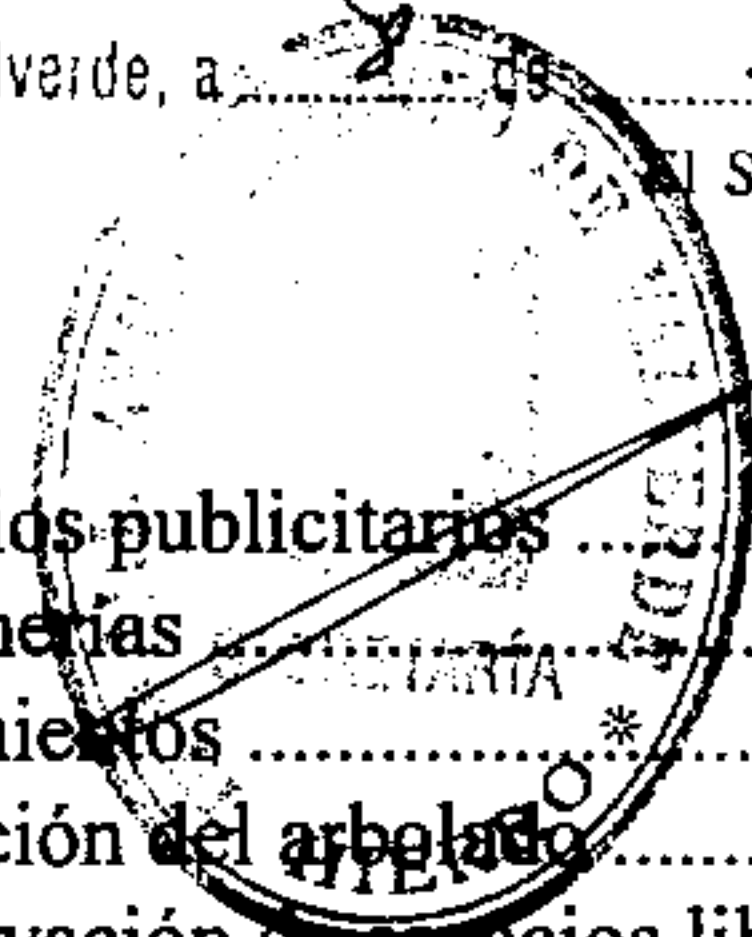
El Secretario



	- Plazas de aparcamiento	152
	- Altura libre	152
	- Escaleras	152
	- Aseos	152
	- Ventilación	153
	- Aparatos detectores	153
	- Iluminación	153
	- Construcción	153
	- Cubierta	154
	- Usos	154
	- Desagües	154
	- Prevención de incendios	154
A3-10	Condiciones de seguridad en los edificios	154
	- Señalización	154
	- Servidumbres urbanas	155
	- Acceso a las edificaciones	155
	- Servicios de ambulancia	155
	- Servicios de extinción de incendios	155
	- Acceso eventual de bienes por fachada	156
	- Puerta de acceso	156
	- Circulación interior	156
	- Escaleras	157
	- Rampas	158
	- Prevención de caídas	158
	- Barandillas de escalera	158
A3-11	Condiciones ambientales	158
A3-12	Condiciones de estética	159
	- Salvaguarda de la estética urbana	159
	- Consideración del entorno	159
	- Participación ciudadana	159
	- Deber de conservación	159
	- Fachadas	160
	- Pasajes peatonales y soportales	160
	- Plantas bajas porticadas	161
	- Entrepisos abiertos	161
	- Entrantes y salientes en las fachadas	161
	- Vuelos sobre la alineación de parcela o pública	161
	- Terrazas y cuerpos cerrados volados	162
	- Terrazas entrantes	162
	- Cierre de terrazas	162
	- Cornisas y aleros	162
	- Otros salientes	163
	- Portadas y escaparates	163
	- Marquesinas	163
	- Toldos	163
	- Muestras	163
	- Banderines	164

Valverde, a 2 de Abril de 2002

El Secretario



	- Anuncios publicitarios	165
	- Medianerías	165
	- Cerramientos	165
	- Protección del arbolado	166
	- Conservación de espacios libres privados	167
	- Drenajes	167
	- Vertederos	167
ANEXO 4	CONDICIONES DE LOS USOS	168
A4-1	Aplicación transitoria	168
A4-2	Usos y actividades	168
	- Destino	168
	- Diferentes usos en un mismo edificio	168
	- Actividades permisibles en suelos residenciales	168
A4-3	Uso residencial	169
	- Definiciones	169
	- Condiciones generales	169
	- Dotación de aparcamiento	170
A4-4	Uso industrial	170
	- Definiciones	170
	- Condiciones generales	172
	- Dotación de aparcamiento	172
	- Ordenación de la carga y descarga	173
A4-5	Uso terciario	173
	- Definiciones	173
	- Hospedaje	173
	- Condiciones particulares del uso hospedaje	173
	- Restaurantes y cafeterías	174
	- Condiciones particulares de los restaurantes y cafeterías	175
	- Comercio	175
	- Condiciones particulares del uso comercial	175
	- Oficinas	177
	- Condiciones particulares de las oficinas	178
	- Salas de reunión	179
	- Condiciones particulares de las salas de reunión	180
A4-6	Uso dotacional	180
	- Definición	180
	- Compatibilidad de usos	181
	- Sustitución de los usos dotacionales existentes	181
	- Dotación de aparcamiento. Carga y descarga	182
ANEXO 5	NORMATIVA AMBIENTAL	183
A5-1	Medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural, a la corrección de deterioros ambientales preexistentes y a la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos sobre el medio ambiente producidos por las determinaciones del plan	183

Valverde, a 8 de Abril de 2002

El Secretario



A5-2	Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjunto de interés histórico-artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación específica aplicable	184
A5-3	Condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento de desarrollo, señalando las áreas territoriales o funcionales cuyos instrumentos de ordenación hayan de responder a un condicionante ambiental específico o deban desarrollar una determinación ambiental concreta, en razón de las características del ámbito territorial al que afecten o de las actividades a desarrollar dentro del mismo	185
A5-4	Orden de prioridades y plazos para la ejecución de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental	185
A5-5	Señalamiento de las circunstancias que hagan procedente la revisión del plan, en función del grado de cumplimiento de las acciones positivas sobre el medio ambiente antedichas	185
A5-6	Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en su entorno ambiental inmediato y en las áreas de paisaje significativas, regulando especialmente la ordenación de sus bordes	186
A5-7	Medidas correctoras adecuadas para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos	186
A5-8	Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización del suelo vegetal, en su caso	186
A5-9	Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio	187
A5-10	Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras, construcciones e instalaciones, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan, y medidas que deben adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos	187

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL}
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 2 de Abril de 2002

El Secretario

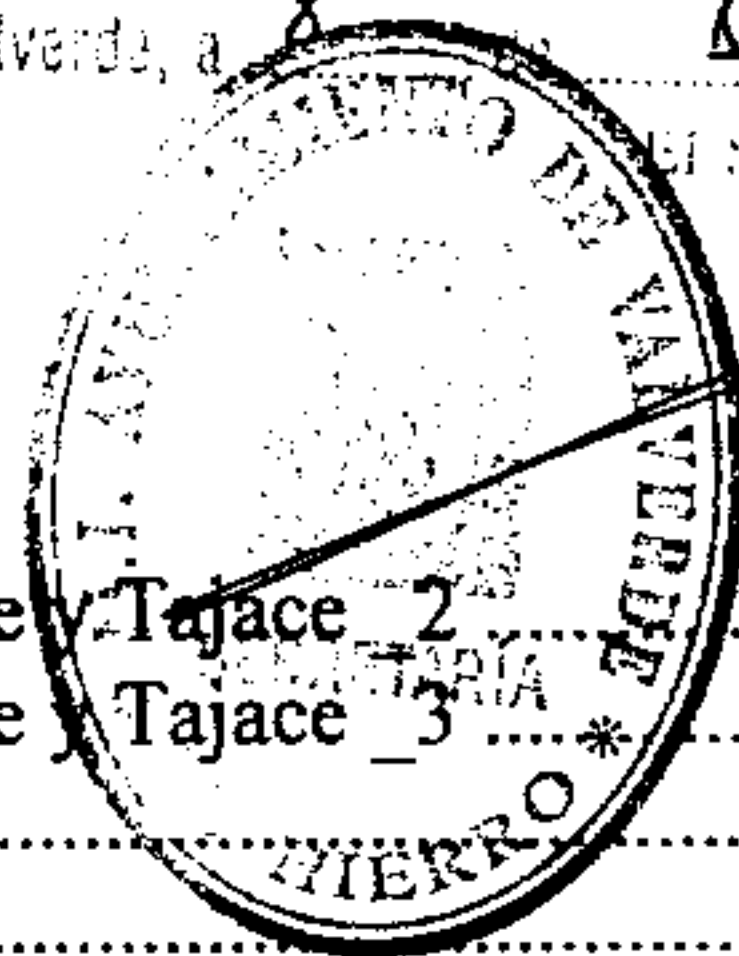


ANEXO 6	RELACION PRECISA DE LAS ESPECIES DE LA FLORA Y FAUNA INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORIA DE PROTECCION SEGUN LA NORMATIVA AUTONOMICA, ESTATAL Y COMUNITARIA	188
A6-1	Especies de la flora incluidas en alguna categoría de protección	188
A6-2	Especies de la fauna incluidas en alguna categoría de protección	189

PLANOS DE ORDENACION

		Escala
1	Usos globales, clases y categorías de suelo _1	1:5.000
2	Usos globales, clases y categorías de suelo _2	1:5.000
3	Usos globales, clases y categorías de suelo _3	1:5.000
4	Usos globales, clases y categorías de suelo _4	1:5.000
5	Usos globales, clases y categorías de suelo _5	1:5.000
6	Usos globales, clases y categorías de suelo _6	1:5.000
7	Usos globales, clases y categorías de suelo _7	1:5.000
8	Usos globales, clases y categorías de suelo _8	1:5.000
9	Usos globales, clases y categorías de suelo _9	1:5.000
10	Usos globales, clases y categorías de suelo _10	1:5.000
11	Usos globales, clases y categorías de suelo	1:25.000
12	Categorización del suelo rústico	1:25.000
13	Suelo urbano	1:25.000
14	Suelo urbanizable	1:25.000
15	Usos residenciales	1:25.000
16	Usos industriales y terciarios	1:25.000
17	Sistemas generales	1:25.000
18-1	Guarazoca y Los Jarales _1	1:1.000
18-2	Guarazoca y Los Jarales _2	1:1.000
19	Erese y Casas del Monte	1:1.000
20-1	Mocanal, Hoyo del Barrio y Betenama _1	1:1.000
20-2	Mocanal, Hoyo del Barrio y Betenama _2	1:1.000
20-3	Mocanal, Hoyo del Barrio y Betenama _3	1:1.000
20-4	Mocanal, Hoyo del Barrio y Betenama _4	1:1.000
21	Echedo	1:1.000
22-1	Valverde _1	1:1.000
22-2	Valverde _2	1:1.000
22-3	Valverde _3	1:1.000
23	Tiñor	1:1.000
24	San Andrés	1:1.000
25	Las Rosas	1:1.000
26	La Cuesta	1:1.000
27	El Majano	1:1.000
28-1	Isora, Los Llanos, La Torre y Tajace _1	1:1.000

Valverde, a 18 de Mayo de 2002



El Secretario

PLANOS DE ORDENACION

28-2	Isora, Los Llanos, La Torre y Tajace _2	1:1.000
28-3	Isora, Los Llanos, La Torre y Tajace _3	1:1.000
29	Pozo de las Calcosas	1:1.000
30	El Tamaduste	1:1.000
31	La Caleta	1:1.000
32-1	Puerto de la Estaca _1	1:1.000
32-2	Puerto de la Estaca _2	1:1.000
33	Temijiraque	1:1.000
22-1 A	Valverde. Aparcamientos – electricidad _1	1:1.000
22-2 A	Valverde. Aparcamientos – electricidad _2	1:1.000
22-3 A	Valverde. Aparcamientos – electricidad _3	1:1.000
27-A	El Majano. Aparcamientos – electricidad	1:1.000
29-A	Pozo de las Calcosas. Aparcamientos – electricidad	1:1.000
30-A	El Tamaduste. Aparcamientos – electricidad	1:1.000
31-A	La Caleta. Aparcamientos – electricidad	1:1.000
32-1 A	Puerto de la Estaca. Aparcamientos – electricidad _1	1:1.000
32-2 A	Puerto de la Estaca. Aparcamientos – electricidad _2	1:1.000
33-A	Temijiraque. Aparcamientos – electricidad	1:1.000
22-1 B	Valverde. Saneamiento _1	1:1.000
22-2 B	Valverde. Saneamiento _2	1:1.000
22-3 B	Valverde. Saneamiento _3	1:1.000
27-B	El Majano. Saneamiento	1:1.000
29-B	Pozo de las Calcosas. Saneamiento	1:1.000
30-B	El Tamaduste. Saneamiento	1:1.000
32-1 B	Puerto de la Estaca. Saneamiento _1	1:1.000
32-2 B	Puerto de la Estaca. Saneamiento _2	1:1.000
31-B	La Caleta. Saneamiento	1:1.000
33-B	Temijiraque. Saneamiento	1:1.000
22-1 C	Valverde. Agua _1	1:1.000
22-2 C	Valverde. Agua _2	1:1.000
22-3 C	Valverde. Agua _3	1:1.000
27-C	El Majano. Agua	1:1.000
29-C	Pozo de las Calcosas. Agua	1:1.000
30-C	El Tamaduste. Agua	1:1.000
31-C	La Caleta. Agua	1:1.000
32-1 C	Puerto de la Estaca. Agua _1	1:1.000
32-2 C	Puerto de la Estaca. Agua _2	1:1.000
33-C	Temijiraque. Agua	1:1.000
c1	Precatálogo: Valverde	1:2.000
c2	Precatálogo: Guarazoca – Erese	1:2.000
c3	Precatálogo: Mocanal – H.del Barrio – Tenesedra – Betenama.	1:2.000



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento - Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 05 04 02



PRESENTACION

Este documento modifica el documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y lo adapta a los criterios de la COTMAC, resumidos en el informe "*Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de Noviembre de 2001 a la revisión del plan general de Valverde*", que se adjunta en anexo.

Algunas correcciones mejoran el plan. Por ejemplo, la expresión gráfica de la relación de especies de flora y fauna incluidas en alguna categoría de protección o la incorporación de esquemas de infraestructura básica en los núcleos urbanos. Con otras, el equipo redactor no consigue estar de acuerdo, pese a las conversaciones mantenidas al respecto con los técnicos de la Consejería.

Hay que tener en cuenta que estas divergencias afectan sólo marginalmente a la coherencia del plan; y que interesa proseguir su tramitación y permitir que empiece a funcionar como herramienta de la gestión urbanística cotidiana en el municipio. Aún así, conviene dejar constancia de algunos ejemplos, por si ello diera pie a un segundo proceso de reflexión y en el futuro, a las revisiones o modificaciones puntuales que procedieran:

- .- La descategorización de la mayor parte de los asentamientos agrícolas del municipio a excepción de los de Echedo, zona en la que –sobre todo desde hace unos meses- se está produciendo un crecimiento residencial explosivo.
- .- La prohibición de los usos agropecuarios en suelo rústico de protección paisajística, afectando a muchos ámbitos cuyo valor paisajístico se debe a la agricultura tradicional.
- .- La prohibición de formular proyectos de actuación territorial (no sólo los turísticos) en asentamientos rurales.
- .- La descategorización de gran parte del suelo rústico de protección territorial; en particular, del previsto para la instalación de la ZEC, entre El Majano y el punto limpio de San Andrés, promovida por el Cabildo.
- .- La categorización del núcleo de Las Playecillas como suelo rústico de protección territorial "*para preservar el modelo territorial previsto en el PIOT (suelo urbanizable sectorizado residencial)*", cuando esta clase de suelo no está prevista en el PIOEH vigente, ni estaba en el PIOEH en tramitación, sino que se suponía que se prevería en el futuro. En nuestra opinión, un sector de suelo urbanizable de tan poca extensión, construido en su mayor parte, será económica y técnicamente inviable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde
080402



- La categorización de la central eléctrica que está dentro de un espacio natural protegido, como suelo rústico de protección de infraestructuras y no como sistema general en suelo rústico de protección ambiental natural (que es como se proyecta, según lo dispuesto en la DT5ª del DL 1/2000).
- La categorización como suelo rústico de protección ambiental natural (categoría que el PGOU reserva para los espacios naturales protegidos) de unos terrenos de La Caleta completamente antropizados, en los que el Cabildo está construyendo un centro social y deportivo.
- La calificación de la travesía de la carretera de Los Roquillos a través de Los Barrios como sistema general, incluyendo las zonas de dominio público de la categoría prevista (interés regional), que obliga a prever bandas de dominio público más anchas e implica que la mayor parte de los edificios actuales quede fuera de ordenación: entre ellos, la iglesia y algunos otros de interés cultural, catalogados.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 2002.

**Fdo: Jorge Saavedra Rodríguez - Fernando Puelles López,
Equipo redactor.-**

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 08 04 02



A continuación se analiza punto por punto este informe y se comenta dónde y cómo subsanado los reparos.

Reparo 1: *El PGOU aportará los datos de superficie, número de viviendas, número de habitantes, etc. de los asentamientos agrícolas. Se categorizarán todos como S.R.P. Agraria, excepto Las Montañetas que se categoriza como S.R.P. Cultural y Echedo, que se mantiene con la categoría actual.*

La información acerca de la capacidad residencial de los asentamientos agrícolas que permanecen en Echedo se incorpora como subapartado "capacidad residencial de los asentamientos agrícolas" en el apartado 9.3 de la memoria. El resto se categoriza como suelo de protección agraria y el ámbito de Las Montañetas, con protección complementaria cultural. Todo ello obliga a correcciones en los planos de ordenación.

Reparo 2: *Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Consejería de Obras Públicas.*

Se trata del segundo informe de Obras Públicas. El anterior había dado lugar a correcciones diversas en el documento de aprobación provisional. Este dice lo siguiente:

- 1º) *El planeamiento afecta a las siguientes carreteras de interés regional:*
- *TF-911 del Puerto de la Estaca a Valverde.*
 - *TF-912 de Valverde a Frontera y su variante (por el norte de Tiñor).*
 - *Nueva carretera de Valverde al Golfo por Los Roquillos, actualmente en ejecución.*
 - *Ramal de la carretera TF-911 al aeropuerto de El Hierro.*
 - *Ramal de la carretera TF-912 a La Restinga.*

Este punto no implica ninguna corrección.

- 2º) *Con fecha 23 de marzo de 2000 se emitió informe sobre la revisión del PGOU de Valverde inicialmente aprobada y redactada en noviembre de 1999, en la que se hacían una serie de observaciones sobre el incumplimiento de la vigente legislación de Carreteras de Canarias, en lo referente a la mínima distancia que debían guardar las edificaciones respecto del borde exterior de las carreteras de interés regional.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a 08/04/02.



Revisados los planos que aporta la nueva revisión del PGOU de Valverde redactada en diciembre de 2000, se observa que, en general, se ha respetado la distancia de edificación que, para carreteras de interés regional, establece la disposición transitoria segunda del Reglamento de Carreteras de Canarias vigente (decreto 131/1998, de 11 de mayo).

El punto 2º y el primer párrafo del 3º no implican ninguna corrección. El punto 3º continua con las precisiones siguientes:

Téngase en cuenta que el concepto de "edificación" se refiere a todo tipo de construcción de fábrica, como cerramientos (que no sean diáfanos) y muros de sostenimiento o contención de tierras, aparte de la edificación propiamente dicha.

Estas precisiones se añaden a la norma I-12.4.

Sin embargo, existe en los planos un error en la ubicación de la zona de dominio público de las carreteras de interés regional afectadas por el plan. En efecto, la anchura de esta zona no se debe medir desde la arista exterior de la calzada, como refleja el plan que se informa, sino de la arista exterior de la explanación de la carretera, tal como se especifica en el artículo 25 de la Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9/1991, de 8 de mayo).

La arista exterior de la explanación es la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes.

En el caso de travesías urbanas con edificaciones en ambas márgenes y al mismo nivel, la arista exterior de la explanación sería el borde exterior de la acera o de la cuneta o del arcén, según existiesen unos u otros elementos funcionales de la carretera.

Estas precisiones se añaden a la norma I-12.4. En todos los planos de ordenación se corrige el esquema de aplicación de la Ley de Carreteras según lo indicado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02



4º)

Es conveniente ~~recaer~~ que para que sea posible establecer una distancia de edificación inferior a la que marca con carácter general la legislación vigente de carreteras, no basta con que lo permita el planeamiento urbanístico. Es necesario además que se den las condiciones que establece el artículo 47.1 de la precitada Ley de Carreteras de Canarias, esto es, que esté debidamente resuelta la seguridad vial, la ordenación de las márgenes de la carretera y un adecuado control de accesos. Sólo si se dan estas condiciones establecidas por ley podría reducirse la línea límite de edificación si lo solicita el Ayuntamiento correspondiente o lo permite el planeamiento urbanístico y lo autoriza el titular de las carreteras, requisitos todos ellos necesarios.

En la precitada norma I-12.4 se recogen estas cuestiones, copiando lo previsto al respecto en la legislación y reglamentación vigente.

5º)

En general, las zonas de servidumbre de las carreteras deberán ser clasificadas por el plan de ordenación como suelo rústico de protección de infraestructura (zonas verdes de protección vial), no siendo, en su caso, su superficie contabilizable entre las exigidas, a los planes parciales colindantes, ni su superficie entrar en la determinación del aprovechamiento urbanístico total. Estas franjas ajardinadas servirán de protección a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos por las carreteras.

Por lo general, el PGOU clasifica las zonas de servidumbre de la forma indicada (véanse los planos de ordenación del término). Sin embargo, en las travesías se atiende a lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Carreteras, esto es: el suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación debe calificarse "como espacio libre, zona verde, zona de reserva vial y, en general, como zonas no edificables...".

6º) Con relación a los planos que fueron objeto de puntualizaciones en el informe de 23 de marzo de 2000, se hace notar en esta ocasión:

Plano 20-1: Travesía de Los Barrios (Mocanal, Hoyo del Barrio, Tenesedra y Tesbabo), (correspondiente al antiguo plano nº 8).
La limitación de la edificación a 28,50 m del eje de la nueva carretera de Valverde al Golfo por los Roquillos debe comprender también la

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Pico en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a 08/04/02



franja desde la glorieta proyectada hacia el oeste de la nueva vía. En el resto del tramo es de aplicación la puntualización expresada en el apartado 2º de este informe (zona de dominio público de la carretera).

El límite de edificación requerido estaba en el plano (hemos aumentado el grosor de la línea, para que se vea). La zona de dominio público se ha dibujado tal como exige el apartado 3º, en toda la travesía; lo que afecta, como se ha comentado, a la práctica totalidad de los edificios que dan frente a la misma.

Hay que decir que la carretera que se está construyendo no se ajusta al proyecto aprobado y que en la actualidad se está redactando un proyecto reformado, del que todavía no hay información disponible en la Consejería. Los taludes, terraplenes y muros reales se han obtenido de la empresa constructora.

Plano 22-1: Valverde (correspondiente al antiguo plano nº 10).
Se reflejan en este plano unos nuevos viales, alguno de los cuales pasarían bajo la nueva carretera de Valverde a El Golfo por Los Roquillos, incluso con trazado que afecta a la actual carretera, lo que no resulta aconsejable. Estos viales deberán en todo caso ser ejecutados por los promotores del suelo urbanizable (industrial sectorizado ordenado)...

Los viales se adscriben al sector Valverde-ITER.

Plano 22-2: Valverde (correspondiente al antiguo plano nº 10).
No se conserva la distancia de edificación de 28,50 m al eje de la carretera TF-911, que establece la legislación de Carreteras, en la entrada a Valverde, antes de la glorieta prevista al comienzo de la nueva carretera de Valverde al Golfo por Los Roquillos. En esta franja se incluyen dentro de la banda zonas tipo D (residencial unifamiliar) y EQ (equipamientos).

La distancia es correcta si se tiene en cuenta que se marca hasta el límite de la zona D, en la que la norma V-2.9 del PGOU exige un retranqueo mínimo de 3 metros ($22+3=25$). En estos casos, según lo previsto en el artículo 51 del Reglamento de Carreteras y tal y como se aclara en el esquema, el cerramiento de las parcelas tiene que ser diáfano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02.



El equipamiento tendrá que retranquearse de la misma forma según lo previsto en la norma I-10.

Plano 23: Tiñor (correspondiente al antiguo plano nº 11).

Es incorrecta la distancia de edificación de 22 metros a la arista exterior de la calzada, que figura grafiada en los planos. Deberá sustituirse por 25 metros tanto en la TF-912 como en su variante para que concuerden planos y normativa urbanística.

La distancia es correcta si se tiene en cuenta que se marca hasta el límite de la zona D, en la que la norma IV-3.10 del PGOU exige un retranqueo mínimo de 3 metros ($22+3=25$). En estos casos, según lo previsto en el artículo 51 del Reglamento de Carreteras y tal y como se aclara en el esquema, el cerramiento de las parcelas tiene que ser diáfano.

Plano 32-1: Puerto de La Estaca (correspondiente al antiguo plano nº 17).

La distancia de edificación es incorrecta en la carretera TF-911. Deberá corregirse a la general de 25 metros al borde de la calzada (y no 12 metros) hasta la zona urbana consolidada del Puerto de La Estaca.

Se corrige de la forma indicada.

El área urbanizable debe excluir la carretera y sus zonas de dominio público y servidumbre.

No es posible por distintas razones. En primer lugar, se trata de un sector que cuenta con plan parcial aprobado y vigente, con ámbito predefinido. En segundo lugar, tanto el plan parcial como las zonas de dominio y servidumbre de la carretera están dentro de un espacio natural protegido, que cuenta con planeamiento ambiental aprobado. El PGOU no puede variar las condiciones urbanísticas vigentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/97. Valverde, a

080402



*Ramales de la TF-911 al Aeropuerto y de la TF-912 a La Restinga.
Son también carreteras de interés regional según el citado Reglamento General de Carreteras de Canarias por lo que debe corregirse la distancia de edificación que figura en los planos que las contienen, sustituyéndola por la de 28,50 metros al eje de dichas carreteras (25 m de la arista de la calzada).*

Se corrigen de la forma indicada.

Reparo 3: *Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Dirección General de Costas.*

El segundo informe de la Dirección General de Costas dice que "se consideran subsanadas las deficiencias indicadas en el informe de 10-2-00 de esta Dirección General, con las excepciones siguientes:

- .1 *En La Caleta y Temijiraque será el órgano urbanístico competente el que determine la delimitación del suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas a fin de aplicarle la anchura de la servidumbre de protección que le corresponda en función de esa clasificación.*

Este punto no implica ninguna corrección. La memoria del PGOU incluye anexos con la justificación pertinente.

- .2 *Deberá recuperarse o señalarse una nueva servidumbre de tránsito en El Pozo de las Calcosas.*

Se ha señalado la nueva servidumbre de paso.

- .3 *Se corregirá la pequeña modificación producida en el señalamiento de las líneas de deslinde y de servidumbre en la zona del Parador.*

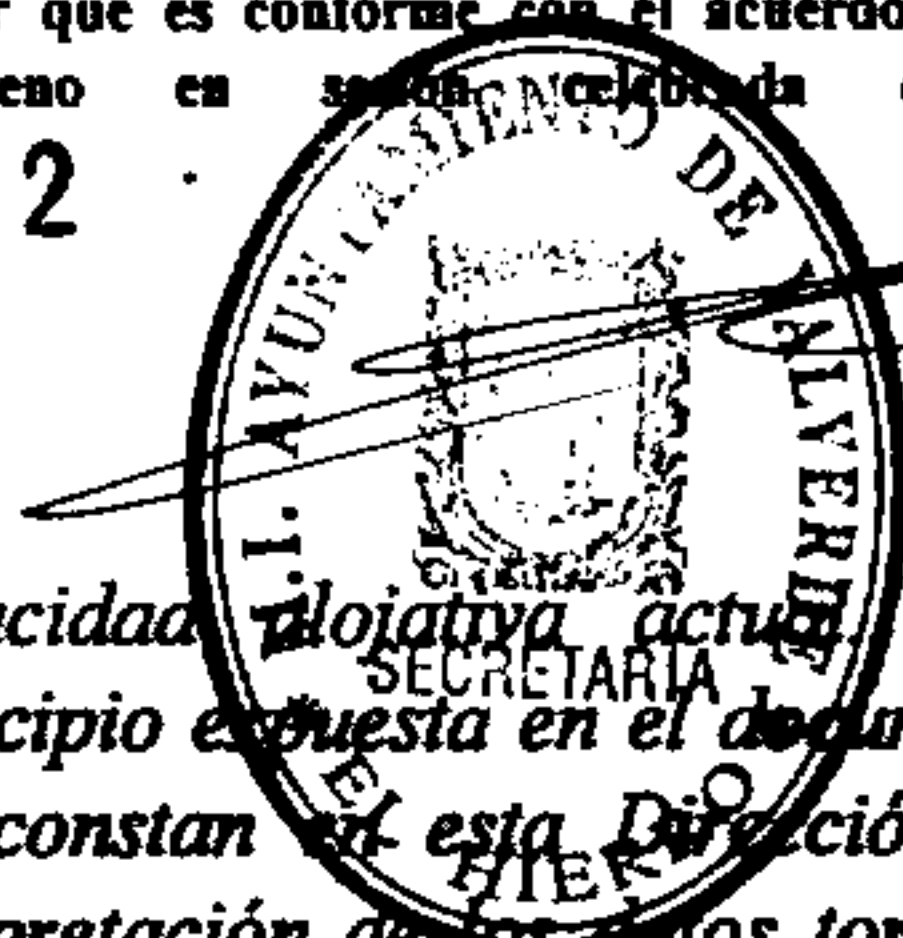
Se ha corregido.

Reparo 3'': *Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Consejería de Turismo.*

En el punto 2.3 del informe de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística se hacen las observaciones siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

08 04 02



Capacidad alojativa actual. [La] capacidad alojativa actual del municipio ~~expuesta~~ en el documento dista sustancialmente de los datos que constan en esta Dirección General. Se atribuye a un error de interpretación de los datos tomados del Plan Insular, toda vez que la cifra de 1.000 plazas turísticas es la que atribuye éste al total de la isla y no al municipio de Valverde.

Sea correcto o no, el dato no es importante en la ordenación urbanística propuesta. En la memoria del documento de aprobación provisional se utilizaba para justificar la parcela mínima exigible para las actuaciones turístico alojativas no hoteleras, que en la versión actual no están permitidas. Se opta por eliminar el texto.

- .2 *Previsiones de crecimiento. Se aprecia una contradicción en el documento en cuanto a las previsiones de desarrollo de la actividad turística en el municipio. Si bien a priori se desestima la calificación de suelos con destino turístico, apoyada en una falta de demanda de dicho uso, se acaba admitiendo el alojamiento turístico en ámbitos de suelo rústico, urbano y urbanizable.*

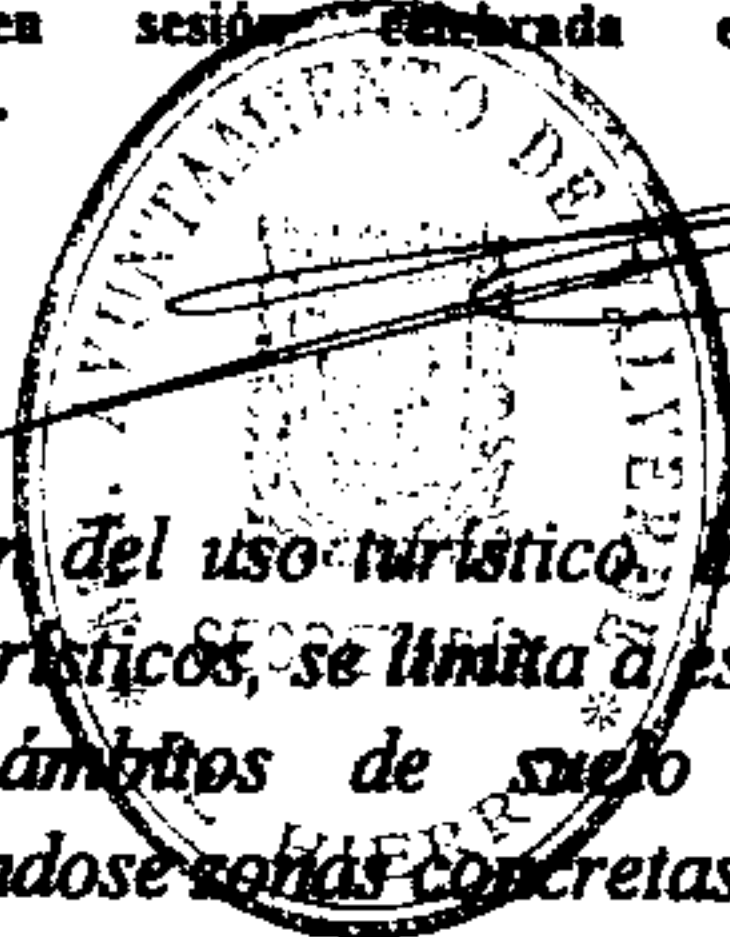
Se ha eliminado la tolerancia que permitía las excepciones de los decretos de moratoria. En la versión actual se permite exclusivamente el turismo rural y, en el casco urbano de Valverde, el uso hotelero (hotel de ciudad) hasta 100 plazas, todo ello según lo acordado en reunión aclaratoria con el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructura Turística.

Se establece además la cifra de 3.000 plazas con el techo alojativo que podría admitir el municipio hasta el año 2010. Teniendo en cuenta la capacidad alojativa actual del municipio (en torno a las 275 plazas autorizadas) se considera dicho techo como excesivo y no justificable según las previsiones de crecimiento de la población residente expuestas en el documento (6.000 habitantes al horizonte del 2010).

En la memoria del documento de aprobación provisional esta cifra se utilizaba no para establecer un techo alojativo, sino para justificar por reducción al absurdo la parcela mínima exigible para las actuaciones turístico alojativas no hoteleras, que en la versión actual no están permitidas. No es importante de cara a la ordenación urbanística y se opta por eliminar el texto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



3. *Concreción del uso turístico. El documento de revisión, en cuanto [a] los usos turísticos, se limita a establecer la compatibilidad del mismo en distintos ámbitos de suelo rústico, urbano y urbanizable, no estableciéndose zonas concretas ni capacidades máximas en los mismos.*

Se ha eliminado la tolerancia que permitía las excepciones de los decretos de moratoria. En la versión actual se permite exclusivamente el turismo rural y, en el casco urbano de Valverde, el uso hotelero (hotel de ciudad) hasta 100 plazas, todo ello según lo acordado en reunión aclaratoria con el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructura Turística.

Ello unido a la confusa definición del uso de 'residencia comunitaria', que parece admitir algún tipo de uso alojativo, hace que el tratamiento del uso turístico en el documento resulte ambiguo y poco concreto, lo que se traduce en la imposibilidad de trazar previsiones en cuanto a infraestructuras y dotaciones ligadas a dicho uso.

En la definición de 'residencia comunitaria' se aclara que se refiere a residencias de estudiantes, de ancianos y similares, y en ningún caso a usos alojativos turísticos.

4. *Compatibilidad de usos. No parece justificada la compatibilidad del uso turístico con el industrial en la zona (211) suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario (ITER). En todo caso no se establecen previsiones para minimizar los posibles efectos negativos que pudieran producir los usos tanto industriales como residenciales en la calidad turística de las zonas, a las que se alude en el artículo 58 de la Ley 7/995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

La compatibilidad se ha eliminado para cumplir el reparo 9 de la DGOT.

5. *No obstante lo expuesto, al permitirse el uso turístico en todo el ámbito municipal, la revisión que se presenta se encuentra afectada por el artículo 3 de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, no siendo de aplicación las excepciones recogidas en el artículo 2.4 de dicha Ley.*

En la versión actual se permite exclusivamente el turismo rural y, en el casco urbano de Valverde, el uso hotelero (hotel de ciudad) hasta 100

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02



plazas, todo según lo acordado en reunión aclaratoria con el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructura Turística; y se aplican las excepciones del artículo 2.4 de la Ley de moratoria.

Reparo 4: *El PGOU debe incluir el catálogo consecuencia del censo de edificaciones no amparadas por vivienda [sic] o prever su formulación mediante un plan especial.*

La norma I-11.6 prevé su formulación mediante un plan especial.

Reparo 4'': *Se redimensionarán los núcleos de Timijiraque (eliminar el suelo urbano consolidado que se apoya en la carretera), La Caleta (eliminar el S.U. no Consolidado comprendido entre la carretera y el mar), El Tamaduste (eliminar el S.U.S. no Ordenado) o Tancajote (disminuir el S.U. no Sectorizado) según planos adjuntos.*

Se corrige según los planos aportados por la DGPT.

Reparo 5: *La relación de las especies de flora y fauna incluidas en alguna categoría de protección debe expresarse de forma gráfica, para que puedan adoptarse las decisiones de ordenación oportunas.*

En la versión actual del documento la relación se ha expresado también de forma gráfica.

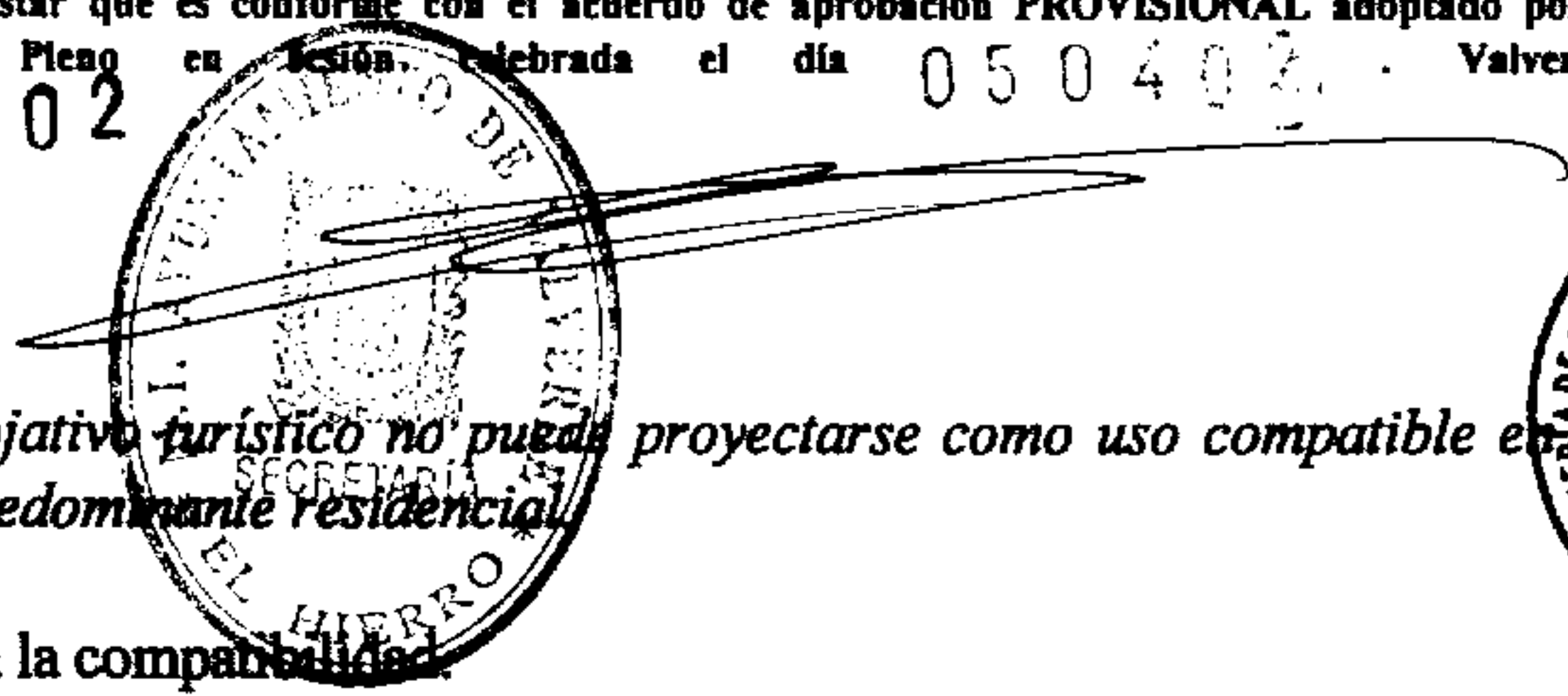
Reparo 6: *En Porchena-Roque de las Palomas, La Albarrada-Solimán y Entrebarrancos deben delimitarse ámbitos de protección cultural (según planos adjuntos).*

Estos ámbitos estaban delimitados en el PGOU. La superficie protegida se ha reducido hasta hacerla coincidir con los ámbitos que indican los planos de la DGPT.

Reparo 7: *En estas clases de suelo [se refiere al suelo rústico de protección paisajística] no deben permitirse usos agropecuarios ni extractivos (excepto las prospecciones de agua y la cantera de Timijiraque).*

Se corrige la norma III-3.4 según lo indicado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 05 04 02. Valverde, a 08 04 02



Reparo 9: *El uso alojativo turístico no puede proyectarse como uso compatible en zonas con uso predominante residencial.*
Se elimina la compatibilidad.

Reparo 10: *Deben regularse las condiciones de los caminos y calles particulares: ancho mínimo, longitud máxima y número de viviendas máximo por acceso.*

La regulación se incorpora a las condiciones de parcela de las normas que regulan usos residenciales.

Reparo 12: *La normativa del PGOU debe hacer referencia al límite de pendiente máxima (20%) que el plan insular establece para la construcción de nuevos accesos, caminos y carreteras en suelo rústico.*

La norma 14 del plan insular no limita la construcción de accesos, caminos ni carreteras, sino la construcción de nuevas viviendas rurales que se apoyen en tramos de carreteras, pistas o caminos con pendiente media igual o superior al 20%. Esta limitación se incorpora como punto 2 de la norma IV-1.

Reparo 13: *Los sistemas generales deben adscribirse a la clase de suelo urbano, urbanizable o rústico que corresponda en cada caso.*

Esta precisión se incorpora como punto 4 de la norma I-9.

Reparo 14: *Deben identificarse los terrenos que integran el sistema general de espacios libres de la ordenación estructural, en los que se justificará el cumplimiento de la dotación mínima (5 m²/habitante).*

Se aclara en la norma I-9.3: sólo con la montaña del Hombre Muerto se consigue una dotación de 25,9 m²/hab.

Los espacios libres restantes hasta la dotación propuesta por el PGOU (56 m²/habitante) son sistemas locales.

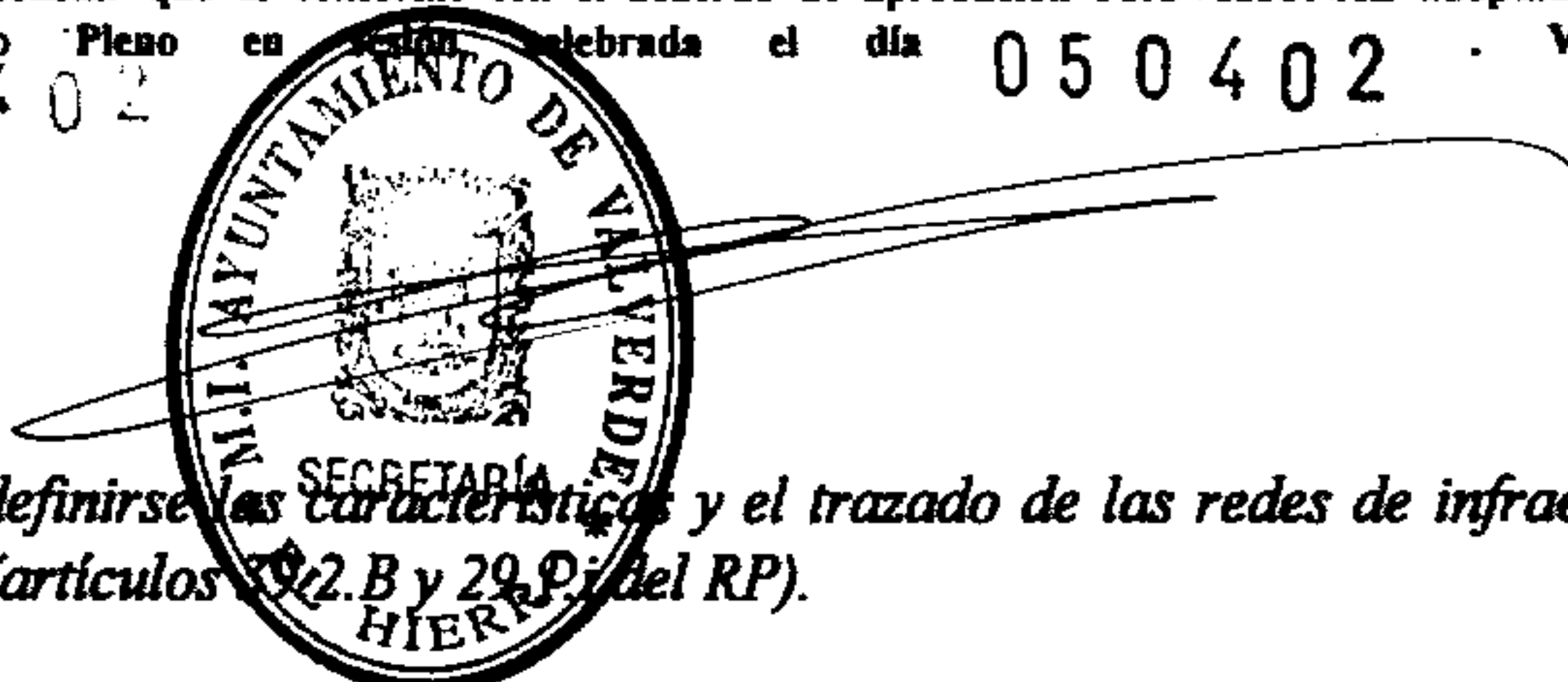
Así es como se había considerado.

Reparo 15: *Las calles peatonales no se considerarán espacios libres de sistema general.*

No se habían considerado.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02



Reparo 16: *Deben definirse las características y el trazado de las redes de infraestructura técnica (artículos 2.B y 29.P del RP).*

Las características estaban definidas en el anexo 2 de condiciones de urbanización. Se aportan planos con esquemas de infraestructura de todos los núcleos urbanos.

Reparo 16'': *Se debe adscribir suelo urbano o urbanizable para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.*

Estaba previsto en todos los ámbitos de suelo urbanizable. Véanse las normas V-3.2 y V-4.3.

Reparo 17: *La memoria debe razonar la asignación de los coeficientes de ponderación de los diferentes usos, tipologías, sector/ámbito y áreas diferenciadas dentro de un mismo sector o ámbito, si fuera el caso, así como los coeficientes de homogeneización que se utilizan en el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.*

Se razona y explica con todo detalle, tanto en la memoria como en la normativa. Los coeficientes de ponderación de sector/ámbito provienen de la solución dada al primer reparo del primer informe de la DGOT, que se explica en el apartado 2 de la memoria.

Reparo 17'': *Las determinaciones de los usos turísticos están suspendidas.*

En la versión actual el PGOU permite exclusivamente el turismo rural y, en el casco urbano de Valverde, el uso hotelero (hotel de ciudad) hasta 100 plazas, todo ello según lo acordado en reunión aclaratoria con el Sr. Jefe de Servicio de Infraestructura Turística. Se aplican las excepciones del artículo 2.4 de la Ley de moratoria y es de esperar que las determinaciones al respecto no se suspendan.

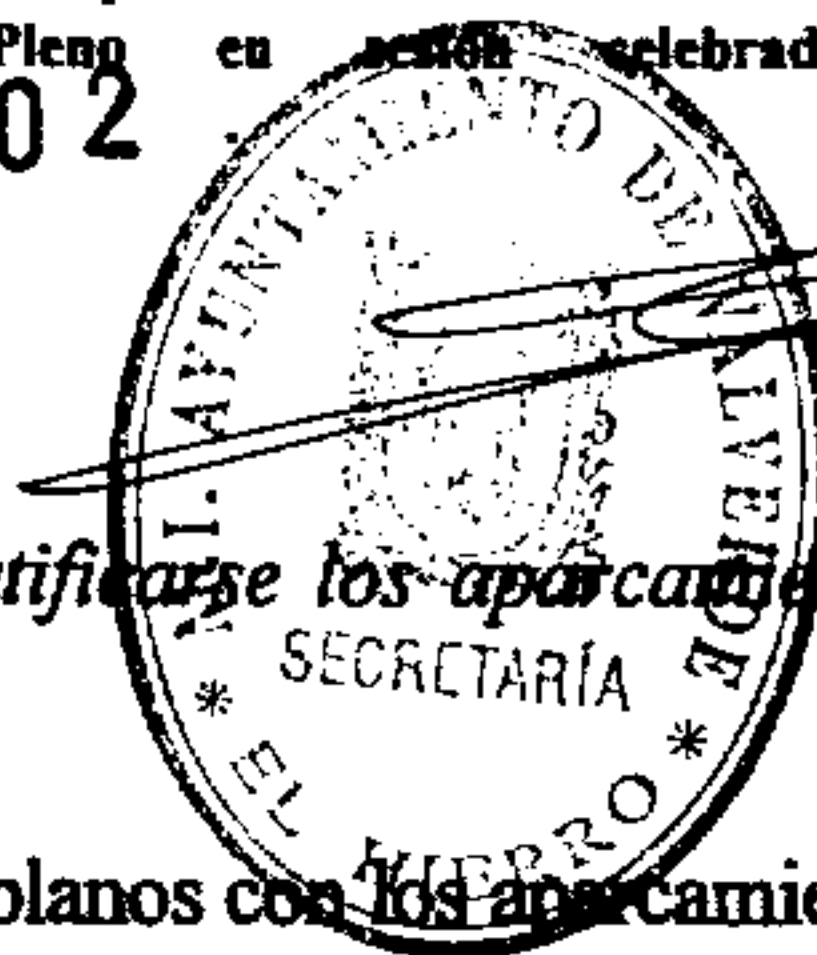
Reparo 18: *Los objetivos de los planes especiales deben especificarse también en la normativa urbanística.*

Se especifican en la norma II-3.2.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



Reparo 19: *Deben identificarse los aparcamientos públicos (artículos 39.2.B y 29.1.g del RP).*

Se aportan planos con los aparcamientos públicos de todos los núcleos urbanos.

Reparo 20: *En el suelo urbano no consolidado de La Caleta hay un enclave de vegetación basal bien conservado, que se recomienda no ocupar.*

Este reparo coincide con el número 4". Se ha corregido según el plano aportado por la DGPT.

Reparo 21: *El PGOU debe fijar los plazos de formulación de los instrumentos de desarrollo.*

Se fijan en la norma II-11.2.

Reparo 22: *Debe unificarse el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio –también entre sectores de suelo residencial y sectores de suelo industrial-, sin que haya diferencias de más del 15%.*

El cálculo unificado está en la memoria y en la normativa.

Reparo 23: *El PGOU debe contener determinaciones sobre el desarrollo de los sistemas de la estructura general (artículo 39.2.C.b del RP).*

Estaban en la norma II-7.2.

Reparo 24: *Debe reconsiderarse la extensión del sector R-2 de Valverde, que puede producir cierto impacto paisajístico, al ocupar laderas visibles desde la carretera de acceso.*

Se reduce la extensión del sector para que no afecte a laderas visibles desde la carretera de acceso.

Reparo 25": *Justificar la utilización de los sistemas de ejecución pública.*

La justificación se añade a la norma II-10.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno celebrado el día 05 04 02 . Valverde, a

8 0 4 0 2



Reparo 25: *En el sector IVER sobre acturas, la ausencia de acceso directo entre las calles interiores y la carretera, disponiendo un vial intermedio o convirtiendo este tramo de travesía en ramal.*

Se dispone un vial intermedio y un espacio libre. De todas formas hay que considerar que se trata de un ramal de acceso a Valverde, que dejará de ser "carretera" como consecuencia de la ejecución de las obras de la variante, nueva carretera de Los Roquillos, que se están ejecutando.

Reparo 26: *Clasificar el polígono industrial de El Majano, con la extensión prevista en el PGOU, como suelo urbano no consolidado.*

En la versión actual del PGOU El Majano se clasifica y categoriza de la forma indicada.

Reparo 26'': *En la normativa de El Majano, mencionar que no puede acoger industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres.*

Esta clase de industria estaba prohibida en la norma VI-2.5. La prohibición se aclara más en la norma VI-2.3.

Reparo 27'': *Eliminar la superposición de categorías en el ámbito autorizado de la cantera de SOLIMAN, manteniendo sólo la protección minera (se adjunta plano del mismo).*

Se ha corregido según lo indicado.

Reparo 27: *Delimitar los cauces y las laderas que conforman los barrancos de Santiago, Tejeleita, las Martas y otros de suficiente entidad como suelo rústico de protección hidrológica (según planos adjuntos).*

Se ha corregido según los planos aportados por la DGPT.

Reparo 28'': *En el suelo rústico de protección ambiental natural, remitir el régimen de usos al que establezca el planeamiento ambiental o, en su ausencia, al informe de compatibilidad del órgano al que corresponda su gestión.*

La remisión estaba en la norma III-2.5. La exigencia de informe de compatibilidad estaba en la norma III-2.8. En la versión actual se exige de nuevo en la norma III-2.5.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a

080402

05 04 02



Reparo 29: *El régimen de usos en la Montaña de Tisamar y la del Hombre Muerto no puede contradecir el establecido en el PIOT para el suelo rústico especialmente protegido.*

La norma 13.i del plan insular prohíbe en estas zonas cualquier tipo de uso urbano, turístico o residencial. La montaña de Tisamar está categorizada como suelo rústico de protección paisajística, categoría en la que el PGOU no admite usos urbanos de ninguna clase. Por si hubiera dudas, la prohibición se incorpora como punto 5 a la norma III-3. En cuanto a la montaña del Hombre Muerto, el reparo número 14 obligaba a especificar que se destina a espacios libres de sistema general. Esto se ha precisado en la norma I-9.3.

Ampliar la delimitación de la protección paisajística en la primera...

Se ha ampliado según el plano aportado por la DGPT.

y aclarar que la segunda es un sistema general de espacios libres, por lo que su régimen de usos no contradice el PIOT vigente.

En efecto: es un sistema general de espacios libres y su régimen de usos no contradice el PIOEH vigente.

Reparo 28: *En las categorías de suelo rústico de protección natural y paisajística, los usos agrícolas y ganaderos no deben llevar edificación asociada.*

Esta limitación se incorpora a la norma III-2.5. En el suelo rústico de protección paisajística los usos agrícolas y ganaderos no están permitidos (norma III-3.4), de acuerdo con el reparo número 7.

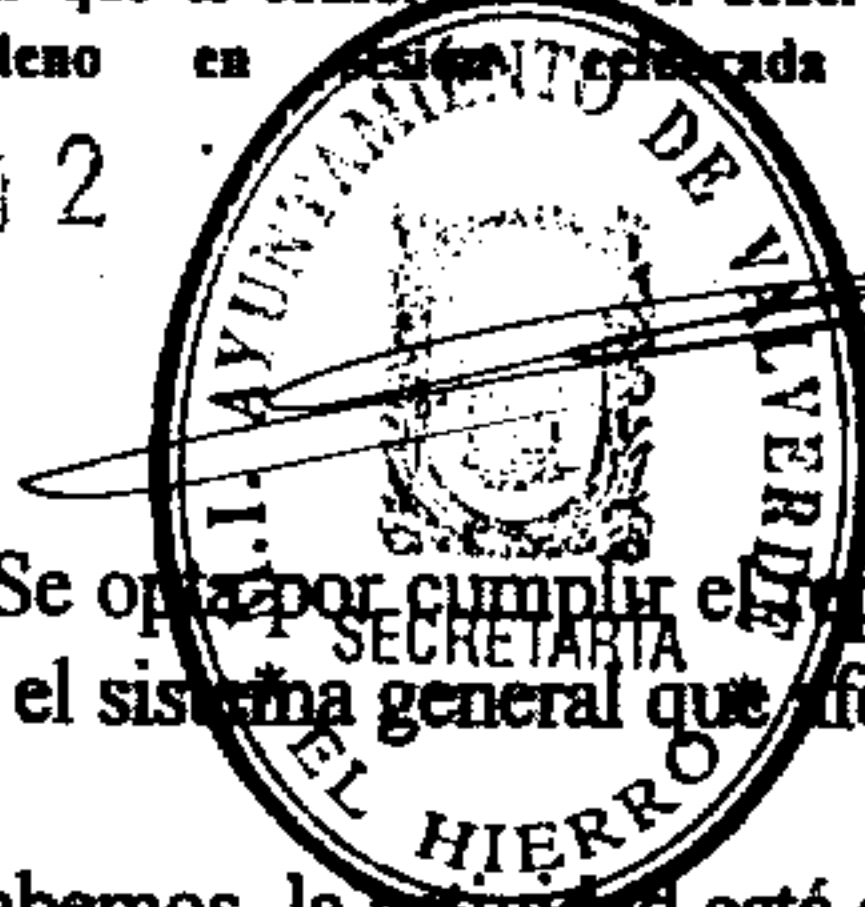
Reparo 29: *El depósito de vehículos fuera de uso situado junto al punto limpio de San Andrés debe categorizarse como protección territorial. Si no está autorizada, la actividad debe legitimarse mediante un proyecto de actuación territorial, al que se requerirá la adopción de las medidas correctoras oportunas (vallado perimetral opaco de todo el recinto, pavimento impermeabilizado, depósitos para el almacenamiento de fluidos contaminantes, etc.).*

En el PGOU documento de aprobación provisional estaba categorizado como suelo rústico de protección territorial. Sin embargo, el reparo número 44 obliga a eliminar esta categoría y sustituirla por la de suelo rústico de protección



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

08 04 02



paisajística. Se opta por cumplir el reparo número 44 y por incluir el depósito de vehículos en el sistema general que afectaba al punto limpio.

Por lo que sabemos, la actividad está autorizada. Las medidas correctoras citadas se aplicarán en su caso en aplicación de la directiva europea que regula la materia.

Reparo 30: *En el vertedero municipal de la montaña del Tesoro deben señalarse las medidas correctoras suficientes.*

El PGOU lo incluye en suelo rústico de protección paisajística. En la versión actual, la norma III-3.8 declara al vertedero en situación de fuera de ordenación e incorpora las medidas correctoras oportunas.

Reparo 31: *Aclarar la aplicabilidad de los puntos 2 a 8 de la norma II-5 a todos los elementos precatalogados o catalogados. Aclarar asimismo que la protección cultural de estos elementos no se limita a los "bienes de interés cultural (BIC)" incoados o declarados de acuerdo con la ley del patrimonio histórico de Canarias.*

Ambos extremos se aclaran en el punto 1 de la norma II-5.

Reparo 32: *Categorizar las zonas históricas de Izique, La Palmita y Montaña del Risco como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).*

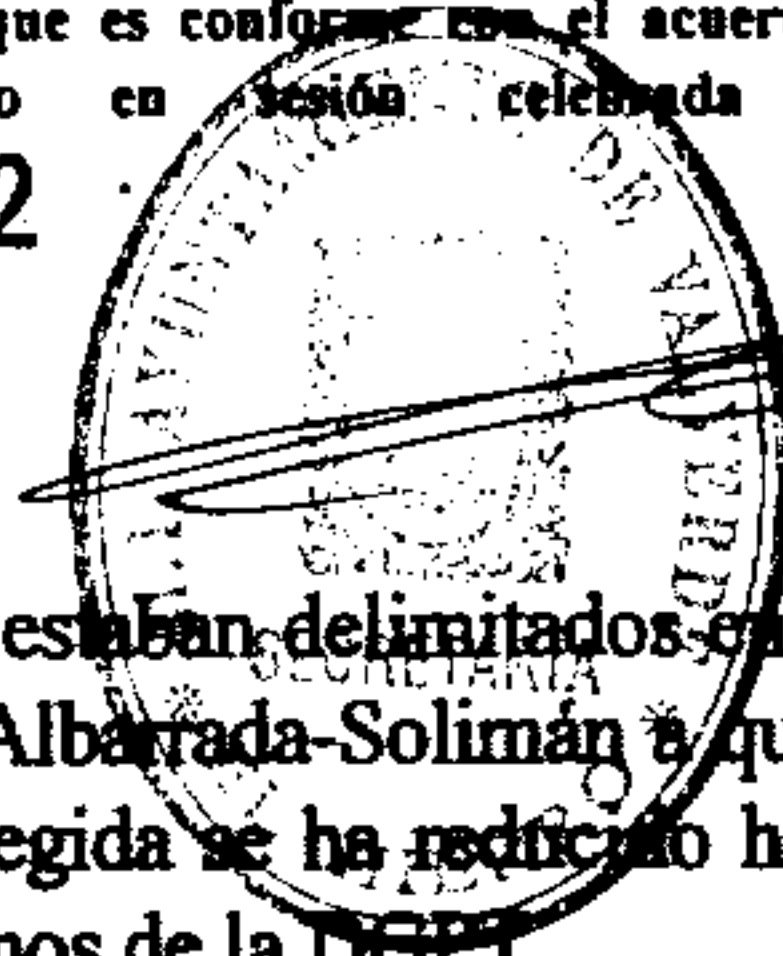
Estos ámbitos estaban delimitados en el PGOU. La superficie protegida se ha reducido hasta hacerla coincidir con los ámbitos que indican los planos de la DGPT.

Reparo 33: *Categorizar el Mirador de la Peña como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).*

La DGPT no aporta planos con la delimitación. Se adopta la prevista en el expediente de incoación del BIC.

Reparo 34: *Categorizar la Montaña de los Muertos y los Palacios de Guarazoca y el Malpaís de San Andrés como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02 .



Estos ámbitos ~~estaban delimitados en~~ el PGOU (el malpaís de San Andrés es el ámbito de La Albarada-Solimán a que hacía referencia el reparo número 6). La superficie protegida se ha reducido hasta hacerla coincidir con los ámbitos que indican los planos de la DGPT.

Reparo 35: *Corregir el retranqueo mínimo con respecto al eje de caminos y viales, que debe ser de 12,5 metros según la normativa del plan insular.*

Se ha corregido en las normas III-2.6, III-3.6, III-4.7, III-5.6 y IV-2.7.

Reparo 36: *Si la protección minera se proyecta superpuesta a protección paisajística no debe admitirse la posibilidad de formular proyectos de actuación territorial.*

Se ha eliminado la superposición de acuerdo con los reparos 27^o y 43^o.

Reparo 37: *Categorizar como suelo rústico de protección de infraestructuras la central eléctrica de Valverde.*

Este reparo no puede cumplimentarse, porque la central eléctrica está dentro de un espacio natural de la LENAC, que además cuenta con planeamiento ambiental aprobado y vigente. La opción más lógica es la prevista en el PGOU, que la identifica como sistema general.

Estudiar la conveniencia de aplicar esta categoría a otras infraestructuras.

Se ha estudiado. La conclusión es que sólo procede aplicarla al entorno de las carreteras.

Grafiar en los planos de ordenación las servidumbres aeronáuticas.

Se han grafiado tanto en los planos de término como en los de ordenación detallada de los núcleos afectados.

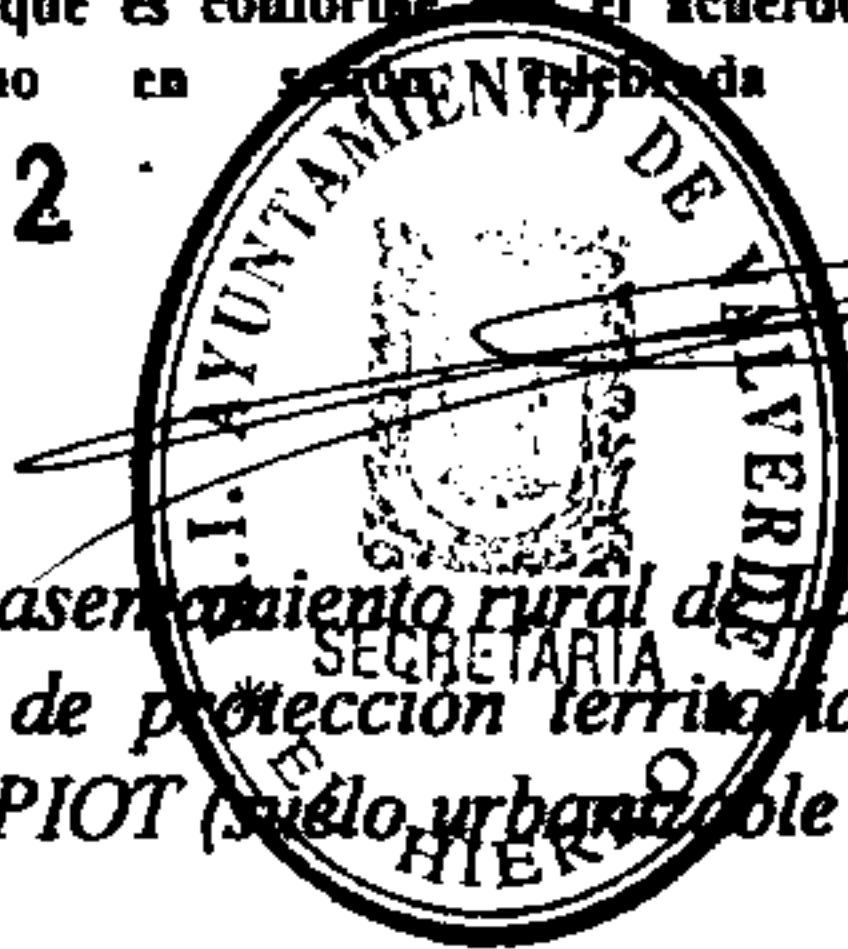
Reparo 38: *En los asentamientos rurales no debe admitirse la posibilidad de formular proyectos de actuación territorial.*

La posibilidad aludida se elimina de la norma IV-3.2.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



Reparo 38'': *El ámbito del asentamiento rural de Las Playecillas debe ser categorizado como suelo rústico de protección territorial, para preservar el modelo territorial previsto en el PIOT (suelo urbanizable sectorizado residencial).*

Se ha corregido según lo indicado.

Reparo 38''': *Definir los objetivos del plan especial de Tiñor.*

Este reparo coincide con el número 18. Los objetivos del plan especial se especifican en la norma II-3.2.

Reparo 39: *En los asentamientos agrícolas no deben admitirse instalaciones deportivas.*

Se corrige la norma IV-2.4.f.

Reparo 40: *Corregir los parámetros urbanísticos de los asentamientos agrícolas según lo dispuesto en el cuadro resumen de la norma 13 del plan insular.*

Se ha corregido la norma IV-2.9.

Reparo 41: *Eliminar el suelo rústico de protección territorial de Las Playas.*

Se ha eliminado.

Reparo 42: *Eliminar el suelo rústico de protección territorial de Charco Manso-Las Salinas.*

Se ha eliminado.

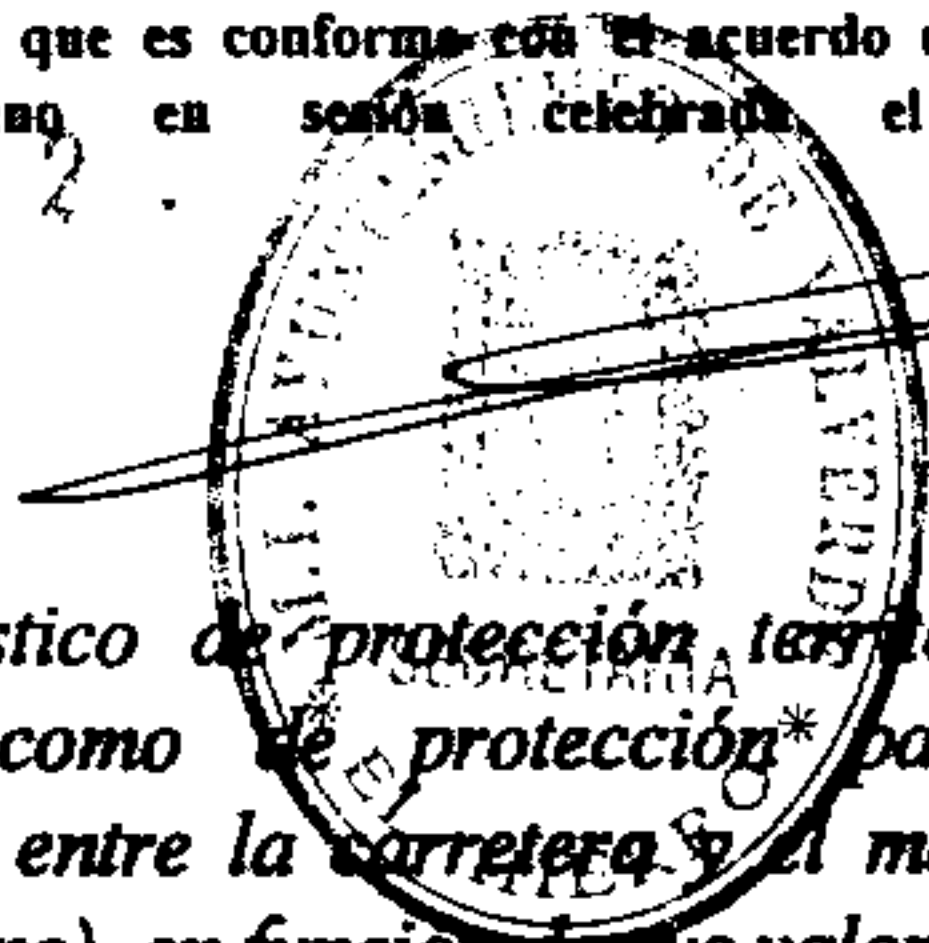
Reparo 43: *Categorizar el ámbito de suelo rústico de protección territorial de La Caleta como S.R.P. Natural y reducir el del Llano de Los Cangrejos, para proteger los valores naturales antedichos (según planos adjuntos).*

Los planos se han corregido de acuerdo con los planos aportados por la DGPT.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

05 04 02 .



Reparo 43'': *El suelo rústico de protección territorial al sur de Timijiraque se debe categorizar como de protección* paisajística (la totalidad del espacio comprendido entre la carretera y el mar y parte de la zona superior que se señala en plano), en función de sus valores medioambientales.*

Los planos se han corregido de acuerdo con los planos aportados por la DGPT.

Reparo 43''': *Reconocer la ubicación del ámbito reservado para la cantera que proveerá material para la ampliación del Puerto de la Estaca (según planos adjuntos).*

Se ha ubicado según el plano aportado por la DGPT.

Reparo 44: *Eliminar el suelo rústico de protección territorial de El Majano, categorizando parte como S.R.P. Paisajística y el resto como S.R.P. Agrícola (según planos adjuntos).*

Los planos se han corregido de acuerdo con los planos aportados por la DGPT.

Reparo 44'': *El suelo rústico de protección territorial de La Puntilla, categorizarlo como S.R.P. Paisajística.*

El plano se ha corregido de acuerdo con el plano aportado por la DGPT.



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE.
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación *PROVISIONAL*
adoptado por el Pleno de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio nº **050402** Doy fe.

Valverde, a los **8** de **ABRIL** de 2002

El Secretario



REPARO 1: El PGOU aportará los datos de superficie, número de viviendas, número de habitantes, etc. de los asentamientos agrícolas. Se categorizarán todos como S.R.P. Agraria, excepto Las Montañetas que se categoriza como S.R.P. Cultural y Echedo, que se mantiene con la categoría actual.

REPARO 2: Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Consejería de Obras Públicas.

REPARO 3: Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Dirección General de Costas.

REPARO 3'': Se subsanarán los reparos indicados en el informe de la Consejería de Turismo.

REPARO 4: El PGOU debe incluir el catálogo consecuencia del censo de edificaciones no amparadas por vivienda o prever su formulación mediante un plan especial.

REPARO 4'': Se redimensionarán los núcleos de Timijiraque (eliminar el Suelo Urbano Consolidado que se apoya en la carretera), La Caleta (eliminar el S.U. no Consolidado comprendido entre la carretera y el mar), El Tamaduste (eliminar el S.U.S. no Ordenado) o Tancajote (disminuir el S.U. no Sectorizado) según planos adjuntos.

REPARO 5: La relación de las especies de flora y fauna incluidas en alguna categoría de protección debe expresarse de forma gráfica, para que puedan adoptarse las decisiones de ordenación oportunas.

REPARO 6: En Porchena-Roque de las Palomas, La Albarrada-Solimán y Entre barrancos deben delimitarse ámbitos de protección cultural (según planos adjuntos).

REPARO 7: En estas clases de suelo no deben permitirse usos agropecuarios ni extractivos (excepto las prospecciones de agua y la cantera de Timijiraque).

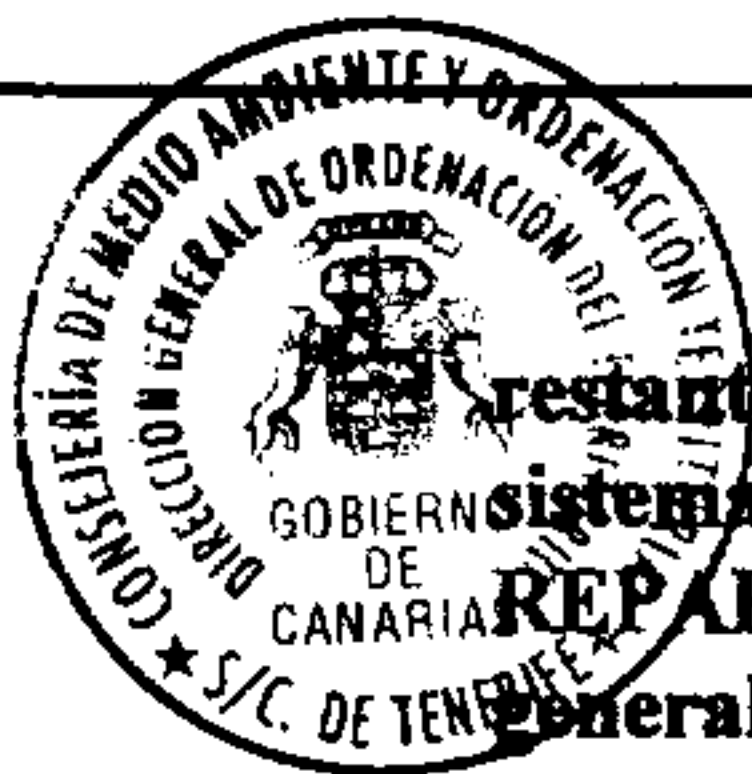
REPARO 9: El uso alojativo turístico no puede proyectarse como uso compatible en zonas con uso predominante residencial.

REPARO 10: Deben regularse las condiciones de los caminos y calles particulares: ancho mínimo, longitud máxima y número de viviendas máximo por acceso.

REPARO 12: La normativa del PGOU debe hacer referencia al límite de pendiente máxima (20%) que el plan insular establece para la construcción de nuevos accesos, caminos y carreteras en suelo rústico.

REPARO 13: Los sistemas generales deben adscribirse a la clase de suelo urbano, urbanizable o rústico que corresponda en cada caso.

REPARO 14: Deben identificarse los terrenos que integran el sistema general de espacios libres de la ordenación estructural, en los que se justificará el cumplimiento de la dotación mínima (5 m²/habitante). Los espacios libres



restantes hasta la dotación propuesta por el PGOU (56 m²/habitante) son sistemas locales.

REPARO 15: Las calles peatonales no se considerarán espacios libres de sistema general.

REPARO 16: Deben definirse las características y el trazado de las redes de infraestructura técnica (artículos 39.2.B y 29.1.i del RP).

REPARO 16'': Se debe adscribir Suelo Urbano o Urbanizable para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

REPARO 17: La memoria debe razonar la asignación de los coeficientes de ponderación de los diferentes usos, tipologías, sector/ámbito y áreas diferenciadas dentro de un mismo sector o ámbito, si fuera el caso, así como los coeficientes de homogeneización que se utilizan en el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.

REPARO 17'': Las determinaciones de los usos turísticos están suspendidas.

REPARO 18: Los objetivos de los planes especiales deben especificarse también en la normativa urbanística.

REPARO 19: Deben identificarse los aparcamientos públicos (artículos 39.2.B y 29.1.g del RP).

REPARO 20: En el suelo urbano no consolidado de La Caleta hay un enclave de vegetación basal bien conservado, que se recomienda no ocupar.

REPARO 21: El PGOU debe fijar los plazos de formulación de los instrumentos de desarrollo.

REPARO 22: Debe unificarse el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio - también entre sectores de suelo residencial y sectores de suelo industrial-, sin que haya diferencias de más del 15%.

REPARO 23: El PGOU debe contener determinaciones sobre el desarrollo de los sistemas de la estructura general (artículo 39.2.C.b del RP).

REPARO 24: Debe reconsiderarse la extensión del sector R-2 de Valverde, que puede producir cierto impacto paisajístico, al ocupar laderas visibles desde la carretera de acceso.

REPARO 25'': Justificar la utilización de los Sistemas de Ejecución Pública.

REPARO 25: En el sector ITER debe aclararse la ausencia de acceso directo entre las calles interiores y la carretera, disponiendo un vial intermedio o convirtiendo este tramo de travesía en rambla.

REPARO 26: Clasificar el polígono industrial de El Majano, con la extensión prevista en el PGOU, como suelo urbano no consolidado.

REPARO 26'': En la normativa de El Majano, mencionar que no puede acoger industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres.

REPARO 27'': Eliminar la superposición de categorías en el ámbito autorizado de la cantera de SOLIMAN, manteniendo sólo la protección minera (Se adjunta plano del mismo).

REPARO 27: Delimitar los cauces y las laderas que conforman los barrancos de Santiago, Tejeleita, las Martas y otros de suficiente entidad como suelo rústico de protección hidrológica (según planos adjuntos).

REPARO 28'': En el Suelo Rústico de Protección Ambiental Natural, remitir el régimen de usos al que establezca el planeamiento ambiental ó, en su ausencia, al informe de compatibilidad del órgano al que corresponda su gestión.

REPARO 29'': El régimen de usos en la Montaña de Tisamar y la del Hombre Muerto no puede contradecir el establecido en el PIOT para el Suelo Rústico Especialmente Protegido. Ampliar la delimitación de la Protección Paisajística en

DILIGENCIA: Por hacer constar que se conforma con el acuerdo de aprobación... adoptado por el... Doy fe.



5.04.02 de 2002 El Secretario



la primera y aclarar que la segunda es un Sistema General de Espacios Libres, por lo que su régimen de usos no contradice el PIOT vigente.

REPARO 28: En las categorías de Suelo Rústico de Protección Natural y Paisajística, los usos agrícolas y ganaderos no deben llevar edificación asociada.

REPARO 29: El depósito de vehículos fuera de uso situado junto al punto limpio de San Andrés debe categorizarse como protección territorial. Si no está autorizada, la actividad debe legitimarse mediante un proyecto de actuación territorial, al que se requerirá la adopción de las medidas correctoras oportunas (vallado perimetral opaco de todo el recinto, pavimento impermeabilizado, depósitos para el almacenamiento de fluidos contaminantes, etc.).

REPARO 30: En el vertedero municipal de la montaña del Tesoro deben señalarse las medidas correctoras suficientes.

REPARO 31: Aclarar la aplicabilidad de los puntos 2 a 8 de la norma II-5 a todos los elementos precatalogados o catalogados. Aclarar asimismo que la protección cultural de estos elementos no se limita a los "bienes de interés cultural (BIC)" incoados o declarados de acuerdo con la ley del patrimonio histórico de Canarias.

REPARO 32: Categorizar las zonas históricas de Izique, La Palmita y Montaña del Risco como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).

REPARO 33: Categorizar el Mirador de la Peña como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).

REPARO 34: Categorizar la Montaña de los Muertos y los Palacios de Guarazova y el Malpaís de San Andrés como suelo rústico de protección cultural (según planos adjuntos).

REPARO 35: Corregir el retranqueo mínimo con respecto al eje de caminos y viales, que debe ser de 12,5 metros según la normativa del plan insular.

REPARO 36: Si la protección minera se proyecta superpuesta a protección paisajística no debe admitirse la posibilidad de formular proyectos de actuación territorial.

REPARO 37: Categorizar como suelo rústico de protección de infraestructuras la central eléctrica de Valverde. Estudiar la conveniencia de aplicar esta categoría a otras infraestructuras. Graficar en los planos de ordenación las servidumbres aeronáuticas.

REPARO 38: En los asentamientos rurales no debe admitirse la posibilidad de formular proyectos de actuación territorial.

REPARO 38": El ámbito del Asentamiento Rural de Las Playecillas debe ser categorizado como Suelo Rústico de Protección Territorial, para preservar el modelo territorial previsto en el PIOT (Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial).

REPARO 38"": Definir los objetivos del Plan Especial de Tiñor.

REPARO 39: En los asentamientos agrícolas no deben admitirse instalaciones deportivas.

REPARO 40: Corregir los parámetros urbanísticos de los asentamientos agrícolas según lo dispuesto en el cuadro resumen de la norma 13 del plan insular.

REPARO 41: Eliminar el suelo rústico de protección territorial de Las Playas.

REPARO 42: Eliminar el suelo rústico de protección territorial de Charco Manso-Las Salinas.

REPARO 43: Categorizar el ámbito de suelo rústico de protección territorial de La Caleta como S.R.P. Natural y Reducir el del Llano de Los Cangrejos, para proteger los valores naturales antedichos (según planos adjuntos).

REPARO 43": El suelo Rústico de Protección Territorial al sur de Timijiraque, se debe categorizar como de Protección Paisajística (la totalidad del espacio

DILIGENTE
adoptado por



050402
Doy fe.

SRW

2002



comprendido entre la carretera y el mar y parte de la zona superior que se señala en plano), en función de sus valores medioambientales.

REPARO 43^o: Reconocer la ubicación del ámbito reservado para la cantera que proveerá material para la ampliación del Puerto de la Estaca (según planos adjuntos).

REPARO 44: Eliminar el suelo rústico de protección territorial de El Majano, categorizando parte como S.R.P. Paisajística y el resto como S.R.P. Agrícola (según planos adjuntos).

REPARO 44^o: El suelo rústico de protección territorial de La Puntilla, categorizarlo como S.R.P. Paisajística.

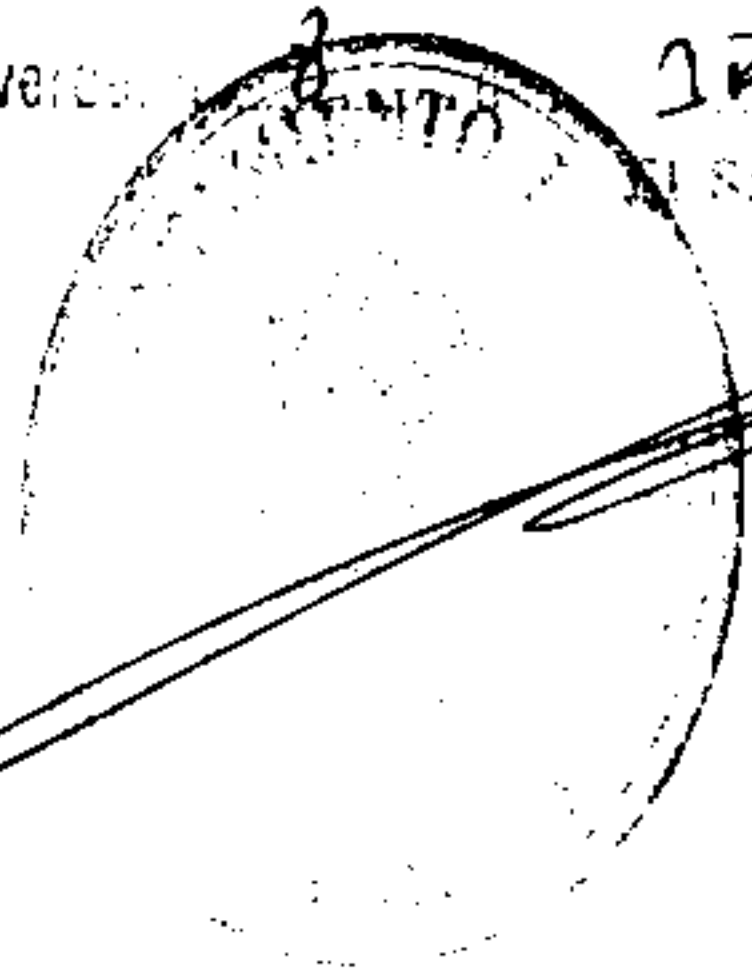
Fdo.: Margarita Reyes Saavedra

Vº Bº: Juan José de Olano y Lorenzo Cáceres

DILIGENCIA
adoptado por

El acuerdo de aprobación PROVISIONAL
Número de expediente 05.040. Doy fe.

Valverde



13/11
El Secretario

de 2002



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme al acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 050402 Valverde, a 080402.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

.1 Conveniencia y oportunidad de la revisión

Conveniencia y oportunidad

El Ayuntamiento de Valverde ha decidido revisar el plan general de ordenación urbana de 1975 (AD 1976), que ha cumplido sobradamente dos cuatrienios, y adecuar la ordenación urbanística a la nueva realidad social, económica y urbanística producida en los últimos veinticinco años.

Según el planeamiento general anterior

La revisión estaba prevista en el plan vigente "en cualquier caso cuando hayan transcurrido ocho años después de aprobado definitivamente" (normativa urbanística, artículo 2.6.2).

Según el planeamiento de rango superior

El plan insular de ordenación territorial plantea la sustitución del plan general de 1975 por unas normas subsidiarias o un nuevo plan general (normativa, artículo 17).

.2 Tramitación

Información pública del avance

Acuerdo de apertura del trámite de participación	24/4/1998
Publicación en el Boletín Oficial de la provincia	6/5/1998
Publicación en periódico Diario de Avisos	12/5/1998

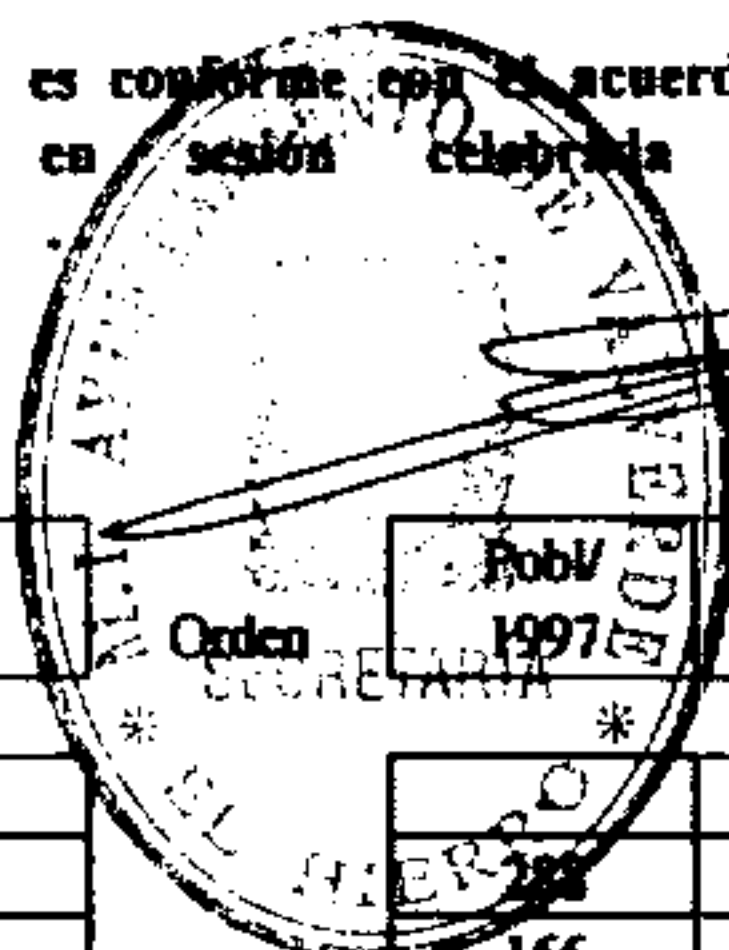
El expediente completo estuvo durante más de un mes a disposición de los interesados, en las dependencias del Ayuntamiento. Se envió copia a distintos organismos de la Administración y al Colegio Oficial de Arquitectos. Las consultas directas fueron atendidas por personal funcionario del Ayuntamiento.

Se presentaron 188 escritos referidos a 193 zonas, con un total de 214 sugerencias. La distribución geográfica y el grado de aceptación (informes favorables o desfavorables) fueron los siguientes:



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 050402 Valverde, a

080402



	Nº sug	%	Orden	PobV 1997	Sug/ 1000h	Orden*	Aceptación %		
							SI	NO	¿?
Las Montañetas	1	1		-	-		-	100	-
Guarazoca	4	2		14	14		100	-	-
Erese	5	3		30	30		40	60	-
El Pozo de las Calcosas	25	13	4	-	-	0*	72	28	-
El Mocanal	24	12	5	723	33		75	4	21
Echedo	32	17	1	66	485	1	47	50	3
Valverde	27	14	3	2272	12		46	46	7
El Tamaduste	16	8		190	84	4	82	6	12
La Caleta	28	15	2	179	156	2	72	28	-
Puerto de la Estaca	2	1		153	13		-	100	-
Temijiraque	18	9		138	130	3	57	43	-
Las Playecillas	3	2		-	-		33	67	-
Las Playas	1	1		39	3		-	100	-
San Andrés	1	1		182	5		100	-	-
Isora	6	3		358	17		100	-	-
TOTAL	193	100					63	33	5

En número absolutos, la mayor parte de las sugerencias se referían a Echedo, La Caleta, Valverde, El Pozo de las Calcosas-Tancajote y El Mocanal. Este resultado era engañoso: si se relaciona el número de sugerencias con la población de cada zona, las áreas más dinámicas resultaban ser: El Pozo de las Calcosas-Tancajote, Echedo, La Caleta, Temijiraque y El Tamaduste.

En estas zonas había poca conflictividad desde el punto de vista de la revisión del PGOU: el 82% de las sugerencias del Tamaduste, el 72% del Pozo de las Calcosas y La Caleta, el 57% de las de Temijiraque y el 47% de las de Echedo se informaron favorablemente, con las matizaciones lógicas. Del total de 214 sugerencias, se informaron favorablemente 134 (el 63%) y desfavorablemente 70 (el 33%). No se plantearon alternativas globales.

Aprobación inicial

Aprobación inicial y procedimiento de cooperación interadministrativa	17/2/2000
Publicación en periódico Diario de Avisos	29/2/2000
Publicación en Boletín Oficial de la provincia	3/3/2000
Solicitud de informe a la Dirección General de ordenación del territorio	28/3/2000

Información pública de la aprobación inicial

Se presentaron 413 escritos con un total de 434 alegaciones. La distribución y el grado de aceptación fueron los siguientes:



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402

Distribución por temas/núcleos

	SI	%	NO	%	Parcial	%	Número	%
Generales	4	2/33	1	0/8	7	58/58	12	3/100
Normativa	4	2/57	2	1/29	1	8/14	7	2/100
Suelo rústico	14	8/44	18	7/56	0	0/0	32	7/100
Asentamientos agrícolas	6	3/25	17	7/71	1	8/4	24	6/100
Guarazoca-Jarales	6	3/86	1	0/14	0	0/0	7	2/100
Erese	8	5/57	6	2/43	0	0/0	14	3/100
Barrios	20	11/61	13	5/39	0	0/0	33	8/100
Echedo	14	8/48	15	6/52	0	0/0	29	7/100
Valverde	25	14/35	46	19/65	0	0/0	71	16/100
Tiñor	2	1/100	0	0/0	0	0/0	2	0/100
San Andrés	10	6/71	4	2/29	0	0/0	14	3/100
Las Rosas-La Cuesta	0	0	0	0	0	0	0	0
El Majano	0	0	0	0	0	0	0	0
Isora-Tajace	20	11/61	11	4/33	2	17/6	33	8/100
Pozo de las Calcosas-Tancajote	5	3/14	30	12/86	0	0/0	35	8/100
El Tamaduste	6	3/38	9	4/56	1	8/6	16	4/100
La Caleta	8	5/47	9	4/53	0	0/0	17	4/100
Puerto de la Estaca	3	2/75	1	0/25	0	0/0	4	1/100
Temijirque	17	10/45	21	9/55	0	0/0	38	9/100
Las Playecillas	4	2/10	37	15/90	0	0/0	41	9/100
Las Playas	0	0/0	5	2/100	0	0/0	5	1/100
Total	176	41/100	246	57/100	12	3/100	434	100/100

En números absolutos, la mayor parte de las alegaciones se referían a Valverde, Temijirque, Las Playecillas y Pozo de las Calcosas-Tancajote. Relacionando el número de sugerencias con la población de cada zona, las áreas más problemáticas resultaron ser Pozo de las Calcosas-Tancajote y Las Playecillas-Las Playas, tanto por el número de alegaciones por habitante teórico como por el número de solicitudes desestimadas.

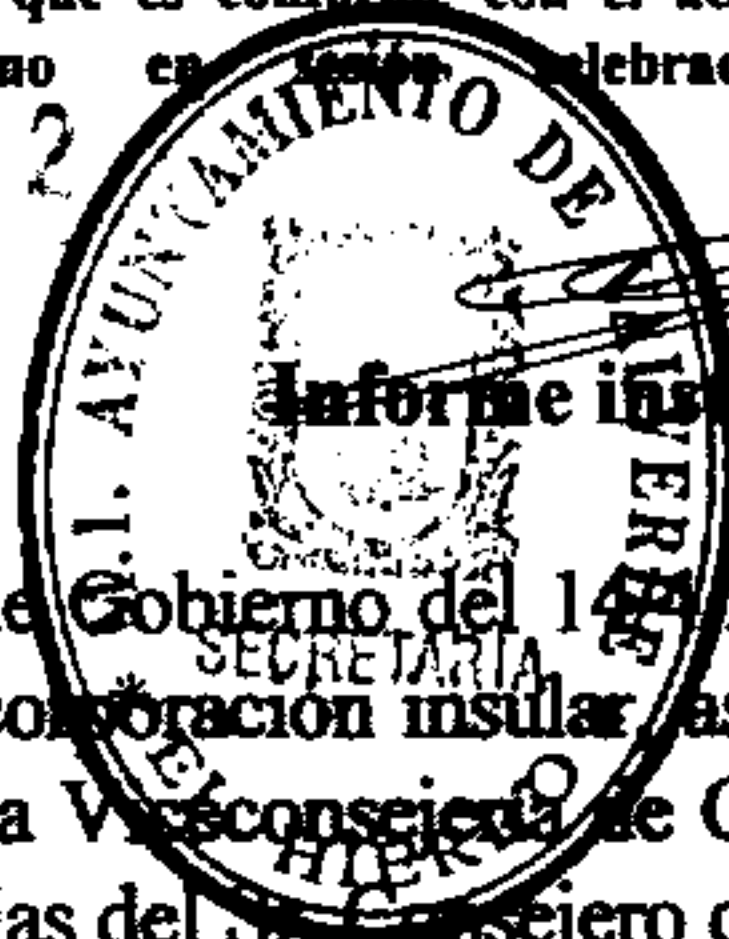
Del total de 434 alegaciones, se informaron favorablemente 176 (el 41%), desfavorablemente 246 (el 57%) y se estimaron en parte 12 (el 3%). Hay que aclarar que la versión final del plan difiere en cierta medida de las conclusiones del informe, como consecuencia de los cambios de criterio que introducen los informes institucionales (Cabildo, Consejería, etc.).

Ni en las alegaciones ni en los informes institucionales se plantean alternativas globales. Por lo general apuntan cuestiones de detalle, referidas bien a la delimitación de los núcleos, bien a la calificación como vial, espacio libre o equipamiento, bien a aspectos puntuales de la normativa urbanística. No se introducen cambios de importancia y en cualquier caso no afectan al modelo territorial ni a la ordenación estructural del plan, por lo que no se consideran sustanciales.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



Informe institucional del Cabildo Insular de El Hierro

El acuerdo de la Comisión de Gobierno del 14/12/2000 asume y suscribe los informes emitidos por distintos técnicos de la corporación insular, así como el remitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Viceconsejería de Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Asume también las sugerencias del Sr. Consejero de PSOE.

.a) Sugerencias del Sr. Consejero de PSOE D. Inocencio Hernández González:

- .a1) *"Como criterio general, que se ponga a disposición suelo en los núcleos poblacionales y no en las carreteras que unan dichos núcleos, para que queden definidas las áreas pobladas y los espacios libres entre los núcleos".*

Informe:

Este es el criterio general empleado en la revisión del PGOU, sin perjuicio de que, como en todo criterio general, admita excepciones.

A este respecto, el informe del técnico del Cabildo insular D. Javier Tennoury Domínguez, concluye su análisis como sigue: *"La tendencia general que se observa en el presente proyecto es la de facilitar la actividad urbanística en los núcleos consolidados y en su entorno, con las excepciones señaladas anteriormente... [se refiere a su propuesta de ampliar el núcleo de Las Playecillas]. Al resto del suelo incluido en alguna de las categorías de Suelo Rústico se le otorga un alto grado de protección, en mi opinión justificada por el valor natural del mismo y su buen estado de conservación".*

- .a2) *"En cuanto a la clasificación de la zona del Puerto Viejo, en el Puerto de la Estaca, que se delimita para equipamiento, que se respete el Proyecto actual de las obras que se están ejecutando en el Puerto de la Estaca".*

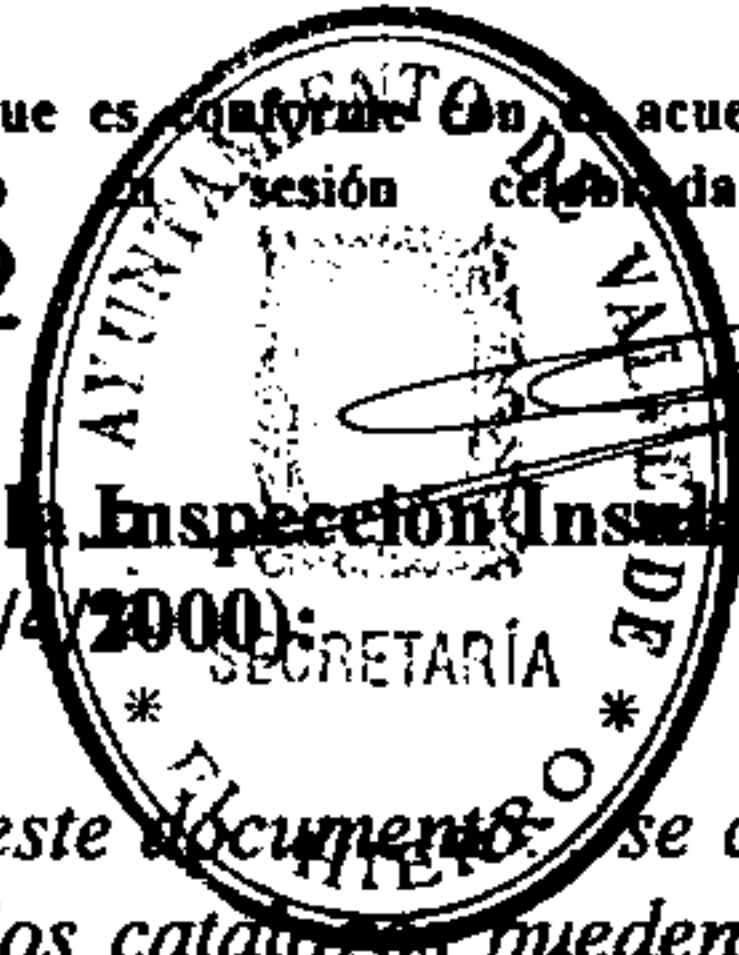
Informe:

La ordenación de Puerto de la Estaca se ajustará al proyecto que se conocía y se adaptará a las modificaciones introducidas.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



- .b) Informe emitido por la Inspección Insular de Patrimonio Histórico (Dña. Teresa N. Ruiz González, 10/4/2000):
- .b1) *"Las sugerencias de este documento se centran en el apartado Catálogo de bienes de interés cultural... los catálogos pueden formularse como documentos integrantes del Plan General o como instrumentos autónomos. Entendemos que la existencia en el PGOU del epígrafe 'Catálogo' implica que se opta por la primera opción."*

Informe:

En realidad se opta por la segunda. La única determinación normativa al respecto es la norma II-5, que establece la obligación de formular el catálogo de bienes con interés cultural y adelanta los tipos de protección que habrán de adoptarse. El programa de actuación prevé la formulación del catálogo.

- .b2) *"El título del Catálogo parece referirse tan solo a aquellos bienes del patrimonio histórico que hayan sido incoados o declarados como de Interés Cultural"*.

Informe:

No es así. Según la norma II-5, el catálogo afectará a a bienes *"tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico; que por sus características singulares o según la legislación y reglamentación del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación"*.

- .b3) *"En cuanto a la normativa establecida por el Catálogo de bienes de interés cultural... se echa en falta el tipo de protección que se establece, así como la normativa a seguir (con usos permitidos y prohibidos) o si se concretará en Planes Especiales"*.

Informe:

La revisión del PGOU no incorpora ningún catálogo. El catálogo que se formule propondrá la normativa que sea necesaria.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno con sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde, a

- b4) "...las categorías establecidas por el Plan General en el Catálogo de bienes de interés cultural (Protección individualizada de elementos, de parcelas; protección de zonas urbanas, de visualizaciones, de patrimonio arqueológico, paleontológico y etnográfico), el hecho es que estos grados de protección no se encuentran reflejados en la cartografía que acompaña al PGOU".

Informe:

Estas categorías se establecen para su consideración en el catálogo (norma II-5). Los ámbitos se delimitarán en el catálogo y no en el plan general.

- b5) "En la clasificación y categorización del suelo rústico... no se contempla en cambio la figura de suelo rústico de protección cultural". La informante opina que deben delimitarse ámbitos específicos por las razones siguientes:

- .1- El artículo 64 de la LOTeC establece la aplicación de la normativa más restrictiva.
- .2- Se evitaría el peligro que supone no tener en cuenta los valores culturales del territorio ante posibles revisiones y reclasificaciones.
- .3- Se facilitaría la aplicación de la normativa de protección y corrección de carácter ambiental que el PGOU establece en las normas particulares, difícilmente aplicables si antes no se delimitan los bienes afectados por esta normativa.

Informe:

La delimitación de todas las categorías que establece el artículo 55 de la LOTeC es opcional: "el planeamiento... establecerá todas o algunas de las siguientes categorías". La revisión del PGOU delimita las categorías que exigen una regulación específica de los usos y de los aprovechamientos.

La protección de los bienes de interés cultural se propone como condición adicional que afecta a todas las categorías y a todas las clases de suelo, sea éste urbano, urbanizable o rústico, y se refiere tanto a los bienes de interés cultural conocidos como a los que se conozcan en el futuro. La protección global que propugna el plan general no se consigue delimitando una categoría de suelo rústico (porque también hay bienes de interés cultural en otras categorías de suelo rústico y en otras clases de suelo), ni siquiera en el propio plan, que es un instrumento cerrado y que se formula con otros objetivos. Se conseguirá con un instrumento abierto como es el catálogo. En cuanto a las razones que indica la técnico informante:

- .1- El artículo 64 de la LOTeC no es aplicable al caso.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

08 04 02

Los expedientes de modificación o de revisión del plan general tienen que considerar la protección de los bienes de interés cultural en todo caso, porque deben cumplir lo previsto en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

- .3- La aplicación de la normativa de protección y corrección de carácter ambiental es fácilmente aplicable, porque los bienes de interés cultural que deben protegerse están delimitados en otros instrumentos, como el plan insular, y lo estarán en instrumentos específicos como el catálogo.

Las medidas de protección e intervención previstas en la legislación del patrimonio histórico deben incorporarse al plan insular (LOTeC 18.1.b.4).

- .b6) *"Entendemos que el Catálogo de protección de bienes históricos debe acompañar al PGOU y debe contemplar, aparte de los BIC (no sólo los delimitados sino también los declarados por ley), el catálogo de protección arquitectónica (sin el cual el planeamiento general no se aprobaría según señala el art. 47 de la ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias), así como las áreas de protección etnográfica y paleontológica y aquellas que ya recoge el PIOH".*

Informe:

El catálogo no tiene por qué estar incorporado al PGOU. En el caso que nos ocupa se formulará como instrumento autónomo (LOTeC 39.2.b). El plan general lo prevé y se remite a sus determinaciones.

La exigencia de un catálogo de protección arquitectónica del artículo 47 de la Ley 4/99 debe entenderse derogada (LOTeC, disposición derogatoria única, punto 2).

Por lo demás, la informante tiene razón. El catálogo debe contemplar estos bienes de interés cultural y también muchos otros.

- .b7) El Cabildo solicita la protección de las zonas siguientes:

- .1- Acantilado de Las Playas.
- .2- Barrancos y cuevas de Isora y La Casilla.
- .3- Punta de Timijiraque.
- .4- Barrancos y cuevas del Cuervo, Tejeleita y La Caleta.
- .5- Cueva del Lomo de la Candia.
- .6- Cueva del Risco de Tamaduste.
- .7- Porchena y malpaís entre Punta Amacas y Roque de Las Palomas.
- .8- Montaña de Los Muertos y de los Palacios.
- .9- El Garoé y su entorno.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento, Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a



Poblado de la Albarada.
Las Montañetas.
.12- Malpaís de San Andrés

Informe:

Sin perjuicio de que su protección esté ya asegurada, según se ha explicado, la delimitación de estos espacios puede añadirse a los planos de ordenación.

El Cabildo ha puesto a disposición del equipo redactor del PGOU la documentación del Inventario Arqueológico, Arquitectónico y Etnográfico de la isla de El Hierro, lo que permitirá delimitar estos ámbitos con un grado de definición aceptable.

- .b8) En el programa de actuación "*...cabría contemplar la formulación y tramitación de un Plan Especial para la costa de La Caleta, que abarcaría la estación de grabados rupestres de Roque de La Caleta, declarada B.I.C. aunque sin incoación de expediente para la delimitación de su zona de protección. Así mismo, podría preverse la redacción de un Plan Especial para aquéllos bienes existentes en el municipio incoados para su declaración como de Interés Cultural, para los cuales, una vez declarados, la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias señala la obligación de formular dichos Planes por parte de los Ayuntamientos (art. 30.2)*".

Informe:

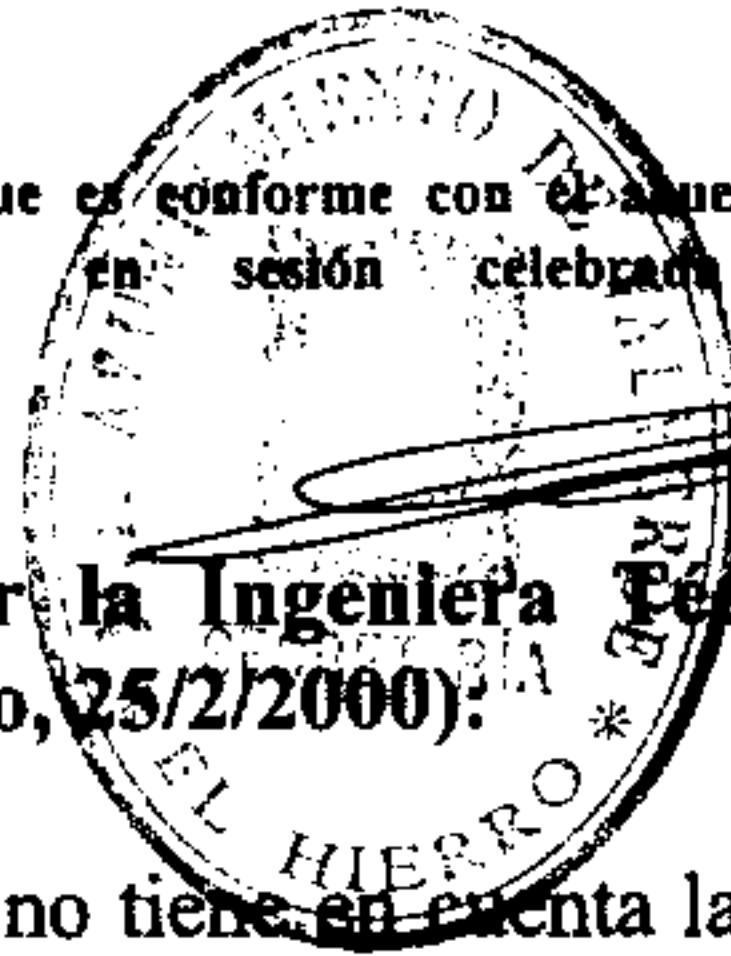
En efecto, para la ordenación urbanística del BIC que afecta a la estación de grabados rupestres del Roque de La Caleta debe preverse un plan especial. En cuanto al resto, el planeamiento especial no podrá exigirse hasta que los bienes se hayan declarado de interés cultural.

- .b9) Por último, la unidad de patrimonio se opone al trazado de una nueva vía en Valverde, en el barrio de Tesine, con base en las actuaciones que prevé que el Cabildo va a acometer en el futuro: delimitación del casco histórico de Valverde; Centro de Etnografía en torno a la Casa Alfar.

Informe:

La conveniencia de eliminar esta vía y la elección de posibles trazados alternativos se estudiará con los responsables técnicos del Cabildo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde



- .c) Informe emitido por la Ingeniera Técnica de Obras Públicas (Dña. María Victoria Cabrera Soto, 25/2/2000):
- .c1) Considera que el plan no tiene en cuenta las franjas de servidumbre y afección (ni en concreto el límite de edificación) en los tramos siguientes:
- .1- Carretera de Temijiraque, en el tramo que atraviesa el suelo residencial de nueva consolidación.
 - .2- Carretera de Isora en el tramo que bordea la zona industrial de El Majano.

Informe:

En los casos señalados, las franjas de servidumbre y afección, hasta el límite de edificación, se ha calificado como espacio libre, tal como prevé el artículo 66.2 del Reglamento de la Ley de carreteras de Canarias.

Además y con independencia de la calificación, el punto 3 de la norma I-12 (normativa urbanística, pág. 8) recuerda que los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras deben cumplir lo dispuesto en el capítulo 1 del título III, el título IV y las disposiciones adicionales de dicho texto.

- .c2) Sugiere que se prevean zonas de aparcamiento en las travesías urbanas del Mocanal, Guarazoca, Erese y Los Jarales. *"Teniendo en cuenta que con la nueva carretera de Valverde-Los Roquillos, ahora en construcción, el flujo de vehículos, sobre todo a través del Mocanal, será mucho mayor y la velocidad de circulación también al mejorar las condiciones de la vía, se provocará interferencias en la circulación de vehículos al coincidir con los aparcados en los laterales de la calzada, considerando que mayoritariamente los usuarios de los aparcamientos serían los vecinos del lugar"*.

Informe:

Se trata de una sugerencia con la que estamos de acuerdo, pero que el Cabildo tendría que haber hecho al proyecto de la carretera.

El plan general no proyecta la carretera. Se limita a calificar como viario un espacio determinado, que habrá que transformar con los proyectos que sean oportunos en cada caso. Los aparcamientos se admiten tanto en la zona vial como en los espacios libres contiguos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Plazo en sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde, a

.d) Informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de El Hierro (D. Juan Manuel Quintero Gutiérrez, 14/3/2000):

Indica que *"para hacer uso de terrenos de dominio público hidráulico, general] deberá cumplir las normas sobre legislación de Aguas vigente expuestas en la Ley de Aguas de Canarias, 12/90, de 26 de Julio , el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de dominio Público Hidráulico, el Decreto 152/90, de 31 de julio, que aprueba las normas para utilización de cauces y las normas especificadas en el Plan Hidrológico de El Hierro"*.

Informe:

Se añadirá un punto a la norma I-12 (protección del dominio público y cumplimiento de la legislación sectorial), recordando el cumplimiento obligatorio de estas normas.

.e) Informe emitido por el Jefe de Comarca adscrito a la Unidad Insular de Medio Ambiente (D. Javier Tennoury Domínguez, 2/3/2000):

.e1) Discute la calificación de un ámbito de suelo urbano sin consolidar que afecta al paisaje protegido de Temijiraque, si bien *"en el plan especial de protección paisajística de Temijiraque se clasifica ésta como zona de uso especial, reconociéndose la existencia de un Plan Parcial para la misma, por lo que en mi opinión el planeamiento municipal y el ambiental son compatibles"*. Sin perjuicio de lo anterior, señala la presencia en esta zona de una población de *Euphorbia Canariensis* (cardón) de cierta importancia.

Informe:

Se ha mantenido el plan parcial vigente, porque no es incompatible con el planeamiento ambiental, aprobado en fecha reciente. El plan especial pudo cuestionar la permanencia del plan parcial (asumiendo las consecuencias de su desclasificación) y no lo hizo.

.e2) En cuanto al núcleo de Las Playecillas: *"El valor natural y paisajístico de esta zona se ha visto notable e irrevocablemente afectado por la actividad constructiva, debiéndose adoptar medidas dirigidas a ordenar urbanísticamente la zona consolidada en su totalidad. La planificación recogida en el proyecto del Plan General declara, en mi opinión injustificadamente, como asentamiento rural una parte insuficiente de la zona afectada por las construcciones, lo que dificultará entre otras consecuencias la legalización de las mismas y el ordenamiento urbanístico"*.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI
Asentamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

Informe:

Estos terrenos tienen que calificarse como asentamiento rural, porque no cumplen las condiciones de urbanización ni de consolidación necesarias para su clasificación como suelo urbano (LOTeC 50) y porque no pueden clasificarse como suelo urbanizable, a no ser que lo disponga el planeamiento territorial (LOTeC 52.2.a).

Que la delimitación del asentamiento rural sea suficiente o insuficiente es discutible. Por una parte, muchos edificios están en la zona de servidumbre de protección del dominio público litoral y son posteriores a la vigencia de la Ley de Costas. Estos edificios no pueden incluirse en el núcleo residencial. Por otra, el plan no quiere fomentar la parcelación del suelo rústico y, dada la dispersión actual, la inclusión de todos los edificios existentes implicaría incluir también muchos terrenos vacantes. En cualquier caso, se estudiará la posibilidad de ampliar el núcleo según lo solicitado.

- .e3) En cuanto al núcleo de Tancajote-Pozo de las Calcosas, *"El núcleo consolidado más importante está dentro de la zona clasificada por la propuesta del Plan General como suelo urbanizable no sectorizado diferido (123) lo cual puede favorecer su ordenamiento, hecho este que considero lo más razonable... La expansión urbanística vigente hasta este momento hacia el oeste, zona de Tancajote, está integrada por construcciones en su mayoría ilegales localizadas de forma dispersa destinadas a uso residencial. Estos terrenos clasificados por la propuesta del plan como de protección agraria, en mi opinión de manera acertada, puede dificultar la regularización legal de las actuales edificaciones pero también favorecerá, al menos desde el punto de vista de la planificación, la protección de esta zona"*.

Informe:

La regularización de las edificaciones actuales es posible (norma II-3, punto 4; normativa urbanística, pág. 28). En cuanto al resto, estamos de acuerdo.

- .e4) En cuanto al núcleo de Echedo: *"La propuesta de planificación le concede la categoría de asentamiento rural con algunas zonas limítrofes reservadas como asentamientos agrícolas. La zona de expansión urbanística hacia el sur (hacia la zona de Amacas-Montaña del Tesoro) queda fuera del ordenamiento excluyéndose un importante número de nuevas construcciones que, de acuerdo con la presente propuesta, quedarían sobre terrenos de protección agraria. En la zona de Las Hoyas, al norte del pueblo, y en la zona de Gualisancho existen grupos consolidados de construcciones a las que se les da en su mayoría un uso residencial, sobre terrenos clasificados como de asentamientos agrícolas, lo que quizás pueda afectar a su ordenamiento"*.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 08 04 02



Informe:

Se estudiará la conveniencia de calificar asentamientos agrícolas en la zona de Amacas-Montaña del Tesoro, y de ampliar el asentamiento rural en Las Hoyas y en Gualisancho. Todo ello, según lo solicitado.

- e5) En cuanto a los núcleos de Valverde y San Andrés: *"... hacer referencia a una zona de expansión urbanística en Valverde, en concreto la parte de la Candía, y a otra en la parte Oeste de San Andrés al pie de la montaña que lleva el mismo nombre. En ambos casos las necesidades urbanísticas de estos núcleos deben de justificar la definitiva aprobación de la presente propuesta"*.

Informe:

No se aclara si el Cabildo se opone a la calificación de estas zonas.

- e6) En cuanto a la actividad extractiva: *"En concreto me refiero en este apartado a las extracciones de áridos y de tierra vegetal que se vienen realizando de una forma ilegal en la mayoría de los casos dentro del municipio de Valverde. De acuerdo con la actual propuesta las mismas se realizan sobre terrenos que gozan de protección paisajística, natural o agrícola, como es el caso de las extracciones sistemáticas que de forma casi histórica se llevan a cabo en la zona del Jorado. La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LOT 99) deja abierta la posibilidad de regularizar las actividades de este sector a través de los Planes Territoriales Especiales lo que en mi opinión sería una labor urgente a emprender por parte de las instituciones competentes en favor de la adecuada ordenación del territorio insular"*.

Informe:

Los Ayuntamientos no son la administración competente y no pueden formular planes territoriales especiales para regular esta materia (LOTeC 24.1.c). En cualquier caso, los planes territoriales de ordenación deben ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y, en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, a los Planes Insulares de Ordenación (LOTeC 23.4).

Los criterios para la delimitación de zonas extractivas deben estar en el plan insular (LOTeC 18.4.b.2).

En lo que respecta el plan general, las actividades extractivas se admiten en la mayor parte de las categorías de suelo rústico, con distintas limitaciones; y en todas pueden formularse planes territoriales especiales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde

08 04 02

05 04 02



- .f) Informe emitido por el Director de la Unidad Insular de Medio Ambiente (D. Javier Armas González, 6/3/2000):

Se refiere a un documento técnico que desconocemos, "que resume la Revisión del Plan General de Valverde", a partir del que hace algunas consideraciones generales.

- .f1) "La revisión del plan no recoge, de manera fiel y definitiva, la localización de espacios rústicos susceptibles de ser declarados como 'zona extractiva'... Proponemos entonces, la delimitación de al menos cuatro o cinco puntos extractivos distribuidos por el municipio (San Andrés-Isora, Norte, proximidades de Valverde casco, zona Tamaduste-Caleta-Pto.Estaca y Valle de Las Playas)".

Informe:

Los criterios para la delimitación de zonas extractivas deben aprobarse con el plan insular (LOTeC 18.4.b.2). Sin perjuicio de lo anterior, considerando el impacto ambiental que puede inducirse, creemos que no es conveniente localizar una zona extractiva en Las Playas.

- .f2) "Proponemos una catalogación de suelo para la zona tradicional de extracción de tierra vegetal con fines agrícolas en las cumbres de Nisdafe (Desde Jinama hasta la Mareta delimitado por el N por el letime) que permita, por un lado la regularización y legalización de extracciones de tierra vegetal ordenada y, por otro, la elaboración de un plan de restauración medioambiental para toda la zona y la localización de un único punto de extracción pública con su propio plan de restauración".

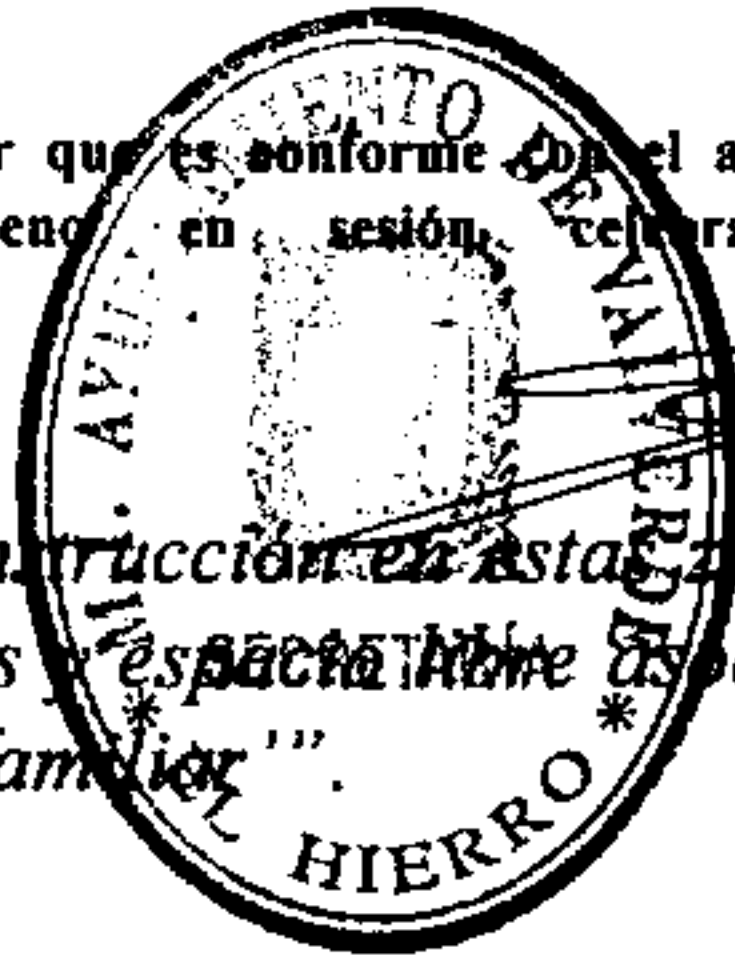
Informe:

Como en la propuesta anterior, los criterios para la delimitación de zonas extractivas deben aprobarse con el plan insular (LOTeC 18.4.b.2). A partir de estos criterios, el plan general considerará la conveniencia y los efectos ambientales previsibles, caso de delimitar un ámbito extenso como el solicitado.

- .f3) "En cuanto a la situación de las viviendas clandestinas censadas y con expediente sancionador en marcha, se propone un estudio en profundidad de los modelos de crecimiento de núcleos ya prácticamente consolidados, como son los costeros del municipio de Valverde (Pozo de las Calcosas, Timijiraque, La Caleta, Tamaduste, Las Playecillas, Las Playas) para que quede definido con generosidad un modelo planificado que cumpla cuando menos dos premisas fundamentales: que acoja la mayor cantidad posible de viviendas ya edificadas no contempladas en el planeamiento y por tanto 'ilegales', y por otro, la definición de criterios racionales



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/2001 Valverde, a



que permitan la construcción en estas zonas basada en los modelos tradicionales de casas de 1-2 plantas y espacio libre asociado a la construcción donde desarrollar la típica 'agricultura familiar'.

Informe:

El crecimiento de algunos de los núcleos citados tiene poco que ver (o no tiene que ver necesariamente) con la existencia de viviendas clandestinas y con expediente sancionador en marcha. El firmante del informe supone que los núcleos y su forma de crecimiento no se han estudiado en profundidad, lo que no es cierto. Para comprobarlo, basta leer algún capítulo de la información básica y la memoria expositiva de la ordenación propuesta. De otro lado, afirma que las viviendas no contempladas en el planeamiento -quiere decir las no incluidas en suelo residencial- son ilegales. Esto es erróneo. Puede comprobarse estudiando el régimen de usos previsto en las distintas normas particulares. Por otro, cree que los criterios racionales son los que posibilitan unas morfologías y unas tipologías determinadas, lo que es discutible (¿las viviendas de Las Playecillas y de Las Playas están vinculadas a explotaciones de agricultura familiar?); y además, los planes urbanísticos no pueden regular estas materias (LOTeC 40).

Los criterios desarrollistas que plantea no podrían justificarse en la ordenación urbanística y, en nuestra opinión, son extremadamente peligrosos desde la óptica medioambiental.

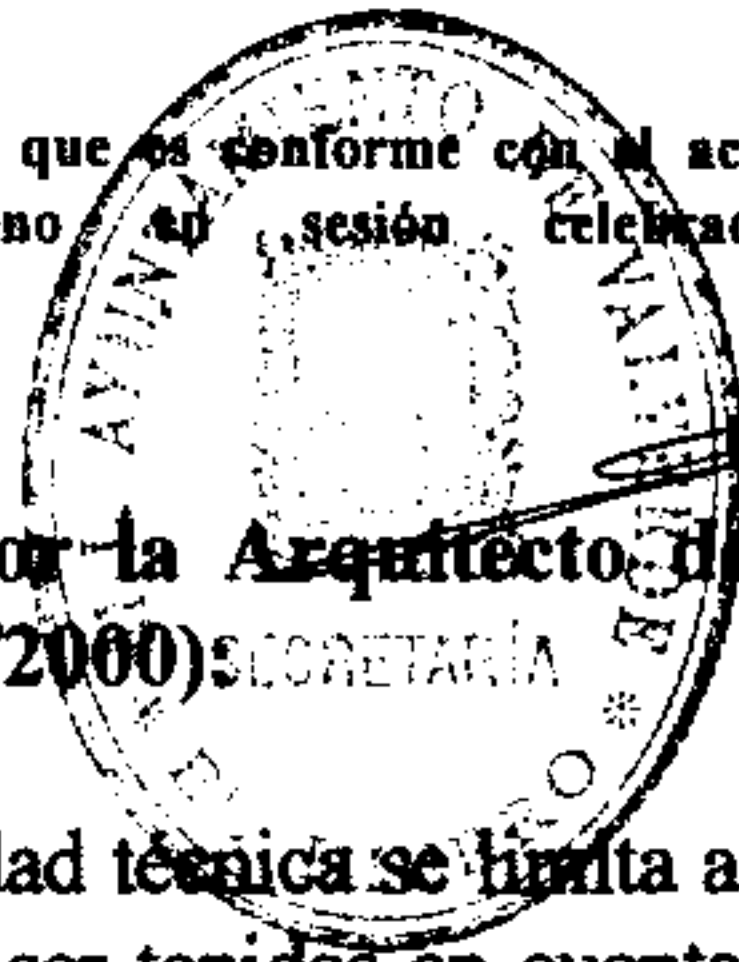
- .f4) *“En cuanto a las propuestas de crecimiento que recoge el avance del Plan para la zona de Valverde casco, entendemos que no se ha tenido en cuenta suficientemente las expectativas que a corto y medio plazo se abren con la puesta en servicio de la nueva carretera Valverde-Frontera por el norte. Es precisamente por esta zona, la de los Llanos de Santiago y de San Lázaro, la que entendemos que está llamada a absorber la demanda de crecimiento urbano de la capital. Una zona de cómodos accesos, llana, cercana a la zona hospitalaria y de servicios en el futuro, parece la ideal para un crecimiento y no la zona de San Juan, que tiene en contra muchos condicionantes, la mayor parte de ellos relacionados con la dureza del clima y la escasa dotación de infraestructuras”.*

Informe:

La competencia para decidir cómo se absorbe la demanda de crecimiento residencial de Valverde es del Ayuntamiento, no del Cabildo insular y, mucho menos, de su unidad de Medio Ambiente. Sin perjuicio de lo anterior, las propuestas del informe institucional se estudiarán con el interés que merecen.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 08 04 02.



Informe emitido por la Arquitecta de la Unidad Técnica (Dña. María Reyes Febles Acosta, 10/4/2000) SECRETARÍA

El informe de la unidad técnica se limita a formular alegaciones, que por lo general son interesantes y deben ser tenidas en cuenta. Sin embargo, se echa de menos un estudio más profundo del plan y una valoración de sus aspectos positivos (si es que los tiene), de la identificación de los problemas urbanísticos básicos y de las soluciones planteadas, de la técnica de ordenación, de su coherencia interna, etc. También, con independencia de la vigencia del plan insular y quizás también considerando las primeras propuestas de la revisión en curso, un análisis de las divergencias entre estos documentos.

El Cabildo no se refiere a las determinaciones del planeamiento insular de consideración obligatoria en el municipal, como pueden ser los criterios de aplicación en la ordenación de recursos (LOTeC 18.1.b), las normas o criterios de coordinación administrativa en los sectores de actividad económica y social de relevancia territorial, como los de sectorización de suelos urbanizables turísticos (LOTeC 18.2), las áreas que deben preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial (LOTeC 18.3), el modelo de ordenación territorial que se propugna (LOTeC 18.4) o las áreas aptas para la localización de actividades relevantes para el desarrollo social y económico (LOTeC 19.a).

- .g1) *"No se comparte la delimitación propuesta de los asentamientos agrícolas, como extensión de los Asentamientos Rurales como es el caso aquellos propuestos que unen los núcleos de Guarazoca con Erese y Mocanal; apoyándose estos en la carretera general, sin encontrarse relación con la estructura de la propiedad o unidades de cultivo que los justifique. La imagen final que produciría sería un continuo edificado a lo largo de la carretera general, en contraposición con la actual, donde el continuo edificado se interrumpe con espacios libres no construidos, de alto valor paisajístico, acompañados de barrancos en algunos casos; visión esta última que se entiende más enriquecedora".*

La crítica no se refiere a todos los asentamientos agrícolas delimitados (de hecho, más adelante manifiesta compartir la localización de los del entorno de Echedo), sino al que se apoya en la carretera general, entre Guarazoca y Erese. Creemos que tiene razón y que este asentamiento debe descalificarse.

- .g2) *"No se comparte tampoco la ocupación de territorios 'no tocados', donde no se ha implantado la edificación, para la delimitación de estos asentamientos agrícolas, como es el caso del asentamiento (101) que parte de las Casas del Monte, núcleo este último tradicional que reúne condiciones para tener la consideración de asentamiento rural".*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, 08/04/02.



Informe:

Creemos que tiene razón y que el asentamiento agrícola señalado debe descalificarse al menos en parte, delimitando el núcleo de Casas del Monte como asentamiento rural.

- .g3) *"Se recoge un asentamiento agrícola en Las Montañetas (101H), en una franja paralela a la carretera general Guarazoca-San Andrés. El valor histórico del núcleo de Las Montañetas... debe propiciar una categorización como suelo rústico de protección cultural, donde las intervenciones que se permitan sean las tendentes a la conservación y restauración integral del núcleo"*.

Informe:

La calificación del asentamiento agrícola puede mantenerse, pero también debe delimitarse un ámbito de protección cultural, previendo un plan especial de protección para la consecución de los objetivos de conservación y restauración propuestos.

- .g4) *"En Echedo... se observa el mismo planteamiento que en Los Barrios, es decir, el suelo de asentamiento agrícola se recoge como una prolongación del núcleo urbano. Se comparte la localización, pero se entiende que la zona sur (Amacas y Montaña del Tesoro) se ha quedado excluida"*.

Informe:

Tiene razón. Se estudiará la conveniencia de calificar asentamientos agrícolas en la zona de Amacas-Montaña del Tesoro.

- .g5) *"Las tipologías que se adscriben a los asentamientos, no parecen diferenciarse en gran medida de aquellas que se proponen para el suelo urbano, entendiéndose que debe haber -tanto para los asentamientos agrícolas como para los rurales de medianías- un acercamiento de estas a la forma tradicional de ocupación del suelo, debiendo recogerse aquellos elementos que las conforman y que están vinculados a un mejor aprovechamiento de los recursos naturales, como pueden ser los aljibes. La residencia vinculada a una explotación agrícola o rural siempre suelo llevar pareja una pequeña explotación ganadera, así en el entorno de la vivienda aparecen establos, gallineros, graneros, etc. elementos todos ellos conformadores del proceso de ocupación del suelo, que entendemos deben regularse: distancias a las áreas habitadas, saneamiento, alturas, etc. Se propone un tratamiento específico para las tipologías que se implantan en el medio rural atendiendo a las consideraciones expuestas"*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 050402 Valverde,



Informe:

El suelo residencial, sea urbano, urbanizable ordenado o rústico de asentamientos rurales se ordena con la misma técnica, se utilizan los mismos parámetros y se pretende el mismo grado de definición. La ocupación del suelo se ha producido de igual forma en la mayor parte de los casos.

El plan obliga a prever aljibes (norma A3-8, punto 3; normativa urbanística, pág. 114), pero no porque sean una forma de ocupación tradicional, sino como dotación básica de los edificios. La regulación de establos, etc. -en las normas particulares de las zonas de protección agraria (puntos 8, 9 y 10 de la norma III-4), de protección territorial (puntos 8, 9 y 10 de la norma III-5) y de asentamientos agrícolas (puntos 17 y 18 de la norma IV-2)- puede y debe mejorarse y debe aplicarse también en los asentamientos rurales.

- .g6) *"El suelo rústico de AR (102) que se propone en Las Playecillas no está dando una respuesta global a la problemática de un asentamiento reciente que ha nacido casi todo él sobre la base de la autoconstrucción no amparada en licencia, invadiendo en su mayor parte las servidumbres de protección de carreteras o de cauces de barrancos (bco. Las Playecillas, La Barca, Las Salinas). Se entiende que posiblemente este núcleo por su especificidad debe remitirse a una figura de planeamiento de detalle".*

Informe:

De acuerdo con el artículo 55.c.1 de la LOTeC, el plan general califica este núcleo como asentamiento rural, porque es una entidad de población existente (sin vinculación actual con actividades primarias), cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

El problema de indisciplina no se resuelve con una calificación concreta, ni remitiendo su ordenación a un plan de desarrollo. Sin embargo, puede que sea útil plantear un plan territorial parcial, referido no al núcleo, sino a un espacio más amplio, quizás a todo el espacio litoral entre Temijiraque y Las Playas. Este plan sólo podría formularse en desarrollo del plan insular (LOTeC 23.2). Hasta tanto no se prevea en el plan insular y hasta su formulación y aprobación, la solución menos mala es la planteada en la revisión del plan.

- .g7) *"No se delimitan ámbitos específicos de Suelo Rústico de Protección Cultural... El PIOT del Hierro... contempla un conjunto de Reservas Histórico-culturales con su debida reglamentación...deben recogerse aquellos suelo protegidos con su adscripción correspondiente según la LOT y la determinación de los usos genéricos atribuibles, según art. 32.2.3 de la ley 9/1999".*



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/2002. Valverde, a 08/04/02



Informe:

Este asunto se ha informado en el punto b5).

- .g8) *"En el Puerto de la Estaca se mantiene un Plan Parcial no desarrollado, caduco, que se implanta sobre el espacio natural del Paisaje Protegido de Timijiraque, donde existe una importante vegetación de cardones (Euphorbia Canariensis), con una morfología singular. Su ubicación próxima al área industrial así como el impacto visual que generaría este espacio en ladera edificado a la entrada a la isla desde el barco, como primera imagen de llegada, así como la pérdida que se produciría de los valores naturales que llevaron a su protección, desaconsejan que se mantenga el plan parcial"*.

Informe:

Este asunto se ha informado en el punto e1).

- .g9) *"En San Andrés, se califica como equipamiento un área situada en 'El Llano', junto a la escuela. En ese espacio y su entorno se da eventos de incidencia insular, como son las tradicionales ferias de La Apañadas... Las actuaciones que se llevan a cabo en ese espacio deben ir encaminadas a potenciar su carácter abierto..."*.

Informe:

Estamos de acuerdo. Se calificará como espacio libre.

- .g10) *"En Timijiraque se califica un (111), suelo urbano residencial junto a la playa, siendo parte de este suelo público y donde en la actualidad está ejecutando el Excmo Cabildo Insular un equipamiento deportivo-cultural, debiendo calificarse la parte que le corresponde como equipamiento"*.

Informe:

Estamos de acuerdo. Se calificará como equipamiento.

- .g11) *"En las proximidades del núcleo de Temijiraque no se ha contemplado la delimitación de la cantera de la obra de ampliación del Puerto de la Estaca"*.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

08 04 02



Informe:

No tiene por qué delimitarse. Bastaría con que sea un uso admitido en la zona o las zonas de ordenanza homogénea afectadas.

- .g12) *"La delimitación del Polígono industrial de El Majano no respeta el camino tradicional que lo atraviesa y que comunica San Andrés con la costa de Timijiraque, Los Roquillos, Honduras, etc. quedándose este absorbido por el suelo industrial, se propone una reparcelación a partir de este".*

Informe:

Entendemos que lo que se plantea no es eliminar el polígono ni reducir su superficie, sino reestudiar la parcelación indicativa y calificar el camino como vial o como espacio libre. Estamos de acuerdo. La ordenación del polígono puede reconsiderarse.

- .g13) *"En las proximidades del Polígono industrial del Majano, concretamente en el Llano de Honduras se han ubicado los puntos de gestión y recogida de los residuos sólidos..., que deben ser recogidos como otras infraestructuras o sistemas generales en el documento del Plan".*

Informe:

Estamos de acuerdo. Se calificará como sistema general.

Escrito del Excmo. Cabildo Insular de El Hierro de fecha 17/10/2000, RSnº 4.222-20/10/2000 y RENº 4.171-23/10/2000, acerca del proyecto de implantación de una ZEC en El Majano.

El Cabildo plantea la ampliación del polígono industrial de El Majano, ocupando terrenos cercanos, calificados en el PGOU de 1975 vigente como suelo rústico agrícola y en la revisión del PGOU en trámite (con aprobación inicial) como suelo rústico 03- de protección territorial y 012- de protección ambiental paisajística. La propuesta del Cabildo no considera la ampliación del polígono industrial proyectada en la revisión del PGOU como 221- suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial. En la revisión del PGOU, el sector de suelo urbanizable se proponía para reconocer el polígono actual, resolviendo por un lado las necesidades de ensanche y por otro las de infraestructura básica; fundamentalmente, la viaria de conexión con la carretera.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02

080402



Creemos que no es fácil justificar la necesidad de afectar más superficie, sobre todo si se tiene en cuenta el proyecto de la nueva carretera de El Golfo a Valverde por Los Roquillos, que hará que disminuya la demanda de suelo industrial en la zona de El Majano y, por el contrario, hará que aumente la demanda de este tipo de suelo a lo largo de su recorrido. Desde este punto de vista, la ubicación óptima de una ZEC estará probablemente ligada a la nueva carretera y puede que a la zona industrial anexa al casco urbano de Valverde, propuesta en la revisión del PGOU.

Por otra parte, ni el plan insular vigente ni el avance de su revisión (en curso) prevén la afectación de estos terrenos como "área apta para desarrollar actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular y autonómico", lo que impide la delimitación en el PGOU del suelo urbanizable estratégico correspondiente.

La delimitación del ámbito propuesto como suelo urbanizable estratégico o en su caso como suelo urbanizable industrial podría plantearse de alguna de las formas siguientes:

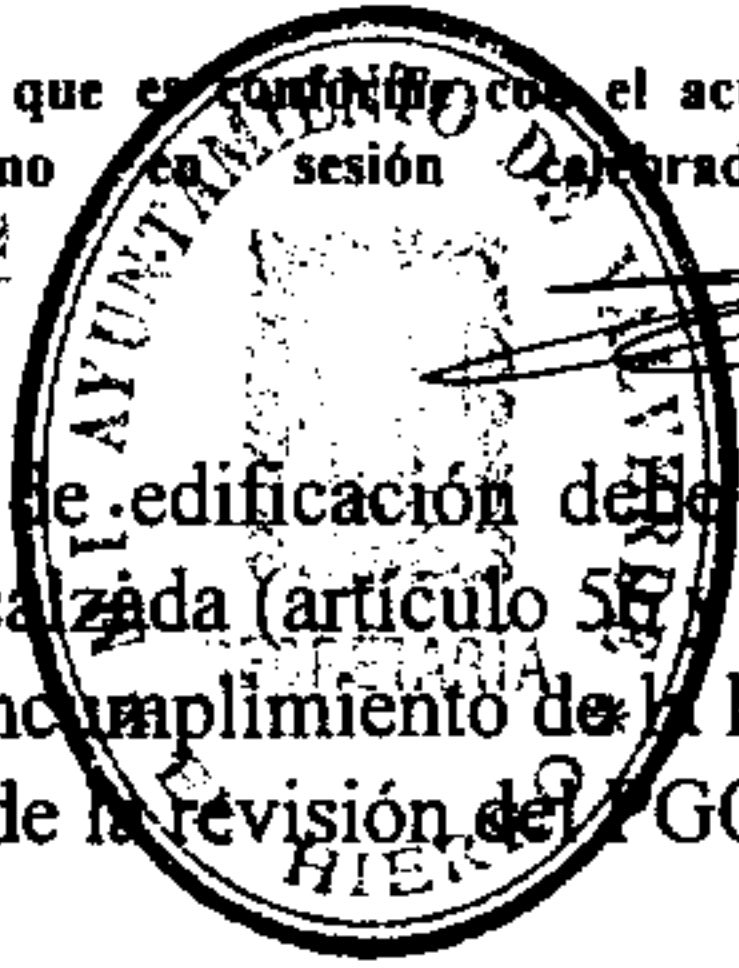
- .1-
 - .a- El PIO-EH establece un área apta para desarrollar actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular y autonómico.
 - .b- Tras la aprobación definitiva del PIO-EH, el Cabildo formula una revisión parcial del PGOU de Valverde (que para entonces se supone aprobado), para la clasificación, categorización y en su caso sectorización de suelo urbanizable estratégico.
 - .c- El plan parcial y sus instrumentos de desarrollo pueden formularse simultáneamente.
- .2-
 - .a- Aprobado definitivamente el PGOU de Valverde, el Cabildo formula una modificación puntual o una revisión parcial del mismo para la ampliación del sector de suelo urbanizable sectorizado industrial de El Majano.
 - .b- El plan parcial y sus instrumentos de desarrollo pueden formularse simultáneamente.
- .3-
 - .a- Aprobado definitivamente el PGOU de Valverde, el Cabildo formula un proyecto de actuación territorial para la ejecución de la ZEC en suelo rústico de protección territorial.

Primer informe de la Viceconsejería de Infraestructuras del Gobierno de Canarias

Se refiere a las carreteras de interés regional TF 911 de Puerto de La Estaca a Valverde, TF-912 de Valverde a Frontera y su variante por el norte de Tiñor, y a la nueva carretera de Valverde al Golfo por Los Roquillos, actualmente en ejecución. En todas ellas, la franja de dominio público tiene 8 metros de ancho (artículo 45 del Reglamento de Carreteras de



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento -Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 08 04 02



Canarias) y la línea límite de edificación debe distar **25 metros** horizontales de la arista exterior más próxima de la calzada (artículo 57 y DT 2º del mismo texto legal). El informe de la Viceconsejería señala el incumplimiento de la línea límite de edificación a 25 metros en los planos nº 8, 10, 11, 12 y 17 de la revisión del PGOU.

Informe:

No existe tal incumplimiento, si se tiene en cuenta lo previsto en el artículo I-12 de la normativa urbanística de la revisión del plan general. El punto 1: *“Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos cumplirán siempre la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso”*; y en el punto 3: *“Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras cumplirán lo dispuesto en el capítulo 1 del título III, el título IV y las disposiciones adicionales¹ del Reglamento de Carreteras de Canarias.”*

Además, conviene tener en cuenta el artículo 57 del Reglamento: *“Lo dispuesto en los artículos 45 al 55 de este Reglamento [por lo tanto, la zona de dominio público del artículo 45] se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Título IV del presente Reglamento.”* Y en el título IV, que se refiere a los tramos urbanos, el artículo 82: *“Los tramos de carreteras que discurren por suelo urbano...² se regirán por las disposiciones del presente Título y por las demás contenidas en este Reglamento, en lo que resulten aplicables”*; y el punto 1 del artículo 85: *“En los tramos de carretera que discurren total o parcialmente por núcleos de población, la línea límite de edificación se fijará 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 las condiciones indicadas, la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior a la establecida en general para la carretera, siempre que lo permita el correspondiente planeamiento urbanístico o lo solicite así el Ayuntamiento correspondiente y lo autorice el titular de la carretera...”*

La discusión se produce en las travesías de los distintos núcleos de población, en las que el plan general puede permitir distancias entre edificación y carretera menores que las establecidas en general para la carretera. Por lo tanto y si se admite la hipótesis de que el plan sea aprobado, no existe incumplimiento.

Por otra parte, en la revisión del plan se ha tenido muy en cuenta lo previsto en el texto restante del artículo 85.1: *“Cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable (artículo 47.1 LCC).”* Así se ha hecho mediante la calificación de espacio libre o mediante la

¹ Debe decir “adicionales y transitorias”.

² Por suelo urbano cabe entender tanto esta clase de suelo como la categoría “asentamiento rural” del DL 1/2000. Esta interpretación se comparte en el mismo informe de la Viceconsejería (ver punto 3). Por su parte, el artículo 85 (que es el que se trata de aplicar) se refiere a “núcleos de población”.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/2002. Valverde, a 08/04/02

delimitación de zonas de ordenanza homogénea (como la "D") que obligan a que los edificios se retranqueen de la alineación de parcela.

En cuanto al plano número 8 de ordenación de los Barrios (Mocanal, Hoyo del Barrio, Tenesedra y Betenama), el informe de la Viceconsejería admite que la línea de edificación pueda reducirse, atendiendo a la existencia de numerosas edificaciones³, con un ancho mínimo de 8 metros.

Informe:

La calzada tiene 7 metros de ancho. La línea de edificación tendría que grafarse a 8 metros, ésto es, a 11,50 metros del eje. Todas las manzanas afectadas están calificadas como zonas B o D, y en estas zonas se exige un retranqueo mínimo de 3 metros. Por lo tanto, la diferencia con respecto al ancho del vial (que se preveía de 10 metros) es de $11,50 - 5 - 3 = 3,50$ metros.

Esta diferencia puede asumirse sin cambiar de forma sustancial la ordenación prevista, excepto en los tramos consolidados. En estos debería solicitarse la línea de edificación a distancia inferior, con base en lo previsto en el artículo 85.1 del Reglamento.

En cuanto al plano número 10 de ordenación de Valverde, el informe de la Viceconsejería sostiene que debe conservarse la distancia de edificación de 25 metros a lo largo de toda la carretera TF-911 (Valverde-Puerto de la Estaca)⁴ y acepta la distancia reducida en la TF-912 (Valverde-Frontera), en el interior del casco urbano.

Informe:

La distancia de edificación de 25 metros en la TF-911 y en la travesía de la nueva carretera afecta a algunas construcciones, pero puede –y a nuestro juicio, debe- asumirse. La línea de edificación a menor distancia en el resto es coherente con la consolidación del casco urbano, y porcede según lo previsto en el artículo 85.1 del Reglamento.

En el plano número 11 de ordenación de Tiñor, en la variante de la carretera TF-912 debe mantenerse la distancia de edificación a 25 metros.

Informe:

Puede cumplirse sin dificultad.

³ La nueva carretera atraviesa los núcleos de población existentes.

⁴ Se supone que también en la travesía de la nueva carretera de Valverde a El Golfo por Los Riquillos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02.



En el plano número 12 de ordenación de San Andrés, Las Rosas, La Cuesta y El Madero debe mantenerse la distancia de edificación a 15 metros. En la travesía de San Andrés puede reducirse a 8 metros.

Informe:

Estas distancias pueden asumirse sin cambiar de forma sustancial la ordenación prevista, excepto en la travesía, en los tramos consolidados. En estos debería solicitarse la línea de edificación a distancia inferior, con base en lo previsto en el artículo 85.1 del Reglamento.

En el plano número 17 de ordenación de Puerto de La Estaca, según el informe, se deberán tener en cuenta las necesidades de accesibilidad del puerto, en fase de remodelación.

Informe:

Se estará a lo que indique el proyecto.

Primer informe de la Dirección General de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias

a- Compatibilidad PGOU-PIOEH

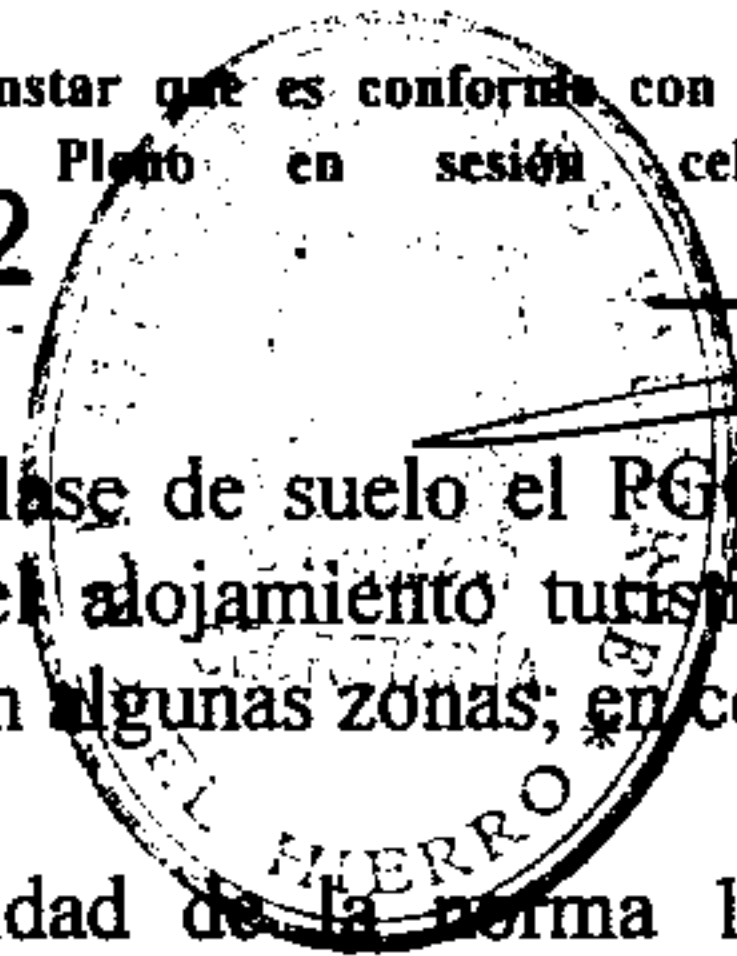
El objeto de este apartado es analizar la compatibilidad entre las determinaciones del plan general y las normas vinculantes del plan insular. Hay que tener en cuenta que el PGOU se aprobó inicialmente 17/2/2000, antes de que se aprobara el PIOEH el 8/5/2000, y que el PIOEH no está adaptado a la legislación territorial vigente; ésto explica la existencia de algunas divergencias. Según el informe previo de la Dirección General de ordenación del territorio (Julio de 2000), se producen las siguientes:

- a- En cuanto a los **sectores de suelo urbanizable con destino turístico o análogamente de segunda residencia**: La norma 15 del PIOEH establece criterios de localización, dimensionado y aprovechamiento, que al parecer se incumplen en los sectores de El Pozo de Las Calcosas, El Tamaduste, Valverde y Temijiraque.

A la luz del artículo 31 de la Ley de Turismo, no parece que los usos turístico y residencial, ni siquiera de segunda residencia, puedan considerarse análogos. Según el artículo 49 del DL 1/2000, el suelo con uso predominantemente turístico debe calificarse como turístico. Pero no es el caso: en la revisión del PGOU no se prevé ningún sector de suelo urbanizable con destino turístico, ni específicamente de segunda residencia, sino sectores de suelo urbanizable residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde

080402



Es cierto que en esta clase de suelo el PGOU no prohíbe la segunda residencia (ni en el sectorizado ordenado, ni el alojamiento turístico) y, en efecto, hay que suponer una cierta demanda de tales usos en algunas zonas; en concreto, en los sectores costeros.

La hipotética aplicabilidad de la norma 15 del PIOEH a estos casos plantea algunos problemas, sobre todo para no superar la diferencia máxima de aprovechamiento urbanístico medio entre sectores del artículo 32.2.B.2 del DL 1/2000. Una edificabilidad media de 0,20 m²/m²s (prescindiendo por ahora de la diferencia entre edificabilidad media y aprovechamiento medio) puede ser lógica en un sector turístico, pero no lo es en un sector residencial.

La solución es reducir la edificabilidad media de los sectores Calcosas R1, Tamaduste R1 y Temijiraque R1 a 0,20 m²/m²s e introducir, además de los coeficientes de uso y tipología α , coeficientes de sector y ámbito β , de forma que los coeficientes de homogeneización $\gamma = \alpha * \beta$ eliminen la diferencia. El aprovechamiento medio oscila entre 0,437 y 0,494 uda/m²s. La diferencia entre estos valores es de un 13%.

Los sectores de suelo urbanizable residencial Valverde R3, Tamaduste R1 y Temijiraque R1 superan la superficie máxima de la norma 15 del PIOEH. La diferencia es poco importante. Hay que tener en cuenta que no son sectores turísticos y, en último extremo, que la superficie máxima es un criterio general a contrastar con la realidad física del lugar (que es lo que hace el planeamiento).

Por reducción al absurdo, la división de estos sectores en ámbitos más reducidos cumpliría la limitación del PIOEH a costa de empeorar la ordenación y complicar la gestión urbanística en estas zonas, que a nuestro juicio están bien delimitadas.

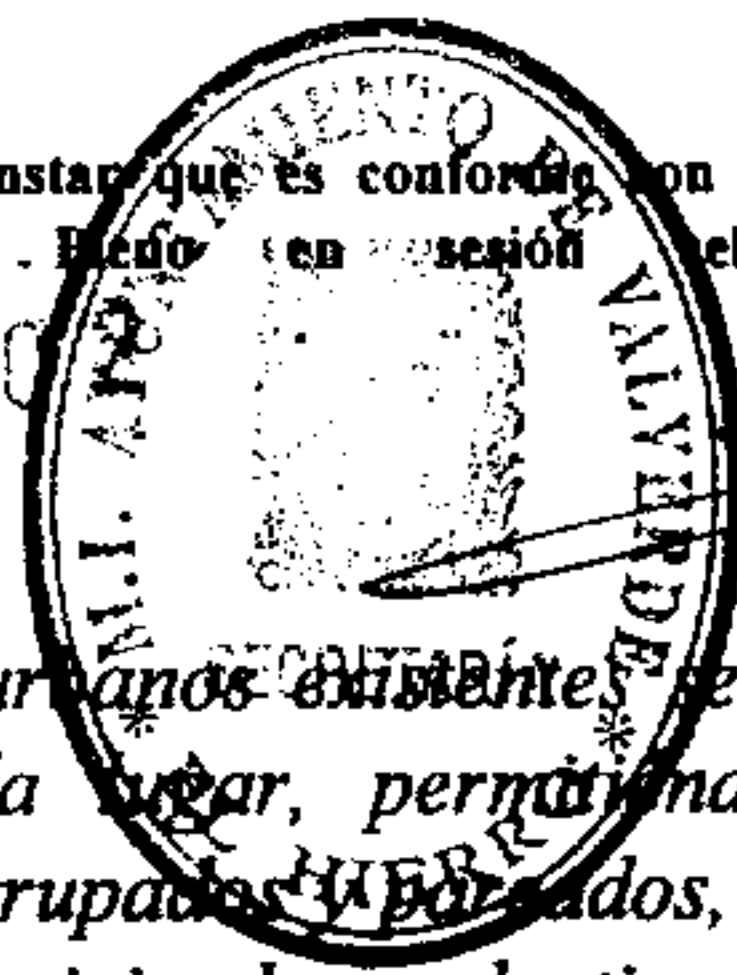
.b- En cuanto a las **condiciones de edificación** en suelo rústico y en los núcleos de población: La norma 15 del PIOEH establece normas de edificación y criterios tipológicos, sobre métodos compositivos, métodos constructivos, materiales, ornamentación y nuevas demandas edificatorias de uso no residencial. A continuación se analiza el cumplimiento de los criterios vinculantes:

.b1- *Las edificaciones en medio rural mantendrán su tipología, predominante hoy, de unifamiliar aislada, tanto en los núcleos (carácter preferente y predominante) como sobre todo en los eventuales desarrollos dispersos.*

En la revisión del PGOU, la tipología aislada es obligatoria en todas las categorías de suelo rústico, excepto en las zonas A y B de asentamiento rural. La zona A afecta a un 0,5% y la B a un 16% de los núcleos delimitados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 28 0 4 0 2 Valverde, a

28 0 4 0 2



- .b2- *En los núcleos urbanos existentes se mantendrán, asimismo, los tipos tradicionales propios de cada lugar, permitiéndose justificadamente en sus extensiones adosados, los agrupados y adosados, que se dispondrán abancalados en los terrenos de ladera. Las viviendas colectivas, de existir, no serán en bloque abierto en cualquiera de sus variantes, soluciones éstas ajenas a un territorio tan poco urbano.*

Se mantienen los tipos tradicionales propios de cada lugar. La única zona de ordenanza que admite fachada continua es la A (absolutamente minoritaria). El adosamiento se permite en las zonas B y C y en el resto, en casos excepcionales. Los edificios se adaptarán siempre al terreno (se dispondrán abancalados). Las viviendas colectivas se permiten sólo en suelo urbano, en la zona de ordenanza A. La revisión del PGOU elimina la zona A₂ del plan vigente, que admitía la construcción de bloques abiertos.

- .b3- *Las edificaciones serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.*

El artículo 40 del DL 1/2000 impide que el PGOU incluya esta norma.

- .b4- *Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos aguas, con pendiente uniforme menor de 30° y sin quiebros en los faldones.*

Idem .b3.

- .b5- *La altura de las edificaciones no será superior a una (1) planta en el suelo rústico y a dos (2) plantas en los núcleos urbanos que ya las tuvieran históricamente o no implicasen impactos negativos sobre el paisaje; se exceptúan determinados enclaves de cascos tradicionales que estuvieran consolidados históricamente con mayor altura.*

Esta norma se interpreta de la forma siguiente:

- La altura máxima de dos plantas se supera en suelo urbano, donde lo permite el PGOU vigente y, excepcionalmente, donde existan enclaves consolidados con altura predominante superior.
- La altura máxima de dos plantas se admite en núcleos de población (suelo urbano, suelo urbanizable y asentamientos rurales):
 - Donde lo permite el PGOU vigente.
 - Donde existen enclaves consolidados con esta altura.
 - Si no se produce impacto negativo sobre el paisaje.
- En el resto de los casos los edificios no tendrán más de una planta.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02. Valverde, a

08 04 02

- .b6- Las alturas de la edificación se medirán siempre en cualquier punto del terreno natural, no apareciendo sótanos ni semisótanos que encubran segundas o terceras plantas que no estén permitidas.*

En la revisión del PGOU, la altura máxima en número de plantas se mide siempre desde el terreno natural y la altura máxima en unidades métricas:

- En los asentamientos agrícolas, desde el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno natural.
 - En los asentamientos rurales y en suelo urbano y urbanizable, desde el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado, cuya cota final no podrá diferir más de 1,5m de la del terreno natural. Esta limitación impide la aparición de plantas adicionales.
- .b7- No se sobrepasarán alturas de cornisa de 4 m. y 7 m. respectivamente (el PIOEH se refiere a alturas de 1 y 2 plantas).*

En el documento de aprobación provisional se emplea la expresión $h= 3*n+1$, que es equivalente.

- .b8- Los fondos edificables en suelo urbano no serán superiores, en ningún caso, a los 12 m. en cualquier punto del terreno si bien se recomienda que el fondo de la planta 1ª no exceda de 8 m. En terrenos de pendiente superior a 30° se reducirán a 10 m. y 8 m. en la acera superior e inferior respectivamente, con objeto de que no aparezca la segunda o tercera planta.*

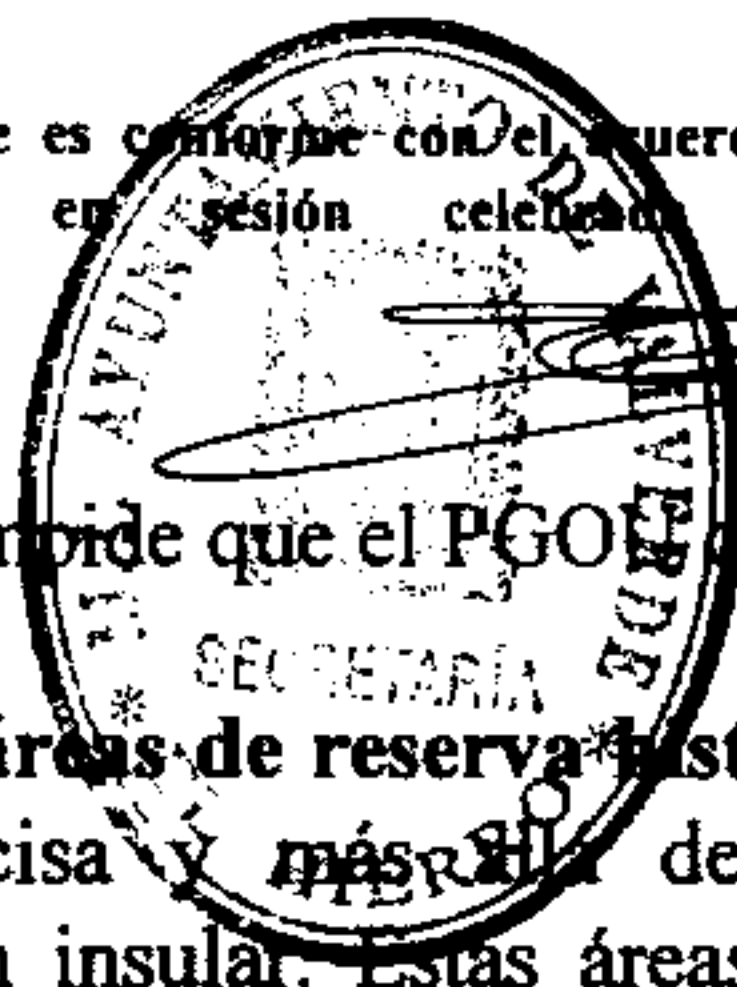
En el documento de aprobación provisional se limita el fondo de las viviendas a 12m. No hay zonas edificables con pendientes de más de 30°.

- .b9- Las edificaciones deberán retranquearse de sus lindes un mínimo de 3 m. en cualquier punto de los mismos, excepto enclaves singulares alineados históricamente a vial.*

Estos enclaves singulares son los que en la revisión del PGOU se han calificado como zona A, en la que no se exige retranqueo de la alineación pública ni de los linderos, y como zonas B y C, con condiciones de posición adecuadas a las superficies de parcela y a las tipologías dominantes en cada caso. En el resto de los supuestos se cumple el retranqueo mínimo que indica el PIOEH.

- .b10- Criterios sobre métodos constructivos, materiales y ornamentación.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02



El artículo 40 del DL 1/2000 impide que el PGOE considere estos criterios.

- .c- La categorización de "áreas de reserva histórico-natural" en suelo rústico modifica -sin justificación precisa y más allá de su simple traducción de escala- las delimitaciones del plan insular. Estas áreas, representadas esquemáticamente en el plano nº1 del PIOEH, son La Albarrada, Las Montañetas y El Garoé.

En el documento de aprobación provisional, estas y otras zonas⁵ se delimitan como suelo rústico de protección cultural.

b- Otras observaciones de la Dirección General de ordenación del territorio.

En el informe previo de la DGOT al documento de aprobación inicial se hacían también las observaciones siguientes:

- .a- En la memoria ambiental se omite información sobre:
- .a1- Relación precisa de especies de flora y fauna incluidas en alguna categoría de protección según la normativa autonómica, estatal y comunitaria.
 - .a2- Grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad para acoger los distintos usos de las unidades afectadas.
 - .a3- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones del plan.

El grado de adecuación está implícito y la valoración detallada de los impactos se incluye de forma explícita en el capítulo 7 del anexo de contenido ambiental de la aprobación inicial. El documento de aprobación provisional incorpora la relación de especies protegidas (anexo 6 a la normativa urbanística).

b- Consideraciones desde la óptica ambiental:

- .b1- Se sugiere la recategorización del suelo rústico de protección territorial de Los Cardones (al sur de Las Playas y junto al parador nacional), de forma que no admita el uso residencial.

En el documento de aprobación provisional se incluye en suelo rústico de protección ambiental paisajística.

⁵ Atendiendo a lo que prevé el nuevo PIOEH en trámite.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a 08/04/02



- .b2- La franja costera del monumento natural de Las Playas comprendida entre la playa de las Almorranas y la punta del Fraile debe categorizarse transitoriamente como suelo rústico de protección natural, en virtud de la DT 5ª.4.b del DL 1/2000.

En el documento de aprobación inicial se incluía ya como suelo rústico de protección ambiental natural.

- .b3- Se discuten las clases y categorías de suelo previstas en el malpaís de Temijiraque, "sólo justificables por la situación sobrevenida por la declaración favorable en la evaluación de impacto ambiental para la explotación de los materiales volcánicos con destino al puerto de La Estaca".

Lo que justifica las clases y categorías propuestas.

- .b4- En el paisaje protegido de Temijiraque se discute la vigencia del plan parcial aprobado, en cuanto afecta al espacio. Se recomienda que la ordenación de este ámbito se remita a la adaptación del plan especial de protección paisajística vigente.

La DT 5º.1 del DL 1/2000 dice lo siguiente: *En los espacios en los que, a la entrada en vigor de la Ley 9/1999... contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o... serán de aplicación las siguientes determinaciones:... b) Los suelos clasificados como urbanizable o aptos para urbanizar pasarán a clasificarse como suelo rústico de protección natural, siempre que no contaran con un plan parcial o, contando con el mismo, sus etapas no se hubieran ejecutado en los plazos establecidos, previa declaración de caducidad por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias".*

En este caso hay un plan parcial aprobado y no se ha producido declaración de caducidad por la COTeMaC. Además, la disposición transitoria se aplica a los espacios naturales protegidos hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación, y se da el caso de que el instrumento de ordenación específico (el plan especial de protección paisajística de Temijiraque), aprobado recientemente -con posterioridad a la vigencia de la ley 9/1999-, califica estos terrenos como zona de uso especial (cuya finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico, según el artículo 22.4.f del DL 1/2000).

Según el artículo 22.5 del DL 1/2000, las determinaciones del PEPP prevalecen sobre las del plan general.

Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que la parte del plan parcial aprobado que afecta al espacio natural no está transformada por la urbanización, ni consolidada por la edificación, ni ha sido efectivamente urbanizada, de ahí que no deba clasificarse como suelo urbano (artículo

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 . Valverde
080402



50 del DL 1/2000), sino como suelo urbanizable sectorizado ordenado (artículo 53.2 del mismo texto).

- .b5- Se discute el suelo rústico de protección territorial previsto al oeste y norte del núcleo de La Caleta, porque no muestra condiciones geográficas distintas de los suelos colindantes. En la zona de afectación militar debe preverse una zona de protección de entornos. Además, cualquier intervención futura en esta categoría de suelo debe evitar la afectación a la zona histórica de Las Puntillas.

En el documento de aprobación provisional se reduce el ámbito de suelo rústico de protección territorial y se amplía la protección paisajística de la ladera.

Las distintas servidumbres que se derivan de la legislación sectorial (entre ellas, la de las instalaciones militares) se entienden como limitaciones adicionales que afectan a los usos y construcciones que pueden plantearse. Estas limitaciones no tienen por qué traducirse en categorías de suelo específicas. En la zona de afectación de las instalaciones militares de La Caleta no parece apropiada la categoría de suelo rústico de protección de entornos en ninguna de sus subcategorías: de espacios naturales protegidos, de núcleos de población ni de itinerarios, porque la base militar no es ni una cosa ni otra.

La zona histórica de Las Puntillas se delimita como suelo rústico de protección cultural.

- .b6- Se discuten los ámbitos calificados como suelo urbanizable no sectorizado diferido y suelo rústico de protección territorial al norte de El Tamaduste, que afectan a un malpaís de interés.

En el documento de aprobación provisional, el suelo rústico de protección territorial se limita a la parte de malpaís peor conservada. El suelo urbanizable se considera necesario como reserva para el crecimiento futuro de El Tamaduste. La afectación es moderada (se trata de una zona mal conservada) y se categoriza como no sectorizado diferido, lo que implica la existencia de cautelas adecuadas.

- .b7- Con respecto al sector R1 de El Tamaduste, debe adecuar sus determinaciones a las características ambientales del entorno, reduciendo la densidad propuesta y estableciendo medidas correctoras encaminadas a una mejor integración en el paisaje.

La capacidad de los sectores de suelo urbanizable residencial se ha graduado en función de las características del núcleo de suelo urbano inmediato, la estructura de la propiedad y la problemática urbanística previsible. En el documento de aprobación provisional las densidades varían de 37 ud.viv/Ha en el sector R3 de Valverde a 10 ud.viv/Ha en el R1 del Pozo de las Calcosas. La densidad del sector R1 de El Tamaduste (11 ud.viv/Ha) es una de las dos más pequeñas y, desde el punto de vista de la ordenación general del término, se considera adecuada.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402

La adecuación de las determinaciones del plan parcial a las características ambientales del entorno y la concreción de las medidas correctoras adecuadas está garantizada por la aplicabilidad del decreto 35/1995, reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

- .b8- En cuanto al suelo rústico de protección territorial calificado en Charco Manso, cualquier actuación en este ámbito debe condicionarse al resultado de una prospección arqueológica previa.

El valor arqueológico de la zona del Charco Manso no está demostrado. Esta zona no se cita en el catálogo redactado por el Cabildo ni en las fichas de patrimonio histórico-cultural del avance de la revisión-adaptación del PIOEH.

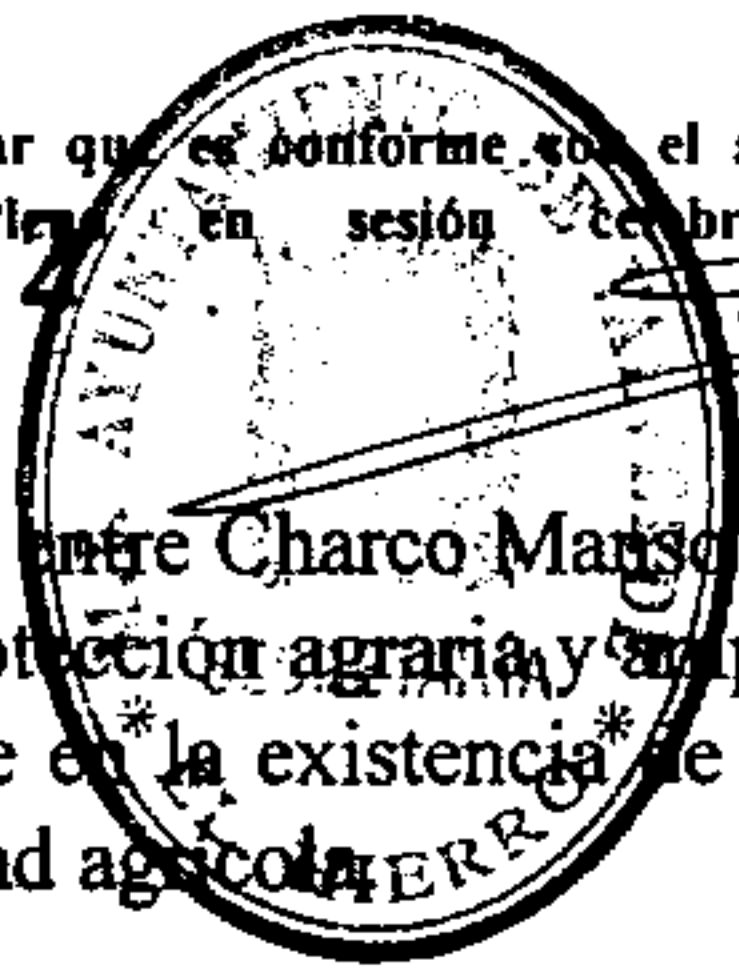
- .b9- Refiriéndose al núcleo Pozo de las Calcosas, el informe de la DGOT propone sustituir la *unidad de actuación-3*, reconduciendo el suelo urbano situado al pie del cantil a una actuación de suelo rústico de protección cultural que contemple las peculiares características del emplazamiento (*afección a la zona de Dominio Público Marítimo-Terrestre y riesgo de desprendimientos en el escarpe*) así como los valores culturales (*asentamiento tradicional*). No se justifica el suelo rústico de protección territorial situado al este del suelo urbano.

En el documento de aprobación provisional, el suelo rústico de protección territorial situado al este del núcleo se reduce muy sensiblemente, ampliando el de protección agraria. En cambio, se añade una zona de suelo rústico de protección territorial al oeste, en una zona sometida a grandes tensiones de transformación en la que se ha abandonado la escasa actividad agraria preexistente.

En cuanto al núcleo histórico, el PGOU no prevé ninguna unidad de actuación, ni suelo urbano no consolidado, sino suelo urbano consolidado, que es la clase y la categoría de suelo correcta. En este ámbito no se justifica su reclasificación a suelo rústico (ni mucho menos a una actuación en suelo rústico). Por último, no se entiende la relación entre la afección de Costas, el peligro de desprendimientos y la propuesta de categorización como suelo rústico de protección cultural.

Es cierto que el núcleo antiguo del Pozo de las Calcosas merece un estudio detallado. Por este motivo, el PGOU propone un ámbito -que afecta a suelo urbano y rústico y a sistemas generales- para el desarrollo de un plan especial de ordenación, para la rehabilitación urbana del núcleo y de su entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02



- .b10- En la franja costera entre Charco Manso y los Riscos de Tibataje se propone reducir el suelo rústico de protección agraria y ampliar el de protección paisajística hasta la cota 300. Esto, con base en la existencia de un paisaje agrario tradicional y a la recesión actual de la actividad agrícola.

En el documento de aprobación provisional se amplía la protección paisajística a la mayor parte de los terrenos con vegetación potencial del piso basal.

- .b11- En Tiñor deben fijarse las características precisas para conservar sus rasgos singulares o, como alternativa, establecer una categoría de suelo más restrictiva.

En el documento de aprobación provisional se delimita un ámbito para el desarrollo de un plan especial de ordenación.

- .b12- En Betenama, Tesbabo, Erese, Guarazoca y Los Jarales se discute la delimitación de los asentamientos agrícolas que enlazan los núcleos. En los núcleos antedichos y en San Andrés e Isora se propone recategorizar a asentamiento agrícola parte de los ámbitos de asentamiento rural, delimitados por exceso.

Los asentamientos agrícolas que enlazan los núcleos se reducen significativamente, manteniendo sólo los que soportan usos residenciales.

En cuanto a los asentamientos rurales, se entiende que la delimitación por exceso -pero basada en la edificación existente- es correcta, porque se adapta bien a los procesos en curso. La característica diferencial de los asentamientos rurales frente al suelo urbano es la intervención edificatoria aislada, muy pautada en el tiempo, sin orden determinado y normalmente sin intervención urbanizadora previa. La ordenación no es finalista. Mezclar ambas categorías (asentamiento rural, más urbano que rústico, y asentamiento agrícola, más rústico que urbano) no es aconsejable, ni implica mejoras significativas en la gestión del territorio. Sin embargo, en el documento de aprobación provisional se recategorizan algunas zonas de la forma indicada.

- .b13- Puede considerarse un asentamiento agrícola en la vía secundaria que enlaza San Andrés y Las Rosas.

Se delimita el asentamiento agrícola indicado.

- .b14- Se discute el suelo rústico de protección territorial delimitado junto al núcleo de El Mocanal, que es susceptible de aprovechamiento agrario.

Se recategoriza a suelo rústico de protección agraria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde

080402



- .b15- En Echedo se propone la ampliación de los asentamientos agrícolas en la zona de Gualisancho (en dirección a la Montaña del Pico) y recategorizar las bolsas interiores de suelo rústico de protección territorial a protección agraria.

Se amplían los asentamientos agrícolas, no sólo en Gualisancho.

- .b16- La cantera activa situada en la base de la montaña de Los Helechos, al norte del polígono industrial de El Majano, no debe ser suelo rústico de protección territorial sino de protección minera, con los límites precisos para evitar la afección al poblado histórico de La Albarrada.

La cantera se recategoriza como suelo rústico de protección minera y se delimita la protección cultural de La Albarrada.

- .b17- Se discute la extensa franja de suelo rústico de protección territorial al norte y este del polígono industrial de El Majano.

Esta categoría de suelo rústico se reduce, para ampliar el suelo de protección agraria del entorno de La Cuesta. La protección territorial restante debe permanecer para posibilitar la implantación de la ZEC propuesta por el Cabildo.

- .b18- En Las Montañetas se propone sustituir la categoría de asentamiento agrícola por la de suelo rústico de protección cultural.

El documento de aprobación provisional mantiene el asentamiento agrícola, superponiendo la protección cultural.

- .b19- En Casas del Monte se propone eliminar el asentamiento agrícola y, porque *apenas hay edificaciones y las existentes están abandonadas o en ruinas*, categorizar los terrenos como suelo rústico de protección agraria.

Esta propuesta se opone a la del Cabildo, que solicita que este núcleo tenga la categoría de asentamiento rural. En el documento de aprobación provisional se opta por el criterio del Cabildo.

- .b20- El ámbito del parque rural de Frontera debe calificarse como suelo rústico de protección natural.

La revisión del PGOU emplea esta categoría.

- .c- Acerca de las normas urbanísticas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Validez 080402



.c0- Deslindar la ordenación estructural de la ordenación pormenorizada.

Está en la norma I-1.

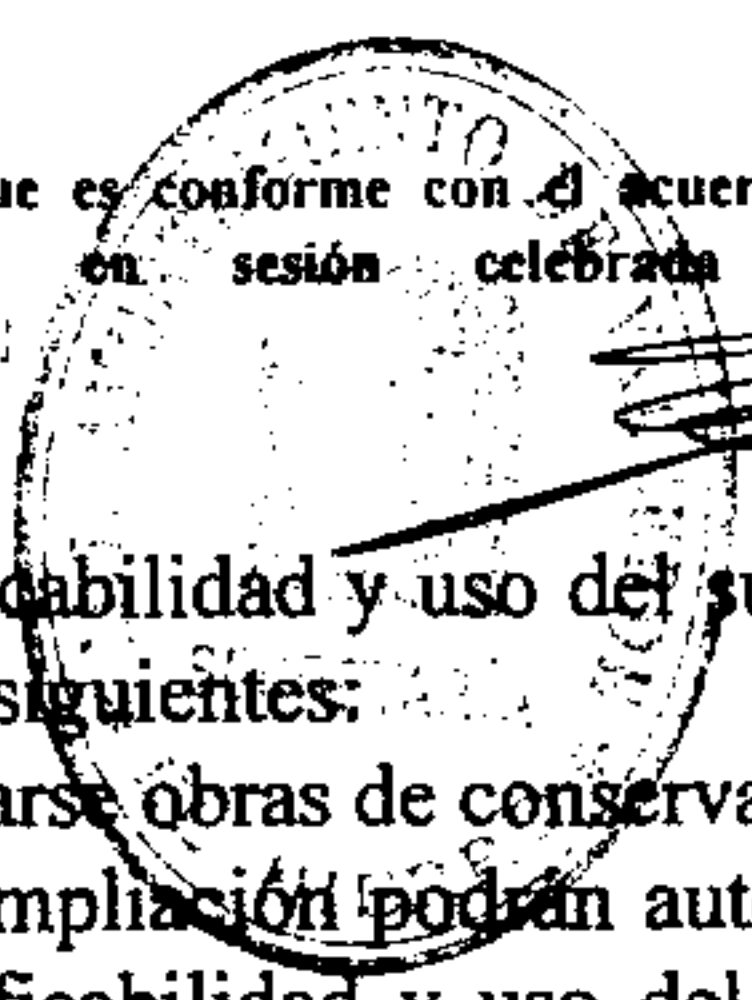
.c1- I-11.1. *La situación de disconformidad con el planeamiento es consecuencia de otras motivaciones además de la ocupación de "suelo calificado como red viaria o espacio libre público o estén destinados a usos prohibidos...", lo que exige su inclusión en un régimen de fuera de ordenación que, si bien distinto y menos exigente que el anterior, tendrá sus específicas consecuencias.*

Según el artículo 44 del DL 1/2000, el contenido de la situación legal de fuera de ordenación puede definirse en los instrumentos de planeamiento urbanístico. La disconformidad de instalaciones, construcciones y edificios preexistentes a que se refiere este artículo tiene que apreciarse con base en las determinaciones normativas sobre edificabilidad y destino del suelo (artículo 40 del mismo texto). Las consecuencias del incumplimiento de los parámetros de edificabilidad y uso del suelo deben calibrarse en función de la relevancia de cada determinación.

En el documento de aprobación provisional se corrigen los puntos 1 y 2 de la norma I-11 aplicando los criterios siguientes:

- Se consideran dos grados de fuera de ordenación.
 - El primer grado se refiere a las instalaciones, construcciones y edificios existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan, disconformes con las determinaciones normativas sobre edificabilidad y uso del suelo, en alguna de las situaciones siguientes:
 - Las que impidan, dificulten o perturben el destino del suelo en terrenos destinados a dotaciones públicas o sistemas generales o incluidos en espacios naturales protegidos y zonas periféricas de protección o en áreas de protección ambiental delimitadas en el plan general o establecidas por el plan insular de ordenación.
 - Las que se declaren en tal situación expresa y motivadamente, mediante la instrucción del procedimiento que corresponda.
- En este grado se aplicarán las reglas siguientes:
- Si no está prevista su expropiación o su demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, podrán autorizarse las obras parciales y circunstanciales de consolidación que no incrementen su valor de la expropiación.
 - No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.
- El segundo grado se refiere a las instalaciones, construcciones y edificios existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan, disconformes con las determinaciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02.



normativas sobre edificabilidad y uso del suelo, en los casos restantes. En este grado se aplicarán las reglas siguientes:

- Podrán autorizarse obras de conservación, reparación y consolidación.
- Las obras de ampliación podrán autorizarse en la medida en que cumplan las normas de edificabilidad y uso del suelo o, excepcionalmente, cuando sean indispensables para el cumplimiento de condiciones de habitabilidad.
- No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.

.c2- II-9. *La delimitación de las unidades de actuación es una determinación de la ordenación pormenorizada y su modificación se halla sujeta a la modificación del instrumento de ordenación que las delimitó. Como consecuencia, el Plan debe prever su ejecución a partir de la delimitación de las unidades precisas, sin perjuicio de su posible modificación.*

La delimitación de unidades de actuación en los planes generales es opcional ("si procede...", artículo 32.2.B.5 del DL 1/2000). De hecho, pueden delimitarse por el procedimiento establecido en la legislación anteriormente vigente (según la DT 1ª.2) y según lo dispuesto en el artículo 38 del reglamento estatal de gestión urbanística, de aplicación supletoria (según la DT 10ª). La revisión del PGOU las delimita en los casos que el Ayuntamiento estima procedente.

.c3- II-10. *La asignación de un sistema de ejecución público no es prioritario, sino al contrario debe dar preferencia a los de iniciativa privada y solo justificadamente atribuir uno de los de iniciativa pública.*

En las unidades de actuación delimitadas en la revisión del PGOU o que se delimiten según la norma II-9, el sistema de actuación preferente debe ser el de cooperación con reparcelación económica. Es conveniente que sea así, por interés público: para simplificar la gestión urbanística del suelo urbano no consolidado que, por la estructura de propiedad característica y la experiencia de la gestión del PGOU vigente, de otra forma se estima difícilmente viable. Todo ello, sin perjuicio de que los planes de desarrollo o los proyectos de delimitación de unidades puedan proponer otro sistema (artículo 152 del RGU) ni de la posibilidad de cambiar el seleccionado (artículo 96 del DL 1/2000).

En los sectores delimitados como suelo urbanizable industrial el PGOU propone los sistemas de ejecución pública, también por interés público: se estima que la iniciativa privada no impulsaría la ampliación y mejora del polígono de El Majano ni el polígono de Valverde en los plazos previstos, y la ordenación del suelo industrial se considera necesaria. En el resto de los casos se actúa según lo previsto en el DL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde

080402



- .c4- III. *Debería intentar evitarse la reiteración de disposiciones completas establecidas por la Ley, señalando el Plan con concreción y facilidad de expresión los usos admitidos, y sus condiciones en cada categoría de suelo rústico de conformidad y en coherencia con los análisis ambientales y los objetivos y determinaciones en él establecidos.*

III-1.65 y siguientes. *No se comprende el cambio de numeración introducido en este artículo.*

Las normas particulares del suelo rústico y en particular el punto 5 de la norma III-1 se simplifican según lo indicado.

- .c5- III-2 y siguientes. *La regulación de los recursos mineros es una competencia propia del Plan Insular. En su defecto y, en todo caso, la ordenación de dichos recursos se adscribe a una categoría concreta, la del suelo rústico de protección minera, por la que es ésta y no otra la categoría de suelo que debe asignarse al suelo en el que el Plan prevea esta actividad.*

Lo que compete al plan insular no es la regulación de los recursos mineros, sino el establecimiento de criterios complementarios de referencia orientadores de la formulación y ejecución de la política sectorial en la materia (artículo 18.1.b.5 del DL 1/2000) y, asimismo, criterios para la delimitación en los instrumentos urbanísticos de ámbito municipal de las zonas que deben destinarse a usos extractivos (artículo 18.4.b.2 del mismo texto).

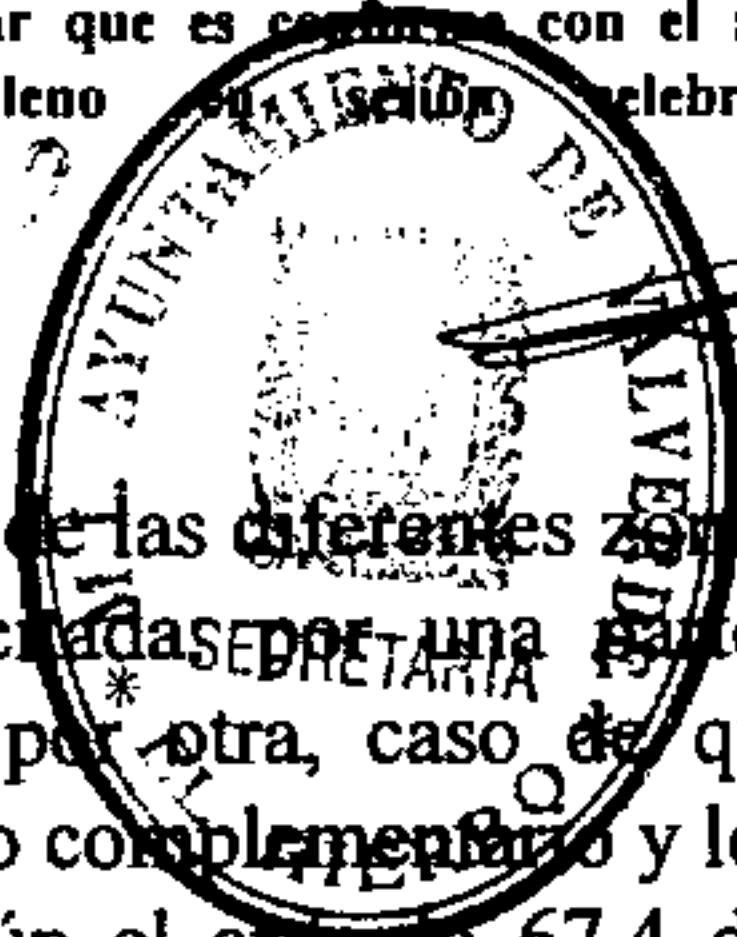
El suelo rústico de protección minera no tiene por qué delimitarse necesariamente (...establecerá todas o algunas de las siguientes categorías... artículo 55 del DL 1/2000). En la revisión del PGOU se ha considerado que, al no haber criterios específicos en el PIOEH, no es conveniente delimitarlo, porque la actividad extractiva no se prevé como uso genérico o preferente, atribuible a ninguna de las categorías de suelo rústico que se entienden indispensables para la concreción del modelo.

Sin perjuicio del criterio anterior y atendiendo a lo expuesto en el punto b16, la cantera activa situada en la base de la montaña de Los Helechos, al norte del polígono industrial de El Majano, se categoriza de la forma indicada. La actividad extractiva en otras localizaciones se regula como uso admisible o en su caso prohibido, de la forma habitual.

- .c6- III-2 y siguientes. *El uso turístico debería diferenciar el correspondiente al turismo rural, apto en edificaciones a rehabilitar en distintas categorías de suelo rústico, aquel autorizable en asentamientos rurales conforme a las normativas de turismo y el susceptible de autorización mediante proyecto de actuación territorial, diferenciando los usos que no conllevan alojamiento del turístico alojativo, susceptible de implantar en la categoría de protección territorial.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/99.

080409



En las normas particulares de las diferentes zonas se hacía ya (en el documento de aprobación inicial) la distinción solicitada por una parte, los establecimientos de turismo rural en edificación tradicional, y por otra, caso de que la zona los admita, los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas (según el artículo 67.4 del DL 1/2000), que en ambos casos han de legitimarse con proyectos de actuación territorial. En el documento para aprobación provisional, los usos turísticos admisibles se adecuan al decreto de moratoria.

- .c7- III-2 y siguientes. *La referencia genérica que se hace sistemáticamente en diversos artículos, del reconocimiento y aceptación de la edificación existente, cualquiera que sea su situación, no es admisible, siendo el procedimiento posible el contrario, es decir, la aceptación expresa e individualizada de las unidades de edificación, consecuencia de sus condiciones y características de implantación.*

En el documento de aprobación provisional se elimina esta frase.

- .c8- III-2.5. *Los usos admitidos en los espacios naturales afectos a la Ley 12/1994 en ausencia del instrumento de planeamiento que lo desarrolle, serán los contemplados en su régimen transitorio y por el procedimiento en el mismo previsto. Otras limitaciones que pudieran introducirse desde el planeamiento general deberán estar suficientemente justificadas en razón a su incidencia en el ámbito municipal.*

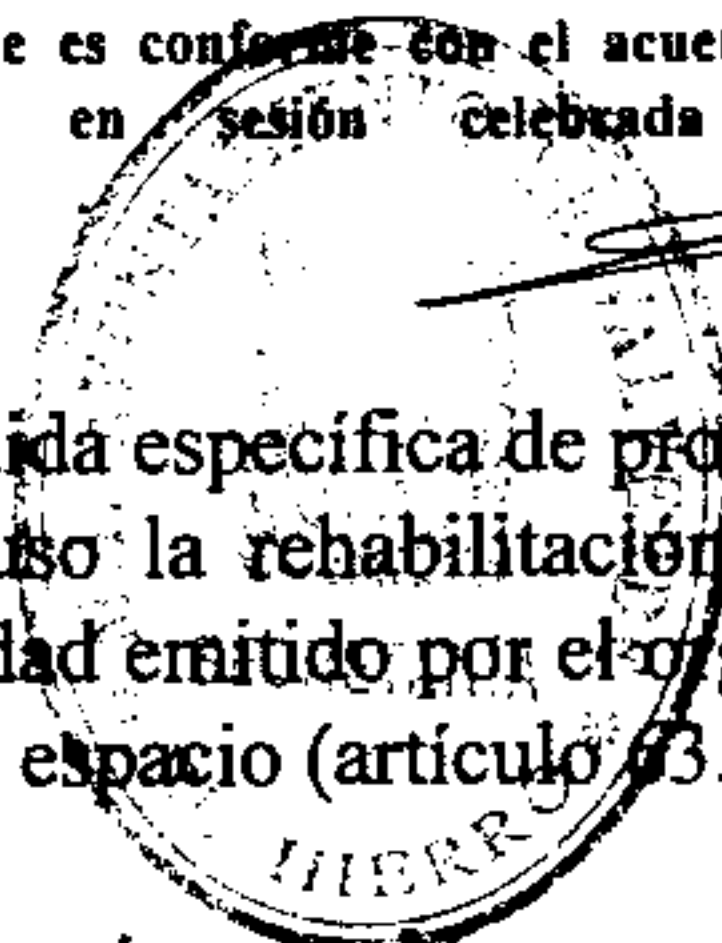
Las disposiciones transitorias de la ley 12/1994 no tratan este asunto. Caso de que el informe de la DGOT se refiera al DL 1/2000, su disposición transitoria quinta regula la clasificación y calificación del suelo, pero no los usos tolerados o prohibidos.

La regulación de los usos en la revisión del PGOU se considera correcta:

- Como norma general, se remite a lo que dispongan los instrumentos de ordenación o de desarrollo aplicables. En el documento de aprobación provisional la expresión "instrumentos de ordenación" (artículo 63.5 del DL 1/2000) se aclara y se sustituye por la de "planes y normas de los espacios naturales protegidos".
- En ausencia de tales planes y normas, la regulación de los usos se aplica sólo en tres espacios concretos, con carácter transitorio (DT5ª.5 del DL 1/2000), cumpliendo lo previsto en el artículo 66.1 del DL 1/2000.
- Los instrumentos de ordenación de los espacios naturales deben regular como mínimo los usos antedichos, así como otros admisibles, según los artículos 66.1, 66.7.a), 66.8.a), 67.5.a) y 67.5.d) del DL 1/2000. Esta exigencia se debe a la experiencia del planeamiento ambiental vigente, que presenta deficiencias al respecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05-04-02, Valverde.

0804



Por último, como primera medida específica de protección y corrección de carácter ambiental, a todas las actuaciones (incluso la rehabilitación de edificios existentes) se les exige un informe previo de compatibilidad emitido por el organismo administrativo al que corresponde la gestión y administración del espacio (artículo 3.5 del DL 1/2000).

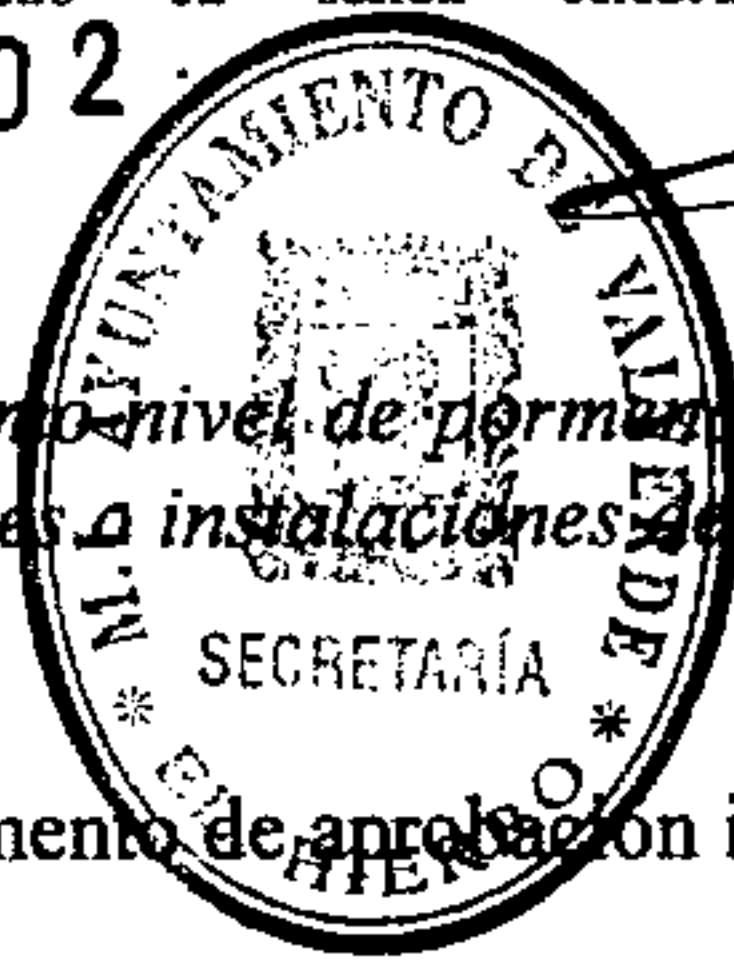
- .c9- III-4.8. *No es razonable ni aceptable por el territorio el permitir una caseta o cuarto de aperos por cada 2.000 m² de superficie. Si bien, pueda admitirse una unidad en la parcela mínima cuando ésta sea consecuenta de la actividad agrícola de la finca, no cabe la propuesta genérica planteada. No se mencionan los almacenes agrícolas que, tal vez, deberían regularse.*

La regulación de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal se mejora significativamente, cumplimentando lo requerido tanto por la DGOT como por el Cabildo. En el documento de aprobación provisional se propone lo siguiente:

- La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la finca o unidad registral.
 - Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:
 - Densidad máxima 1 ud/Ha o fracción
 - Superficie construida máxima 20 m²t
 - Altura máxima 1 planta
 - El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:
 - La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas con superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
 - Ocupación global máxima 5%
sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas.
 - Altura máxima 1 planta
 - Edificabilidad máxima 0,05 m²t/m²s
- El proyecto justificará su adecuación a la leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.
- Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 . Valverde.

080402



.c10- III-4.10. *Con el mismo nivel de normativización deberían señalarse las distancias a núcleos poblacionales e instalaciones de ocio que originen presencia o concentración de personas.*

Se señalaban ya en el documento de aprobación inicial (punto 14).

.c11- III-4.20. *La regulación del uso de acampada en el artículo 67.5.c D1/2000, requiere calificación territorial y su previsión y características en el planeamiento.*

En el documento de aprobación provisional se elimina este punto, que contradecía las condiciones de los usos de la misma norma (que prohíben el uso de acampada).

.c12- III-5.3.h y otros. *Deben aclararse las referencias a planeamiento especial cuando parece referirse en concreto a Proyecto de Actuación Territorial.*

En las normas particulares de suelo rústico, la legitimación de los usos admisibles requiere en ocasiones planeamiento especial, en ocasiones proyecto de actuación territorial y en ocasiones calificación territorial, siempre según lo dispuesto en el DL 1/2000.

Por ejemplo, en la norma III-5, las actividades extractivas se condicionan a un plan territorial especial (artículo 23 del DL 1/2000). Las infraestructuras y las instalaciones científicas, docentes y divulgativas, bien a un plan territorial especial (artículo 23), bien a un plan especial de ordenación (artículo 37). El uso residencial en supuestos de rehabilitación no requiere proyecto de actuación territorial (artículo 66.8.a), que sí se exige en otros casos, como el de las vivienda-guardería de instalaciones legitimadas mediante PAT (artículo 66.7.a).

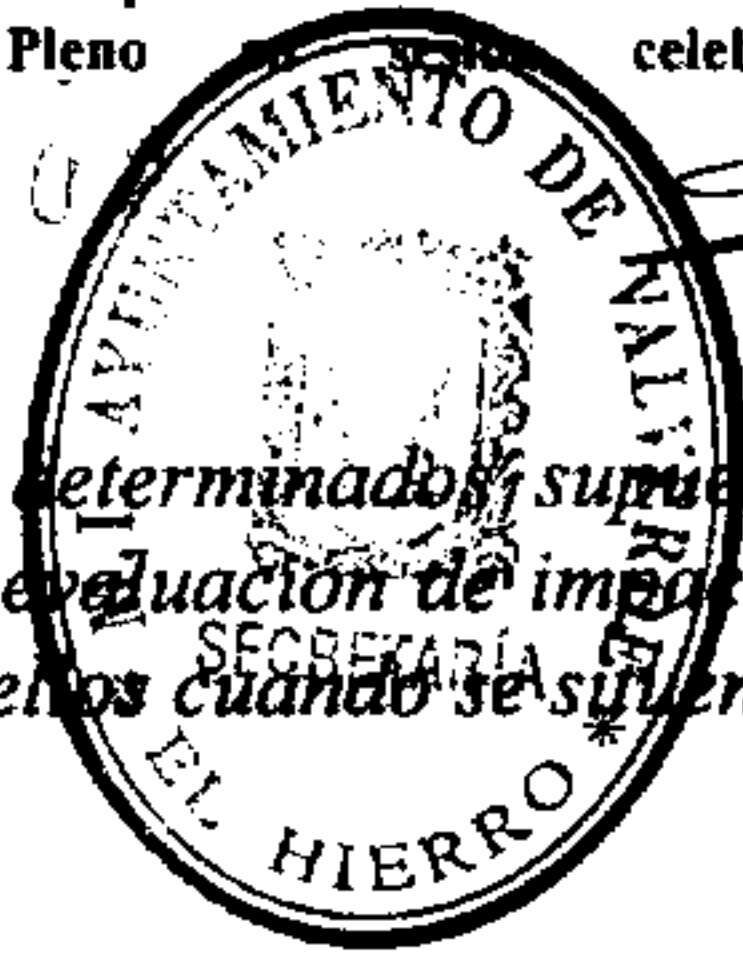
.c13- III-5.8 y siguientes. *En el suelo rústico de protección territorial solo son posibles los usos y actividades de carácter provisional, sin perjuicio de los que puedan autorizarse excepcionalmente mediante un Proyecto de Actuación Territorial.*

Los puntos 8, 9 y 10 de la norma III-5 se sustituirán por condiciones particulares de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal. Sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- Densidad máxima 1 ud/Ha o fracción
- Superficie construida máxima 20 m²t
- Altura máxima 1 planta

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno celebrada el día 05/04/02 Valverde.

08040



.c14- *La exigencia, en determinados supuestos, del sometimiento de la actuación a un procedimiento de evaluación de impacto, solo es posible en aquellos casos previstos en la Ley y, entre ellos cuando se sitúan en áreas de sensibilidad ecológica.*

Se elimina esta exigencia.

.c15- IV-2. *Los asentamientos agrícolas son una categoría de suelo rústico y como tal deben quedar delimitados territorialmente en el planeamiento en relación, precisamente, de las características y aptitudes del territorio y del modelo de ocupación del territorio que se establezca para dichos asentamientos. El cómputo de la superficie de la parcela cuando esta afecta a distintas categorías de suelo, será el previsto en el artículo 64 D 1/2000.*

Según el artículo 55 del DL 1/2000, algunas categorías de suelo rústico, como la de protección costera o la de protección de infraestructuras, tienen que ser compatibles con otras de las enumeradas (...será compatible..., puntos a.5 y b.5 del artículo). Del artículo 64 se desprende que la ley no prohíbe que exista compatibilidad en otros supuestos en los que puede ser necesaria: por ejemplo, para la protección cautelar de entornos de yacimientos arqueológicos en áreas agrícolas (protección cultural superpuesta a protección agraria) o en espacios naturales protegidos (protección cultural superpuesta a protección natural).

Esta compatibilidad puede ser conveniente también en el caso de los asentamientos agrícolas, en los que existe tolerancia residencial en un entorno que no se caracteriza por la actividad residencial, sino por la agropecuaria. (Los asentamientos agrícolas no son, ni deben considerarse, áreas residenciales.) Por este motivo, el punto 1 de la norma IV-2 del documento de aprobación inicial aclaraba que el grafismo de los planos de ordenación no delimitaba áreas concretas y que los asentamientos agrícolas se superponían a las categorías de protección agraria y de protección territorial.

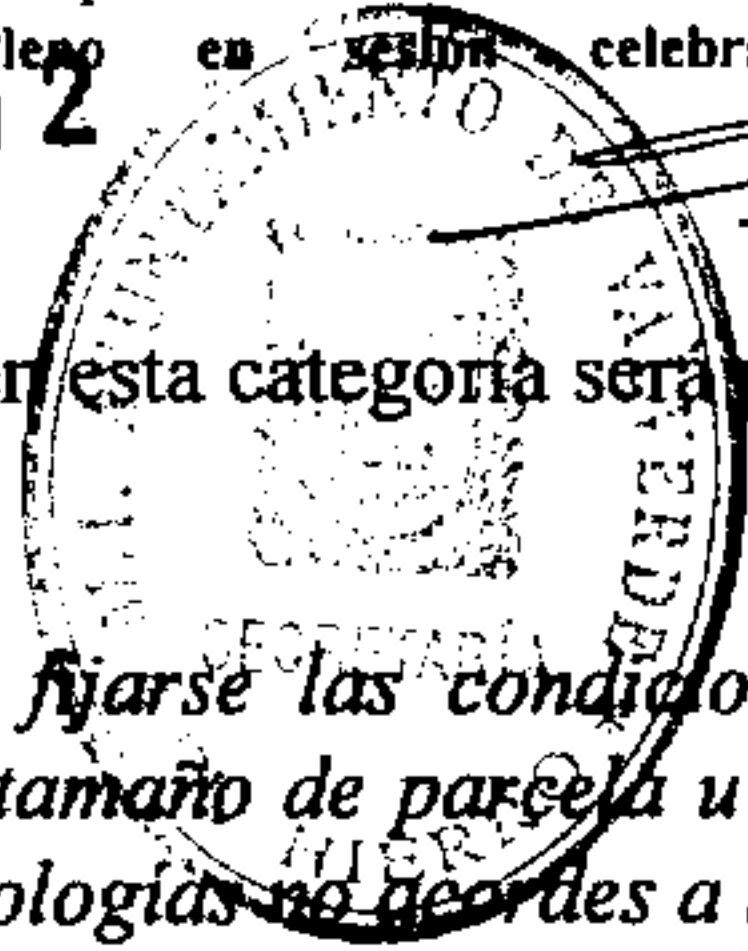
Sin embargo, y no sólo por las razones que indica el informe de la DGOT, puede que sea más eficaz delimitarlos como categoría independiente, no superpuesta, diferenciando los del entorno próximo de los núcleos de población de los aislados. Las condiciones de edificación serán del estilo de las de la norma particular de la zona de protección agraria: condiciones particulares de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal, con la única salvedad de permitir una vivienda de 150 m² por finca.

.c16- IV-2.6 y concordantes. *La regulación de los usos posibles en los asentamientos agrícolas debe formularse en función de la actividad agropecuaria que justifica la delimitación de esta categoría de suelo.*

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALVERDE

DOCUMENTO CORREGIDO SEGÚN EL ACUERDO DE LA C.O.T.M.A.C. DE 5/11/2001

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado
Ayuntamiento, Pleno en sesión celebrada el día 05-04-02 V.
080402



La regulación de los usos en esta categoría será parecida a la de los de las zonas de protección agraria.

.c17- IV-3.12. *Deberían fijarse las condiciones máximas de edificabilidad, también en valores absolutos, tamaño de parcela u otro, de forma que evitara la posibilidad de introducción de tipologías no acordes a las características propias del núcleo.*

En las condiciones de edificabilidad se añaden valores máximos absolutos, según lo indicado.

.c18- IV-3.9.a. *Aclarar lo que se pretende al utilizar la expresión "...desde vial..." en lugar de la normal de "...por...", ya que podría interpretarse que no requiere dar frente a la vía pública y las consecuencias serían distintas.*

Incluso en suelo urbano, la condición de afrontamiento a vía urbanizada no implica necesariamente que la finca limite con la vía, ni siquiera que se acceda a ella desde la misma (en algunos casos se accederá mediante servidumbre de paso a través de otra propiedad), sino que exista la posibilidad de enlazar con los servicios de infraestructura existentes: *"El afrontamiento con la vía pública no ha de entenderse como inmediación material, sino como simple posibilidad de enlazar con las redes de infraestructura de los aludidos servicios..."* [S. 7/11/1977; en la misma línea la S. 29/12/1980]. En último extremo, los conceptos "parcela" y "solar" del anexo del DL 1/2000 (que son los que exigen el acceso por vía pavimentada) se aplican sólo en las clases de suelo urbano y urbanizable. En los asentamientos rurales se usa el concepto "unidad apta para la edificación".

.c19- V-1.2. *La referencia al artículo 64 D1/2000 no puede aplicarse a las distintas clases de suelo. Este régimen está previsto para el específico del suelo rústico en relación a sus distintas categorías, pero ello no es trasladable al suelo urbano o urbanizable".*

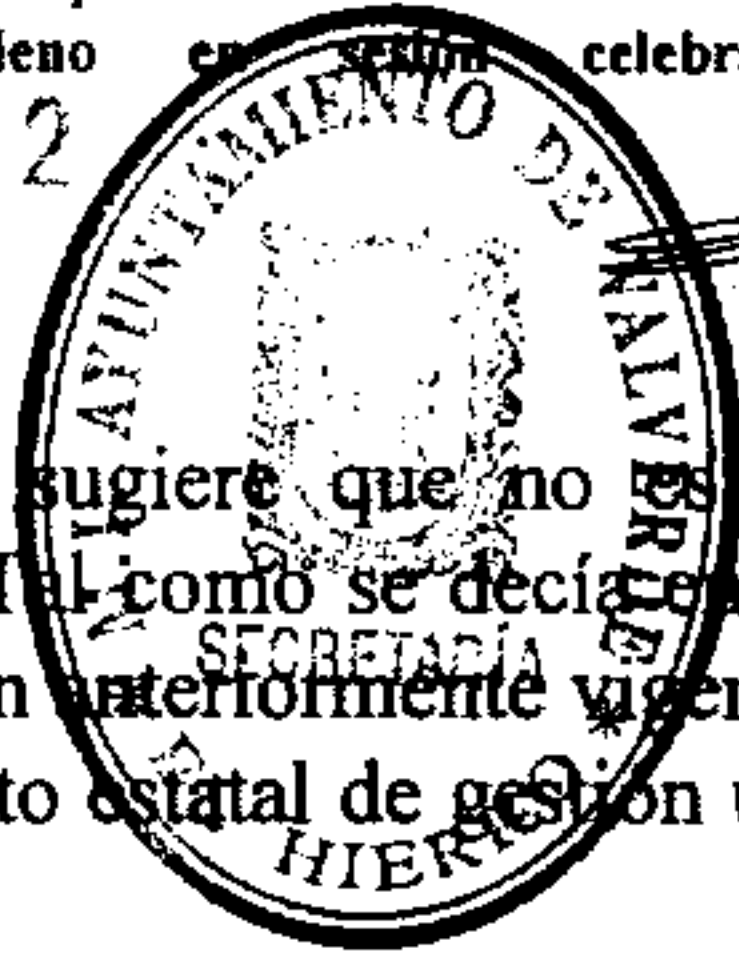
Se elimina este punto.

.c20- V-1.7 y V-1.12. *La determinación del coeficiente de sector o ámbito, éste en suelo urbano, es materia del Plan General por lo que no puede entenderse remitida su fijación al planeamiento de desarrollo.*

Se elimina la referencia al planeamiento de desarrollo.

.c21- V-1.7. *No se comprende la explicación al pie de página en relación al párrafo anterior. No cabe plantear coeficientes de homogeneización a posteriori en función de futuras delimitaciones de unidades de actuación, tampoco posible, y con la finalidad específica de unificar sus aprovechamientos. El coeficiente entre ámbitos y sectores del artículo 60, solo operativo en el segundo caso, debe responder a criterios funcionales en relación a su ubicación en la estructura urbana.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . V.º
08 04 02



El informe de la DGOT sugiere que no es posible delimitar a posteriori unidades de actuación. Esto no es así. Tal como se decía en c2, pueden delimitarse por el procedimiento establecido en la legislación anteriormente vigente (según la DT 1ª.2) y según lo dispuesto en el artículo 38 del reglamento estatal de gestión urbanística, de aplicación supletoria (según la DT 10ª).

No se discute la opinión de la DGOT sobre la unificación del aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

.c22- V-1.7. *Para cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado se detallará la ficha de características, con señalamiento expreso del cumplimiento del artículo 36 DI/2000. Conforme a ello, debe determinarse en dominio público o privado de los espacios libres y el carácter de dotaciones o equipamientos públicos o privados de las reservas de suelo para dichos usos. Asimismo, deben señalarse las condiciones geográficas que deben cumplir los espacios libres y las medidas ambientales que, en su caso, debieran cumplir los instrumentos de desarrollo correspondientes.*

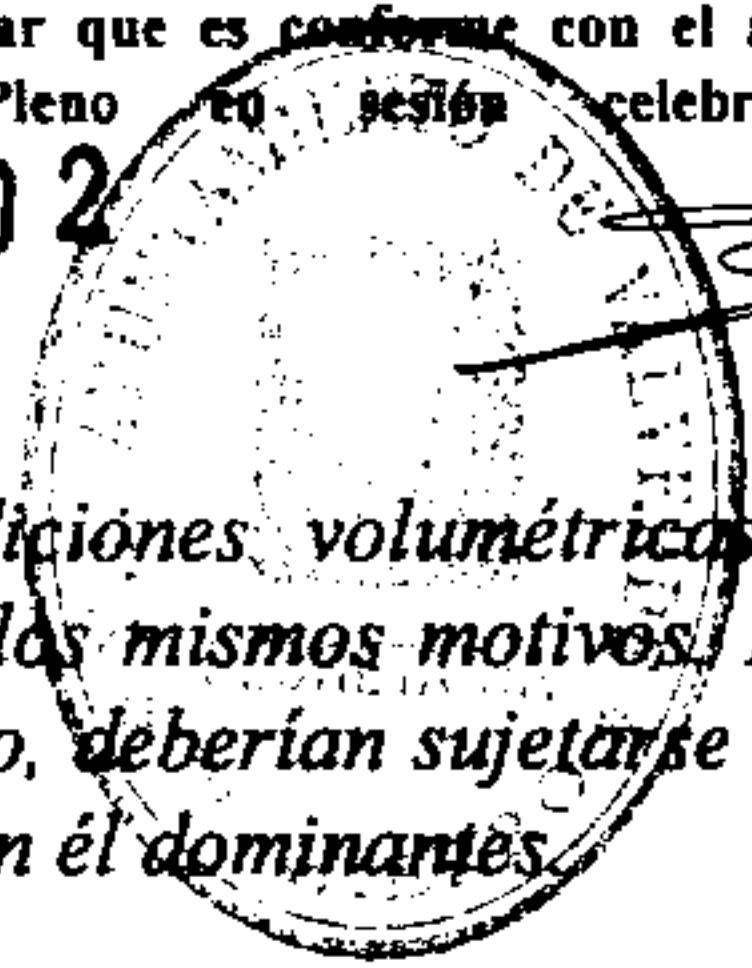
Tal como se decía en c2, la delimitación de unidades de actuación en los planes generales es opcional ("si procede...", artículo 32.2.B.5 del DL 1/2000). La revisión del PGOU las delimita en los casos que el Ayuntamiento estima procedente.

En suelo urbano sin consolidar no se delimitan ámbitos para la formulación de planes parciales a los que aplicar los límites del artículo 36 del DL 1/2000. Sin perjuicio de lo anterior, todas las unidades de actuación cumplen los estándares indicados.

.c23- V-2.12. *Las condiciones de edificabilidad constituyen el soporte económico de la propiedad inmobiliaria. En consecuencia, no parece posible que puedan depender de la forma de la parcela debiéndose respetar las edificabilidades máximas previstas aún, en los casos señalados en el apartado 12.*

La excepción prevista en el punto 12 de la norma V-2 se aplica en las zonas de ordenanza A y C (edificación alineada), en los casos en que los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima no permiten completar el frente de fachada (en la zona A) o el frente de fachada menos el retranqueo obligatorio a uno de los linderos (en la zona C), con 12 metros de fondo y la altura indicada. Estos supuestos pueden darse en parcelas con forma irregular (por ejemplo: trapezoidal con la base más ancha en la fachada), en los que, según lo previsto en el PGOU, los parámetros de fondo máximo y altura máxima priman sobre el de edificabilidad máxima. A fin de cuentas, las condiciones de fondo y altura definen condiciones de edificabilidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02. Valverde



.c24- V-2.13. *Las condiciones volumétricas de los equipamientos deben reconocerse expresamente por los mismos motivos. En cuanto a las dotaciones, si bien fuera del tráfico inmobiliario, deberían sujetarse a unas condiciones de adecuación al entorno y a las tipologías en él dominantes.*

Se elimina el punto 13.

.c25- *El Plan debe señalar las rasantes de las vías de nueva creación justificando su adecuación a las condiciones topográficas y el paisaje.*

Las rasantes en intersecciones y puntos singulares, tanto de las vías de nueva creación como de las existentes, estaban ya en la documentación gráfica del documento de aprobación inicial. El trazado de las nuevas vías se proyectó teniendo en cuenta su adecuación a las condiciones topográficas y el paisaje.

.c26- A2-3. *Las determinaciones en relación a los viarios deben compatibilizarse con las medidas de supresión de las barreras físicas reconocidas en el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre.*

En el documento de aprobación provisional, en la norma A2-2 y en el punto 3.b) de la norma A2-3 se remite al Reglamento aludido.

.c27- A3-3. *Las plantas sótano, en tipologías de edificación abierta, deberían cumplir los retranqueos mínimos a linderos y posibilitar la plantación parcial de los espacios libres de la parcela, limitando sus condiciones de ocupación.*

En el documento de aprobación provisional se corrige el punto 10 (ahora 9) de la norma A3-3 y el punto 1 de la norma A3-4 según lo indicado.

.c28- A3-5. *No procede la segregación de parcelas afectas a un aprovechamiento urbanístico ya materializado. Por ello, es improcedente lo dispuesto en el apartado 3.*

En el documento de aprobación provisional se corrige el punto 3 de la norma A3-5, aclarando la imposibilidad de segregar la parte de parcela afecta al aprovechamiento materializado.

.c29- A3-6.2. *No se comprende la imposibilidad aludida para justificar una planta ático.*

En el documento de aprobación provisional se elimina el punto 2 de la norma A3-6.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02

.c30- A3-6-8. No está definido el concepto de semisótano y sería contradictorio artículo A3-6.1, excepto si a estos efectos el semisótano es la planta primera edificio.

Es lo que está previsto. El semisótano se considera planta bajo rasante cuando cumple la limitación del punto 1 de la norma A3-6 y planta sobre rasante si no la cumple. El punto 8 de la norma se corrige para que no haya duda alguna al respecto.

Informe de la Dirección General de Costas

...4º.- *Tras el análisis de la Revisión del Plan General de Ordenación de Valverde, se concluye solicitando se subsanen las siguientes deficiencias:*

- A.- *Señalar en el suelo rústico la línea de deslinde que delimita los bienes de dominio público marítimo-terrestre y la que delimita la zona de servidumbre de protección de 100m. de anchura.*
- B.- *Indicar expresamente, para las distintas categorías de suelo rústico y para los sistemas generales, que los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y que las edificaciones e instalaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*

Las letras A y B se refieren a los planos 5 y 6 de categorización del suelo rústico. En el documento de aprobación provisional, la franja que engloba el dominio público y la zona de servidumbre de protección se califica como zona 42: protección complementaria costera. Los planos llevan una leyenda con el contenido indicado en la letra B.

- C.- *Señalar en Pozo de Las Calcosas la ribera del mar y eliminar la clasificación de suelo urbanizable residencial en la franja que se introduce en el dominio público marítimo-terrestre. Plantear la recuperación de la zona de servidumbre de tránsito para esta zona.*
- D.- *Para el asentamiento Pozo de Las Calcosas, lindante con el dominio público marítimo-terrestre, indicar que las edificaciones estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.*

En el documento de aprobación provisional se señala la ribera del mar y, desde ella, en las zonas no consolidadas por edificación, la franja de 6 metros de servidumbre de tránsito. Se reduce el sector de suelo urbanizable hasta el deslinde marítimo-terrestre. Por último, se incluye una referencia a la DT4ª.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02

- E.- *Corregir en El Tamauste la servidumbre de protección en la zona de transición a 100m. e indicar que en la misma los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y que las edificaciones existentes en servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado texto legal.*

El error en la delimitación de la servidumbre de protección en la zona de transición de 20 a 100m es en el extremo Sur. La servidumbre de protección se ajustará a la delimitación de suelo urbano del Plan General vigente y afecta a una parcela clasificada como suelo urbano sin consolidar (112). En el documento de aprobación provisional se corrige el límite de la zona de servidumbre de protección y se incluye la referencia a la DT4ª.

- F.- *En La Caleta y Temijiraque será el órgano urbanístico competente el que determine la delimitación de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas a fin de aplicarle la anchura de servidumbre de protección que le corresponda en función de esa clasificación. En cualquier caso indicar que en la servidumbre de protección los usos estarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y que las edificaciones en dominio público y en servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.*

En los anexos 1 y 2 a la memoria de ordenación se justifica pormenorizadamente el carácter de "área urbana" de ambos núcleos, antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas. En el documento de aprobación provisional se incluye la referencia a los artículos 24 y 25 y a la DT4ª.

- G.- *En Temijiraque corregir los errores de grafismo en la representación de la línea de dominio público marítimo-terrestre aprobada por O.M. de 14-10-99.*

En el documento de aprobación provisional se han corregido los errores identificados.

- H.- *En Puerto de La Estaca la clasificación planteada tanto para la Cueva del Diablo como para la playa de Varadero no es la correcta. En esta zona se estará a lo informado por este Centro Directivo el 9-6-99 sobre el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de La Estaca.*

En el cuerpo de informe se clara: *Se propone la clasificación de infraestructuras portuarias (32) en la playa de Varadero y la Cueva del Diablo al representar el Puerto de La Estaca no en su situación actual sino en su posible ampliación. Conviene tener en cuenta que el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de La Estaca fue informado desfavorablemente por esa Dirección General con fecha 9-6-99. En consecuencia la clasificación, tanto de la playa como de la Cueva del Diablo, deberá ser de otros sistemas generales (35), en lugar de infraestructura portuaria (32).*

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a

080402

050402

En el documento de aprobación provisional la calificación se corrige según lo indicado.

I.- *Las referencias a la Ley de Costas señaladas en los anteriores apartados deberán figurar tanto en la documentación gráfica como en la escrita de la Revisión del Plan General de Ordenación.*

En el documento de aprobación provisional figuran en la documentación gráfica a escala de término y en la de ordenación de los núcleos costeros. Asimismo, en el apartado 4 de la memoria y en la norma I-12 de la normativa urbanística.

.3 Modificaciones

Se limitan al establecimiento de protecciones complementarias y a la corrección de delimitaciones y de la ordenación pormenorizada. No se consideran sustanciales, porque no afectan al modelo, ni a los elementos básicos de la ordenación, ni a los criterios y soluciones del plan inicialmente aprobado.

.4 Adecuación a los instrumentos de ordenación aplicables

La revisión cumple las determinaciones del plan insular (se justifica en el apartado 2 anterior) y de los planes de protección de los paisajes protegidos de Ventejís y Temijiraque.

.5 Cumplimiento de la legislación sectorial

Cumple la legislación sectorial concurrente.

Ley de ordenación del territorio de Canarias

Tiene el contenido previsto en el DL 1/2000 y respeta los límites que impone su artículo 34:

- No reclasifica terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal en los últimos treinta años.
- No reclasifica terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística en los últimos veinte años.
- No reclasifica suelo rústico clasificado como de protección hidrológica o forestal de conformidad con el artículo 55 del DL.
- No existen zonas en las que el plan general anterior permita más de 75 viviendas ni más de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea y tampoco se prevén en la revisión.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALVERDE

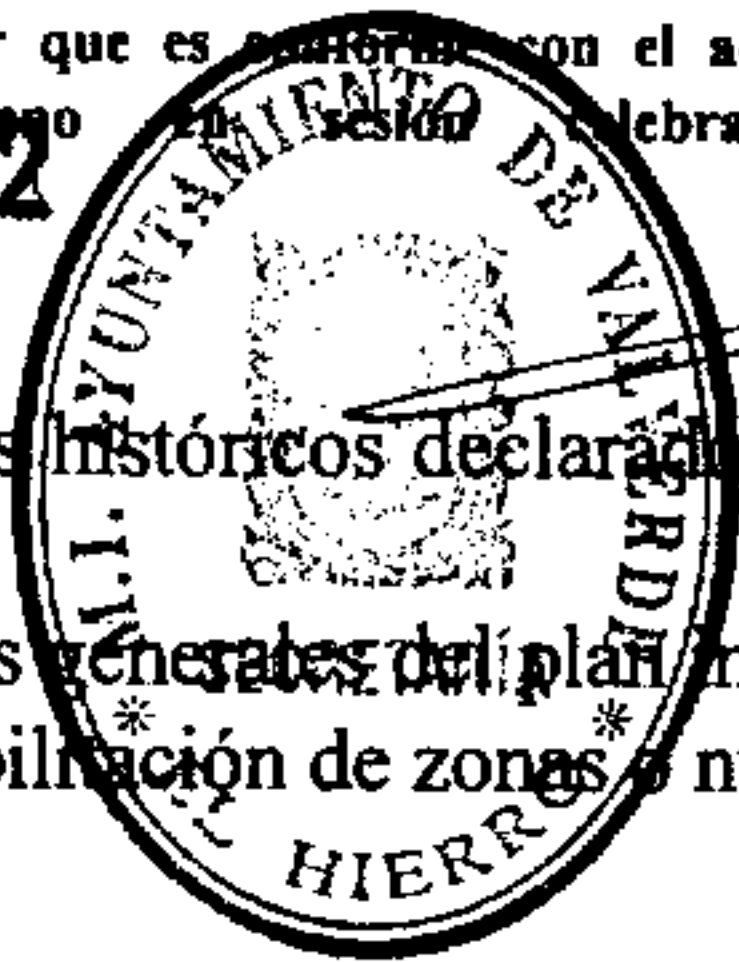
DOCUMENTO CORREGIDO SEGÚN EL ACUERDO DE LA C.O.T.M.A.C. DE 5/11/2001

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

080402

050402

- No existen conjuntos históricos declarados con base en la Ley del patrimonio histórico de Canarias.
- No altera los criterios generales del plan insular de ordenación en cuanto al desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos.



Ley de Costas

La normativa regula las zonas de dominio público y servidumbre de protección según lo dispuesto en el capítulo II del título II, en el capítulo I del título III y en las disposiciones transitorias de la Ley de Costas.

Los planos reproducen el proyecto de deslinde del dominio público marítimo terrestre. Se propone la corrección de tramos concretos del frente litoral de Temijiraque y La Caleta, de acuerdo con las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento y según la justificación que se incorpora como anexo.

Ley de Carreteras

Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras deben cumplir lo dispuesto en el capítulo 1 del título III, el título IV y las disposiciones adicionales del Reglamento de Carreteras de Canarias.

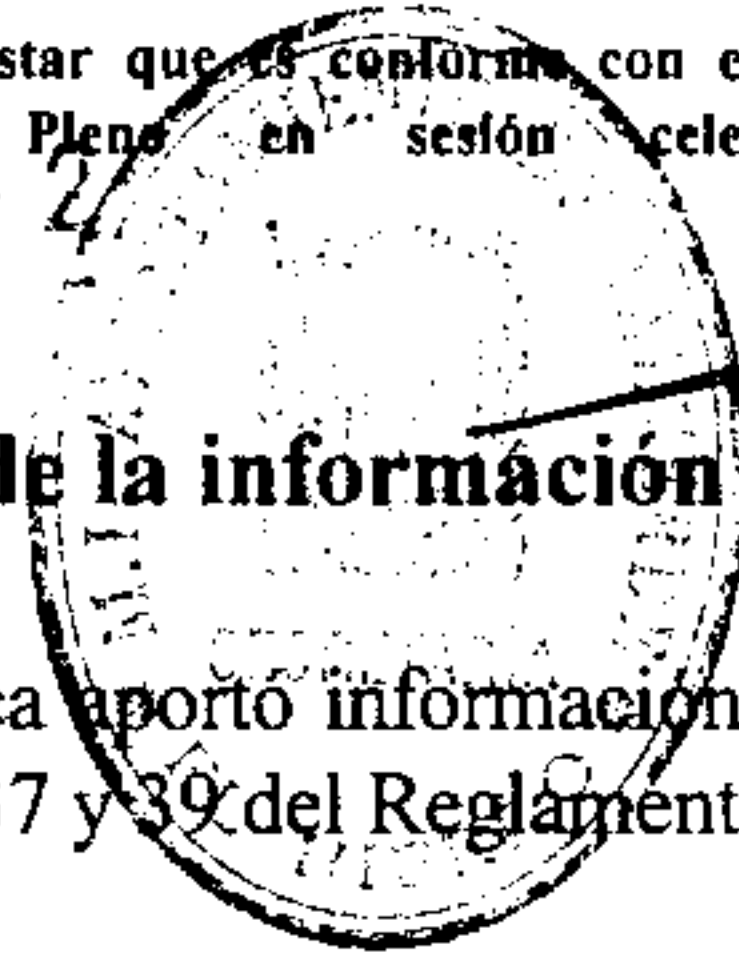
Servidumbres aeronáuticas

Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en zonas de servidumbre aeronáutica del aeropuerto se adecuarán a lo previsto en el Decreto de 24 de Febrero de 1972.

Medidas precisas para la protección de los bienes de dominio público

Las medidas precisas para la protección de los bienes de dominio público situados en las distintas clases y categorías de suelo (DL 32.2.A.5) están implícitas en la normativa urbanística del plan general y, en particular, en la norma I-12 de protección del dominio público y cumplimiento de la legislación sectorial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a



.6 Conclusiones de la información urbanística

La información urbanística aporta información básica escrita y gráfica sobre todos los asentamientos que indican los artículos 37 y 39 del Reglamento de Planeamiento.

Estructura urbana

EVOLUCION DE LOS NUCLEOS (1976-1981-1997)

- ↑↑ La Caleta, Mocanal
- ↑ El Tamaduste, Echedo
- ↓↑ Guarazoca, Casas del Monte, Erese
- ↑ Pozo de las Calcosas, Temijiraque

- ↑■ Puerto de La Estaca, Valverde
- ■ -
- ↓■ -

- ↑↓ San Andrés
- ↓ -
- ↓↓ Isora, Tiñor

El primer asunto analizado fue la estructura urbana. El capítulo 1 reconsideraba en primera aproximación los análisis estructurales del plan general de 1975, estudiando la estructura de los asentamientos y la estructura general y orgánica, la confirmación o no de las hipótesis de crecimiento realizadas y la evolución reciente de los distintos núcleos.

Experiencia del planeamiento vigente

El capítulo 2 continuaba la misma línea argumental, referida a la experiencia de la aplicación del plan general de 1975 y las intervenciones públicas más relevantes (redes de comunicaciones y de servicios infraestructurales básicos; equipamiento comunitario). El último apartado recordaba la

incidencia de la nueva legislación urbanística y sectorial sobrevenida, tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma. La mayor parte de los instrumentos legales vigentes, comenzando por los reglamentos de la Ley del Suelo de 1976, son posteriores a la aprobación definitiva del plan general.

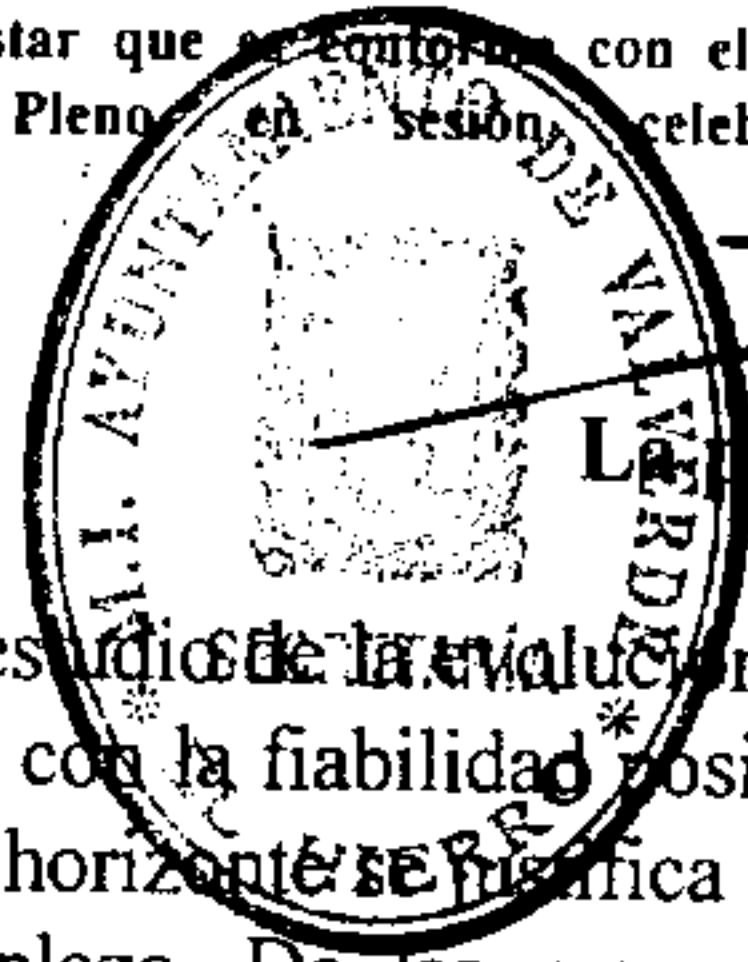
El medio físico

Este capítulo desarrolla la información que exige el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (aprobado por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero), aportando la información básica necesaria para evaluar la incidencia ambiental de las propuestas. Tanto la descripción general de las características del medio físico municipal, como el diagnóstico ambiental, pretenden fijar con la exactitud posible los usos recomendables y las limitaciones que deben imponerse al desarrollo de actividades de transformación, especialmente las urbanas.

El contenido ambiental de la revisión ha sido reelaborado y se formaliza como documento independiente.



Para hacer constar que se equivoque con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento - Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 - Valverde, a



La población I. Estimación de la población futura

El capítulo 4 se dedica al estudio de la evolución poblacional del municipio y sus características principales, para adelantar con la fiabilidad posible las proyecciones de población al año 2010. La lejanía relativa del año horizonte se justifica por la dinámica municipal: los objetivos han de fijarse a medio o largo plazo. De las proyecciones, calculadas con modelos matemáticos basados en la experiencia anterior, se deduce la conveniencia de proyectar el plan para una población del orden de los **6.000 habitantes**.

La población II. Nivel de instrucción y actividades económicas

El capítulo 5 expone otras características relacionadas con la dinámica poblacional, que se expresan sintéticamente por su utilidad para comprender mejor las tendencias socioeconómicas actuales. En primer lugar constata un nivel medio de instrucción preocupantemente bajo. Por otra parte, la población activa actual es del 65% y crece de forma constante. En el año horizonte puede alcanzar el 70% de la población total, lo que representa de 2.500 a 4.300 habitantes, que en principio demandarán puestos de trabajo, que sería bueno que existieran en el municipio. Esto obliga a incrementar la oferta. A continuación se analiza la situación actual y las posibilidades de crear empleo en los sectores primarios, secundario y terciario, llegando a un planteamiento inicial de las opciones de desarrollo a considerar.

El subsector **agropecuario** tiene un potencial de desarrollo significativo (podría cubrir la tercera parte de la demanda, unos 1.000 puestos de trabajo), de ahí que deban calificarse como áreas de interés agrícola las fincas de costa y medianía que estén cultivadas o sean susceptibles de estarlo. Por lo demás, el sector económico con más posibilidades es el **terciario**: el comercio, los servicios y el turismo.

Edificación

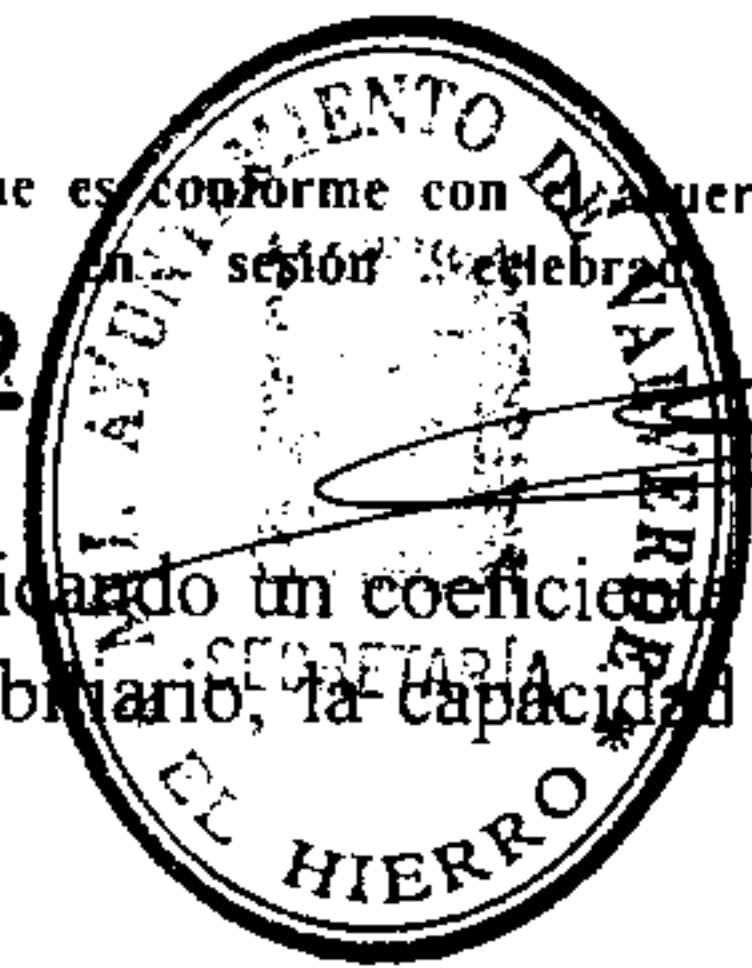
El capítulo 6 se refiere en primer lugar al resultado del trabajo de campo de información sobre usos, alturas, estado actual, etc., referida a los núcleos de población; y, en segundo lugar, a las tipologías de edificación. Los edificios de los núcleos de Valverde son casi siempre aislados o adosados y contienen sobre todo viviendas unifamiliares (el 94,3%). La vivienda colectiva (0,5%) es excepcional. Este análisis se contrapone a las tipologías previstas en el Plan General de 1975 y a la normativa -ciertamente exhaustiva y quizás demasiado detallada- del Plan insular. En conjunto, aporta datos a tener en cuenta en las determinaciones normativas de la fase de ordenación. Con el mismo objeto se incluyen datos del patrimonio cultural.

Necesidades de suelo residencial y de equipamientos

El primer apartado estudia la evolución del parque inmobiliario residencial y calcula las nuevas viviendas necesarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde

080402



Sumadas a las existentes y aplicando un coeficiente de holgura de entre 2 y 3 que garantiza la flexibilidad del mercado inmobiliario, la capacidad de proyecto oscilará entre 3.000 viviendas principales.

Los apartados tercero y cuarto explican la situación actual de los espacios libres y los equipamientos y dimensionan las reservas que exigirá la evolución poblacional proyectada:

Equipamiento..... 6,829 m²s/hab
Espacios libres..... 3,460→5,000 m²s/hab

Red viaria y transporte

El transporte es un problema básico. En este capítulo se apuntan los problemas de movilidad y la situación actual del transporte colectivo de viajeros, así como la situación actual y las políticas en marcha de otras instancias administrativas: carretera de Valverde a El Golfo por Los Roquillos y ampliación del puerto de La Estaca. Ambas actuaciones son estratégicas para el desarrollo socioeconómico y determinarán algunos aspectos de la ordenación.

Infraestructuras técnicas

El capítulo 9 de la información analiza la situación actual y estima las necesidades futuras de los sistemas de producción y abastecimiento de agua potable; saneamiento y depuración de aguas residuales; suministro de energía eléctrica y telefonía.

Análisis de la Hacienda local

La información de este último capítulo sirve para delimitar las posibilidades de inversión en materia de urbanismo por parte del Ayuntamiento. Para ello se estudia la estructura de ingresos y gastos, el endeudamiento y las perspectivas de evolución de la capacidad inversora municipal.

.7 Objetivos y criterios de la revisión del PGOU

Los objetivos generales de la revisión del Plan General son adecuar el planeamiento al crecimiento previsible hasta un nuevo año horizonte y a las circunstancias sobrevenidas desde 1975, así como adaptarlo a lo previsto en el planeamiento de rango superior y compatibilizarlo con el planeamiento ambiental vigente o en tramitación.

Los objetivos y criterios concretos de la ordenación son los siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

.a- Núcleos de población:

.a1- Reconocer/delimitar todos los núcleos de población existentes y prever su desarrollo ordenado:

- La clase «suelo urbano» puede ser apropiada en Valverde-capital y en algunos núcleos costeros. La categoría «asentamiento rural» parece idónea para la mayor parte de los núcleos restantes.
- La clase «suelo urbanizable» debe corresponderse con las expectativas reales del horizonte temporal de la revisión, a la vista de la experiencia de desarrollo del Plan de 1975.
- No se delimitará suelo urbanizable «turístico».

.a2- Tramas urbanas:

- Respetar en la medida de lo posible la ordenación prevista en el Plan General de 1975, que ha generado procesos de parcelación y edificación que en principio no se desea alterar.
- Adecuar la capacidad poblacional de los núcleos a las necesidades de alojamiento calculadas, con un cierto margen (que puede ser mayor en los asentamientos rurales), para considerar los casos de infravivienda y ruina sobrevenida y conseguir la máxima flexibilidad del mercado inmobiliario.
- Considerar la demanda de segundas residencias.
- Revisar los criterios de diseño de viales de nueva creación, ajustando su trazado y sus características a las condiciones físicas del territorio y a la facilidad y realismo de su gestión y urbanización.

.a3- Mejorar cuantitativa y cualitativamente los servicios que han de prestarse a los ciudadanos:

- En núcleos de suelo urbano, reservar el suelo necesario para el equipo comunitario y los espacios libres calculados, en localizaciones adecuadas a su función estructurante.
- Prever la creación/adecuación/renovación de las redes de infraestructuras básicas.
- En los núcleos rurales, proponer el equipamiento y los espacios libres mínimos que aseguren ciertos grados de centralidad.

.a4- Mejorar la accesibilidad entre los núcleos y, hasta donde sea posible, el transporte interurbano:

- Apoyar la construcción del túnel de La Gorreta y la conexión norte entre El Golfo y Valverde.
- Mejorar la red viaria básica, no sólo el eje viario principal (TF-911 y TF-912), sino también las carreteras principales que unen los tres sistemas de núcleos: VALVERDE-BARRIOS (carretera de Valverde a Guarazoca), VALVERDE-NISDAFE y NISDAFE-BARRIOS (carretera de San Andrés a Guarazoca por Las Montañetas); y las carreteras de tercer nivel del sistema de núcleos de Valverde: las carreteras de acceso a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 050402 Valverde 080402

Echedo, Tamaduste, La Galeta y Las Playas (ampliar el túnel de Las Playas).



.b- Empleo:

.b1- Mantener la oferta de trabajo actual:

- Mantener la potencialidad económica del suelo rústico y, en especial, de las actividades agropecuarias. Regular la actividad extractiva.

.b2- Posibilitar la generación de nuevo empleo:

- Admitir la implantación de instalaciones industriales en polígonos ortodoxos (El Majano) o tolerando la coexistencia del uso industrial con otros usos urbanos o no urbanos.
- Reforzar y desarrollar la incipiente oferta de primera y segunda residencia del litoral o de la medianía baja; y la rural, en asentamientos rurales o ligada a la rehabilitación de edificios con interés etnográfico.

.c- Medio ambiente:

.c1- Recursos medioambientales:

- Proteger el patrimonio cultural arqueológico, etnográfico y urbanístico, así como el edificado, en tanto que su destrucción prematura e indiscriminada constituiría un despilfarro económico y un atentado cultural.
- Mantener y potenciar la protección especial de los espacios naturales catalogados.

.c2- Suelo rústico:

- Reducir el nivel de impacto de los desarrollos urbanos residenciales y turísticos, delimitando la máxima expansión de los núcleos y urbanizaciones y eliminando expectativas urbanísticas en terrenos rústicos.
- Mantener los niveles de protección previstos en el Plan General de 1975.

.c3- Unidades paisajístico-ambientales:

.A- Altimeseta:

- Mantener el carácter rústico de la unidad, favoreciendo la implantación de usos agropecuarios y limitando al máximo la edificación fuera de los núcleos, así como cualesquiera otros usos que supongan alteraciones significativas del relieve y del paisaje.
- Protección especial de los conos volcánicos y del entorno próximo de Tiñor.
- En los espacios naturales protegidos (paisaje protegido de Ventejís, parque rural de Frontera y reserva natural especial de Tibadaje) se estará a lo que determine la ordenación ambiental.

.B- Las Playas:

- Concentración de la edificación en los extremos del anfiteatro, en plataformas de pendiente suave.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL, adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 350402 Valverde, a

080402



- En la zona B1 (litoral), ordenación detallada previa de las áreas susceptibles de urbanización, con planeamiento especial.
- En el espacio natural protegido (monumento natural de Las Playas) y el área de sensibilidad ecológica se estará a lo que determine el planeamiento ambiental.
- .C- Ladera de Las Playecillas:
 - Mantenimiento del carácter rústico en la mayor parte de la unidad.
 - Tratamiento adecuado del litoral y de las márgenes de la carretera de Las Playas. Sobre todo en Temijiraque, es admisible un cierto crecimiento urbanístico (segunda residencia), con redes viarias claras y previsión de enclaves dotacionales y de uso del recurso costero (puntos de baño).
- .D- Ladera de Azofa:
 - En la parte alta (cerca de Tiñor), mantenimiento del carácter rústico de la unidad, favoreciendo la implantación de los usos agropecuarios y limitando al máximo la edificación, así como cualesquiera otros usos que supongan alteraciones significativas del relieve y del paisaje.
 - En la subunidad D1 (litoral), ordenación detallada previa de las áreas susceptibles de urbanización.
 - En el espacio natural protegido (paisaje protegido de Temijiraque) se estará a lo que determine el planeamiento ambiental.
- .E- Región Norte:
 - Mantenimiento del carácter rústico de la mayor parte de la unidad, favoreciendo la implantación de usos agropecuarios y limitando al máximo la edificación fuera de los núcleos, así como cualesquiera otros usos que supongan alteraciones significativas del relieve y del paisaje.
 - Protección especial de los conos volcánicos, los campos de lava y la red de caminos rurales.
 - Ordenación detallada previa de las áreas susceptibles de urbanización, teniendo en cuenta por un lado la demanda de suelo turístico-residencial tanto en la costa como en la medianía alta; y, por otro, las necesidades de ensanche de los núcleos de población, sobre todo en la medianía. El sistema Guarazoca-Erese-Los Barrios (puede que hasta Valverde) podría constituir a largo plazo un continuo urbano.
 - Recuperación del Pozo de Las Calcosas.
 - En los espacios naturales protegidos (reservas naturales integrales de los Roques de Salmor y Tibadaje) se estará a lo que determine la ordenación ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento - Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde
080402



.8 Examen y análisis ponderado de las distintas alternativas

En los períodos de participación pública del avance y de la aprobación inicial no se presentaron alternativas al modelo territorial.

Con respecto al estudio de alternativas contenido en el avance:

- a) La ordenación del suelo rústico se ajusta a lo previsto en el DL.
- b) Los núcleos residenciales se han clasificado como asentamientos agrícolas o rurales o como suelo urbano o urbanizable residencial, según los casos, empleando las categorías previstas en el DL.
- c) No se prevé suelo turístico.
- d) El suelo industrial se delimita reconociendo las instalaciones existentes en San Andrés y El Majano. Se propone un sector industrial-terciario en Valverde.

.9 Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta

.9.1 Límite temporal de las previsiones

Las proyecciones de población y el estudio de necesidades de suelo residencial y de equipamientos de la información urbanística se realizaron tomando como horizonte el año 2010, límite temporal al que ha de entenderse referido el conjunto de las previsiones del plan. Esta lejanía relativa se justifica por la dinámica municipal, que aconseja establecer objetivos a medio y largo plazo, y es coherente con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, que señala la necesidad de una estrategia de desarrollo urbano *a largo plazo* (RP 23.2.c y 41.1).

Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable incluidos en el programa y de los sistemas generales adscritos a los mismos debe producirse en dos cuatrienios (RP 26.3 y 41.3).

.9.2 Indicadores de revisión anticipada

La revisión anticipada del plan general procederá en las circunstancias siguientes:

- a) Cuando transcurran diez o más años desde su aprobación definitiva.
- b) Si se originan procesos de urbanización marginal, con una ocupación equivalente al 10% de la superficie del suelo de cualquiera de los núcleos de población delimitados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02. Valverde.



- .c) Si en cualquiera de los asentamientos rurales se produce un proceso de urbanización/edificación acelerado, que agote a más del 50% de la capacidad residencial de una manzana o ámbito de superficie equivalente. En este supuesto, la revisión parcial estudiará el ámbito en cuestión y su entorno y planteará la reclasificación de dichos ámbitos a suelo urbano y suelo rústico, con los criterios de delimitación procedentes en cada caso..
- .d) Si existe riesgo de que se agote la capacidad poblacional de cualquiera de los núcleos de población o del suelo urbanizable sectorizado residencial.
- .e) Si existe riesgo de que se incumplan los objetivos de protección de los espacios naturales delimitados.
- .f) Si se constata el incumplimiento generalizado de las medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.
- .g) Si se plantea la ejecución de grandes obras de infraestructura no previstas en el plan general.
- .h) Si se aprueba un plan de mayor rango o se modifica la legislación aplicable.
- .i) Por cualquier otra circunstancia de similar importancia.

.9.3 Ordenación estructural

Modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano

La ordenación del PGOU de 1975 se respeta en la medida de lo posible. En el suelo rústico se protegen las mismas singularidades topográficas y los mismos paisajes, a veces cambiando ligeramente y a veces ampliando su delimitación. En el resto del suelo rústico se prevén categorías similares o equivalentes. En cuanto al suelo residencial, salvo excepciones puntuales, se clasifica como suelo urbano o se incluye en asentamientos rurales todo el suelo clasificado como urbano en el plan anterior. Se incluyen también algunas zonas consolidadas que no estaban delimitadas y otras, no consolidadas, que se consideran necesarias para mejorar la estructura de los núcleos.

La ocupación del territorio municipal con usos urbanos se limita a los núcleos residenciales y a las implantaciones industriales existentes:

- .a) Sistema de Los Barrios:
 - .a1) Guarazoca:
 - Los Jarales
 - Guarazoca
 - .a2) Erese

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 08 04 02



- .a3) Mocanal:
 - Betenama
 - Tesbabo
 - Mocanal
 - Hoyo del Barrio
- .a4) Casas del Monte

- .b) Sistema de Valverde:
 - .b1) Echedo
 - .b2) Valverde
 - .b3) Pozo de Las Calcosas
 - .b4) El Tamaduste
 - .b5) La Caleta
 - .b6) Puerto de La Estaca
 - .b7) Temijiraque
 - .b8) Las Playecillas

- .c) Sistema de Nisdafe:
 - .c1) Tiñor
 - .c2) San Andrés:
 - San Andrés
 - Las Rosas
 - La Cuesta
 - El Majano
 - .c3) Isora:
 - Los Llanos
 - La Torre
 - Isora
 - Tajace de Abajo

En la medianía, el desarrollo urbano más significativo es el de Valverde. En contra de la afirmación del plan insular de que *tiende a perder en términos relativos... preponderancia*, hay que hacer notar que lo cierto es que ha ganado peso. Con respecto a la isla, ha aumentado del 20 % en 1950 al 23 % en 1981. En el mismo período y con respecto al municipio, aumentó del 32 % al 43 %. Con la única excepción de Puerto de la Estaca, todos los núcleos costeros demuestran un dinamismo considerable. Por lo tanto, se proyecta un desarrollo significativo de los tradicionales: El Tamaduste y La Caleta, y la consolidación (con un aumento considerable en términos relativos; que, sin embargo, se considera indispensable para conseguir la definición de una estructura urbana mínima coherente) del Pozo de las Calcosas y Temijiraque.



DELEGANCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a

08 04 02

Usos turísticos

Salvo excepciones puntuales (parador nacional en Las Playas; dos edificios de apartamentos en El Tamaduste; un hotel en Valverde) en el término no hay servicios de alojamiento turístico, ni se detecta una demanda clara de suelo con este uso. Consecuentemente, el PGOU no califica ámbitos, sectores ni parcelas con destino turístico.

Clasificación del suelo

El territorio municipal se divide en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico.

Superficie según clases de suelo

	Km ²	%
Suelo rústico	102,78	97,98
Suelo urbano	1,37	1,31
Suelo urbanizable	0,75	0,71
Total término	104,90	100,00

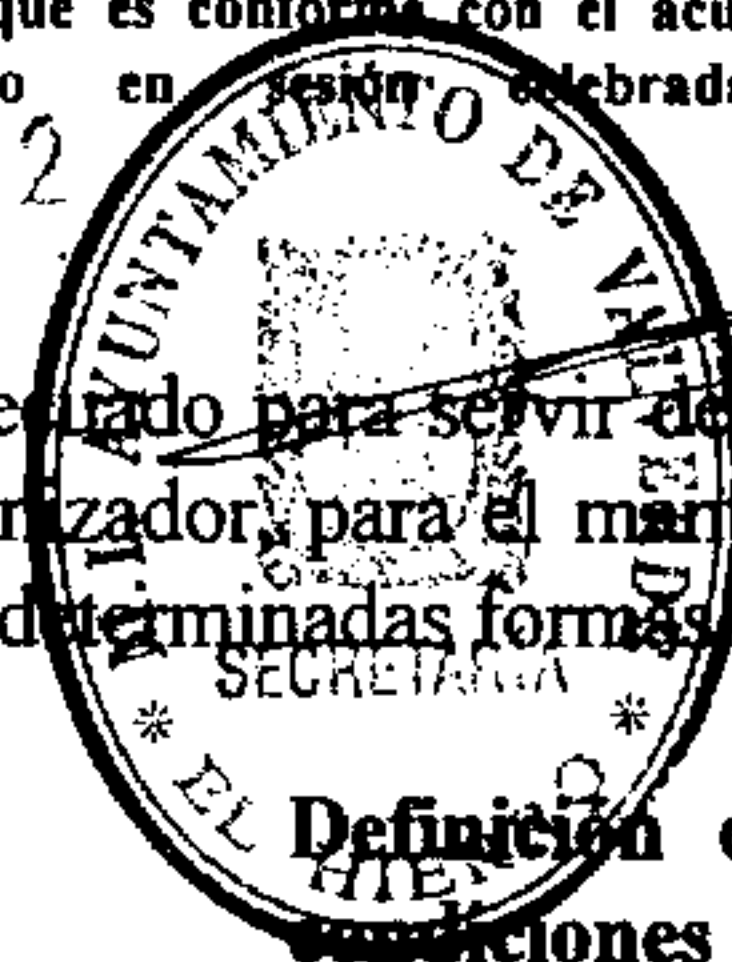
El suelo urbano (DL 50) es el conjunto de los terrenos integrados o susceptibles de ser integrados en las tramas urbanas, en el que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- Estar transformados por la urbanización, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio, tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- Estar consolidados por la edificación, por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos, de acuerdo con la ordenación proyectada.

El suelo urbanizable (DL 52) es el conjunto de los terrenos que el plan general adscribe a esta clase, por ser susceptibles de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que el plan determina. Se proyecta contiguo, sin solución de continuidad alguna, respecto al suelo urbano clasificado; y los aprovechamientos asignados son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda residencial, industrial y de usos terciarios.

El suelo rústico es el adscrito a esta clase por alguna de las razones expuestas en el artículo 54 del DL y, en general, por ser procedente su preservación por tener valores ambientales o

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Va
080402



agropecuarios, o por ser inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos o para preservarlos del proceso urbanizador, para el mantenimiento del modelo territorial y del valor del medio rural no ocupado o determinadas formas de poblamiento.

Definición del concepto de núcleo de población y condiciones objetivas que pueden dar lugar a su formación

Se consideran núcleos de población existentes las entidades o partes de entidades de población delimitadas como asentamiento rural o suelo residencial.

En el suelo rústico se entiende que no existe posibilidad de formación de nuevos núcleos de población si se cumplen las condiciones de edificación de la normativa urbanística del plan general. Se entenderá que existe riesgo de formación de un nuevo núcleo de población no admisible, si no se cumplen las condiciones de edificación de la normativa urbanística o, aunque no exista edificación, si se han realizado movimientos de tierra, apertura de caminos o calles de tal importancia, que permitan suponer la existencia de una parcelación urbanística ilegal.

Categorización del suelo rústico

El suelo rústico se subdivide en las categorías siguientes:

- [01] De protección ambiental:
 - [011] Natural (espacios naturales protegidos) DL 55.a.1
 - [012] Paisajística DL 55.a.2
- [02] De protección agraria DL 55.b.1
- [03] De protección territorial DL 55.d
- [10] De asentamientos:
 - [101] Agrícolas DL 55.c.2
 - [102] Rurales DL 55.c.1

La documentación gráfica delimita o señala ámbitos que se superponen a las zonas y subzonas antedichas:

- [4] Protección complementaria:
 - [41] Cultural DL 55.a.3
 - [42] Costera DL 55.a.5
 - [43] Minera DL 55.b.4
 - [44] De infraestructuras DL 55.b.5
 - [45] Hidrológica DL 55.b.3

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde
 08 04 02



No se delimitan zonas de protección de entornos (DL 55.a.4), ni de protección forestal (DL 55.b.2) ni de protección hidrológica (DL 55.b.3).

Las zonas [101] y [102] de asentamientos agrícolas y rurales se delimitan por la existencia de formas tradicionales de poblamiento rural. De acuerdo con los puntos 55.c.1 y 55.c.2 del DL:

- El suelo rústico de asentamiento agrícola incluye *áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación.*
- El suelo rústico de asentamiento rural incluye las *entidades de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.*

Usos genéricos atribuibles a cada categoría de suelo rústico

Se regulan en el apartado de condiciones de uso de las normas particulares III-2 (zonas 011 de protección ambiental natural), III-3 (zonas 012 con protección ambiental paisajística), III-4 (zonas 02 de protección agraria), III-5 (zonas 03 de protección territorial), IV-2 (zonas 101 de asentamientos agrícolas) y IV-3 (zonas 102) de asentamientos rurales. En todos los casos se cumple y desarrolla lo previsto en los artículos 62 a 67 del DL.

Capacidad residencial de los asentamientos agrícolas

Los asentamientos agrícolas delimitados en el entorno de Echedo afectan a una superficie de 516.122 m²s. Se estima que (para que puedan edificarse viviendas) el 60% de las fincas debe tener más de 10.000 m² de superficie y el 40% restante más de 2.000 m². Por lo tanto, puede hablarse de una capacidad teórica del orden de las 133 viviendas que, con la relación actual entre el número de habitantes y el número de viviendas, hacen 200 habitantes.

Capacidad residencial de los asentamientos rurales

Echedo

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	0	19206	0	11526	30379	0	5551	268	4759	15092	0
Superficie total	86781 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	0	9603	0	5763	11392	0					
Edificabilidad total	26758 m ² t										
Edificabilidad media	0.31 m ² t/m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	0	44	0	12	16						
Unidades de vivienda, total	72 ud.viv										

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día Valverde a

080402

050402



Densidad media
Habitantes/vivienda
Población

8 ud.viv/Ha
1.5 hab/ud.viv
108 habitantes

ELP	EQ	V	SG
6	5	16	0
51	44		

Guarazoca Jarales

Zona de ordenanza
Superficie (m²s)
Superficie total
Edificabilidad (m²t)
Edificabilidad total
Edificabilidad media

A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
1644	20270	0	157559	12433	0	30919	1144	3886	49417	0
277272 m ² s										
3288	15417	0	91479	4662	0					
114846 m ² t										
0.41	m ² /m ²									

Ud.viviendas s/ ordenanzas
Unidades de vivienda, total
Densidad media
Habitantes/vivienda
Población

5 45 0 177 7
234 ud.viv
8 ud.viv/Ha
1.5 hab/ud.viv
351 habitantes

ELP	EQ	V	SG
11	1	18	0
88	11		

Erese

Zona de ordenanza
Superficie (m²s)
Superficie total
Edificabilidad (m²t)
Edificabilidad total
Edificabilidad media
Ud.viviendas s/ ordenanzas
Unidades de vivienda, total
Densidad media
Habitantes/vivienda
Población

A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
1311	22281	0	75462	0	0	6846	1447	1502	19774	0
128623 m ² s										
2622	22281	0	53501	0	0					
78404 m ² t										
0.61	m ² /m ² s									
4	51	0	81	0						
136 ud.viv										
11	ud.viv/Ha									
1.5	hab/ud.viv									
204 habitantes										

ELP	EQ	V	SG
5	1	15	0
34	7		

El Mocanal

Zona de ordenanza
Superficie (m²s)
Superficie total
Edificabilidad (m²t)
Edificabilidad total
Edificabilidad media
Ud.viviendas s/ ordenanzas
Unidades de vivienda, total

A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
1293	68353	0	252112	56617	0	65720	6426	39522	68841	48784
607668 m ² s										
2586	65619	0	189084	21231	0					
278520 m ² t										
0.46	m ² /m ² s									
4	162	0	304	33						
503 ud.viv										

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde

080402

050402



Densidad media 8 ud.viv/Ha
 Habitantes/vivienda 1.5 hab/ud.viv
 Población 755 habitantes

ELP	EQ	V	SG
11	7	11	8
87	52		

Casas del Monte

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	0	0	0	0	20853	0	423	0	0	4815	0
Superficie total	26091 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	0	0	0	0	7820	0					
Edificabilidad total	7820 m ² t										
Edificabilidad media	0.30 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	0	0	0	0	11						
Unidades de vivienda, total	11 ud.viv										
Densidad media	4 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	17 habitantes										

ELP	EQ	V	SG
2	0	18	0
26	0		

Tiñor

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	115	0	0	34962	0	0	7609	0	59	3781	0
Superficie total	46526 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	115	0	0	17481	0	0					
Edificabilidad total	17596 m ² t										
Edificabilidad media	0.38 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	1	0	0	40	0						
Unidades de vivienda, total	41 ud.viv										
Densidad media	9 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	62 habitantes										

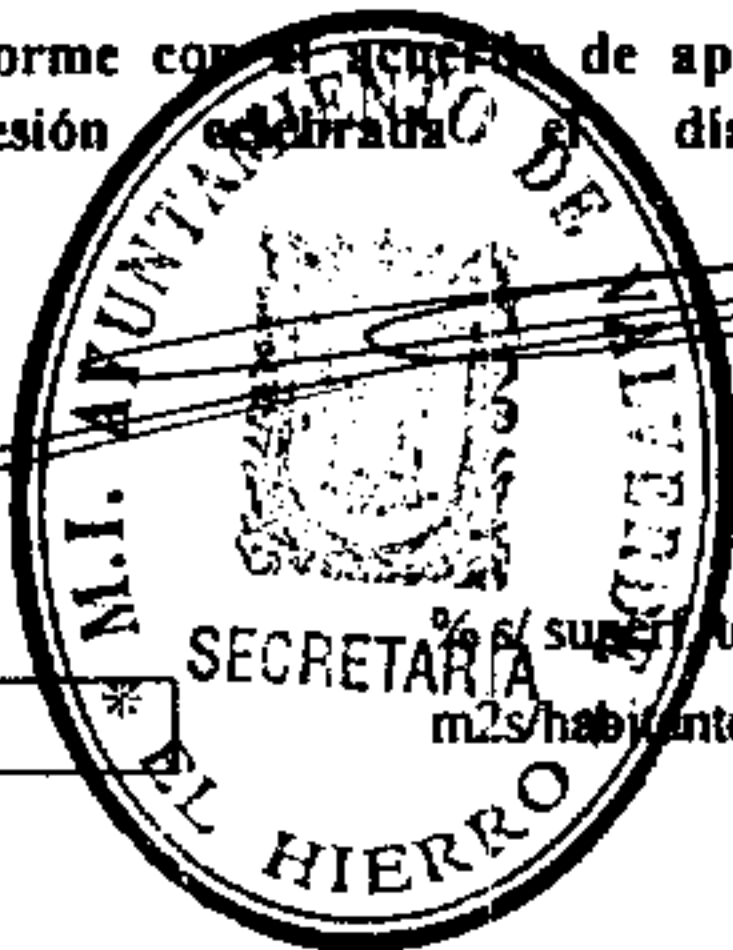
ELP	EQ	V	SG
16	0	8	0
123	1		

San Andrés

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	3474	95612	0	24218	7513	4100	27339	10602	10345	37764	0
Superficie total	220967 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	6948	80467	0	14732	2817	2460					
Edificabilidad total	107425 m ² t										
Edificabilidad media	0.49 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	11	226	0	26	4						
Unidades de vivienda, total	267 ud.viv										

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde

080402



Densidad media 12 ud.viv/Ha
 Habitantes/vivienda 1.5 hab/ud.viv
 Población 401 habitantes

ELP	EQ	V	SG
12	5	17	0
68	26		

Las Rosas

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	0	0	0	18777	0	0	3816	100	0	2714	0
Superficie total	25407 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	0	0	0	9388	0	0					
Edificabilidad total	9388 m ² t										
Edificabilidad media	0.37 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	0	0	0	20	0						
Unidades de vivienda, total	20 ud.viv										
Densidad media	8 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	30 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	15	0	11	0
m ² s/habitante	127	0		

La Cuesta

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	61	15266	0	0	0	0	3581	828	0	5999	0
Superficie total	25735 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	61	7633	0	0	0	0					
Edificabilidad total	7694 m ² t										
Edificabilidad media	0.30 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	1	32	0	0	0						
Unidades de vivienda, total	33 ud.viv										
Densidad media	13 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	50 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	14	0	23	0
m ² s/habitante	72	0		

Isora

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	2808	82631	0	176456	93900	0	48446	3026	17247	51386	0
Superficie total	475900 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	4728	73077	0	106309	35212	0					
Edificabilidad total	219327 m ² t										
Edificabilidad media	0.46 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	9	192	0	201	50						
Unidades de vivienda, total	452 ud.viv										

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 .

080402



Densidad media 9 ud.viv/Ha
 Habitantes/vivienda 1.5 hab/ud.viv
 Población 678 habitantes

ELP	EQ	V	SG
10	4	11	0
71	25		

**TOTAL
 ASENTAMIENTOS
 RURALES**

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	I	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	10706	323619	0	751072	221695	4100	200250	23841	77320	259583	48784
Superficie total	1920970 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	20348	274096	0	487739	83135	2460					
Edificabilidad total	867778 m ² t										
Edificabilidad media	0.45 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	35	752	0	861	121						
Unidades de vivienda, total	1769 ud.viv										
Densidad media	9 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv				% s/ superf. total		10	4	14	3	
Población	2654 habitantes				m2s/habitante		75	29			

En el cálculo de la capacidad residencial de los asentamientos rurales se tiene en cuenta el criterio de consolidación del 50 %, que es uno de los indicadores de revisión anticipada.

Condiciones complementarias para la aprobación de proyectos de actuación territorial

Los proyectos de actuación territorial no se admiten en las zonas 011 de protección ambiental natural ni en las 012 de protección ambiental paisajística ni en las 102 de asentamientos rurales.

Se admiten para legitimar instalaciones industriales en las zonas 02 de protección agraria, 03 de protección territorial y 101 de asentamientos agrícolas. Las normas particulares regulan en cada caso las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos.

Categorización del suelo urbano

El suelo urbano se subdivide en las categorías siguientes:

- [11] Suelo urbano residencial:
 - [111] Consolidado
 - [112] Sin consolidar

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde 08 04 02 .



- [21] Suelo urbano industrial:
- [212] Sin consolidar

El suelo urbano consolidado es el que cuenta con acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público (DL 50.a.1 y 51.1.a) y el no consolidado es el restante (DL 51.1.b).

Incluyendo los sistemas generales adscritos:

Núcleos	SU consolidado		SU sin consolidar	
	m ² s	%	m ² s	%
Valverde	596041	93	41842	7
El Tamaduste	65998	38	106236	62
La Caleta	142271	72	56311	28
Puerto de la Estaca	13191	100	0	0
Temijiraque	142088	89	17816	11
Pozo de las Calcosas	28789	100	0	-
El Majano	0	0	157304	100
Total	988378	72	379509	28

División en ámbitos y sectores

En Puerto de la Estaca se delimita un ámbito para el desarrollo de un plan especial de ordenación (DL 37) para la ordenación de la franja costera, el puerto y sus accesos, la compatibilización de la ampliación del puerto y el antiguo plan parcial de la unidad urbanística integrada residencial de Puerto de la Estaca y la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano.

En Pozo de las Calcosas se delimita un ámbito para el desarrollo de un plan especial de ordenación (DL 37), para la rehabilitación del núcleo y la ordenación de su entorno (DL 51.2.b).

En el núcleo de Valverde se señala un ámbito de interés cultural (DL 51.2.a) para la protección de la iglesia de Nuestra Señora de La Concepción y de su entorno. Este ámbito es mayor que el previsto en el expediente de bien de interés cultural, incoado el 15/3/1999 (BOC nº 51 del 26/4/1999). También se delimita un ámbito de suelo urbano sin consolidar condicionado a la aprobación de un estudio de detalle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 08 04 02 . Valverde 05 04 02



No se delimitan ámbitos para desarrollar con planes parciales ni especiales de ordenación (DL 32.2.A.4 y 32.2.B.2), ni adscritos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado (DL 32.2.A.8).

Categorización del suelo urbanizable

El suelo urbanizable se subdivide en las categorías siguientes:

- [12] Suelo urbanizable residencial:
 - [121] Sectorizado ordenado
 - [122] Sectorizado no ordenado
 - [123] No sectorizado diferido
- [22] Suelo urbanizable industrial y terciario:
 - [221] Sectorizado ordenado.

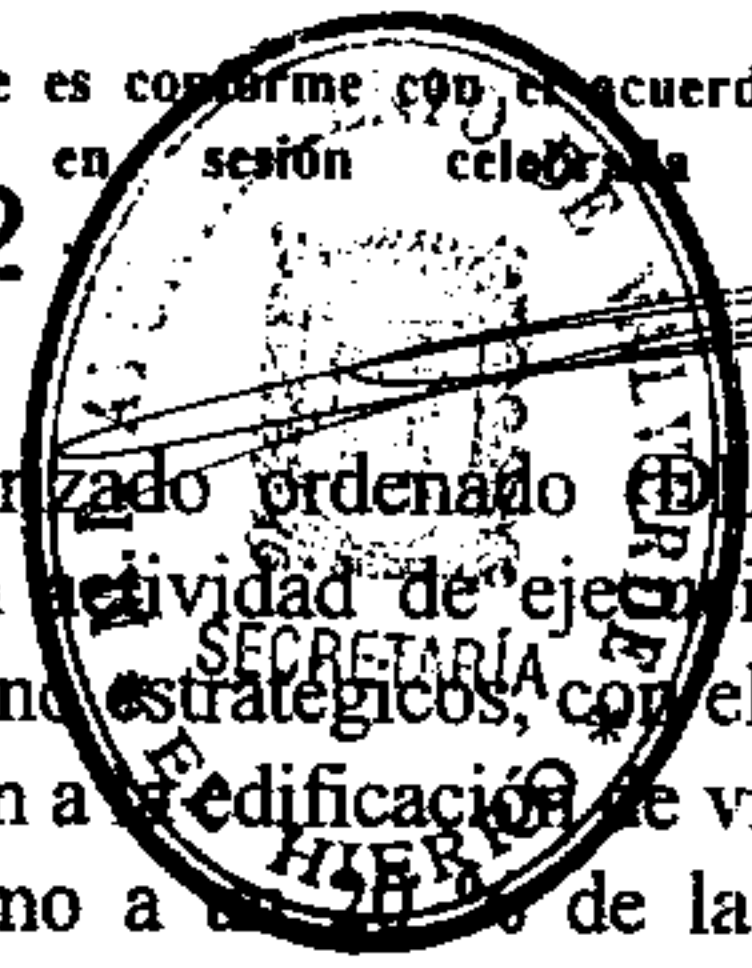
El suelo urbanizable se califica como sectorizado cuando se delimitan sectores concretos y como no sectorizado en el caso contrario (DL 53.1). Incluyendo los sistemas generales adscritos:

Ambitos	SUE so		SUE sno		SUE nsd	
	m ² s	%	m ² s	%	m ² s	%
Valverde R1	22158		-		-	
Valverde R2	-		16226		-	
Valverde R3	50851		-		-	
Valverde R4	-		-		56420	
Calcosas R1	20325		-		-	
Calcosas R2	-		-		58937	
Tamaduste R2	-		-		161918	
Puerto de la Estaca	69430		-		-	
Temijiraque R1	85397		-		-	
Temijiraque R2	-		-		34776	
Total residencial	248161	43	16226	3	312051	54
Valverde ITER	170724					
Total industrial	170724	100	-	0	-	0
Total	418885	56	16226	2	312051	42

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde

080402

050402



En el suelo urbanizable sectorizado ordenado (DL 53.2), el plan incorpora la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución de los usos previstos: residencial no turístico e industrial o terciario no estratégicos, con el contenido previsto en el artículo 35.2 del DL. Las parcelas que se destinen a edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, afectando como mínimo a un 20% de la superficie de suelo residencial útil (DL 32.2.A.8 y 71.1.a), se identificarán en los instrumentos de ejecución.

El suelo urbanizable sectorizado no ordenado es el que carece de ordenación pormenorizada (DL 53.2).

El suelo no sectorizado se califica siempre como diferido (DL 53.3.c). No se proponen ámbitos de suelo no sectorizado turístico (DL 53.3.a) ni estratégico (DL 53.3.b).

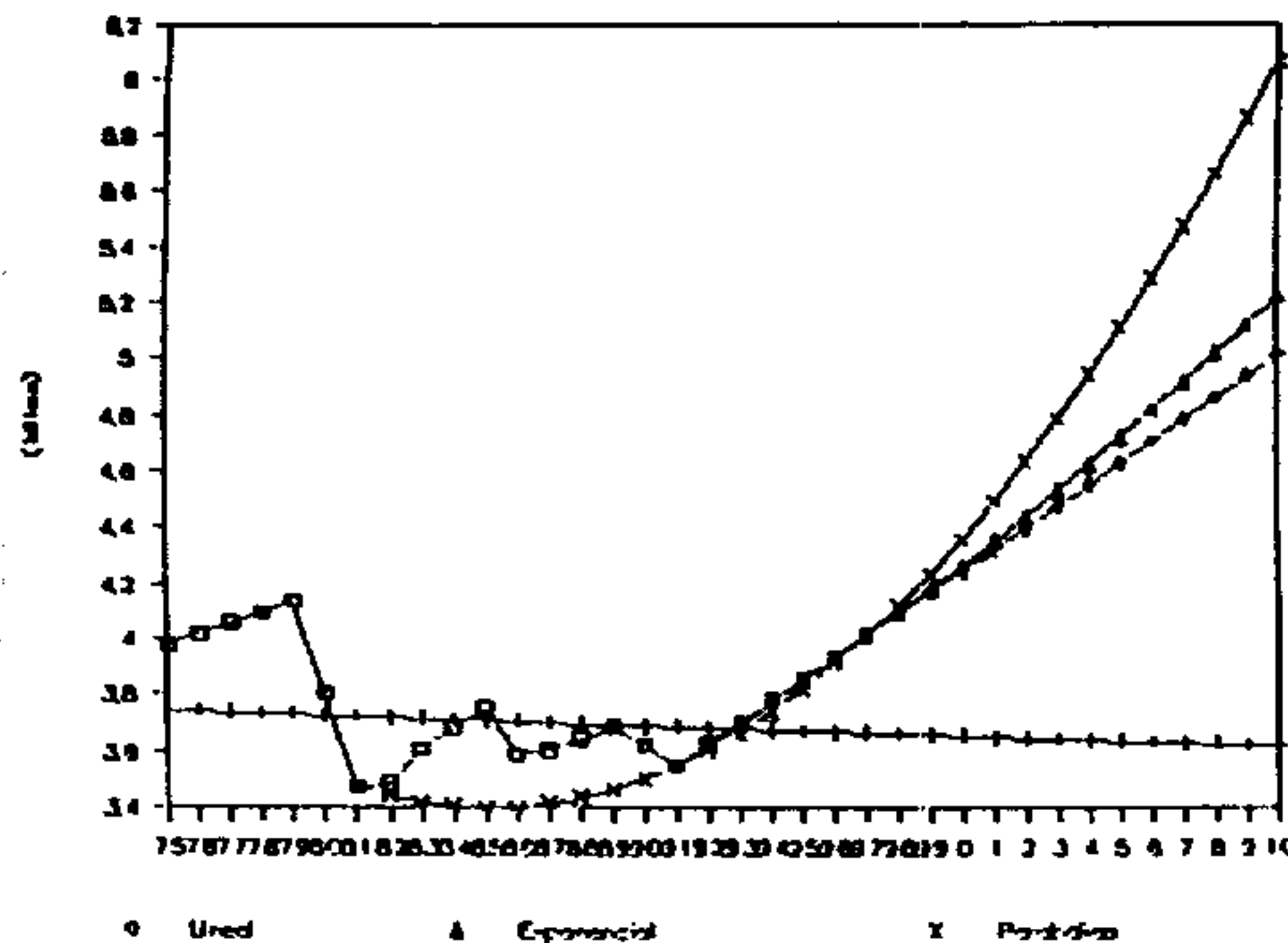
Las condiciones de urbanización (DL 52.1) se regulan en el anexo 2 de la normativa urbanística. Estas determinaciones tienen carácter transitorio, hasta la aprobación de la ordenanza correspondiente (DL 40.2).

Justificación de la delimitación y ordenación del suelo urbano y del suelo urbanizable con base en la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible

Para la delimitación del suelo urbano y urbanizable residencial se ha tenido en cuenta lo siguiente:

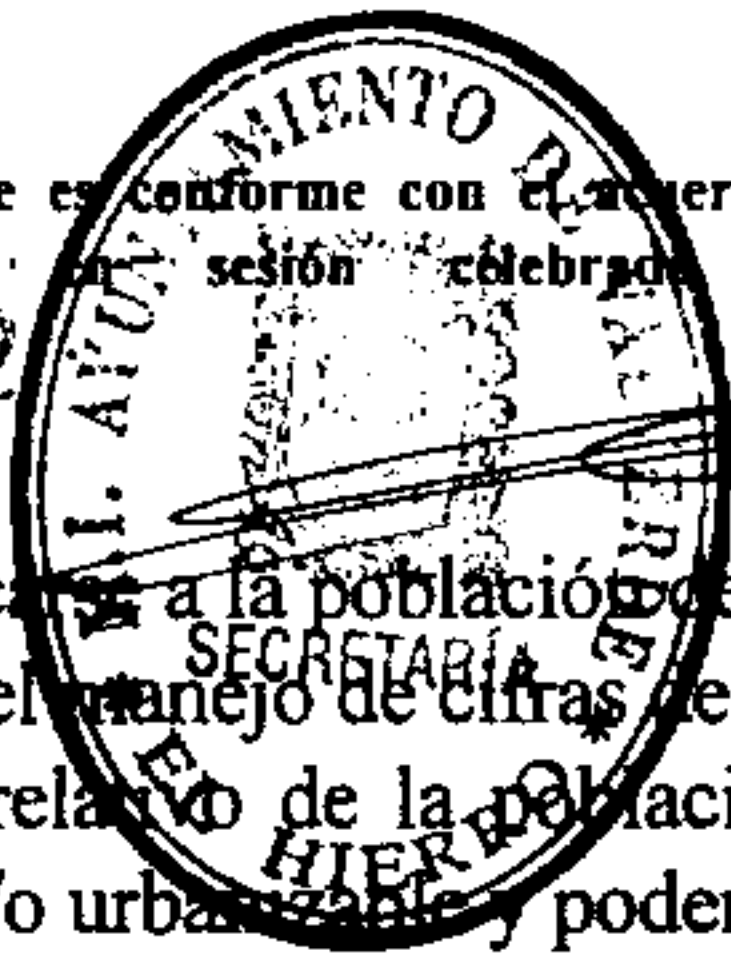
- Es posible que la población municipal del año horizonte 2010 sea de del orden de los 6.000 habitantes.
- Esta hipótesis se basa en el método de crecimiento cuadrático o parabólico, calculado a partir de la población de los años 1981, 1991 y 1997. Este modelo se considera más fiable que el resto de los empleados, porque la curva de crecimiento es la que mejor se ajusta a la evolución real de la población desde 1991

- P₁₉₉₇= 4.008
- P₁₉₉₈= 4.114
- P₁₉₉₉= 4.230
- P₂₀₀₀= 4.353
- P₂₀₀₁= 4.486
- P₂₀₀₂= 4.627
- P₂₀₀₃= 4.776
- P₂₀₀₄= 4.934
- P₂₀₀₅= 5.101
- P₂₀₀₆= 5.277
- P₂₀₀₇= 5.461
- P₂₀₀₈= 5.653
- P₂₀₀₉= 5.855
- P₂₀₁₀= 6.064



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Vº

080402



- El modelo no debe aplicarse a la población de los núcleos individuales, por la pérdida de fiabilidad que conlleva el manejo de cifras de población reducidas.
- Pero sabemos el peso relativo de la población de los distintos núcleos en los que se clasifica suelo urbano y/o urbanizable y podemos suponer que aumentará o que al menos continuará invariable.
- En 1997, la población y el peso relativo sobre la población municipal de los núcleos urbanos era:

Núcleo	Población 1997	% sobre término
Valverde	1.507	37-38
Pozo de las Calcosas	No consta	-
El Tamaduste	190	4-5
La Caleta	179	4-5
Puerto de la Estaca	153	3-4
Temijiraque	138	3-4

Suponiendo que Pozo de las Calcosas tuviera el mismo peso relativo que Temijiraque, el total oscilaría entre un 54 y un 60 %.

- De 1981 a 1997, el peso relativo ha disminuido algo en Puerto de la Estaca (5→4) y en Valverde (43→38), y ha aumentado mucho en el resto de los núcleos: Pozo de las Calcosas (0→3), El Tamaduste (0→5), La Caleta (1→4) y Temijiraque (0→3). Esto se ha debido sobre todo a la mejora de las carreteras y el aumento del parque móvil, que ha potenciado un proceso de dispersión de la residencia.
- Si el proceso continúa, cabe suponer que el peso poblacional de los núcleos urbanos alcance los porcentajes del cuadro siguiente. Manteniendo la proporción de 1997 o aplicando los porcentajes a la población municipal de 2.010, resulta:

Núcleo	Población 2.010	% sobre término
Valverde	2.300-2.100	38-35
Pozo de las Calcosas	180-300	3-5
El Tamaduste	300-900	5-15
La Caleta	240-900	4-15
Puerto de la Estaca	240-180	4-3
Temijiraque.....	180-300	3-5

- Para estimar la evolución probable del número de viviendas hay que tener en cuenta lo siguiente. Si se consideran todos los tipos de vivienda, incluyendo las secundarias y las desocupadas, en 1981 había 1,88 y en 1991 1,57 habitantes por vivienda. La tendencia es a la baja.

En el año horizonte, a razón de 1,5 habitantes/vivienda, la necesidad objetiva de viviendas de todos los tipos será:

Núcleo	Población 2.010	Ud.vivienda
Valverde	2.100-2.300	
Pozo de las Calcosas	180-300	
El Tamaduste	300-900	
La Caleta	240-900	

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02

080402



Núcleo	Población 2.010	Ud.vivienda
Puerto de La Estaca	180-240	
Temijiraque.....	80-300	
Total 5 núcleos	3.180-4.940	2.120-3.290

A estas cifras hay que aplicarles un coeficiente de holgura, para considerar los casos de infravivienda y ruina sobrevenida y garantice la flexibilidad del mercado inmobiliario.

- Excluyendo el suelo urbanizable diferido, en las categorías de suelo urbano y urbanizable delimitadas se estima que se construirán **3.363 viviendas**, lo que supone un coeficiente de holgura de **1,02** sobre la hipótesis máxima y de **1,59** sobre la mínima.

Número de viviendas en suelo urbano y urbanizable sectorizado

Núcleo	SU	SUE	Total	C. de holgura
Valverde	1.548	287	1835	
Pozo de las Calcosas.	62	20	82	
El Tamaduste.....	327	0	327	
La Caleta	342	0	342	
Puerto de la Estaca....	41	234	275	
Temijiraque	228	131	359	
Total	2548	672	3220	0,98-1,52

- La capacidad máxima se calcula suponiendo la edificación de todas las parcelas calificadas y vacantes, agotando en todas ellas la edificabilidad máxima. Este supuesto es muy poco probable. En suelo urbano, en las zonas A3 y A2, la planta baja se considera con uso comercial. En las zonas A se calcula a razón de una vivienda por cada 160 m² y en el resto de las zonas, una vivienda por parcela mínima. En los sectores de suelo urbanizable, según la superficie edificable y la densidad media estimada en cada uno de ellos.

Definición de los sistemas generales

Los sistemas generales constituyen una red básica de reserva de terrenos y construcciones destinados a dotaciones públicas y equipamientos privados, que garantiza la funcionalidad de los principales espacios colectivos con calidad adecuada (DL 32.2.A.7). El plan general define los siguientes:

- a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas, integrado por espacios libres calificados como:
 - Otros sistemas generales [35]. De éstos, pertenecen al sistema general de espacios libres los previstos en las zonas de dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección, así como el sistema general de la montaña del Hombre Muerto. El último afecta a una superficie de 155.476 m², que con respecto a la población proyectada implica una dotación de 25,9 m²/hab.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 04 02 Valverde, a

28 04 02



Sistemas locales ELP y EL en las normas particulares de las zonas [102] de asentamientos rurales y [11] de suelo urbano residencial. (La calificación ELP se refiere siempre a espacios libres públicos. La calificación EL se refiere a espacios libres privados o públicos: calles de segundo orden, peatonales, compartidas, etc.).

Los sistemas locales se completarán con las reservas de espacio libre que exigen las normas particulares de las zonas [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial, [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial, [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial, y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial.

La superficie de los ámbitos ELP y EL delimitados en las zonas [102] y [11] y su relación con la población máxima de las mismas es:

Espacios libres en suelo urbano y asentamientos rurales

Núcleo	ELP Jardines y plazas	ELP Estándar m ² /hab	EL	ELP+EL Total m ² s
Valverde	97495	42	4761	102256
El Tamaduste	4936	10	8827	13763
La Caleta	28255	55	539	28794
Puerto de La Estaca ...	1308	21	0	1308
Temijiraque	11377	33	0	11377
Pozo de las Calcosas ..	4589	49	0	4589
Suelo urbano	147960	39	14177	162137
Asentam. rurales	200250	75	23841	224091
TOTAL	348210	54	38018	386228

La superficie global supera el estándar mínimo de cinco metros cuadrados por habitante que establece el artículo 32.2.A.7.a del DL.

La superficie de espacios libres de los ámbitos y sectores de suelo urbanizable residencial cumple el estándar mínimo que establece el artículo 36.1.a del DL.

La superficie de espacios libres de los ámbitos y sectores de suelo urbanizable industrial y terciario cumple el estándar mínimo que establece el artículo 36.1.c del DL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a

080402

050402

b) El sistema general de equipamientos municipales y supramunicipales, integrado por los equipamientos comunitarios calificados como:



Otros sistemas generales [35], excepto las zonas de dominio público marítimo terrestre y servidumbres de protección.

Equipamiento, dotaciones y servicios EQ, en las normas particulares de las zonas [102] de asentamientos rurales y [11] de suelo urbano residencial.

Los sistemas locales se completarán con las reservas de equipamiento, dotaciones y servicios que exigen las normas particulares de las zonas [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial, [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial, [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial.

La superficie de los ámbitos EQ delimitados en las zonas [102] y [11] y su relación con la población máxima de las mismas es:

Equipamiento, dotaciones y servicios en suelo urbano y asentamientos rurales

Núcleo	EQ Total m ² s	EQ Estándar m ² s/hab
Valverde	78679	34
El Tamaduste	4831	10
La Caleta	4278	8
Puerto de La Estaca	45	1
Temijiraque	2810	8
Pozo de las Calcosas	19	0,2
Suelo urbano	90662	24
Asentamientos rurales	77320	29
TOTAL	167982	26

La superficie de equipamiento de los distintos núcleos supera la reserva mínima de 6,829 m²s/hab calculada en el capítulo de necesidades de suelo residencial, turístico y de equipamientos del documento de información urbanística.

La superficie de los sistemas generales incluidos en las zonas [102] y [11] es:

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde, a

080402

050402



Sistemas generales en suelo urbano y asentamientos rurales

Núcleo	SG Total m ² s
Valverde	20389
El Tamaduste	58463
La Caleta	13937
Puerto de La Estaca	0
Temijiraque	54926
Pozo de las Calcosas	7978
Suelo urbano	155693
Asentamientos rurales	48784
TOTAL	204477

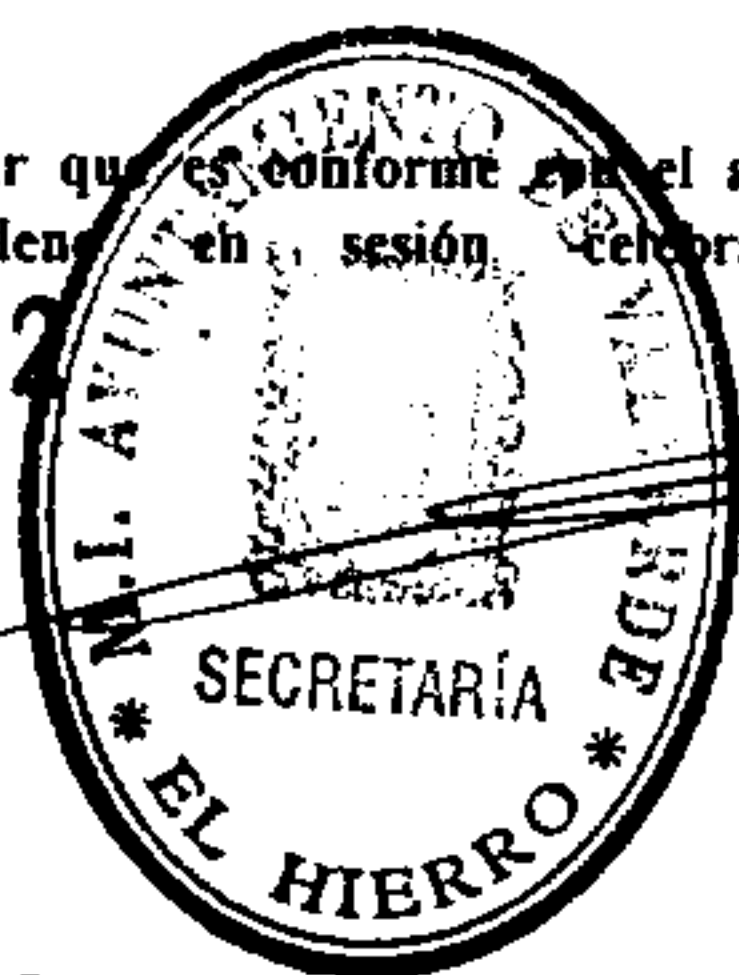
- .c) El sistema general de grandes redes de transporte, integrado por la infraestructura aeroportuaria [31], la infraestructura portuaria [32] y la infraestructura viaria [33].
- .d) El sistema general de otras vías públicas, integrado por el conjunto de los espacios calificados como viario principal en las normas particulares de las zonas [102] de asentamientos rurales, [11] de suelo urbano residencial, [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial y [221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial. Que se completarán con las reservas viarias de las zonas [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial. La superficie del viario principal proyectado en las zonas [102] y [11] es:

Viario principal en suelo urbano y asentamientos rurales

Núcleo	V Total m ² s
Valverde	129868
El Tamaduste	30730
La Caleta	41060
Puerto de La Estaca	2991
Temijiraque	20673

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde

080402



Núcleo

V
Total
m²s

Pozo de las Calcosas	3366
Suelo urbano	228688
Asentamientos rurales	259583
TOTAL	488271

- e) El sistema general de infraestructuras técnicas, integrado por las instalaciones y redes de abastecimiento de agua potable y de riego, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, etc., calificadas o no como otras infraestructuras [34].

.9.4 Ordenación pormenorizada

.9.4.1 Asentamientos rurales, suelo urbano y suelo urbanizable residencial e industrial y terciario

Ordenanzas de edificación

Tanto en el suelo urbano como en los asentamientos rurales, la ordenación se basa en la estructuración de los núcleos (delimitación, diseño del trazado viario y de la red de espacios libres y equipamientos) y en el control de las densidades de población, limitando por un lado la parcela mínima (superficie mínima, frente mínimo) y por otro la superficie construida máxima sobre rasante que corresponde a la parcela mínima.

El plan general de 1975 proponía las ordenanzas tipo siguientes:

Ordenanzas s/ PGOU 1975	C ₁	C ₂	A ₁
Parcela, superficie mínima m ² s	60	90	200
Parcela, frente mínimo m	6	6	9
Retranqueo frontal m	0	3	3
Retranqueo linderos m	0	0	3
Ocupación máxima %	100	75	40
Ocupación máxima m ² s	60	67,5	80
Altura máxima plantas	2 / 3	2	1 / 2



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a 08/04/02

Ordenanzas s/ PGOU 1975	C ₁	C ₂	A ₁
Superficie construible m ²	120 / 180	135	80 / 160
Edificabilidad máxima m ² /m ² s	2,00 / 3,00	1,50	0,40 / 0,80

En la C₁, la edificación es continua alineada a vial; en la C₂, continua con jardín delantero de 3 m y en la A₁ aislada con retranqueos de 3 m. No estudiamos la A₂, que corresponde a una tipología suprimida por el plan insular.

Las zonas de ordenanza homogénea de la revisión del PGOU son más numerosas, por la subdivisión de alguna de las zonas originales en distintas subzonas.

- La zona A de la revisión es similar a la C₁ del plan antiguo, ampliando la superficie mínima de las parcelas a 90 m²s.
- En los asentamientos rurales no se admite la vivienda colectiva.

La zona B de la revisión es similar a la C₂ del plan antiguo, con las variaciones sustanciales siguientes:

- La superficie mínima de parcela se amplía a 200 m²s.
- Además del retranqueo frontal, se exige un retranqueo mínimo de 3 metros de uno de los linderos laterales y del trasdós.

La zona C es una variante de la B, sin retranqueo frontal. En los asentamientos rurales no se califican zonas C, para evitar la aparición de tipologías características de zonas urbanas.

La zona D de la revisión es similar a la A₁ del plan antiguo, ampliando la superficie mínima de parcela a 400 m²s.

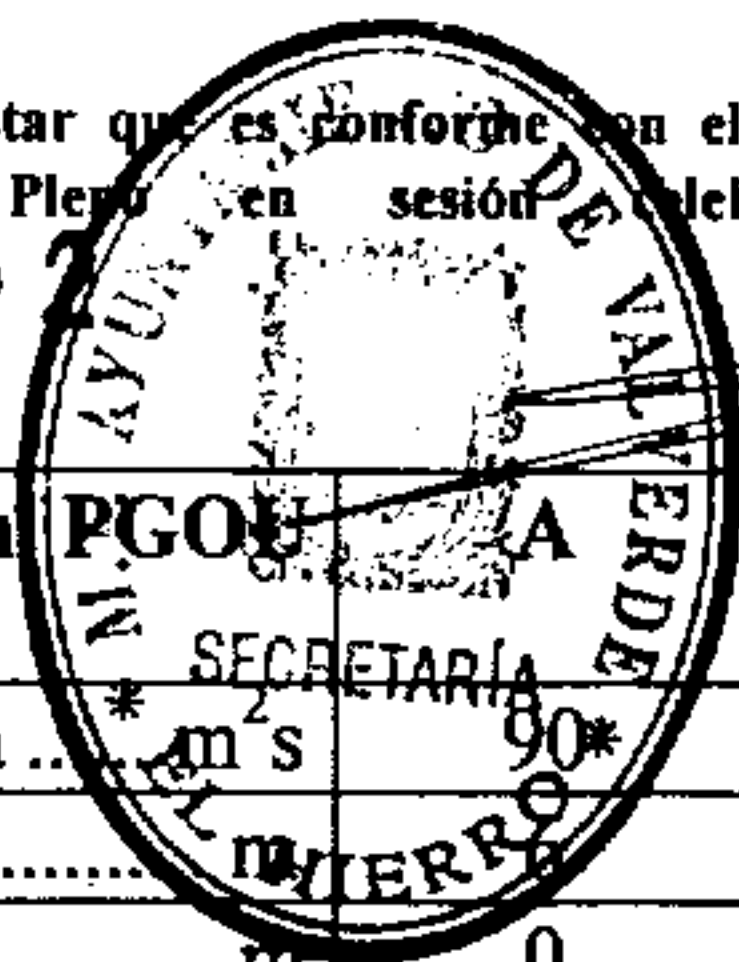
La zona E es una variante de la D, con superficie mínima de parcela de 800 m²s. La altura máxima en las zonas E es una planta.

La zona I se introduce para regular el uso industrial en asentamientos rurales (se califica sólo en San Andrés) y en suelo urbanizable sectorizado industrial y terciario (ITER de Valverde y El Majano). La zona TER. para regular el uso residencial y terciario en el sector ITER de Valverde. Es una variante de la ordenanza A, con superficie mínima de parcela de 200 m²s. La zona X hace referencia a la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo vigente (planes parciales de El Tamaduste y de Puerto de la Estaca).

En general, se ha seguido el proceso siguiente: A partir de la superficie mínima de la parcela, que se supone rectangular, se calcula el frente mínimo (A=6m; B=C=9m; D=12m; E=15m) y el frente óptimo, teniendo en cuenta las condiciones de posición, que proporciona en cada caso la ocupación máxima. Con la ocupación máxima y la altura máxima (según los casos, una o dos plantas) se determina el índice de edificabilidad.



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a 08 04 02



Ordenanzas s/ revisión	PGOU	A	B	C	D	E
1						
Parcela, superficie mínima m ² s	90*		200	200	400	800
Parcela, frente mínimo m			9	9	12	15
Retranqueo frontal m	0		3	0	3	3
Retranqueo linderos m	0		0/3/3	0/3/3	3	3
Ocupación máxima %	100		50	70	50	37,5
Altura máxima plantas	3/2/1		2/1	2/1	2/1	1
Edificabilidad máxima m ² /m ² s	2,00/1,00		1,00/0,50	1,25/0,70	0,75/0,50	0,375

Ordenanzas s/ revisión	PGOU	I	TER
2			
Parcela, superficie mínima m ² s		800	200
Parcela, frente mínimo m		15	9
Retranqueo frontal m		6	0
Retranqueo linderos m		0	0
Ocupación máxima %		60	100
Altura máxima plantas		1	2
Edificabilidad máxima m ² /m ² s		0,60	2,00

.9.4.2 Ordenación pormenorizada del suelo urbano

Categorización del suelo urbano

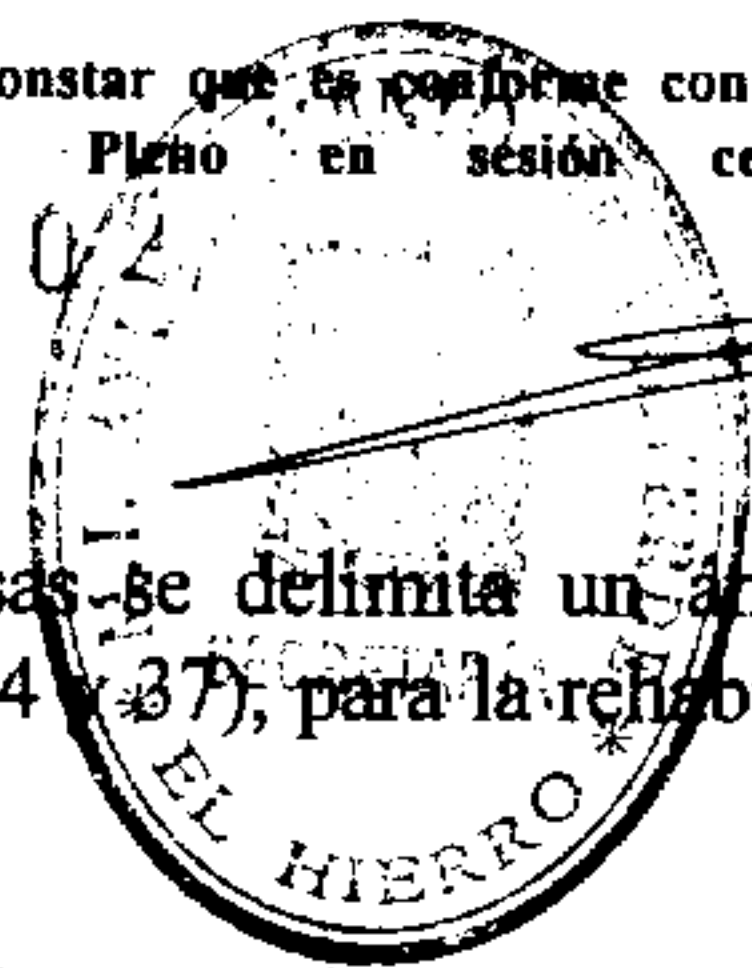
El suelo urbano se ha subdividido en las categorías siguientes:

- [11] Suelo urbano residencial:
 - [111] Consolidado
 - [112] Sin consolidar
- [21] Suelo urbano industrial:
 - [212] Sin consolidar.

División en ámbitos y sectores

En Puerto de la Estaca se delimita un ámbito para el desarrollo de un plan especial de ordenación (DL 37) para la ordenación de la franja costera, el puerto y sus accesos, la compatibilización de la ampliación del puerto y el antiguo plan parcial de la unidad urbanística integrada residencial de Puerto de la Estaca y la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que se conforma con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 08 04 02 Valverde 05 04 02



En Pozo de las Calcosas se delimita un ámbito para el desarrollo de un plan especial de ordenación (DL 32.2.A.4 y 37), para la rehabilitación del núcleo y la ordenación de su entorno (DL 51.2.b).

En el núcleo de Valverde se señala un ámbito de interés cultural (DL 51.2.a) para la protección de la iglesia de Nuestra Señora de La Concepción y de su entorno. Este ámbito es mayor que el previsto en el expediente de bien de interés cultural, incoado el 15/3/1999 (BOC nº 51 del 26/4/1999). También se delimita un ámbito de suelo urbano sin consolidar condicionado a la aprobación de un estudio de detalle.

No se delimitan ámbitos para desarrollar con planes parciales ni especiales de ordenación (DL 32.2.A.4 y 32.2.B.2), ni adscritos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado (DL 32.2.A.8).

Delimitación de unidades de actuación

Se delimitan en Valverde (UA-1, UA-2 y UA-3), El Tamaduste (UA-1, antiguo plan parcial, y UA-2), La Caleta (UA-1) y Temijiraque (UA-1), afectando a la totalidad del suelo urbano no consolidado residencial; y en El Majano, afectando a la totalidad del suelo urbano no consolidado industrial.

Cálculo de los aprovechamientos global y medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado residencial

El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano residencial sin consolidar se calcula con base en los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α] siguientes:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	α
Uso y tipología	
Uso preferente 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde

080402



La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- El uso preferente (residencial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111...
De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio: $a_p = (9/10) * s * AM$. La superficie construible en m^2 se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente residencial, se divide por (9/10) y el resultado es $sc_p = s * AM$. Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.
- Los usos distintos del preferente disponen de menos edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888...
Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%: $sc_p = 0,8 * s * AM$, que sigue siendo bastante simple.
- En el caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construible resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial: $sc_p = sc$. Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

No se establecen coeficientes de sector y ámbito (β). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (Y) son idénticos a los de uso y tipología:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
	Y
Uso preferente (residencial), todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
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 preferente:

$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar residencial, el uso preferente es el residencial ($Y=9/10=0,9$), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/2001.

080402

050401



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

$$A = \sum S \cdot e = 0,9 \cdot \sum S \cdot e \text{ [uda]}$$

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):

$$AM = A/S = 0,9 \cdot \sum S \cdot e / (S_0 + \sum S) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación delimitadas es el siguiente:

Valverde UA-1 (norte)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
	5972										4265		77		
S (m ² s)	-	-	-	-	5972	-	-	-	-	-	4265	-	77	-	-
S _{total} (m ² s)	10313														
e (m ² /m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m ² t)	-	-	-	-	4180	-	-	-	-	-					
E _{total} (m ² t)	4180														
EM (m ² /m ² s)	0.405														
Y (uda/m ² t)	0.90														
A _{total} (uda)	3762														
AM (uda/m ² s)	0.365														

Valverde UA-2 (oeste)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
					1253	8206				842		2557			
					1025					2352					
					1886					273					
S (m ² s)	-	-	-	4164	-	-	8206	-	-	-	3467	-	-	2557	-
S _{total} (m ² s)	18394														
e (m ² /m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m ² t)	-	-	-	4164	-	-	4103	-	-	-					
E _{total} (m ² t)	8267														
EM (m ² /m ² s)	0.449														
Y (uda/m ² t)	0.90														
A _{total} (uda)	7440														
AM (uda/m ² s)	0.404														



Para hacer constar que el presente es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



Valverde UA-3 (este)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)														
	AI	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
											2196			2153	
											409				
S (m ² s)	-	-	3770	4607	-	-	-	-	-	-	2605	-	-	2153	-
S _{total} (m ² s)	13135														
e (m ² v/m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m ² t)	-	-	1885	4607	-	-	-	-	-	-					
E _{total} (m ² t)	6492														
EM (m ² v/m ² s)	0.494														
Y (uda/m ² t)	0.90														
A _{total} (uda)	5843														
AM (uda/m ² s)	0.445														

El Tamaduste UA-1 (antiguo plan parcial)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)														
	AI	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X2	ELP	+EL	+EQ	+V	+SG
											18571	49954			
S (m ² s)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18571	49954			
S _{total} (m ² s)	68525														
e (m ² v/m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m ² t)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				17116	
E _{total} (m ² t)	17116														
EM (m ² v/m ² s)	0.250														
Y (uda/m ² t)	0.90														
A _{total} (uda)	15404														
AM (uda/m ² s)	0.225														

El Tamaduste UA-2 (resto SUnc)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)														
	AI	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
											719			5843	
											241				
											159				
											5915				
S (m ² s)	-	-	-	3885	-	-	8648	-	-	-	7034	-	-	5843	-
S _{total} (m ² s)	37711														
e (m ² v/m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m ² t)	-	-	-	3885	-	-	4324	-	-	-					
E _{total} (m ² t)	8209														
EM (m ² v/m ² s)	0.323														
Y (uda/m ² t)	0.90														
A _{total} (uda)	7388														
AM (uda/m ² s)	0.291														



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402

La Caleta UA-1	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)															
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG	
								4681			261		0	14943	0	
								2564			290					
								5283			9299					
								2843								
								2741								
								6063								
								2944								
S (m ² s)	-	-	-	4399	-	-	-	27119	-	-	9850	-	0	14943	0	
S _{total} (m ² s)	56311															
e (m ² /m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-						
E (m ² t)	-	-	-	4399	-	-	-	20339	-	-						
E _{total} (m ² t)	24738															
EM (m ² /m ² s)	0.409															
Y (uda/m ² t)	0.440															
A _{total} (uda)	22264															
AM (uda/m ² s)	0.395															

Temijiraque UA-1	Superficie s/ zonas de ordenanza (m ² s)															
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG	
			3587				4728				637		1566	4531		
			1950								817					
S (m ² s)	-	-	5537	-	-	-	4728	-	-	-	1454	-	1566	4531	-	
S _{total} (m ² s)	17816															
e (m ² /m ² s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-						
E (m ² t)	-	-	2769	-	-	-	2364	-	-	-						
E _{total} (m ² t)	5133															
EM (m ² /m ² s)	0.288															
Y (uda/m ² t)	0.90															
A _{total} (uda)	4619															
AM (uda/m ² s)	0.259															

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado residencial es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado residencial.	
Superficie global	(m ² s) 222205
Edificabilidad global	(m ² t) 82061
Edificabilidad media	(m ² /m ² s) 0.369
Coefficiente de homogeneización	(uda/m ² t) 9/10
Aprovechamiento global	(uda) 73855
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s) 0.332

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02. Valverde, a



Cálculo de los aprovechamientos global y medio del ámbito de suelo urbano no consolidado industrial

El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado industrial se calcula con base en los usos, intensidades, condiciones edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [α] siguientes:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	
Uso y tipología	α
Uso preferente industrial, todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios.....	0,9*s*AM/sc

en donde:

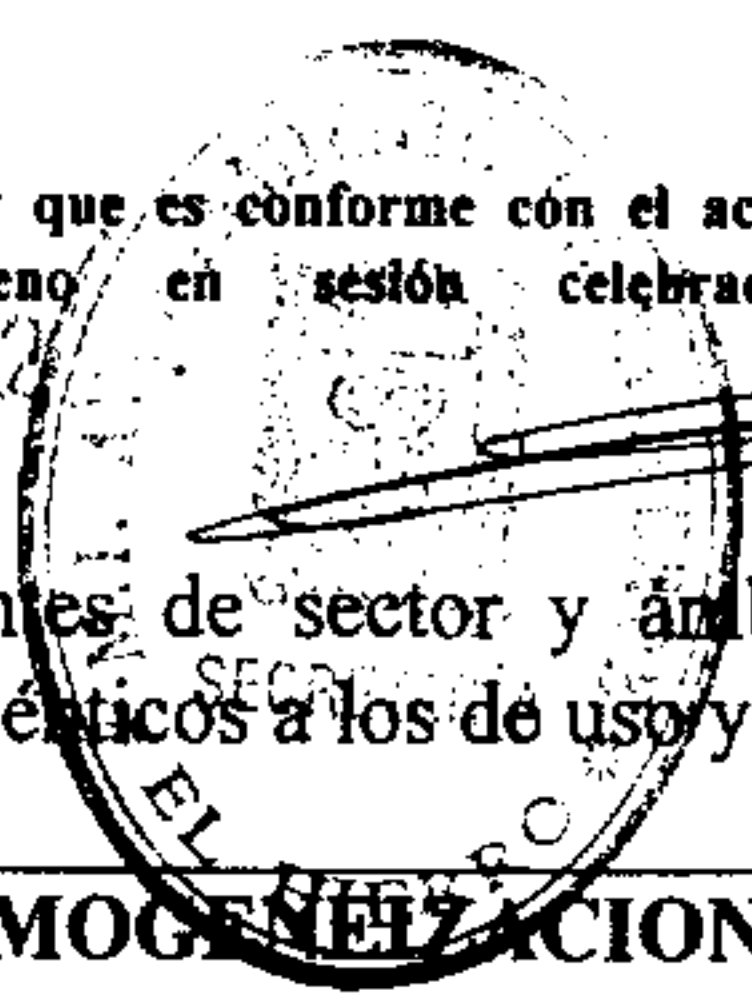
- s= superficie de la parcela afectada
- AM= aprovechamiento medio
- sc= superficie construida del edificio existente.

La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- El uso preferente (industrial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111...
De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio: $a_p = (9/10) * s * AM$. La superficie construible en m^2 se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (a_p) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente industrial, se divide por (9/10) y el resultado es $sc_p = s * AM$. Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.
- Los usos distintos del preferente disponen de menos edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888...
Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%: $sc_p = 0,8 * s * AM$, que sigue siendo bastante simple.
- En el caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construible resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial: $sc_p = sc$. Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 . Valverde, a

080402



No se establecen coeficientes de sector y ámbito (β). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (Y) son idénticos a los de uso y tipología:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	Y
Uso preferente (industrial), todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías.....	9/8
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 preferente:

$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar industrial, el uso preferente es el industrial (Y=9/10=0,9), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

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

$$A = \sum a = 0,9 * \sum s * e \text{ [uda]}$$

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 (Σs) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S₀):

$$AM = A/S = 0,9 * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en 1ª sesión celebrada el día 05/04/01 - Valverde, a

080402

050401



El aprovechamiento urbanístico medio de la unidad de actuación delimitada es el siguiente:

El Majano UA-1		I	ELP	EQ+D	V+EL	SG
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)		21318	21981	2428	19505	5294
		10185	13308	7091	201	7974
		17923				
		13658				
		5938				
		10500				
		79522	35289	9519	19706	13268
Suelo lucrativo		(m ² s)			79522	
Suelo no lucrativo		(m ² s)			77782	
Superficie global		(m ² s)			157304	
Coeficiente de edificabilidad (m ² /m ² s)		0.60	-	-	-	-
Edificabilidad zona (m ² t)		47713	-	-	-	-
Edificabilidad global		(m ² t)			47713	
Edificabilidad media		(m ² /m ² s)			0,303	
Coeficiente de homogeneización		(uda*m ² s/m ² t)			9/10	
Aprovechamiento zona (uda)		47236	-	-	-	-
Aprovechamiento global		(uda)			42942	
Aprovechamiento medio		(uda/m ² s)			0,273	

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado industrial es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado industrial.	
Superficie global	(m ² s) 157304
Edificabilidad global	(m ² t) 47713
Edificabilidad media	(m ² /m ² s) 0.33
Coeficiente de homogeneización	(uda/m ² t) 9/10
Aprovechamiento global	(uda) 42942
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s) 0.273

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde, a



Capacidad residencial del suelo urbano

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	93373	137332	28920	47066	0	0	97495	4761	78679	131329	20389
Superficie total	637883 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	186746	131939	35861	35300	0	0					
Edificabilidad total	389746 m ² t										
Edificabilidad media	0.61 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	622	659	149	118	0	0					
Unidades de vivienda, total	1548 ud.viv										
Densidad media	24 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	2322 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	15	12	21	3
m2s/habitante	42	34		

El Tamaduste

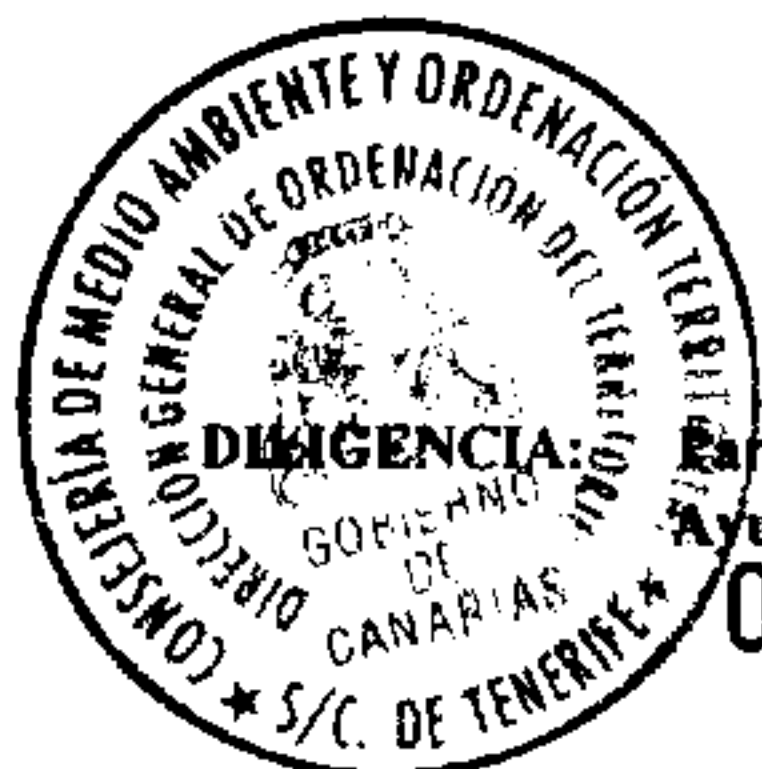
Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	24739	12439	0	8648	0	18571	4936	8877	4831	30730	58463
Superficie total	172234 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	49478	12439	0	4324	0	17116					
Edificabilidad total	83357 m ² t										
Edificabilidad media	0.48 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	155	60	0	21	0	91					
Unidades de vivienda, total	327 ud.viv										
Densidad media	19 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	490 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	3	3	18	34
m2s/habitante	10	10		

La Caleta

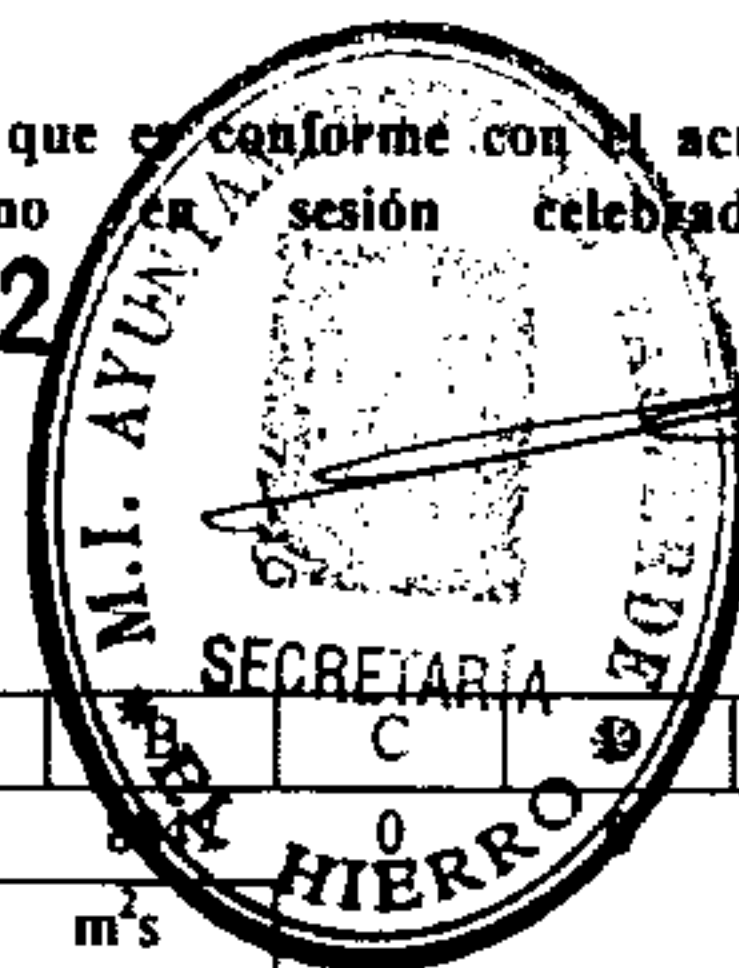
Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	3779	24713	0	82021	0	0	28255	539	4278	41060	13937
Superficie total	198582 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	7558	24713	0	61516	0	0					
Edificabilidad total	93787 m ² t										
Edificabilidad media	0.47 m ² /m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	24	120	0	198	0	0					
Unidades de vivienda, total	342 ud.viv										
Densidad media	17 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	513 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	14	2	21	7
m2s/habitante	55	8		



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/01. Valverde, a

08/04/02



Puerto de La Estaca

Zona de ordenanza	A	C	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	0	0	0	0	1308	0	45	2991	0
Superficie total	13191 m ² s								
Edificabilidad (m ² t)	0	4424	0	0	0	0	0	0	0
Edificabilidad total	4424 m ² t								
Edificabilidad media	0.34 m ² t/m ² s								
Ud.viviendas s/ ordenanzas	0	41	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de vivienda, total	41 ud.viv								
Densidad media	31 ud.viv/Ha								
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv								
Población	46 habitantes								

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	10	0	23	0
m ² s/habitante	28	1		

Temijiraque

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	900	23829	0	45389	0	0	11377	0	2810	20673	54926
Superficie total	159904 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	900	11915	0	22695	0	0	0	0	0	0	0
Edificabilidad total	35510 m ² t										
Edificabilidad media	0.22 m ² t/m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	6	114	0	108	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de vivienda, total	228 ud.viv										
Densidad media	14 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	342 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	7	2	13	34
m ² s/habitante	33	8		

Pozo de las Calcosas

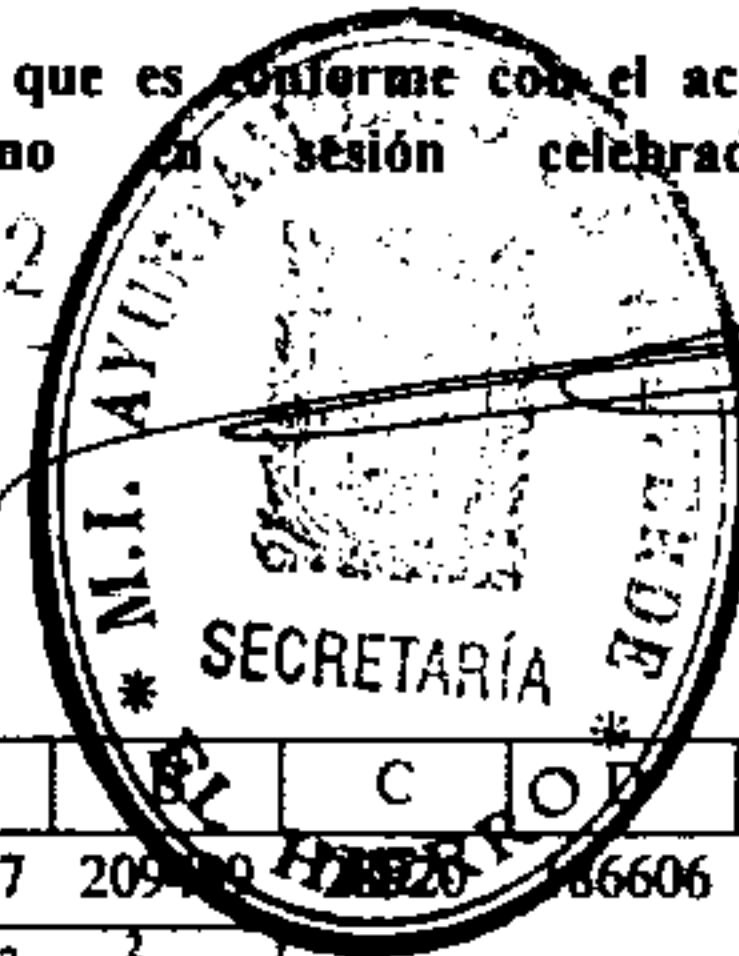
Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	7026	2329	0	3482	0	0	4589	0	19	3366	7978
Superficie total	28789 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	10306	1544	0	2612	0	0	0	0	0	0	0
Edificabilidad total	14461 m ² t										
Edificabilidad media	0.50 m ² t/m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	44	10	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Unidades de vivienda, total	62 ud.viv										
Densidad media	22 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5 hab/ud.viv										
Población	93 habitantes										

	ELP	EQ	V	SG
% s/ superf. total	16	0	12	28
m ² s/habitante	49	0		



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 050402 . Valverde, a

080402



TOTAL SUELO URBANO

Zona de ordenanza	A	B	C	D	E	X	ELP	EL	EQ	V	SG
Superficie (m ² s)	129817	209109	178826	166606	0	18571	147960	14177	90662	228688	155693
Superficie total	1210583 m ² s										
Edificabilidad (m ² t)	254988	186874	35861	126447	0	17116					
Edificabilidad total	621285 m ² t										
Edificabilidad media	0.51 m ² t/m ² s										
Ud.viviendas s/ ordenanzas	851	1004	149	453	0	91					
Unidades de vivienda, total	2548 ud.viv										
Densidad media	21 ud.viv/Ha										
Habitantes/vivienda	1.5	hab/ud.viv						% s/ superf. total			
Población	3822 habitantes						m2s/habitante				

ELP	EQ	V	SG
12	7	19	13
39	24		

9.4.3 Ordenación pormenorizada del suelo urbanizable

Categorización

El suelo urbanizable se ha subdividido en las categorías siguientes:

- [12] Suelo urbanizable residencial:
 - [121] Sectorizado ordenado
 - [122] Sectorizado no ordenado
 - [123] No sectorizado diferido
- [22] Suelo urbanizable industrial y terciario:
 - [221] Sectorizado ordenado.

División en ámbitos y sectores

El plan general delimita los sectores de suelo urbanizable siguientes:

	Suelo urbanizable sectorizado residencial		Suelo urbanizable sectorizado industrial
Núcleo	Ordenado	No ordenado	Ordenado
Valverde	Valverde_R1 Valverde_R3	Valverde_R2	Valverde_ITER
Pozo de las Calcosas	Calcosas_R1		
Temijiraque	Temijiraque_R1		

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 en Valverde, S.

080402

050402



Se prevén ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial en Valverde, Pozo de las Calcosas, El Tamaduste y Temijiraque.

Todos los ámbitos son contiguos y no requieren solución de continuidad alguna respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo correspondiente.

Delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado

Los sectores a delimitar en suelo urbanizable no sectorizado diferido deben constituir unidades urbanísticas integradas, entendiéndose por tales las que resuelven por sí mismas y en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el plan general (RP 35 y 71.2):

- a) La dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que hayan de ubicarse en su ámbito.
- b) Las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general, en el momento de su puesta en servicio.
- c) En general, la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico.

Cálculo de los aprovechamientos global y medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable es el calculado en las tablas siguientes.

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

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA	α
Uso y tipología	
Uso preferente residencial, todas las tipologías	9/10
Uso preferente industrial y/o terciario, todas las tipologías	(9/10)*(9/5)= (81/50)
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 es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402

Los coeficientes de uso y tipología se justifican por las mismas razones indicadas con respecto al suelo urbano no consolidado. 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.

Se establecen los coeficientes de sector y ámbito (β):

COEFICIENTES DE SECTOR Y AMBITO	β
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 ($Y = \alpha * \beta$):

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION Y	Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque	Puerto de la Estaca
Uso preferente residencial	90/100	243/100	117/100
Uso preferente industrial y/o terciario	81/50	-	-
Otros usos	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 correspondiente:

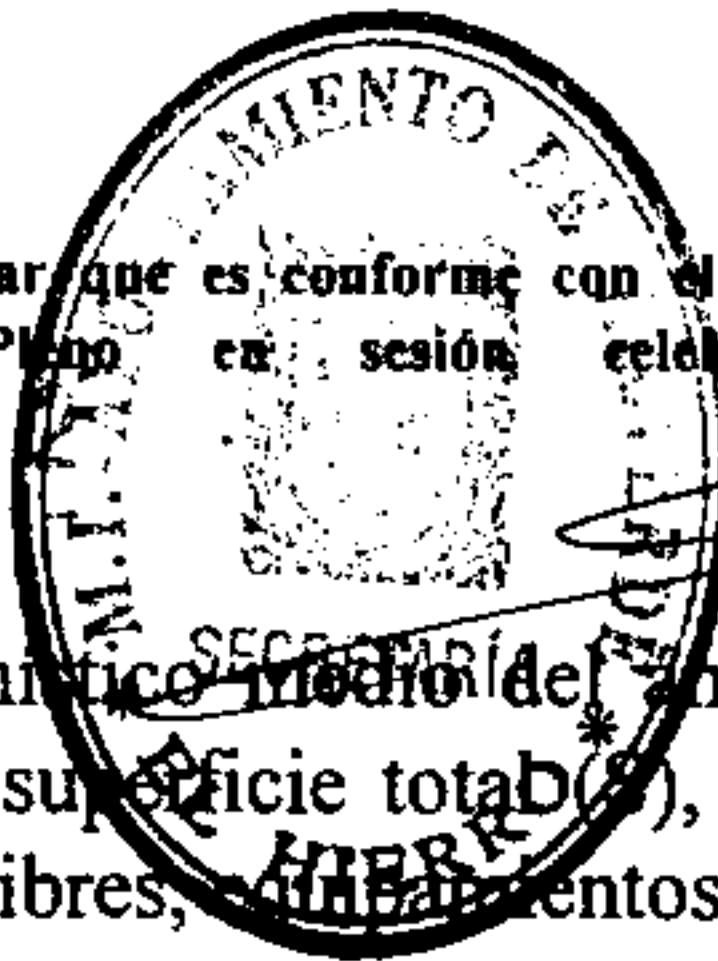
$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

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

$$A = \sum a = Y * \sum s * e \text{ [uda]}$$



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a



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 (ΣS) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos (S_0):

$$AM = A/S = Y * \Sigma S * e / (S_0 + \Sigma S) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

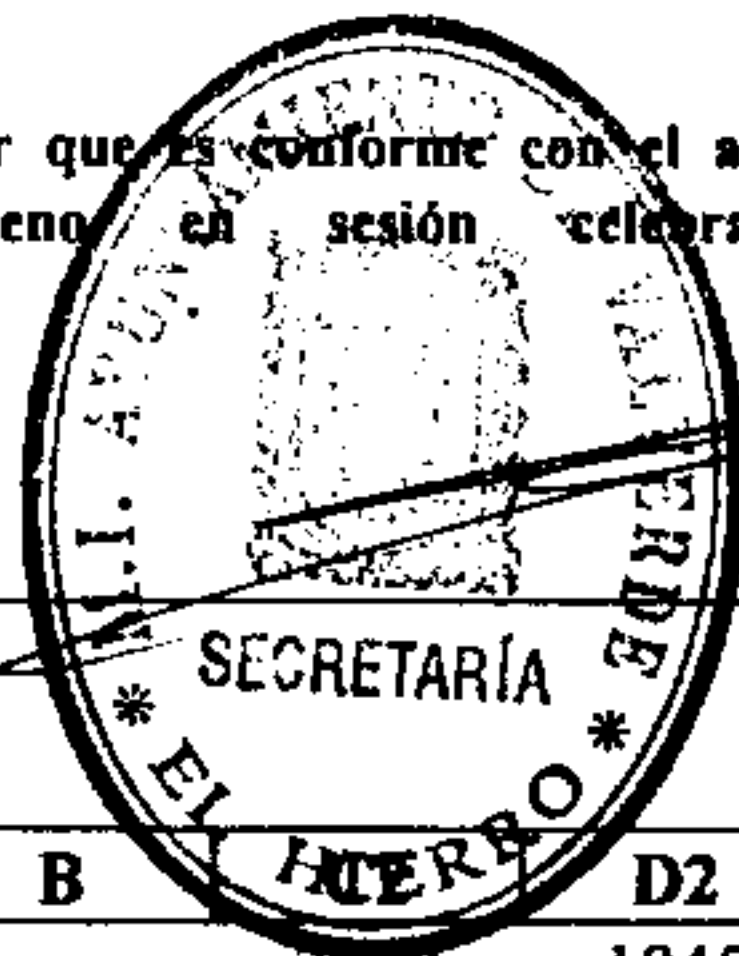
El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores delimitados en suelo urbanizable es el siguiente:

Sector									
Valverde R1									
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	A	B2	C	D	E	ELP	EQ	V+EL	SG
		5457				2520	2012	5885	
		5855						429	
	-	11312	-	-	-	2520	2012	6314	-
Suelo lucrativo								(m ² s)	11312
Suelo no lucrativo								(m ² s)	10846
Superficie global								(m ² s)	22158
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-
Edificabilidad zona (m ² t)	-	11312	-	-	-	-	-	-	-
Edificabilidad global								(m ² t)	11312
Edificabilidad media								(m ² t/m ² s)	0,511
Coefficiente de homogeneización								(uda*m ² s/m ² t)	90/100
Aprovechamiento zona (uda)	-	10181	-	-	-	-	-	-	-
Aprovechamiento global								(uda)	10181
Aprovechamiento medio								(uda/m ² s)	0,459

Sector	Se formulará un plan parcial de ordenación con las reservas mínimas para espacios libres, equipamiento y dotaciones que indica el artículo 36 de la Ley de ordenación del territorio de Canarias.									
Superficie global									(m ² s)	16226
Edificabilidad global									(m ² t)	7870
Edificabilidad media									(m ² t/m ² s)	0,485
Coefficiente de homogeneización									(uda*m ² s/m ² t)	90/100
Aprovechamiento global									(uda)	7083
Aprovechamiento medio									(uda/m ² s)	0,437



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento. Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a



Sector Valverde R3										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	A2	B	D2	E1	ELP	EQ	V+EL	SG		
	1901		3748	1845	5714	1305	5478	10808		
			3494			3056		4170		
			2849			795				
			3790			1317				
			581							
	1901	-	13881	1845	5714	7054	5478	14978	-	
Suelo lucrativo								(m ² s)	23341	
Suelo no lucrativo								(m ² s)	27510	
Superficie global								(m ² s)	50851	
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	2.00	-	1.25	0.75	0.375	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m ² t)	3802	-	17351	1384	2143	-	-	-	-	
Edificabilidad global								(m ² t)	24680	
Edificabilidad media								(m ² t/m ² s)	0,485	
Coefficiente de homogeneización								(uda*m ² s/m ² t)	90/100	
Aprovechamiento zona (uda)	3422	-	15616	1246	1928	-	-	-	-	
Aprovechamiento global								(uda)	22212	
Aprovechamiento medio								(uda/m ² s)	0,437	



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a

080402



Sector Valverde ITER							
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	T2	ELP	EQ+D	V+EL	SG		
	28555	2481	4398	2350	17126	5425	
	14323	2498	4060	20735	10488	8170	
	12274	2560	706		7487	8971	
			3333		2900		
			3573		5055		
			2909				
	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 s/m ² t)				81/50		
Aprovechamiento zona (uda)	53588	24426	-	-	-	-	
Aprovechamiento global	(uda)				78014		
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s)				0.457		



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 Valverde, a

050402



Sector										
Calcosas R1										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	A	B	C	D	E	ELP	EQ	V+EL	SG	
				1268		2919	475	7717		
				1297		950				
				2494						
				3205						
	-	-	-	8264	-	3869	475	7717	-	
Suelo lucrativo								(m ² s)	8264	
Suelo no lucrativo								(m ² s)	12061	
Superficie global								(m ² s)	20325	
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	-	-	-	0.50	-	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m ² t)	-	-	-	4132	-	-	-	-	-	
Edificabilidad global								(m ² t)	4132	
Edificabilidad media								(m ² t/m ² s)	0,203	
Coefficiente de homogeneización								(uda*m ² s/m ² t)	243/100	
Aprovechamiento zona (uda)	-	-	-	10041	-	-	-	-	-	
Aprovechamiento global								(uda)	10041	
Aprovechamiento medio								(uda/m ² s)	0,494	

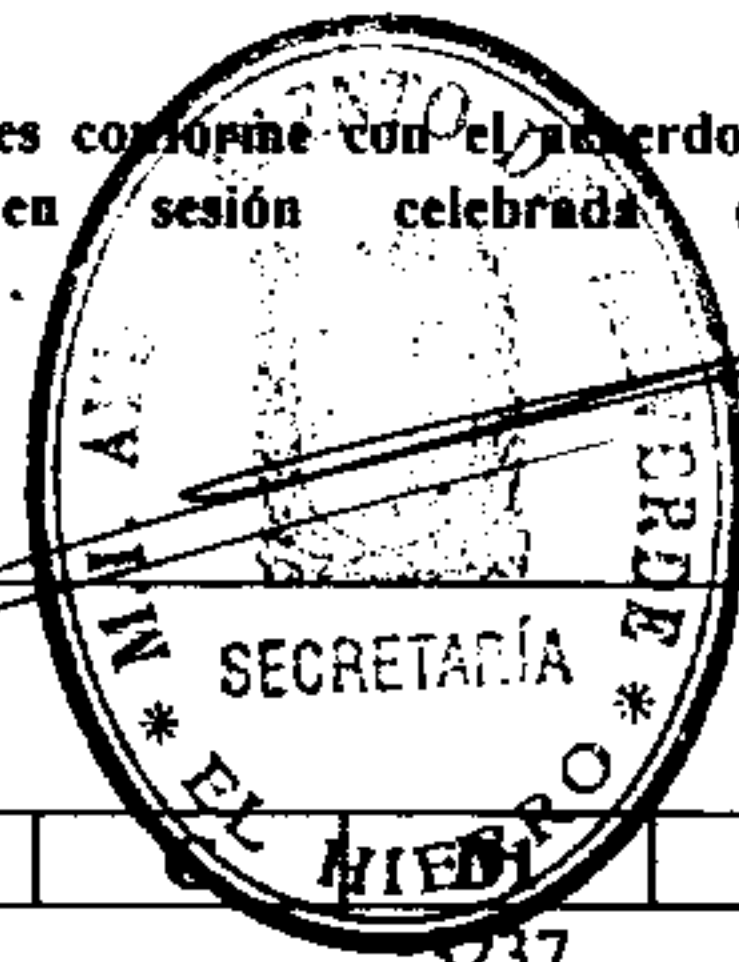


Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **050402** Valverde, a

Sector									
Puerto de la Estaca (antiguo plan parcial)									
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	X					ELP	EQ	V+EL	SG
	1476	490				15045	1853	8088	4164
	2870	353				9729			
	863	1873							
	3051	1802							
	3652	1569							
	1317	2594							
	732	2505							
	3434	1046							
	924								
	30551		-	-	-	24774	1853	8088	4164
Suelo lucrativo							(m ² s)	30551	
Suelo no lucrativo							(m ² s)	38879	
Superficie global							(m ² s)	69430	
Coef.de edificabilidad (m ² t/m ² s)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificabilidad zona (m ² t)	29277	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificabilidad global							(m ² t)	29277	
Edificabilidad media							(m ² t/m ² s)	0.422	
Coefficiente de homogeneización							(uda*m ² s/m ² t)	117/100	
Aprovechamiento zona (uda)	34254	-	-	-	-	-	-	-	-
Aprovechamiento global							(uda)	34254	
Aprovechamiento medio							(uda/m ² s)	0,493	



Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02. Valverde, a 08/04/02.



Sector Temijiraque R1									
Superficies s/ zonas de ordenanza (m ² s)	A	B1	B2	E	ELP	EQ	V+EL	SG	
		3723		5237		16871	12170	12312	9527
		4480		5664				135	
		4777		6340					
		4117							
		1044							
	-	18141	-	15241	-	16871	12170	12447	9527
Suelo lucrativo						(m ² s)		33382	
Suelo no lucrativo						(m ² s)		52015	
Superficie global						(m ² s)		85397	
Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	-	0.50	-	0.50	-	-	-	-	-
Edificabilidad zona (m ² t)	-	9071	-	7621	-	-	-	-	-
Edificabilidad global						(m ² t)		16691	
Edificabilidad media						(m ² t/m ² s)		0,195	
Coefficiente de homogeneización						(uda*m ² s/m ² t)		243/100	
Aprovechamiento zona (uda)	-	22041	-	18519	-	-	-	-	-
Aprovechamiento global						(uda)		40559	
Aprovechamiento medio						(uda/m ² s)		0,475	

El aprovechamiento medio global del suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado.	
Superficie global	(m ² s) 435111
Edificabilidad global	(m ² t) 142119
Edificabilidad media	(m ² t/m ² s) 0.327
Aprovechamiento global	(uda) 202344
Aprovechamiento medio	(uda/m ² s) 0,465

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de 0,433 uda/m²s y un máximo de 0,500 uda/m²s: de un 7,5 % por debajo a un 7,5 % por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02, Valverde, a 05/04/02



Justificación del aprovechamiento asignado a las distintas categorías de suelo urbanizable. Usos globales y nivel de intensidad.

El aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable sectorizado es el que resulta de su ordenación detallada, que se pretende coherente con la de los núcleos urbanos que ensanchan.

El aprovechamiento medio de los sectores varía de 0,437 uda/m²s en Valverde R2 y Valverde R3 a 0,494 uda/m²s en Calcosas R1. La diferencia máxima es de 0,057 uda/m²s, que cumple la condición que impone el artículo 32.2.B.2 del DL de "no diferir entre sectores en más del 15 por ciento": la diferencia máxima es de un 13%.

Todos los valores están entre 0,433 uda/m²s y 0,500 uda/m²s: entre un 7,5 % por debajo y un 7,5 % por encima del medio de la categoría: 0,465 uda/m²s. Esta condición se extiende al suelo urbanizable no sectorizado diferido.

El uso global de los sectores residenciales es el residencial y el del sector industrial y terciario, el industrial y el terciario-residencial. Los niveles de intensidad son los siguientes:

Suelo urbanizable sectorizado residencial					
Sector	Superficie	Nº viviendas	Densidad	Edif.media	Aprov.medio
	m ² s	Ud.viv	Ud.viv/Ha	m ² t/m ² s	uda/m ² s
Valverde R1	22158	57	25	0,511	0,459
Valverde R2	16226	40	25	0,485	0,437
Valverde R3	50851	190	37	0,485	0,437
Calcosas R1	20325	20	10	0,203	0,494
Pto.de la Estaca	69430	234	34	0,422	0,493
Temijiraque R1	85397	131	15	0,195	0,475
Conjunto	264387	672	25	0,355	0,470

Suelo urbanizable sectorizado industrial y terciario					
Sector	Superficie			Edif.media	Aprov.medio
	m ² s			m ² t/m ² s	uda/m ² s
Valverde ITER	170724			0,282	0,457
Conjunto	170724			0,282	0,457

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04 Valverde, a

080402



Reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completan las previstas en los sistemas generales

La ordenación del suelo urbanizable sectorizado residencial cumple los estándares mínimos del artículo 36.1.a del DL:

- Espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{t}$.
- De la reserva prevista, más del 50 % corresponde a los espacios libres públicos.

Suelo urbanizable sectorizado residencial							
Sector	Superficie	Edificabilidad	Espacios libres		Equipamiento y dotaciones		Observaciones
	m^2s	m^2t	m^2s	$\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$	m^2s	$\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$	
Valverde_R1	22158	11312	2520	22	2012	18	22+18=40
Valverde_R2	16226	7870	≥ 1574	20	≈ 1574	20	ELmínimo=20
Valverde_R3	50851	24680	7054	29	5478	22	29+22=51>40
Calcosas_R1	20325	4132	3869	94	475	12	94+12=106
Pto.de la Estaca	69430	29277	24774	85	1853	6	85+6=91>40
Temijiraque_R1	85397	16691	16871	101	12170	73	101+73=174>40
Conjunto	264387	93962	≥ 58907	63	≈ 25967	28	63+28=91>40

En el suelo urbanizable no sectorizado diferido se preverán los estándares mínimos que establezca la modificación del planeamiento general.

La ordenación del suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario cumple los estándares mínimos del artículo 36.1.c del DL:

- Espacios libres públicos: 10 % de la superficie total.
- Dotaciones: 1 % de la superficie total.
- Equipamientos: 4 % de la superficie total.

Suelo urbanizable sectorizado industrial y terciario							
Sector	Superficie	Edificabilidad	Espacios libres		Equipamiento y dotaciones		Observaciones
	m^2s	m^2t	m^2s	%	m^2s	%	
Valverde_ITER	170724	48157	18979	11	23085	14	11>10 y 14>4
Conjunto	170724	48157	18979	11	23085	14	11>10 y 14>4

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05 04 02 Valverde, a 05 04 02.



.10 Organización de la gestión y programación de la ejecución pública del plan general

La gestión de la revisión del plan general no requiere medios técnicos complejos, distintos de los habituales y disponibles en el Ayuntamiento.

El programa de actuación propone la programación de su ejecución pública, con un determinado reparto de inversiones entre las Administraciones responsables, que habrá de convenirse entre las mismas, introduciendo las correcciones y mejoras que se estimen necesarias.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 2002.



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 08 04 02 . Valverde, a 08 04 02



**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE**

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

**Documento corregido según el acuerdo
de la C.O.T.M.A.C. de 5/11/2001.**

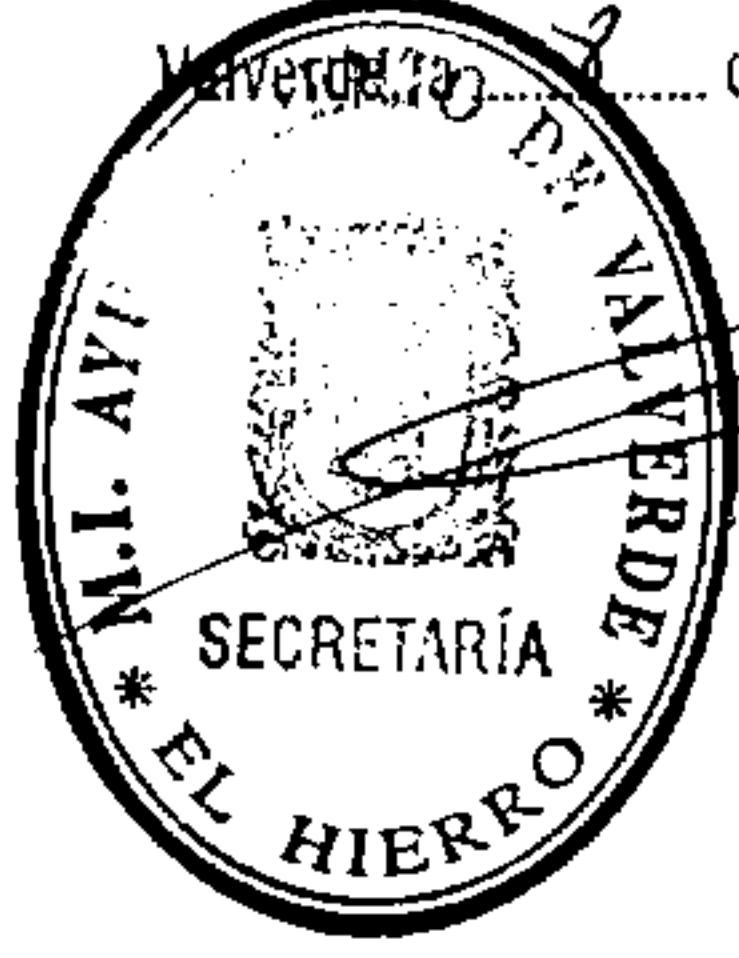
ANEXOS A LA MEMORIA

Marzo, 2002

... para hacer constar que se conforma con el texto de la resolución ^{PROVISIONAL} 050402 adoptada por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el ... Doy fe.

Valverde, a 2 de Abril de 2002

El Secretario



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de La Caleta.

Septiembre, 1998

Javier Ruiloba Santana
Fernando Puelles López
Jorge Saavedra Rodríguez



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación *PROVISIONAL*
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de El Hierro, en sesión celebrada el día 05/04/02. Doy fe.
V. *Indice* 8 Secretario 18/04/02



Pág

Informe

-	Legislación y doctrina	1
-	La Caleta	2
	· Fotografía aérea de 1987	2
-	Condiciones de urbanización	3
-	Extensión del núcleo	3
	· Delimitación estricta	3
	· Delimitación amplia	3
-	El proyecto de deslinde	4

Documentación anexa

1	Viviendas anteriores al 28/7/1988	6
2	Proyectos de instalación de alumbrado público	10
3	Documentos de planeamiento	13
	31 Plan General vigente (1975)	13
	32 Revisión del PGOU (1997)	13

Valverde, a 8 de 1321 de 2002

El Secretario

Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de La Caleta.

Legislación y doctrina

Según la DT 9ª del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas (RD 1.471/1989 y RD 1.112/1992):

"1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29 de julio de 1988 ¹) estarán sujetos a las servidumbre establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros..."

"3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter."



La DT 9ª desarrolla la DT 3ª de la Ley, que se refería a "los terrenos clasificados como suelo urbano", que no son sólo los delimitados en esta clase de suelo por los instrumentos de planeamiento, sino también el suelo urbano "de hecho", ya transformado. De acuerdo con la jurisprudencia, "...aunque esté fuera del casco urbano "y en sector para el que no existe aprobado Plan Parcial de Ordenación", por dar más importancia al hecho de la existencia de una urbanización, con los necesarios servicios..., en cuanto todo ello debe producir una transformación de la calificación urbanística de los terrenos... para adquirir la condición de suelo urbano" (S 7/11/1977).

La legislación urbanística vigente en Julio de 1988 exigía que los terrenos contaran con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica (TRLS, artículo 78).

Conviene aclarar que la Ley no exige condiciones de urbanización predeterminadas, como la pavimentación de las calzadas o el encintado de aceras, requeridas para la condición de "solar edificable" (artículo 82), "concepto éste que supone una subespecie respecto al de suelo urbano" (S 22/2/1978); ni, por ejemplo, la existencia de una red de alcantarillado (S 24/4/1964, 29/10/1964, 2/4/1975, 29/4/1981), ni siquiera que los terrenos den frente directo a vía pública: "...Además de no requerirse que el afrontamiento con vía pública sea entendido en un sentido material de inmediación, sino en el de posibilidad de enlazar con las redes de servicios urbanísticos municipales" (S 9/5/1975)... "El afrontamiento con la vía pública no ha de entenderse como inmediación material sino como simple posibilidad de enlazar con las redes de infraestructura de los aludidos servicios..." (S 7/11/1977).

¹ Fecha de publicación en BOE.

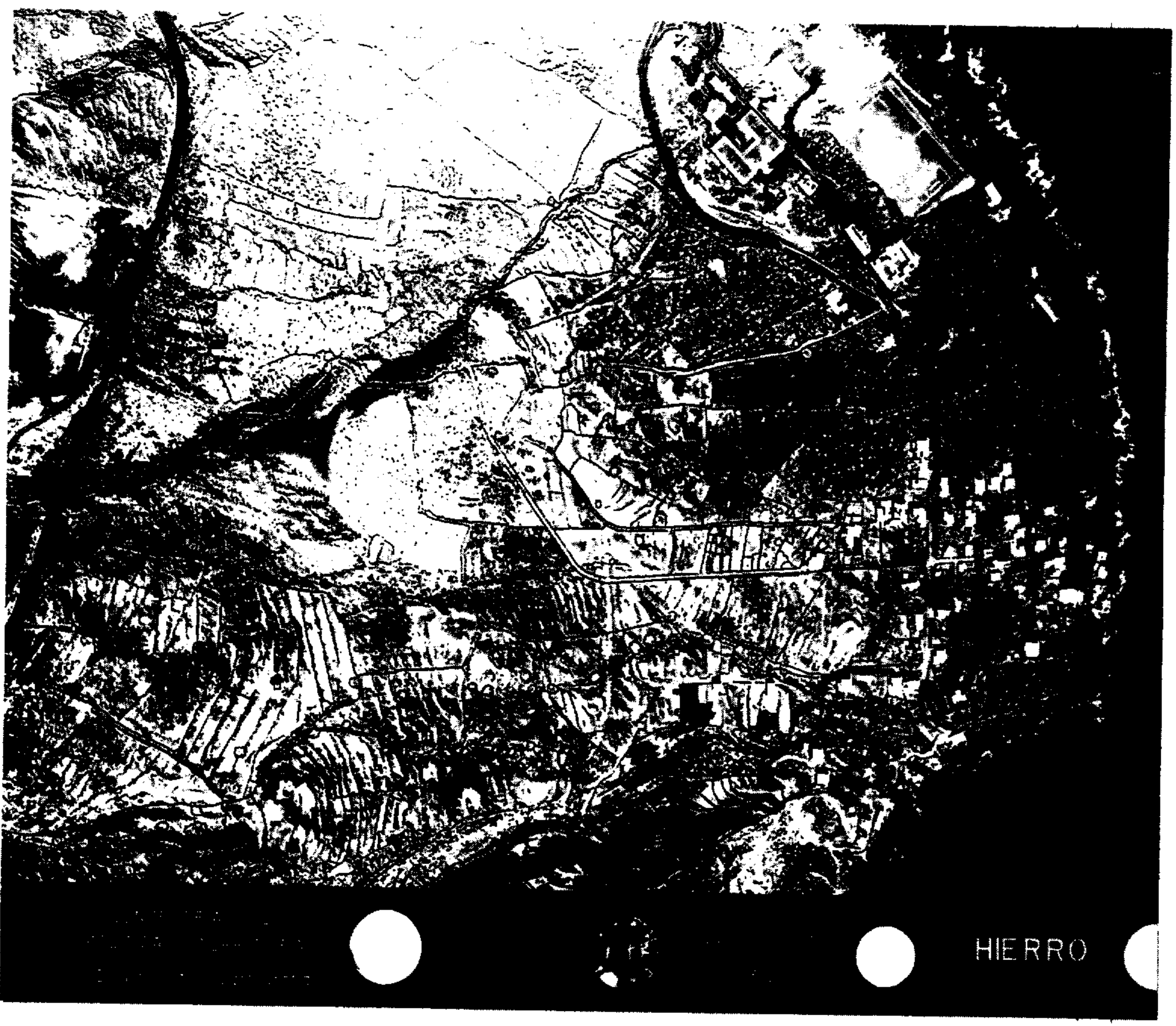


DILIGENCIA. Expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valverde, adoptado por el Ayuntamiento de Valverde, con número de expediente 050402. PROVISIONAL. Day fe.

Valverde, a 8 de Abril de 2002. El Secretario

La Caleta

El núcleo de La Caleta y la práctica totalidad de sus edificios actuales existía con anterioridad a la vigencia de la Ley de Costas, tal como demuestra la fotografía aérea de 1987 del Servicio de Cartografía de la Consejería de Política Territorial.



Fotografía aérea de 1987

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El secretario

Condiciones de urbanización

El núcleo (los edificios y los viales que se aprecian en la fotografía de 1987) disponía de los servicios mínimos exigidos por el artículo 78 del TRLS:

- Acceso rodado: los viales se aprecian en la fotografía aérea y su existencia se reconoce en los documentos que se indican a continuación.
- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución (existía ya el depósito regulador).
- Evacuación de aguas residuales mediante sistemas individuales (fosas sépticas y pozos absorbentes).
- Suministro de energía eléctrica: proyecto de alumbrado público redactado en 1982, ampliado (proyecto reformado) en 1985, ambos ejecutados los mismos años.

Existía un área "urbana" ya transformada, adecuada a lo previsto en la DT 9ª punto 3 del Reglamento General de la Ley de Costas.

Extensión del núcleo

La extensión de este área puede determinarse por dos procedimientos:

- a) **Delimitación estricta**, entendiéndose por tal la envolvente simple de los edificios existentes en 1987, que se aprecian en la fotografía aérea, y de los viales urbanizados según los proyectos de alumbrado.

La delimitación más estricta de este suelo urbano "de hecho" englobaría todos los edificios existentes y formalizaría dos núcleos.

- b) **Delimitación amplia**, que añade otros terrenos en los que existe la posibilidad de enlazar con los servicios ².

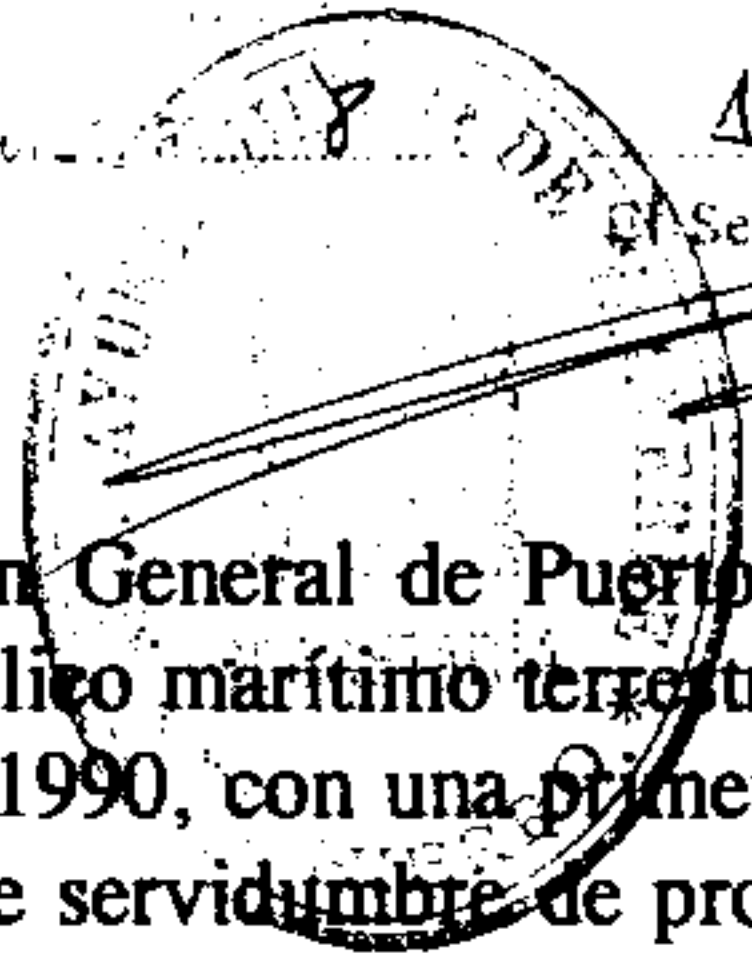
En el avance de la revisión del PGOU (Diciembre, 1997), las zonas edificables residenciales coinciden muy sensiblemente con la delimitación "estricta", con dos salientes de muy poca entidad, incluidos siempre en la delimitación "amplia", que se proyectan para regularizar y completar su estructura.

Estos dos salientes están en la zona del paseo, que fue construido por los vecinos en 1952.

²

El fondo de influencia de los servicios urbanísticos se extiende a una franja de 100 metros de ancho desde el viario (referencia: artículo 148 del RD 3.288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana).

Valverde, a los **13** de **ABRIL** de 200**2**
El Secretario



El proyecto de deslinde

La Dirección General de Puertos y Costas está tramitando el expediente de deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo Tamaduste-Punta de Temijiraque. El proyecto se inició en 1990, con una primera versión que admitía la existencia del núcleo y establecía una franja de servidumbre de protección de 20 metros de ancho ³.

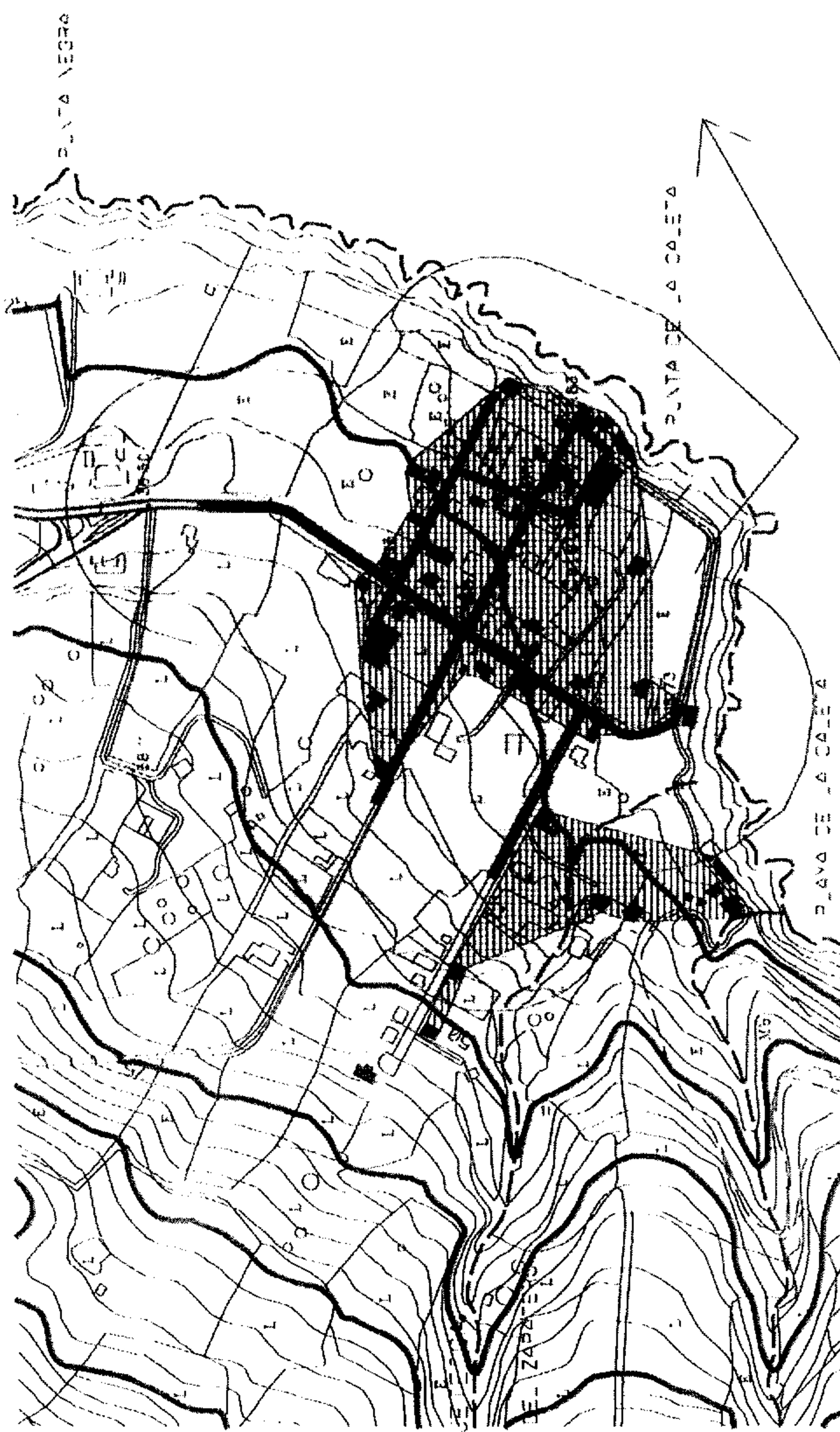
Sin embargo, en la última versión conocida (1997) se cambia de criterio y parece aplicarse la primera parte del punto 3 de la DT 9ª: "...sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes...", y no la segunda: "...salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos...". La franja de servidumbre se propone ahora con 100 metros de ancho, afectando gravemente al núcleo de suelo urbano existente.






El límite de la servidumbre de protección contenido en la última versión del deslinde no cumple lo previsto en el punto 3 (completo) de la DT 9ª y, en nuestra opinión, debería corregirse, volviendo a un trazado similar al de la primera. Esta corrección se considera suficientemente justificada y es la que se ha incorporado al avance de la revisión del PGOU.

Octubre, 1998

Javier Ruiloba Santana.- Fernando Puelles López.- Jorge Saavedra Rodríguez.-

³ En los planos consultados no se aprecia el trazado del límite interior de la ribera del mar, desde el que debería haberse medido la zona de servidumbre de protección (artículo 43.1 del Reglamento General de la Ley de Costas).



-  Edificio existente en 1987
-  Edificio posterior a 1987
-  Delimitacion estricta
-  Viel urbanizado anterior a 1987
-  Delimitacion amplia

Franja costera en la que se discute el limite de la perviudumbre de proteccion

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Proyecto de Ordenación Provisional de Suelo de Doyto, Valverde, a ... 2002.





Documentación anexa



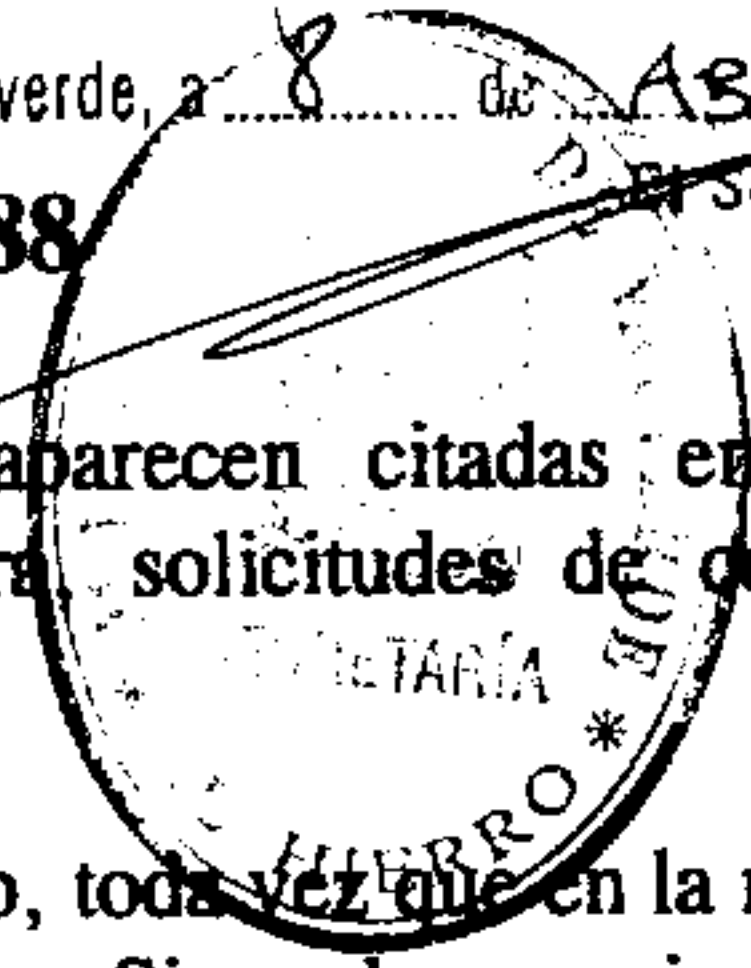
DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación Provisional, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, con el número de expediente 050402. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario

Viviendas anteriores al 28/7/1988

Adjunta el cómputo de viviendas que aparecen citadas en distintos documentos administrativos municipales: licencias de obra, solicitudes de cédula de habitabilidad, expedientes de infracción urbanística, etc.



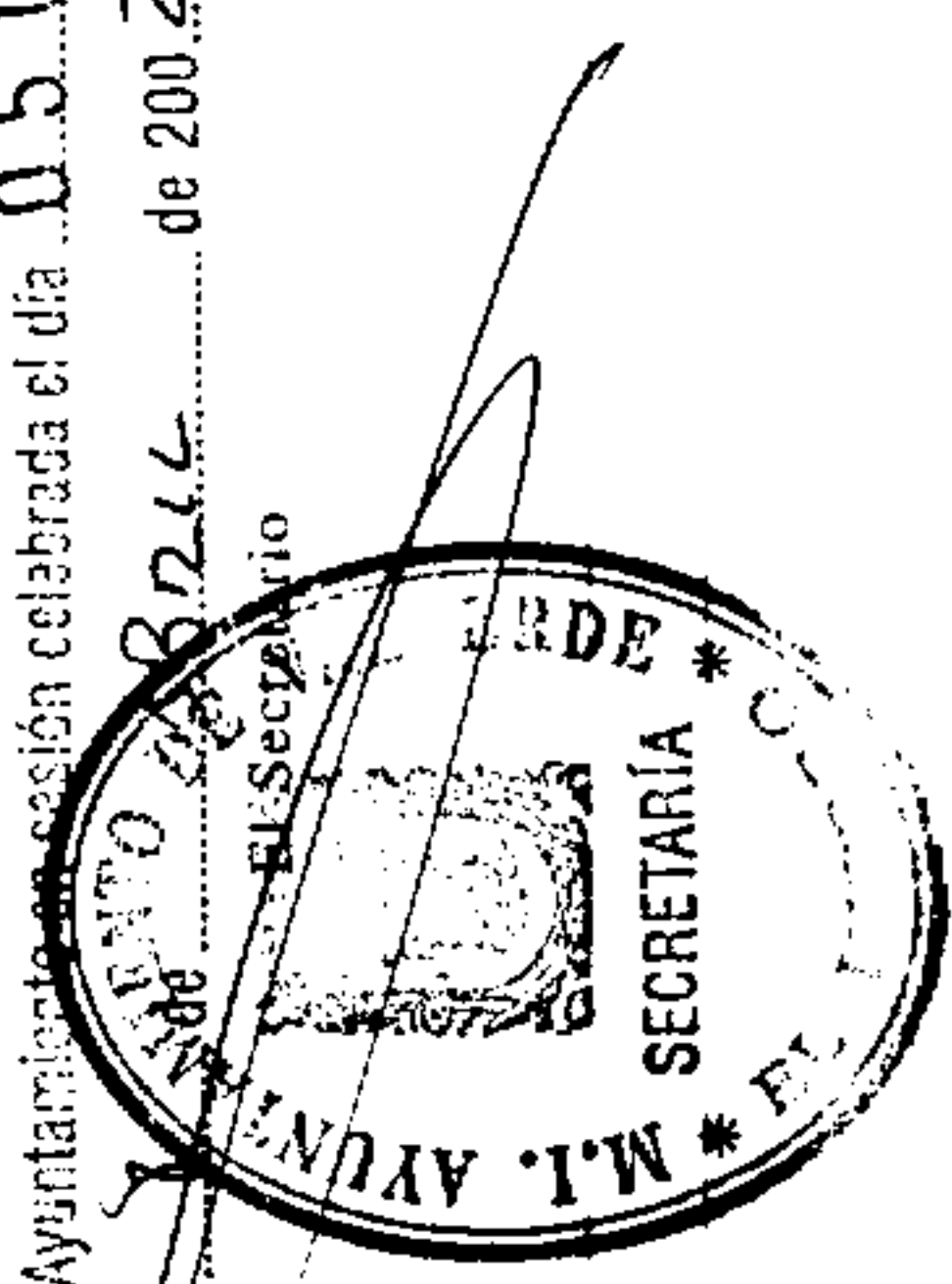
El interés de esta documentación es sólo relativo, toda vez que en la mayor parte de los casos no se aportan planos de situación de los edificios. Sin embargo, sirve para confirmar que la práctica totalidad de los edificios existentes en la actualidad eran anteriores a la vigencia de la Ley de Costas. La misma información se deduce con mayor claridad de la fotografía aérea de 1987.



Nº Casa	Propietario	Datos Municipales
Casa 1	Armas León, Andrés	Ampliación (1.974)
Casa 2	Álamo Padrón, Elsie	Solicitud de reforma (sept. 1.984) (plano situación)
Casa 3	Álamo Padrón, Francisco	Reforma, ampliación (1.977)
Casa 4	Armas Padrón, Teófilo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 5	Armas Padrón, Martín	Reforma (1.979)
Casa 6	Ávila Cejas, José	Solicitud cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 7	Ayala Álamo, Amadeo	Solicitud de reforma, (abr. 1.986)
Casa 8	Barrera Álamo, Flora	Solicitud cédula de habitabilidad, plano situación (1.985)
Casa 9	Barroso Fuentes, Bernardo	Solicitud ampliación (feb. 1.985)
Casa 10	Barbazano Febles, Amadeo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.986)
Casa 11	Benítez Alberto, Onelia	Expte. de infracción urbanística (1.984)
Casa 12	Benítez Padrón, Ramón	Solicitud cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 13	Cabrera Perdomo, Sebastián	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 14	Cano Ayala, Domingo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977), Expte. de infracción urbanística (1.986)
Casa 15	Cano Ayala, Luis	Cédula de habitabilidad (1.985), No Urbanizable, plano situación
Casa 16	Cano Ayala, Julián	Cédula de habitabilidad (1.985), No Urbanizable, plano
Casa 17	Casañas García, Pedro	Obra sin licencia (nov. 1.980-82-88)
Casa 18	Casañas Reboso, Antonio	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación *Revisada*
 suscrita por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.02 Doy fe.

Valverde, a 03 de Abril de 200 2



Nº Casa	Propietario	Datos Municipales
Casa 19	Castañeda Padrón, Cirio	Cédula de habitabilidad (1.985), Suelo Urbanizable, plano
Casa 20	Cejas Quintero, Manuel	Reforma, Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 21	Cruz Guadarrama, Cirilo Hds.	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 22	Chinea Bello, Ángel	Solicitud cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 23	Díaz Abreu, Antonio	Reforma (1.968)
Casa 24	Díaz Abreu, Fernando	Solicitud de reforma (Abril 1.988)
Casa 25	Enríquez Pérez, Manuel	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 26	Espinosa Arteaga, Pedro	Solicitud cédula de habitabilidad (1.980)
Casa 27	Fleitas Sánchez, Juan Ramón	Expte. de infracción urbanística (1.982), Cédula de habitabilidad (1.984), Urbano tipo C-2 en calle principal
Casa 28	García Padrón, Mateo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 29	Gaspar Ortega, Agustín	Solicitud cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 30	González Barreto, Esteban	Obra sin licencia (marzo 1.984), Solicitud cédula de habitabilidad (1.985)
Casa 31	Gutiérrez León, Andrés	Solicitud cédula de habitabilidad (1.987)
Casa 32	Gutiérrez Fernández, Mestora	Solicitud cédula de habitabilidad, plano de situación (1.985)
Casa 33	Lima Rodríguez	Licencia de ampliación (Julio 1.984)
Casa 34	Navarro Salas, Francisco	Reforma (1.981), Urbanizable no programado
Casa 35	Navarro Salas, Tomás	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 36	Navarro Sánchez, Cirilo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 37	Navarro Sánchez, Tomás	Reforma (1.979)
Casa 38	Navarro Espinosa, Julián	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 39	Navarro Espinosa, Cirilo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 40	Marcos Peraza, Alfredo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 41	Mérida Arteaga, Vicente	Solicitud de reforma (feb. 1.987)
Casa 42	Padrón Ayala, Gaspar	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)



DILIGENCIA para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación
 adoptado en sesión celebrada el día 15 de Mayo de 2002. Doy fe.

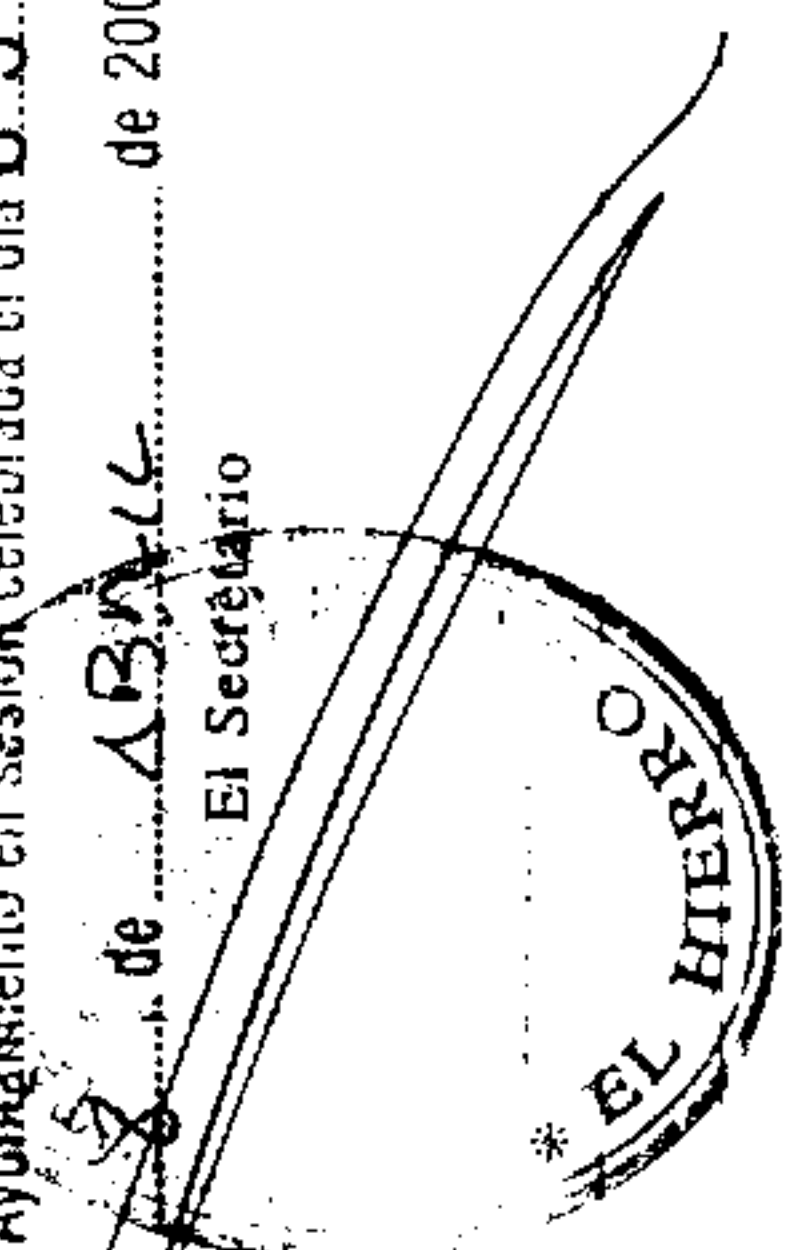
Valverde, B. de 2002.

[Handwritten signature and official stamp of the 'SECRETARÍA DE ORDENACION DEL TERRITORIO']

Nº Casa	Propietario	Datos Municipales
Casa 43	Padrón Campos, Francisco	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 44	Padrón Cejas, Máximo	Solicitud obra anexa (agosto 1.985)
Casa 45	Padrón García, Eugenio	Solicitud cédula de habitabilidad (1.983)
Casa 46	Padrón Hemández, Inocencio	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 47	Panizo Armas, Guillermo	Muro de cerramiento de casa (1.979)
Casa 48	Pérez Fernández, Aurelio	Ampliación expte. de infracción urbanística (1.987)
Casa 49	Ramos Ramos, Antonio	Expte. de infracción urbanística (1.988)
Casa 50	Reboso Padrón, Aniceto	Solicitud reforma (oct. 1.984), solicitud cédula de habitabilidad (1.986)
Casa 51	Reboso Rodríguez	Denuncia apertura vía lindante a casa (1.974) solicitud cédula de habitabilidad (1.986)
Casa 52	Rodríguez Hemández, Lorenzo	Obra en construcción (julio 1.980), zona de protección
Casa 53	Rodríguez Ortega, Antonio Florentino	Expte. de infracción urbanística (1.984)
Casa 54	Rodríguez Rodríguez, Eduardo	Solicitud cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 55	Sánchez Padrón, Ángel	Solicitud cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 56	Sánchez Padrón, Félix (hijo)	Solicitud cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 57	Sánchez Padrón, Félix	Solicitud ampliación (feb. 1.984), solicitud cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 58	San Juan Flores, Juan	Licencia ampliación (sep. 1.988), No Urbanizable
Casa 59	Varela Vázquez, Manuel	Solicitud cédula de habitabilidad (1.987)

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
 adoptado en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.02 Doy fe.
 Valverde a 8 de ABRIL de 200 2

El Secretario





2. Proyectos de instalación de alumbrado público

Se adjunta copia de los planos de la red de alumbrado público según el proyecto de su reforma de 1985.

El interés principal de este plano estriba en la identificación de los viales con alumbrado público y de los 47 edificios existentes en esa fecha.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.82. Doy fe.
Valverde a 8 de ABRIL de 2002.
El Secretario



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación *PROVISORIA* adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día *05 04 02*. Doy fe.

Valverde a *8* de *ABRIL* de 200*2*

Secretario

3. Documentos de planeamiento

3.1. Plan General vigente (1975)

El PGOU de 1975 clasificaba una parte de La Caleta como suelo urbano y el resto como suelo urbanizable programado. El suelo urbano se delimitó de forma demasiado estricta, haciéndolo coincidir con una franja de 15 metros de ancho, con frente a las urbanizadas.

El suelo urbanizable previsto no se ha desarrollado, ni es previsible que se desarrolle en el futuro, porque no alcanza la dimensión mínima necesaria para hacerlo viable; la única posibilidad es regularlo con las herramientas de suelo urbano.

Teniendo en cuenta que el Plan es anterior al Reglamento de Planeamiento, los conceptos de suelo urbano y urbanizable no son equivalentes a los actuales. La razón de ser del suelo urbanizable del PGOU de 1975 no era negar la condición de suelo urbano ordenado, sino la obtención de los terrenos necesarios para el sistema viario y los espacios libres marcados. Este objetivo se conseguiría hoy delimitando una unidad de actuación en suelo urbano.

3.2. Revisión del PGOU (1997)

La información urbanística constata la dinámica del núcleo de La Caleta, que crece -sobre todo a partir de 1981, con una intensidad similar a la de El Tamaduste y Temijiraque, pasando del 3 al 8% de la población del sistema de núcleos de Valverde y del 1 al 4% de la población del término.

El avance propone la delimitación de un núcleo residencial que recoge la edificación existente y el viario existente (delimitación estricta), con mayor intensidad urbana, y otros ensanches de menor intensidad hacia el interior.

Durante la exposición al público del avance se recogieron e informaron favorablemente algunas sugerencias, referidas normalmente a aspectos de ordenación de detalle, lo que permite descartar nuevos ensanches.

DILIGENCIA: Para hacer constar que se conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 5 de ABRIL de 2002.

El Secretario



**MUY ILUSTRE AYUNTA-
MIENTO DE VALVERDE**

**Informe sobre la línea lími-
te de servidumbre de pro-
tección del dominio público
marítimo terrestre de Te-
mijirague.**

Septiembre, 1998.

Javier Rullbo Santana
Fernando Puellos López
Jorge Savolón Rodríguez



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ³DISPENSABLE adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Temijiraque en la sesión celebrada el día 05 04 02 Day fe.
Indice a 8 de ABRIL de 2002
El Secretario

Pág

Informe

-	Legislación y doctrina	1
-	Temijiraque	2
	· Fotografía aérea de 1987	2
-	Condiciones de urbanización	3
-	Extensión del núcleo	3
	· Delimitación estricta	3
	· Delimitación amplia	3
-	El proyecto de deslinde	4

Documentación anexa

1	Viviendas anteriores al 28/7/1988	6
2	Proyecto de instalación de alumbrado público	10
3	Documentos de planeamiento	12
	31 Plan General vigente (1975)	12
	32 Documentos para el Plan insular (1987)	13
	33 Avance de Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Valverde (1989)	15
	34 Avance de revisión del PGOU (1994)	15
	35 Plan especial del litoral de Temijiraque (1994)	16
	36 Plan insular (1995)	16
	37 Revisión del PGOU (1997)	17



Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de Temijiraque.

Legislación y doctrina

Según la DT 9ª del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988 de Costas (RD 1.471/1989 y RD 1.112/1992):

"1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29 de julio de 1988 ¹) estarán sujetos a las servidumbre establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros..."

"3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter."

La DT 9º desarrolla la DT 3ª de la Ley, que se refería a "los terrenos clasificados como suelo urbano", que no son sólo los delimitados en esta clase de suelo por los instrumentos de planeamiento, sino también el suelo urbano "de hecho", ya transformado. De acuerdo con la jurisprudencia, "...aunque esté fuera del casco urbano "y en sector para el que no existe aprobado Plan Parcial de Ordenación", por dar más importancia al hecho de la existencia de una urbanización, con los necesarios servicios..., en cuanto todo ello debe producir una transformación de la calificación urbanística de los terrenos... para adquirir la condición de suelo urbano" (S 7/11/1977).

La legislación urbanística vigente en Julio de 1988 exigía que los terrenos contaran con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica (TRLIS, artículo 78).

Conviene aclarar que la Ley no exige condiciones de urbanización predeterminadas, como la pavimentación de las calzadas o el encintado de aceras, requeridas para la condición de "solar edificable" (artículo 82), "concepto éste que supone una subespecie respecto al de suelo urbano" (S 22/2/1978); ni, por ejemplo, la existencia de una red de alcantarillado (S 24/4/1964, 29/10/1964, 2/4/1975, 29/4/1981), ni siquiera que los terrenos den frente directo a vía pública: "...Además de no requerirse que el afrontamiento con vía pública sea entendido en un sentido material de inmediación, sino en el de posibilidad de enlazar con las redes de servicios urbanísticos municipales" (S 9/5/1975)... "El afrontamiento con la vía pública no ha de entenderse como inmediación material sino como simple posibilidad de enlazar con las redes de infraestructura de los aludidos servicios." (S 7/11/1977).

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30/4/2007. Doy fe.

Valverde a 8 de Abril de 2007

Secretario

¹ Fecha de publicación en BOE.

Revisión del PGOU de Valverde.

Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de Temijiraque





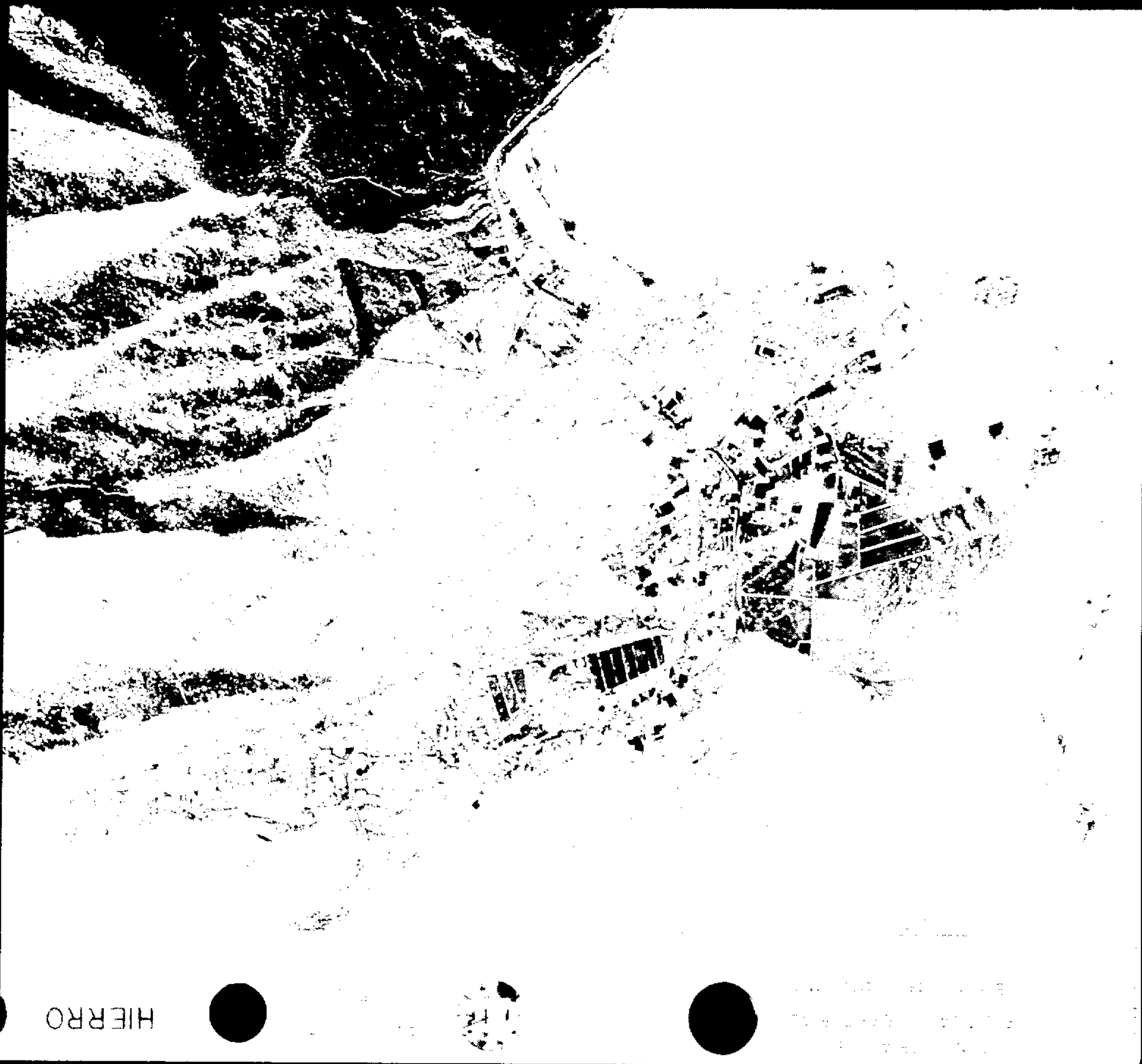
AGENCIA: Para bases cartográficas en el terreno con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en la sesión celebrada el día 05/04/02. Doy fe.



Valverde, a los 08 días del mes de ABRIL de 2002
Secretario

Temijiraque

El núcleo de Temijiraque y la práctica totalidad de sus edificios actuales existía con anterioridad a la vigencia de la Ley de Costas, tal como demuestra la fotografía aérea de 1987 del Servicio de Cartografía de la Consejería de Política Territorial.



Fotografía aérea de 1987

PRELIGENCIA: Para haber constatado que es conforme con el acuerdo de aprobación **PADVISIDAZL**
adoptado por el Pleno de la Comisión Insular de Urbanismo el día **050402**. Doy fe.

Valverde, a **8** de **ABRIL** de 200**2**

El Secretario

Condiciones de urbanización



El núcleo (los edificios y los viales que se aprecian en la fotografía de 1987) dispone de los servicios mínimos exigidos por el artículo 78 del TRLS:

- Acceso rodado: los viales se aprecian en la fotografía aérea y su existencia se reconoce en los documentos que se indican a continuación.
- Abastecimiento de agua potable: la red de distribución fue proyectada en Abril de 1987 y construida ese mismo año.
- Evacuación de aguas residuales mediante sistemas individuales (fosas sépticas y pozos absorbentes).
- Suministro de energía eléctrica: proyecto de alumbrado público redactado en 1985, ejecutado el mismo año.

Existía un área "urbana" ya transformada, adecuada a lo previsto en la DT 9ª punto 3 del Reglamento General de la Ley de Costas.

Extensión del núcleo

La extensión de este área puede determinarse por dos procedimientos:

- a) **Delimitación estricta**, entendiéndose por tal la envolvente simple de los edificios existentes en 1987, que se aprecian en la fotografía aérea, y de los viales urbanizados según los proyectos de las redes de distribución de agua potable y alumbrado.

En el plano adjunto se comprueba que la delimitación más estricta de este suelo urbano "de hecho" engloba todos los edificios existentes en esa fecha y sólo deja fuera uno de los edificios posteriores.

- b) **Delimitación amplia**, que añade otros terrenos en los que existe la posibilidad de enlazar con los servicios ².

La nueva delimitación incluye la totalidad de los edificios existentes en la actualidad.

En el avance de la revisión del PGOU (Diciembre, 1997), las zonas edificables residenciales coinciden muy sensiblemente con la delimitación "estricta", con algunos salientes de muy poca entidad, incluidos siempre en la delimitación "amplia", que se proyectan para regularizar y completar su estructura.

²

El fondo de influencia de los servicios urbanísticos se extiende a una franja de 100 metros de ancho desde el viario (referencia: artículo 148 del RD 3.288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana).

ALIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISORIAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en la sesión celebrada el día 05/04/2002. Doy fe.

Valverde a los 13 días del mes de Abril de 2002

Secretario

El proyecto de deslinde

La Dirección General de Puertos y Costas está tramitando el expediente de deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo Tamaduste-Punta de Temijiraque. El proyecto se inició en 1990, con una primera versión que admitía la existencia del núcleo y establecía una franja de servidumbre de protección de 20 metros de ancho ³.

Sin embargo, en la última versión conocida (1997) se cambia de criterio y parece aplicarse la primera parte del punto 3 de la DT 9ª: "...sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes...", y no la segunda: "...salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos...". La franja de servidumbre se propone ahora con 100 metros de ancho, afectando gravemente al núcleo de suelo urbano existente.

El límite de la servidumbre de protección contenido en la última versión del deslinde no cumple lo previsto en el punto 3 (completo) de la DT 9ª y, en nuestra opinión, debería corregirse, volviendo a un trazado similar al de la primera. Esta corrección se considera suficientemente justificada y es la que se ha incorporado al avance de la revisión del PGOU.

Septiembre, 1998

Javier Ruiloba Santana.- Fernando Puelles López.- Jorge Saavedra Rodríguez.-

3

En los planos consultados no se aprecia el trazado del límite interior de la ribera del mar, desde el que debería haberse medido la zona de servidumbre de protección (artículo 43.1 del Reglamento General de la Ley de Costas).

Revisión del PGOU de Valverde.

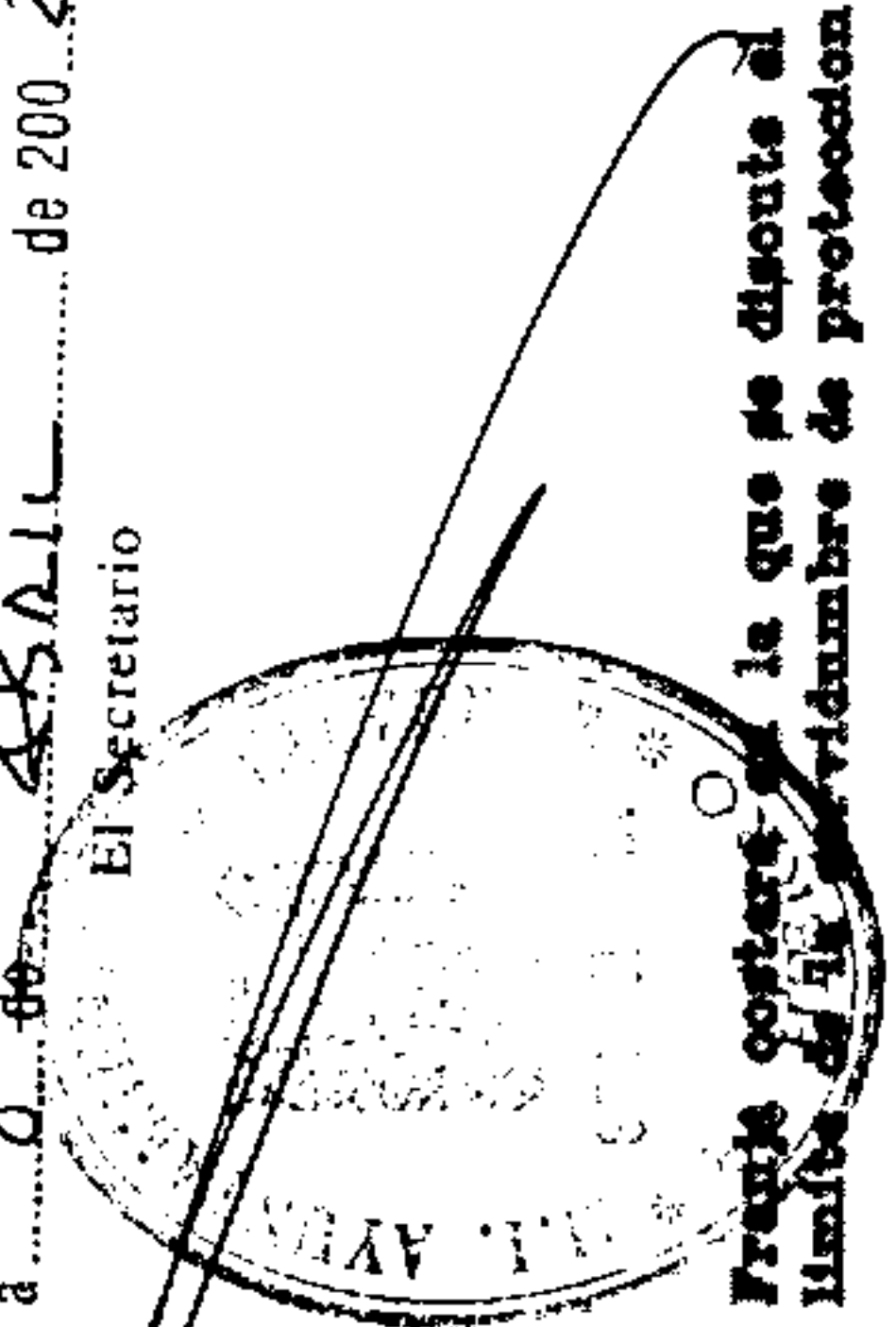
Informe sobre la línea límite de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre de Temijiraque

4

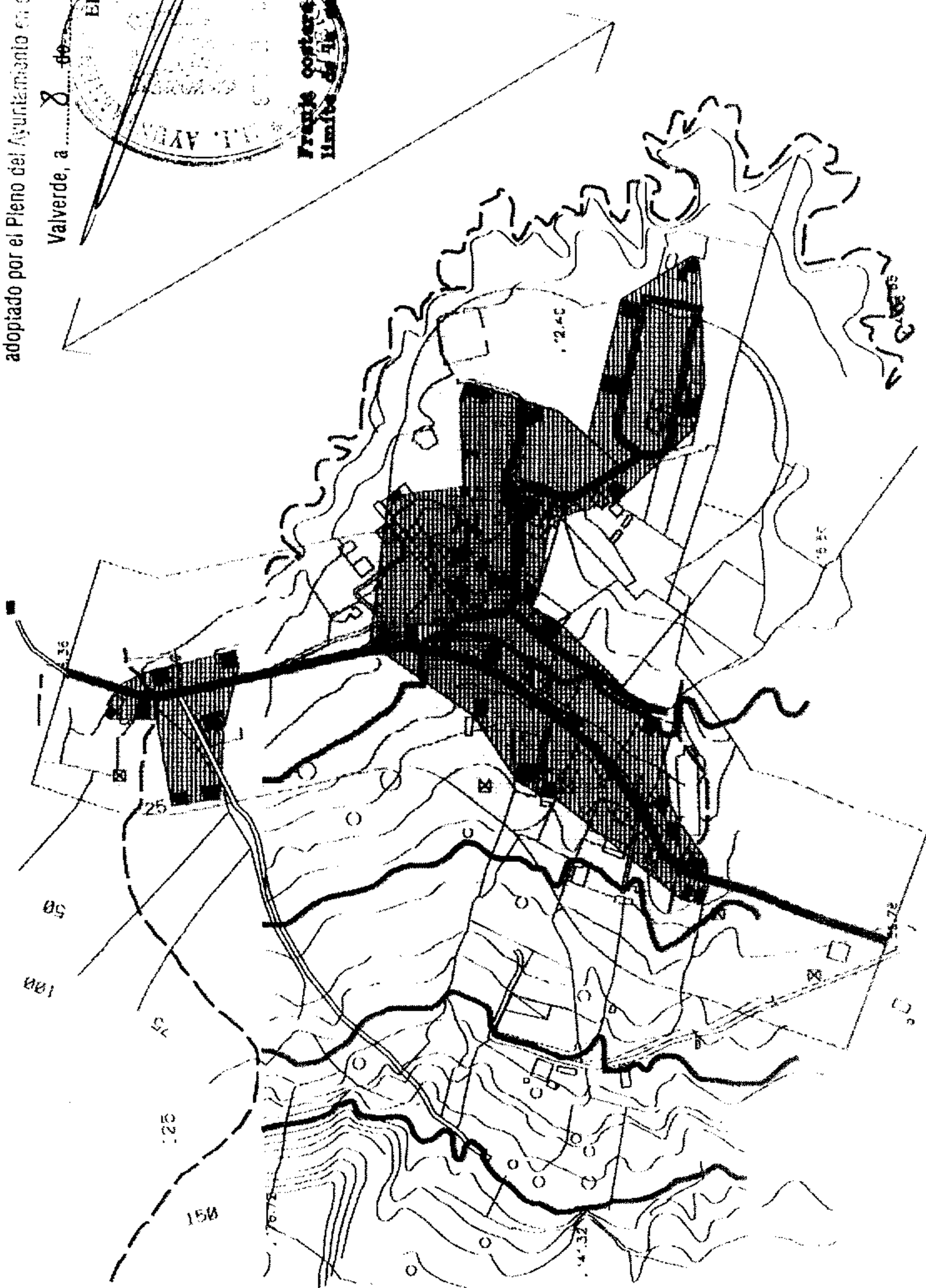
DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISORIAL**
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **05 04 02** Doy fe.





Valverde, a **8** de **ABRIL** de 200 **2**

El Secretario



Frase constante en la que se discute el
 límite de la servidumbre de protección



- 7** Edificio existente en 1987
-  Edificio posterior a 1987
-  Delimitación estricta
-  Vial urbanizado anterior a 1987
-  Delimitación amplia





Documentación anexa

1. Viviendas anteriores al 28/7/1988

Se adjunta el cómputo de viviendas que aparecen citadas en distintos documentos administrativos municipales: licencias de obra, solicitudes de cédula de habitabilidad, expedientes de infracción urbanística, etc.

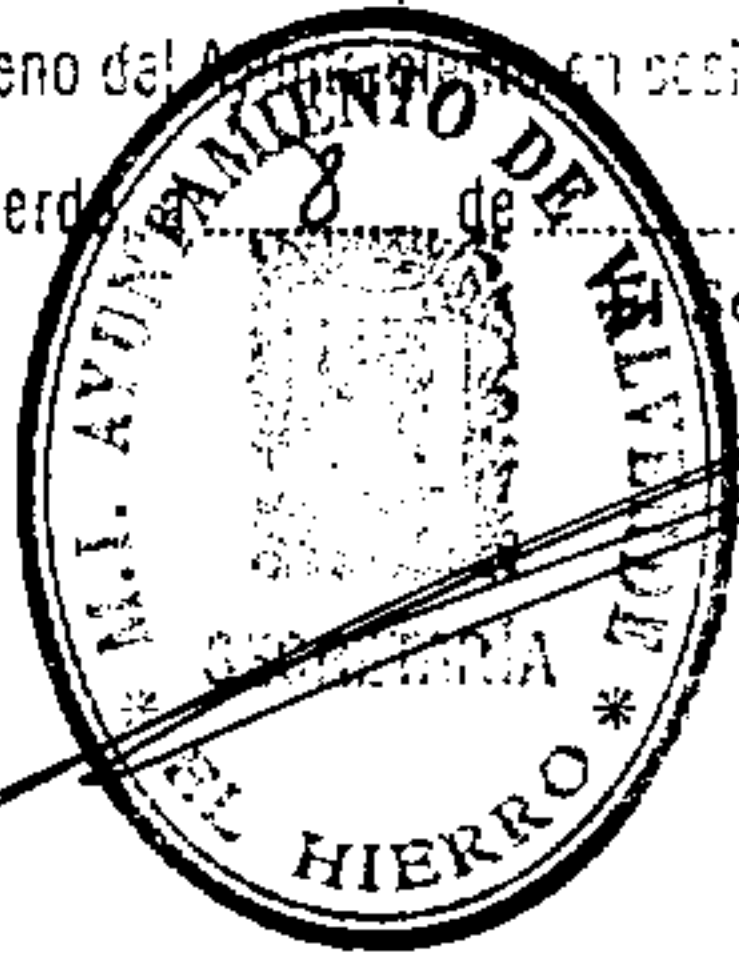
El interés de esta documentación es sólo relativo, toda vez que en la mayor parte de los casos no se aportan planos de situación de los edificios. Sin embargo, sirve para confirmar que la práctica totalidad de los edificios existentes en la actualidad eran anteriores a la vigencia de la Ley de Costas. La misma información se deduce con mayor claridad de la fotografía aérea de 1987.



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 05.04.02. Doy fe.

Valverde, 8 de ABRIL de 2002.

Secretario

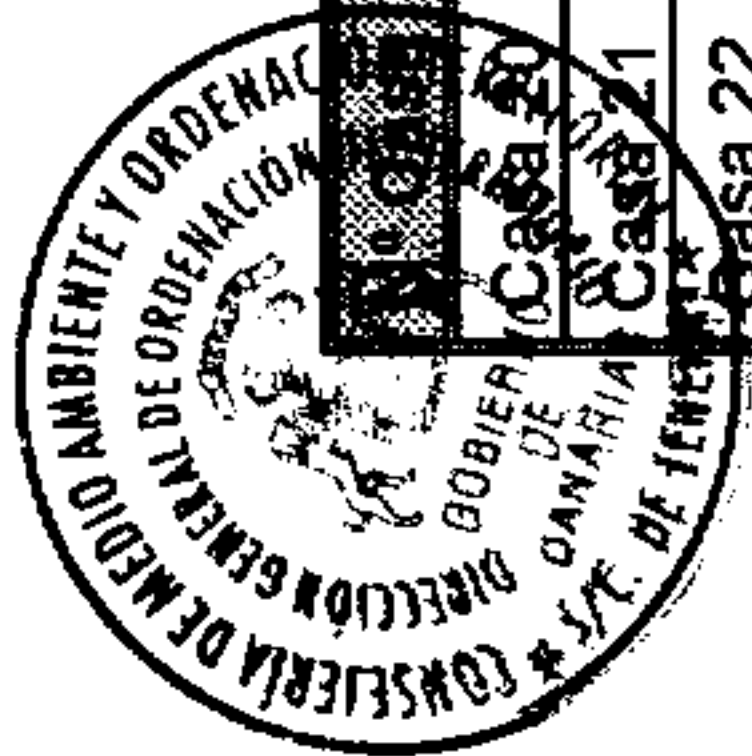


Nº Casa	Propietario	Datos Municipales
Casa 1	D. Domingo Castañeda Padrón	Licencia de obra, Plano de situación (1.972)
Casa 2	D. Manuel Trujillo Pérez	Cédula de habitabilidad, Plano de situación (1.976)
Casa 3	D. Norberto Arteaga Morales	Licencia de obra (1.976)
Casa 4	D. Domingo Arteaga Febles	Licencia de obra (1.976)
Casa 5	D. Andrés Pablo Expósito Fernández	Solicitud de cédula de habitabilidad ((1.979)
Casa 6	D. Aquilino Cabrera Castañeda	Solicitud de cédula de habitabilidad, Expte. de infracción urbanística ((1.976)
Casa 7	D. Manuel Padrón Sánchez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.976)
Casa 8	D. Manuel Garrido Sánchez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 9	D. Juan Quintero Acosta	Expte. de infracción urbanística, Solicitud de cédula de habitabilidad (1.982)
Casa 10	D. Tadeo Cabrera Castañeda	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 11	Dª Obdulia Gutiérrez Morales	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 12	D. Geert Koester	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.977)
Casa 13	D. Andrés Padrón Rodríguez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.977), Reforma (1.982)
Casa 14	D. Eutimio-Velasco Machín Padrón	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.980), Expte. de infracción urbanística (1.983)
Casa 15	D. Juan Padrón Rodríguez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 16	D. Julián Machín Morales	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 17	D. Gregorio Amas Cabrera	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 18	D. Antonio Padrón Casañas	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.978)
Casa 19	D. Florencio Castañeda Padrón	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.979), Expte. de infracción urbanística (1.987)

Dijeron para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación
adoptado en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05 de Abril de 2002. Doy fe.

Valverde, a 05 de Abril de 2002.
El Secretario





Propietario		Datos Municipales
Casa 20	D. Juan Acosta González	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 21	D. Tomás Padrón Rodríguez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 22	D. Marcelino Padrón Rodríguez	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.979)
Casa 23	D. Domingo Correa Quintero	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.980), Solicitud ampliación ((1.983), Expte. de infracción urbanística (1.988)
Casa 24	D. Cándido Sánchez Sánchez	Certificado de antigüedad (1.981)
Casa 25	D. Manuel González Quintero	Certificado de antigüedad (1.981)
Casa 26	D. Herminio Padrón Castañeda	Cédula de habitabilidad (1.982)
Casa 27	D. José Luis Robaina Zamora	Cédula de habitabilidad (1.982), Expte. de infracción urbanística (1.982)
Casa 28	D. Manuel Rodríguez León	Expte. de infracción urbanística (1.982)
Casa 29	D. Marcial Cejas Lima	Expte. de infracción urbanística (1.982), Cédula de habitabilidad (1.987)
Casa 30	D. Baudillo Navarro Quintero	Cédula de habitabilidad (1.982), Expte. de infracción urbanística (1.982)
Casa 31	D. Juan Lima Moeck	Expte. de infracción urbanística (1.982)
Casa 32	D. Marciano Cejas Lima	Expte. de infracción urbanística, Solicitud de cédula de habitabilidad (1.983)
Casa 33	D ^a Juana María Hernández Armas	Expte. de infracción urbanística, Cédula de habitabilidad (1.983)
Casa 34	D. Miguel Quintero Reboso	Expte. de infracción urbanística (1.983)
Casa 35	D. Domingo Gallo Méndez	Expte. de infracción urbanística, Solicitud de cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 36	D. Modesto Clavijo Hernández	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 37	D. Severo Zamora Febles	Cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 38	D. Aquilino Cabrera Castañeda	Solicitud ampliación (1.984)
Casa 39	D. Gregorio Zamora González	Cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 40	D ^a María Rosa Castañeda Cabrera	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 41	D. Atilano Padrón Acosta	Expte. de infracción urbanística (1.986)
Casa 42	D. Eugenio Zamora Febles	Expte. de infracción urbanística, Plano de situación, Cédula de habitabilidad (1.984)
Casa 43	D ^a Águeda Acosta Machín	Solicitud de cédula de habitabilidad, Plano de situación (1.985)

Diligencia de revisión con el acuerdo de aprobación *Revisión*

10 de febrero de 2002

de 200 2

Secretario



Nº Casa	Propietario	Datos Municipales
Casa 44	Dª María Dolores Machín Padrón	Solicitud de cédula de habitabilidad (1.985)
Casa 45	Dª Margarita González Pérez	Cédula de habitabilidad (1.986)
Casa 46	D. Longino Lima Zamora	Expte. de infracción urbanística (1.986)
Casa 47	D. Juan Acosta Padrón	Solicitud ampliación (1.987)
Casa 48	D. Ahmad Nabhan	Expte. de infracción urbanística (1.987)
Casa 49	D. Raimundo Sánchez Sánchez	Expte. de infracción urbanística, Plano de situación (1.988)
Casa 50	D. Juan Elías Sánchez Armas	Expte. de infracción urbanística, Plano de situación (1.988)

El expediente de Dª Juana María Hernández Armas (1.983) tiene un plano de situación que expresa el estado de la edificación ese año.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobar el Reglamento de Ordenación del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de febrero de 1983, en Valverde, Poy fa.

Valverde, a 21 de febrero de 1983

El Secretario

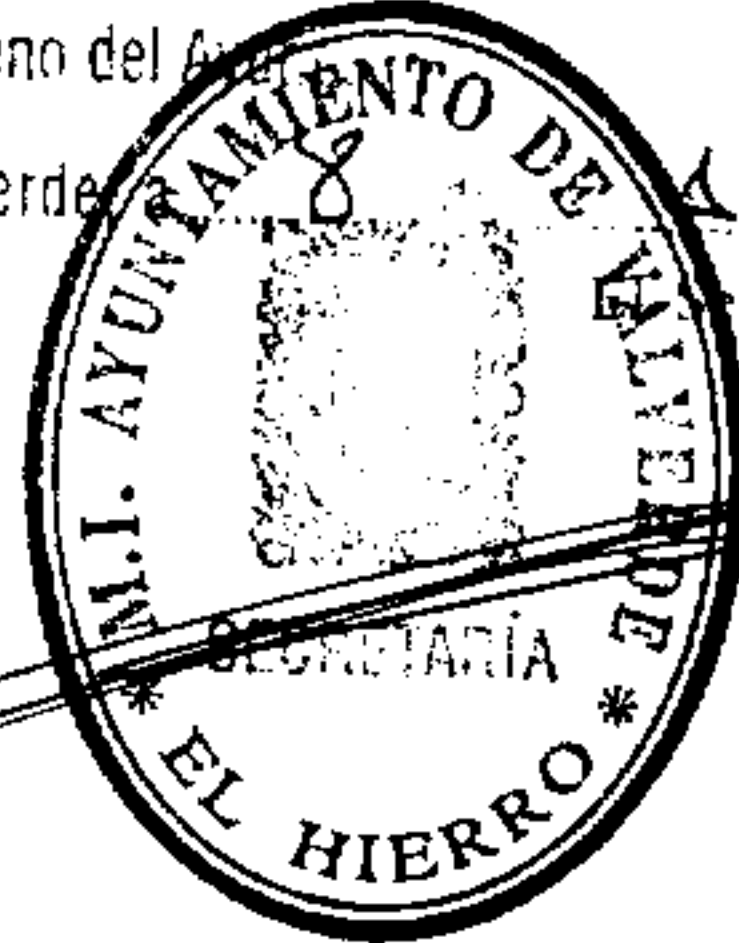


2. Proyecto de instalación de alumbrado público

Se adjunta copia del plano de la red de alumbrado público según el proyecto reformado de Enero de 1985.

El interés principal de este plano estriba en la identificación de los viales con alumbrado público y de los 36 edificios existentes en esa fecha.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 10 de Julio de 1985 con el número de expediente 050402. Doy fe.
Valverde a 10 de Julio de 1985.
Secretario



Valverde

13 de Abril de 2002

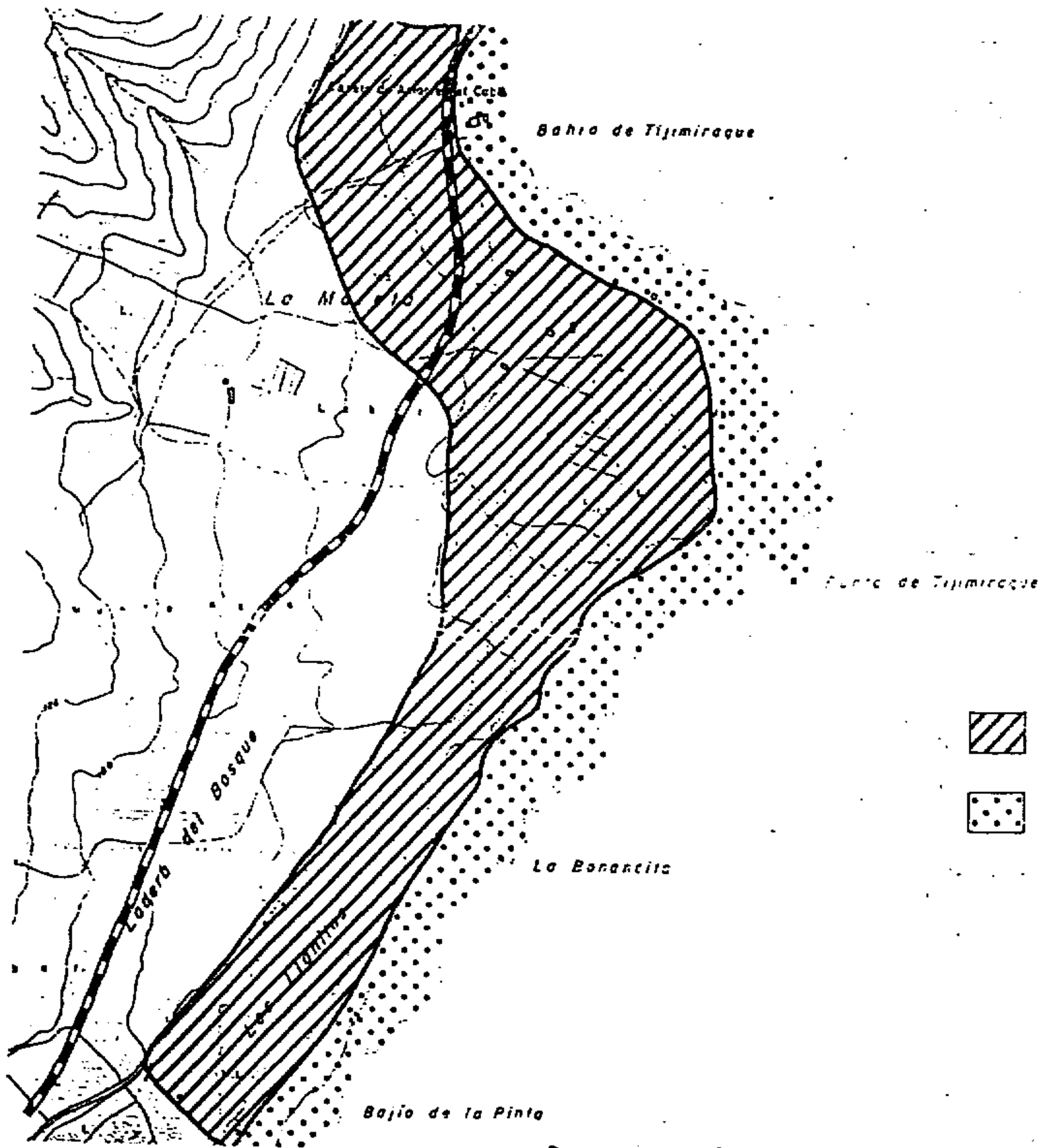
Secretario





3. Documentos de planeamiento

3.1. Plan General vigente (1975)

El PGOU de 1975 clasificaba el ámbito de Temijirque como suelo urbanizable no programado, para uso turístico. Esta previsión -por otra parte errónea, puesto que no se ha desarrollado ni es previsible que se desarrolle en el futuro ninguna intervención de tales características- explica que no se considerara el núcleo urbano residencial incipiente, por su poca importancia relativa en comparación con el nuevo uso propuesto.



 SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO TURISTICO
 SUELO DE PROTECCION DE COSTA

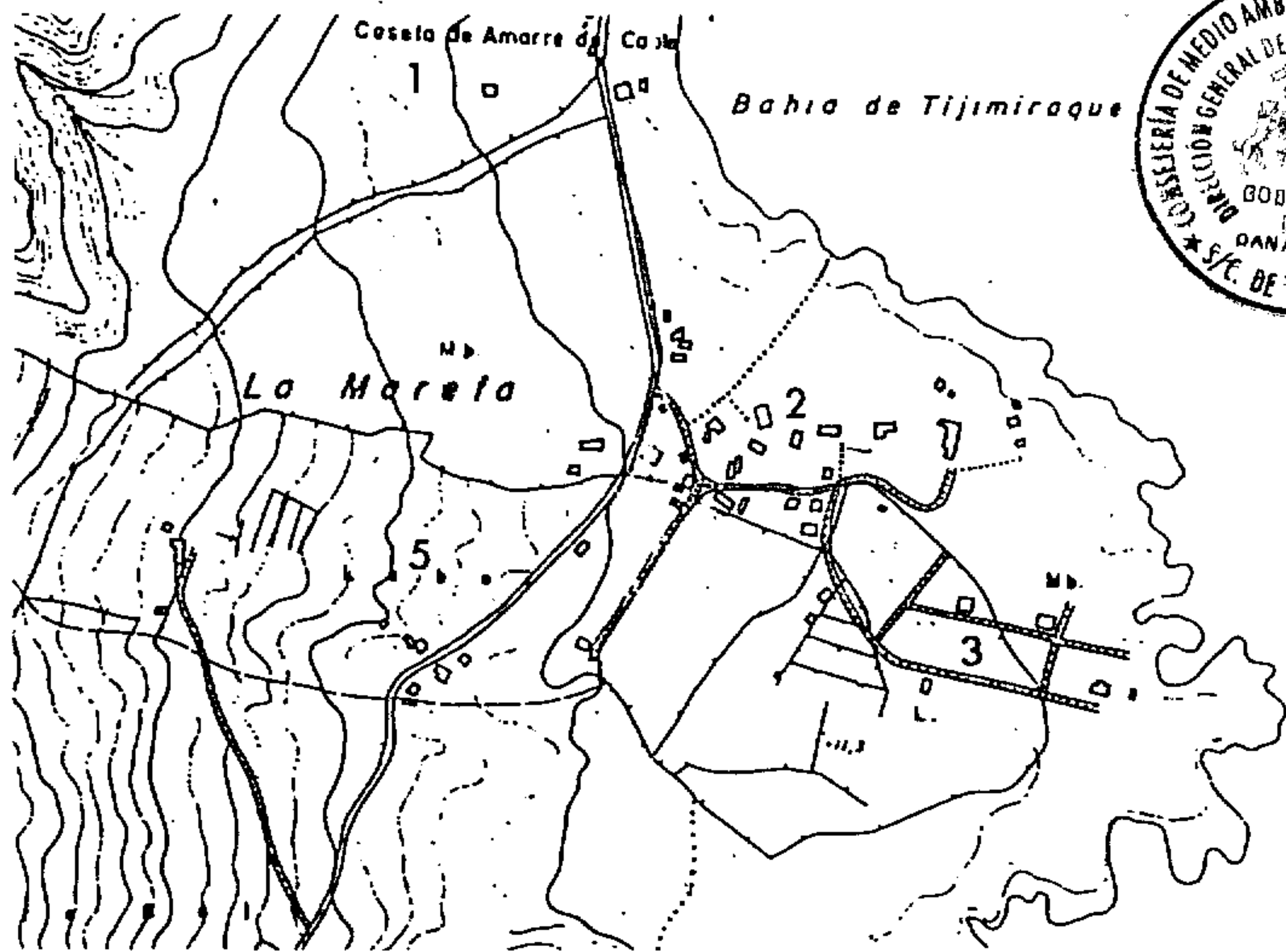
Valverde a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario

3.2. Documentos para el Plan insular (1987)

En el estudio "El Hierro, documentos para un Plan Insular" realiza un análisis de este ámbito, identificando los problemas puntuales siguientes:

1. Espacio natural protegido ⁴.
2. Temijiraque. Zona que ha experimentado un fuerte crecimiento en los últimos veinte años ⁵ debido a su singular localización. Edificación irregular asociada a la parcelación tradicional ⁶.
3. Ausencia de infraestructuras e inadecuación del viario, actualmente sin asfaltado e infradimensionado ⁷.
4. Pastos abandonados delimitados por vallados tradicionales de piedra.
5. Colada basáltica de la serie reciente que ha dado lugar a la plataforma lávica sobre la que se instala Temijiraque.



⁴ Se refiere al paisaje protegido de Temijiraque, externo al núcleo.

⁵ 1967-1987.

⁶ En el plano adjunto se identifican las construcciones existentes en 1987, un año antes de la vigencia de la Ley de Costas, que coinciden sensiblemente con las existentes desde 1985 (proyecto de instalación de alumbrado público).

⁷ Al señalar la ausencia de infraestructuras, no se refiere a las necesarias para la consideración del ámbito como suelo urbano (acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica), que existían, sino a las necesarias para la calificación de los terrenos en cuestión como solares edificables (pavimentación de calzadas, encintado de aceras, etc).

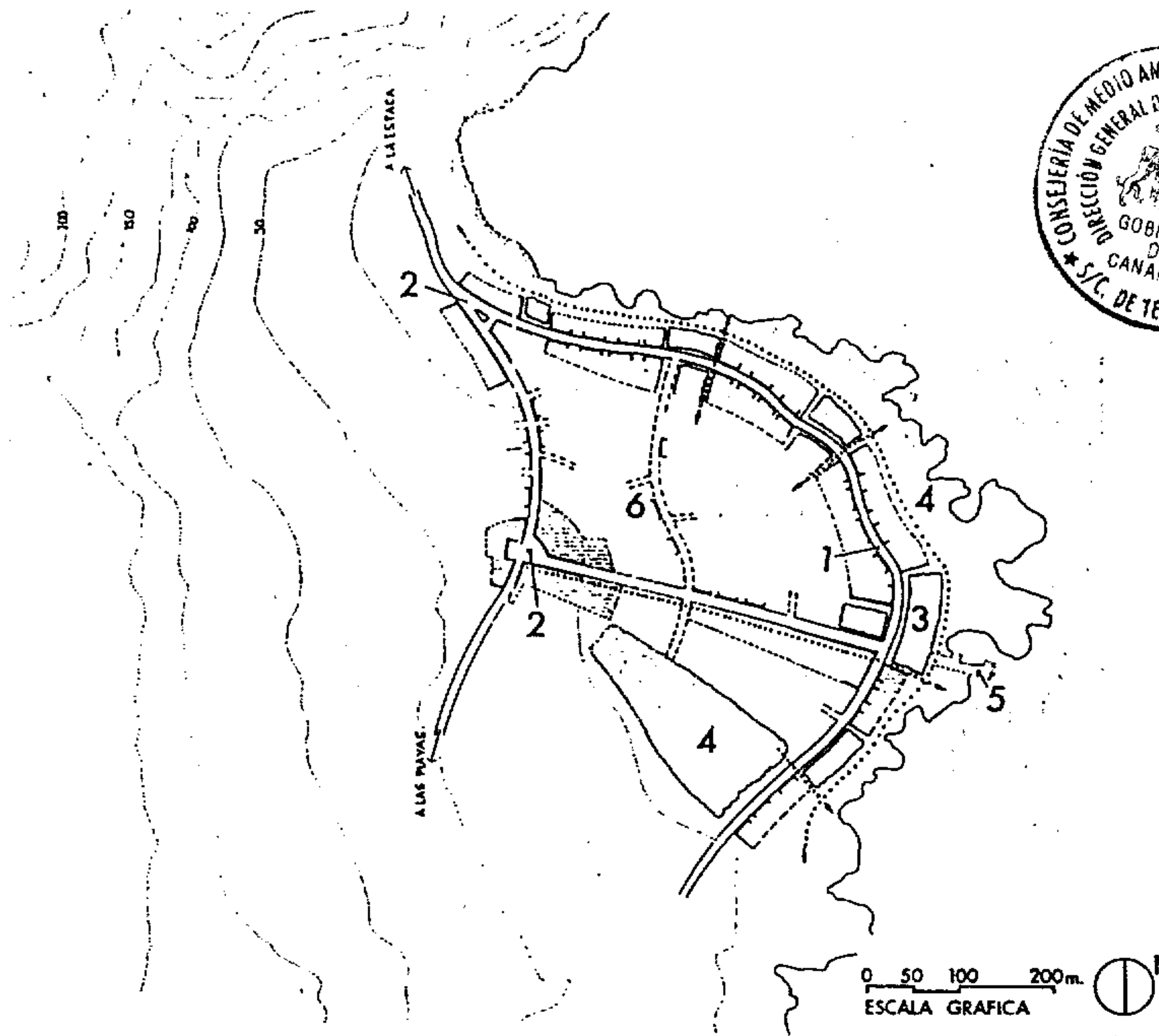
Valverde a las 13:21 de 2002

El Secretario



Este estudio recomienda una ordenación determinada que incluiría:

1. Vía costera con edificación unifamiliar aislada y paredes a ambos lados, garantizando la permeabilidad visual. Posibilidad de ajustes en su traza.
2. Creación de pequeño núcleo de actividades comerciales alrededor del nudo con alineación a vial.
3. Espacios libres de uso público que garanticen la no formación de un continuo edificado y comuniquen el interior con la costa, a través de sendas peatonales.
4. Espacio libre de uso público con tolerancia de equipamientos deportivos extensivos.
5. Punto de asomada al mar (mirador, plataforma de baño, etc), como remate de la vía de acceso.
6. Edificación unifamiliar aislada de una planta, asociada a caminos y a la parcelación existente.



La característica más destacada y discutible de esta propuesta es la creación de una vía litoral, eje de una cierta concentración de actividades urbanas. Este esquema se mantiene en documentos posteriores y se abandona con ocasión del avance de la revisión del PGOU en curso, que descarta la vía litoral y propone la mayor concentración de actividad urbana cerca de la carretera.

Valverde, a 05 de Abril de 2002

Secretario

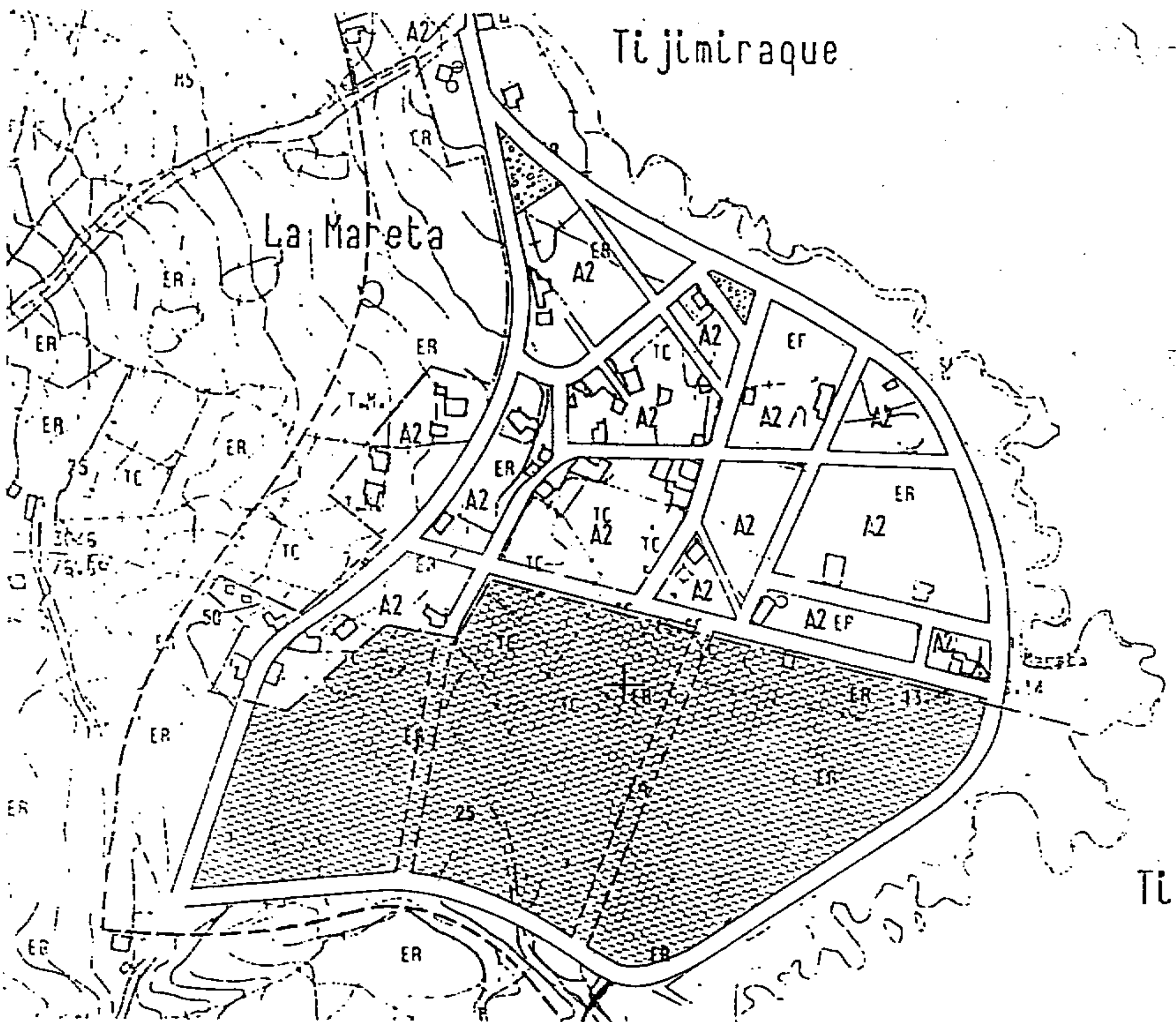
3.3. Avance de Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Valverde (1989)

Mantiene el mismo esquema: "El núcleo con mayor crecimiento es Timijiraque, localizado sobre una plataforma "ganada al mar" en las últimas erusiones volcánicas".

3.4. Avance de revisión del PGOU (1994)

Mantiene el mismo esquema (vía litoral) y completa una propuesta de ordenación para el espacio entre la carretera y la costa, conformando manzanas de edificación aislada de dos plantas. Todo ello se clasifica como suelo urbano.

Para el crecimiento potencial, delimita un sector de suelo urbanizable, al Sur, tan extenso como el suelo urbano previsto. La vía litoral se prolonga en este sector, conectándose por sus extremos con la carretera, conformando con ella un anillo de tráfico rodado.



Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

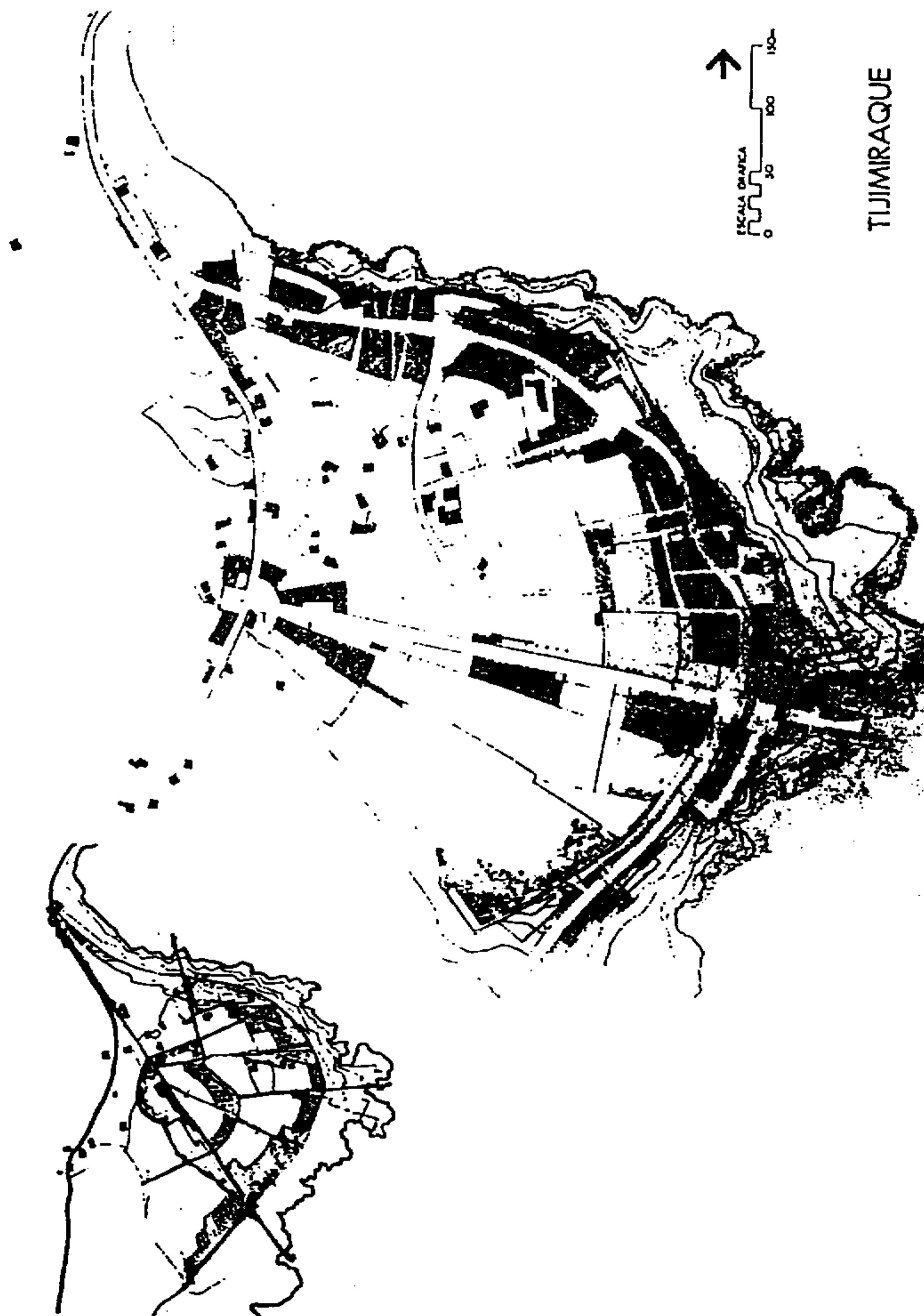
El Secretario

3.5. Plan especial del litoral de Temijiraque (1994)

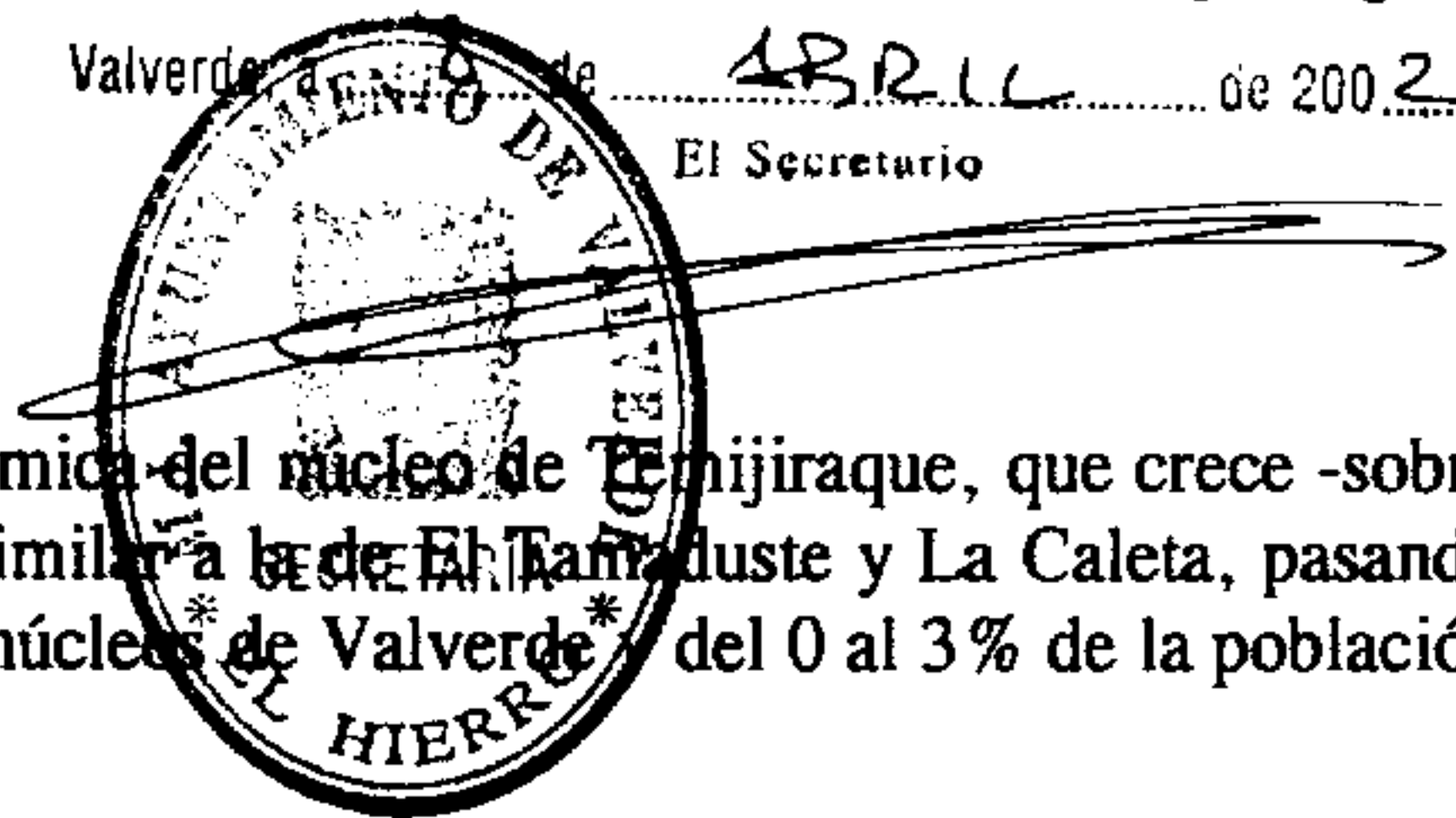
Mantiene un esquema parecido al anterior, reordenando las manzanas con fachada a la vía litoral, para mejorar el diseño de la fachada marítima. El plan especial propone una serie de intervenciones de espacios libres y equipamiento comunitario en la costa.

3.6. Plan insular (1995)

Repite en los mismos términos el análisis y la propuesta del estudio de 1987.



Valverde de ABRIL de 2002
El Secretario



3.7. Revisión del PGOU (1997)

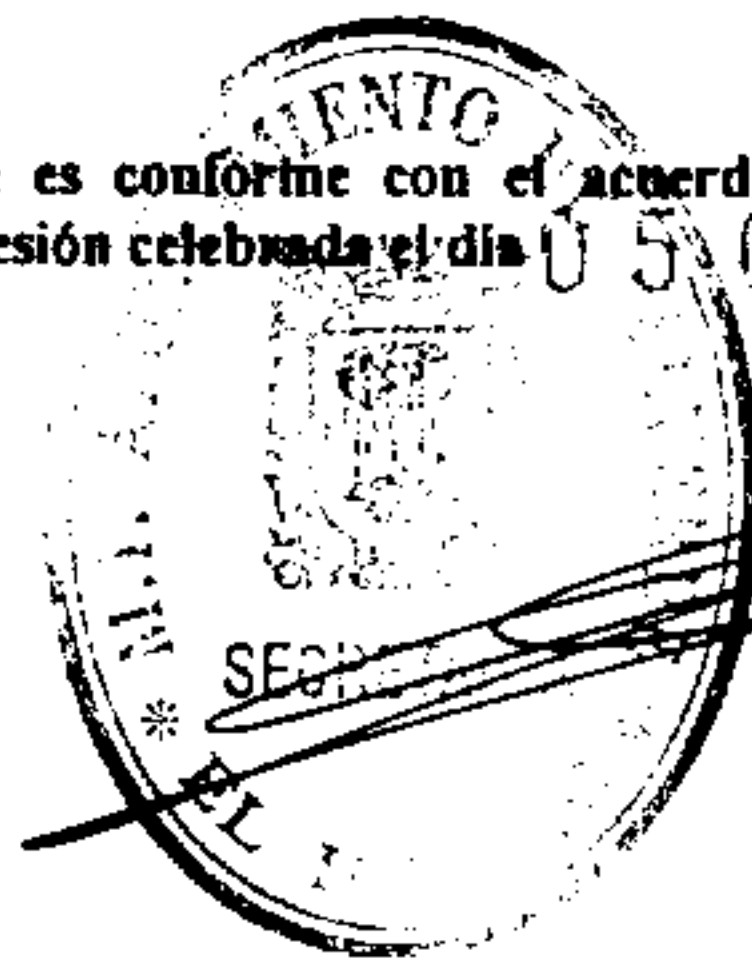
La información urbanística constata la dinámica del núcleo de Temijiraque, que crece -sobre todo a partir de 1981, con una intensidad similar a la de El Tañaduste y La Caleta, pasando del 3 al 6% de la población del sistema de núcleos de Valverde* del 0 al 3% de la población del término.

El avance propone la delimitación de un núcleo residencial que recoge la edificación existente (delimitación estricta), con mayor intensidad urbana en el entorno de la carretera y un sistema viario "vertical", con una serie de bucles que resuelven la circulación rodada y proporcionan accesos puntuales a la costa.

Durante la exposición al público del avance se recogieron e informaron favorablemente algunas sugerencias de clasificación de nuevos ensanches, a clasificar como suelo urbanizable residencial.



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el MI Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 05/04/02 . Valverde, a 08/04/02 .



**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE**

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

**Documento corregido según el acuerdo
de la C.O.T.M.A.C. de 5/11/2001**

**Censo de edificaciones no amparadas
por licencia**

Marzo, 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05/04/02 Doy fe.

Valverde, a 7 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	14-5426
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Juan García
Código GESPLAN	EH-01-14

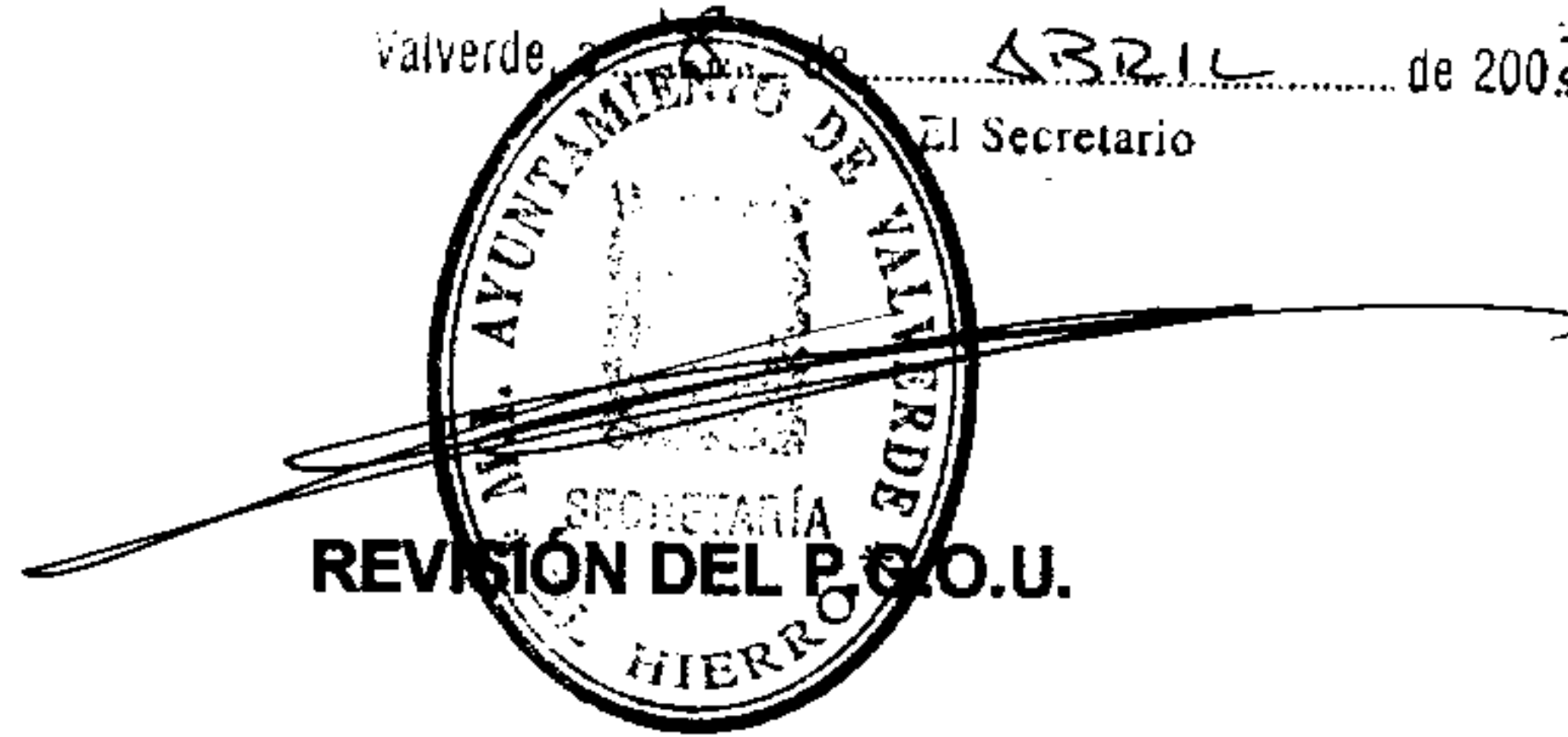
Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico de Protección Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENTE en hacer constar que se conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 04 02. Doy fe.

Valverde, 25 de ABRIL de 2002.

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	15-2902, 16-1910
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	—
Código GESPLAN	EH-01-15-16

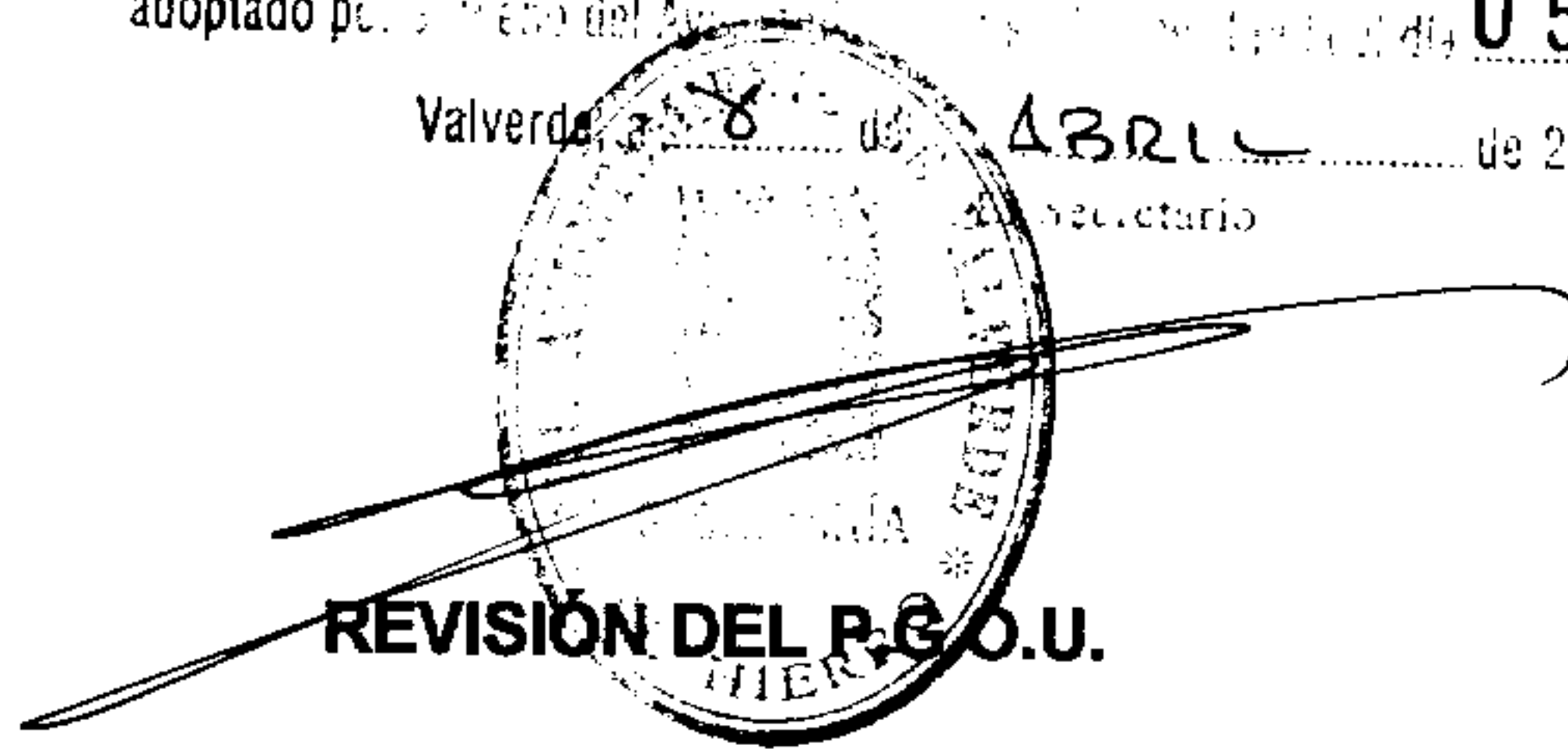
Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico de Protección Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	2
Tipología predominante	Vivienda Aislada, Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENTE para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación Requisita
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05 04 02. Doy fe.

Valverde a 8 de ABRIL de 2002

Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	20-1310-2903-1324
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Tesbabo
Código GESPLAN	EH-01-20

Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Domínio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	3
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 y 2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	21-1322-1323
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Tesbabo
Código GESPLAN	EH-01-21

Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico de Protección Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

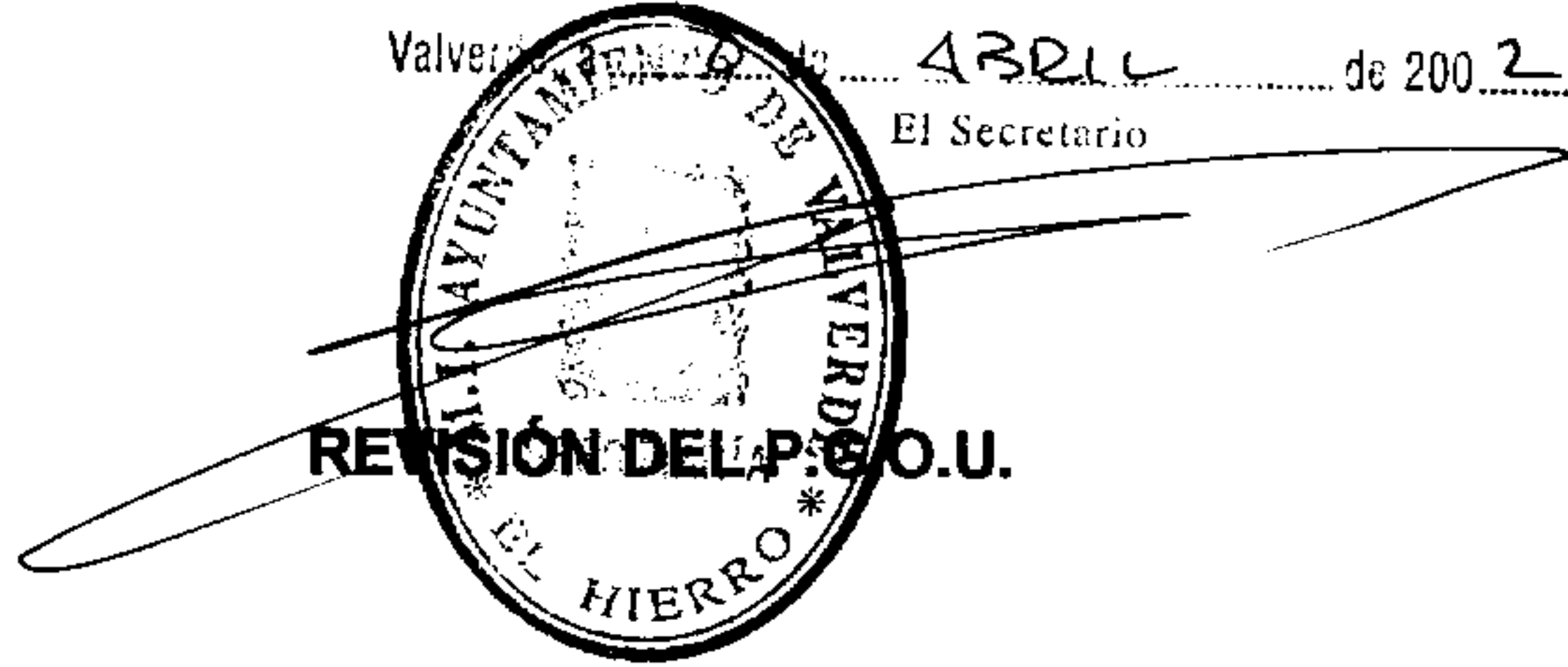
Edificaciones Censadas	2
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Valverde, el día 05.04.02. Doy fe.

Valverde, a los 05 de ABRIL de 2002.

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	22-31-57, 23-58
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Tesbabo
Código GESPLAN	EH-01-22-23

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	Suelo Rústico de Protección Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	2
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



...LIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIO adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 50402 Doy fe.

Valverde, a 08/02 de ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	24-5574
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Llano de Tisamar
Código GESPLAN	EH-02-24

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

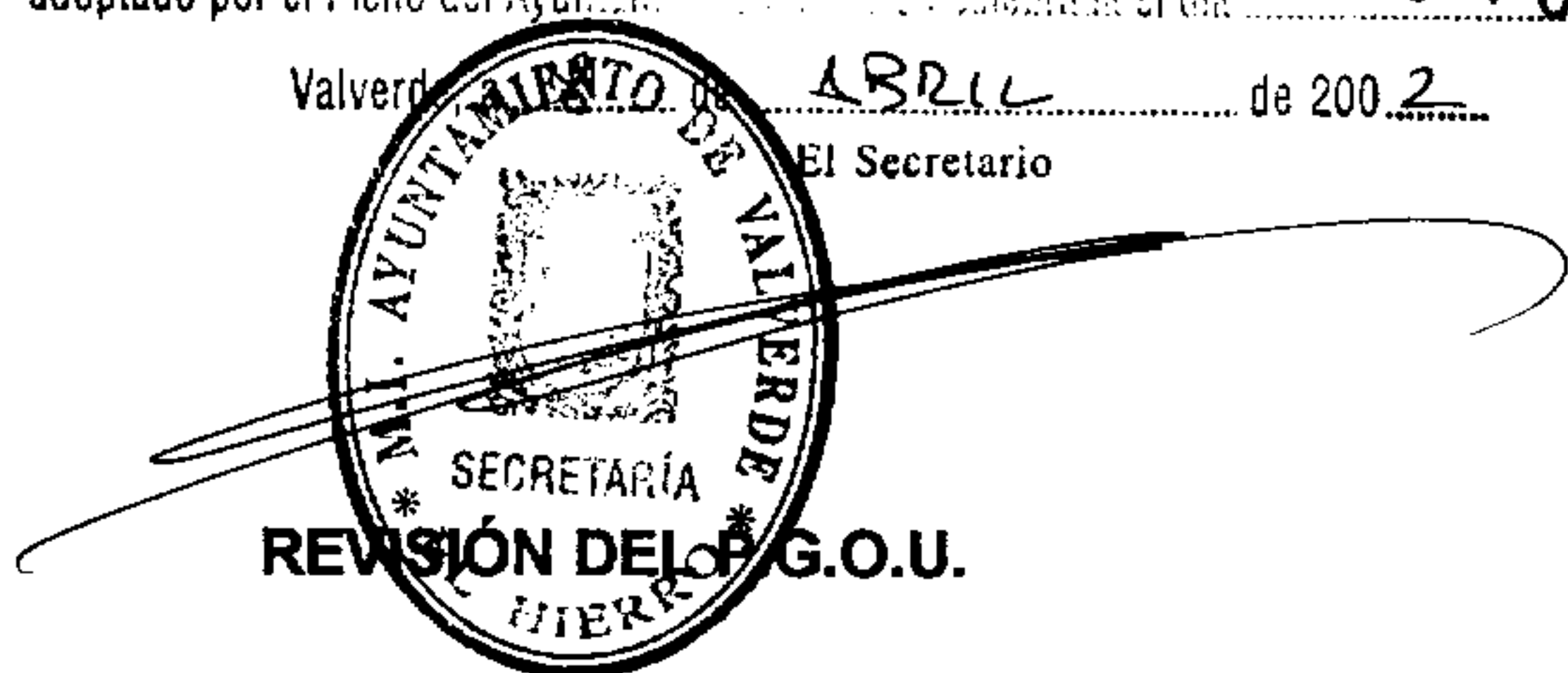
Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



PRELIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PRELIGENCIA} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde celebrado el día 05/04/02, Doy fe.

Valverde, ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	31-5766
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Erese
Código GESPLAN	EH-01-31

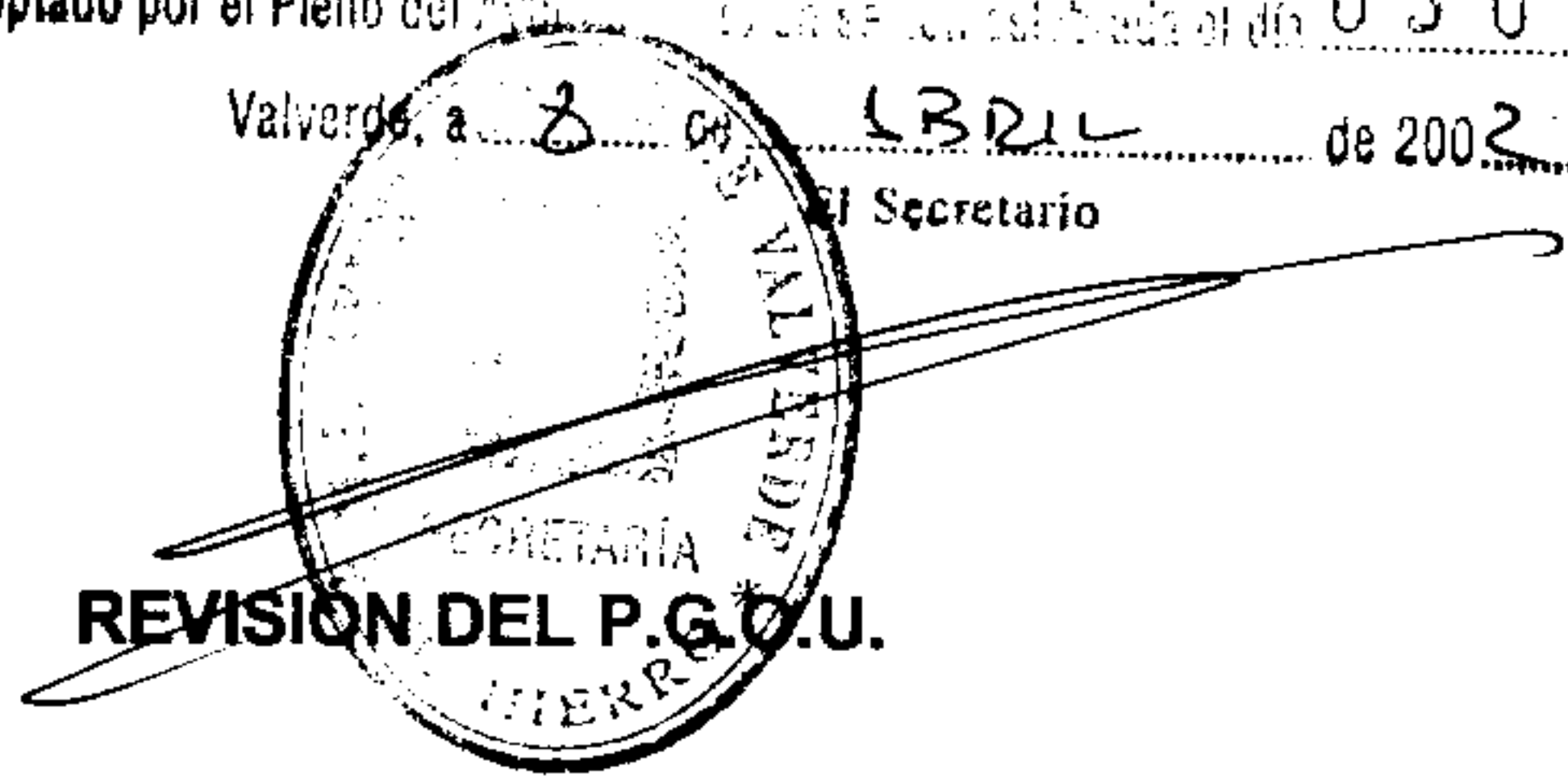
Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico de Protección Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M ² Construidos	—
Altura	1 planta
M ² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



ALICENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	32-1325
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Montañetas
Código GESPLAN	EH-02-32

Planeamiento Municipal	Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Especialmente Protegido: Reserva Histórico-Cultural
Ley de Espacios Naturales	Paisaje Protegido de Ventejís (H-6)
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	33-5264
Ámbito	Mocanal — Las Montañetas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Montañetas
Código GESPLAN	EH-02-33

Planeamiento Municipal	Paisaje Protegido de Ventejís
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Especialmente Protegido: Reserva Histórico-Cultural
Ley de Espacios Naturales	Paisaje Protegido de Ventejís
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVINCIAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de ABRIL de 2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



[Handwritten signature]

REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	26-2365
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Hoya de Tamaduste
Código GESPLAN	EH-02-26

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección: Reserva Histórica
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación REVISIÓN
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02 Doy fe.

Valverde ABRIL de 2002

Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	27-5761-5762-1314
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Hoya de Tamaduste
Código GESPLAN	EH-02-27

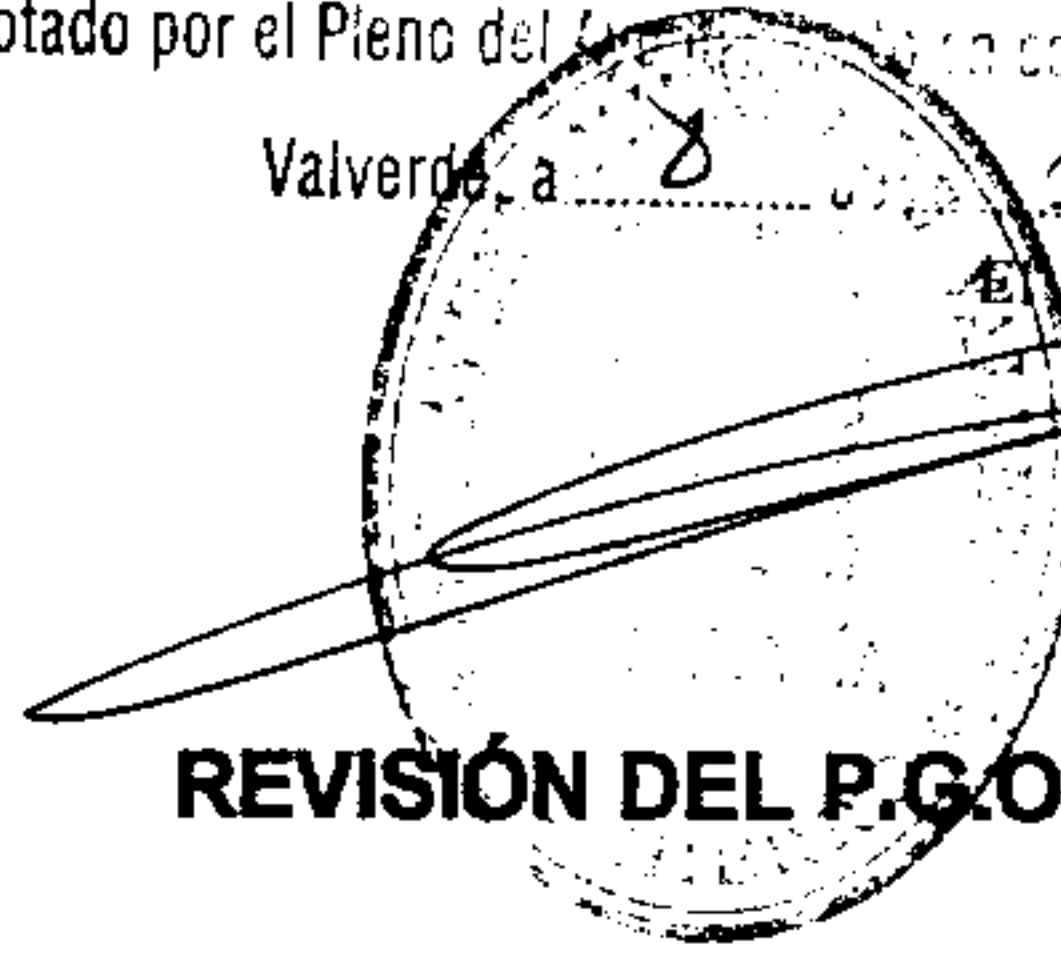
Planeamiento Municipal	Suelo Urbano No Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	3
Tipología predominante	Vivienda Aislada y Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación 2 ADUJONAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, celebrado el día 20 de Junio de 2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de Junio de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	28-5274
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Tamaduste
Código GESPLAN	EH-02-28

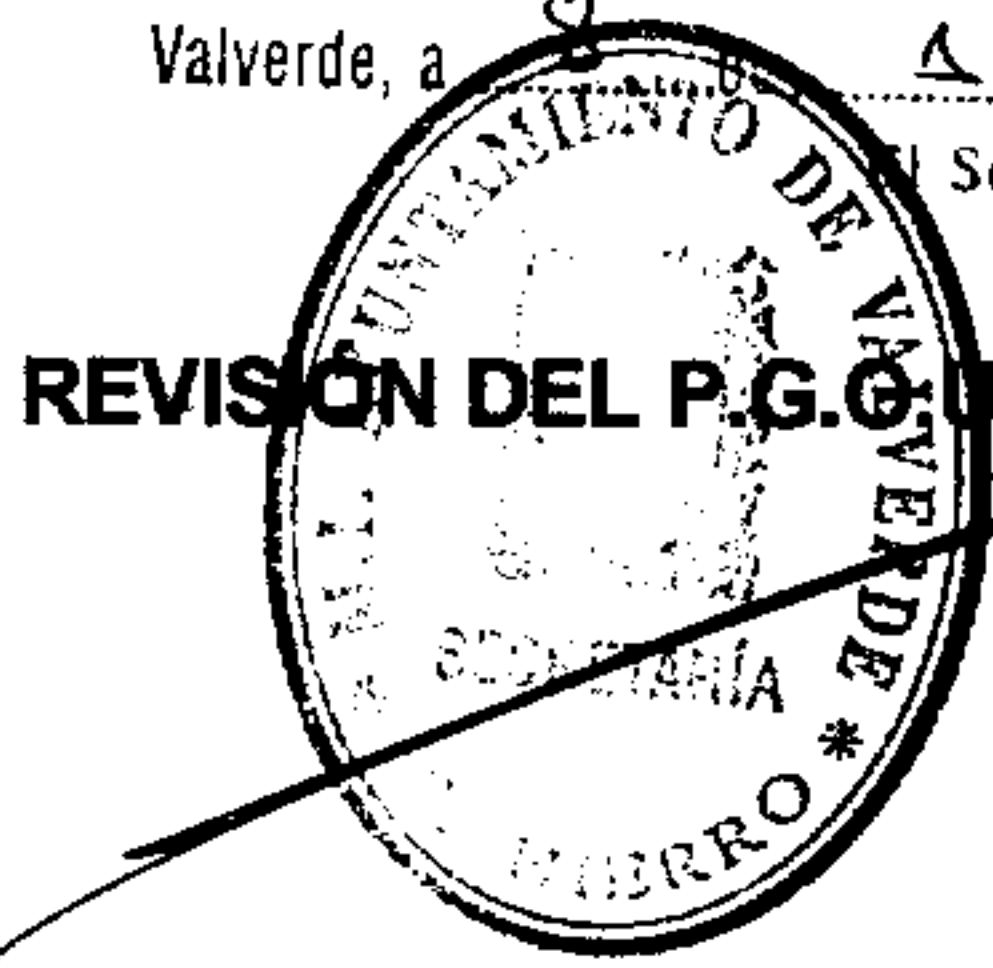
Planeamiento Municipal	Suelo Urbano
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda entre medianeras
M² Construidos	—
Altura	2 plantas S/R, 1 planta B/R
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISORIAL**
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **05/04/02** Doy fe.

Valverde, a **9** de **ABRIL** de 200**2**



El Secretario

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	29-3162
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Llano de los Cangrejos
Código GESPLAN	EH-02-29

Planeamiento Municipal	Sistema General Aeroportuario
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

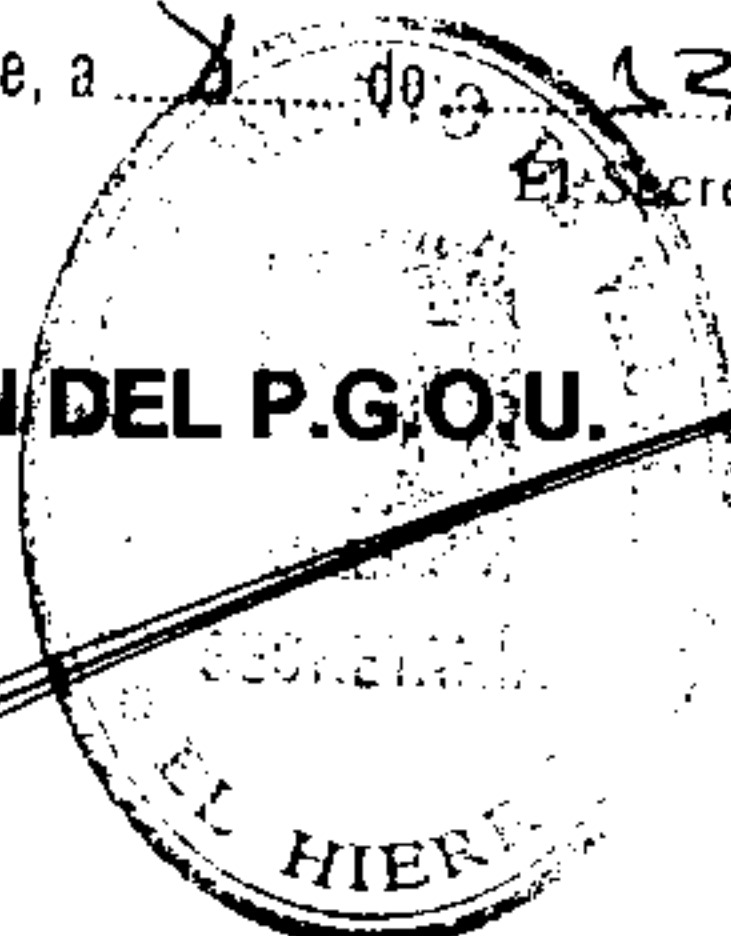
DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	30-1311
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Llano de los Cangrejos
Código GESPLAN	EH-02-30

Planeamiento Municipal	Sistema General Aeroportuario
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	—

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—
Estado de la Edificación	En estructura

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el día 05 04 02 Doy fe.

Valverde, 8 de Abril de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	37-1912
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	Valle del Cabrito
Código GESPLAN	EH-02-37

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada, Almacén
M² Construidos	—
Altura	—
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002
El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	38-5423, 39-5277
Ámbito	Tamaduste — La Caleta
Municipio	Valverde
Entidad	La Caleta
Código GESPLAN	EH-02-38-39

Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	2
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 y 2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 050402 Doy fe.

Valverde, a los 2 de Abril de 2002



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	40-5291
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Puerto de La Estaca
Código GESPLAN	EH-02-40

Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Domnio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISORIAL** adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **05/04/02**. Doy fe.

Valverde a **05/04/02** de **ABRIL** de 200**2**

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	41-1320
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Puerto de La Estaca
Código GESPLAN	EH-02-41

Planeamiento Municipal	Suelo Urbanizable Ordenado
Planeamiento Insular	Área Rústica Especialmente Protegida: Reserva Paisajística
Ley de Espacios Naturales	Paisaje Protegido de Timijiraque
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	Sí
Servidumbre de Carreteras	Sí

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	42-5280-5422-5132, 43-5425
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Timijiraque
Código GESPLAN	EH-02-42-43

Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	4
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 y 2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Day fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	44-5131, 45-4085-1911
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Timijiraque
Código GESPLAN	EH-02-44-45

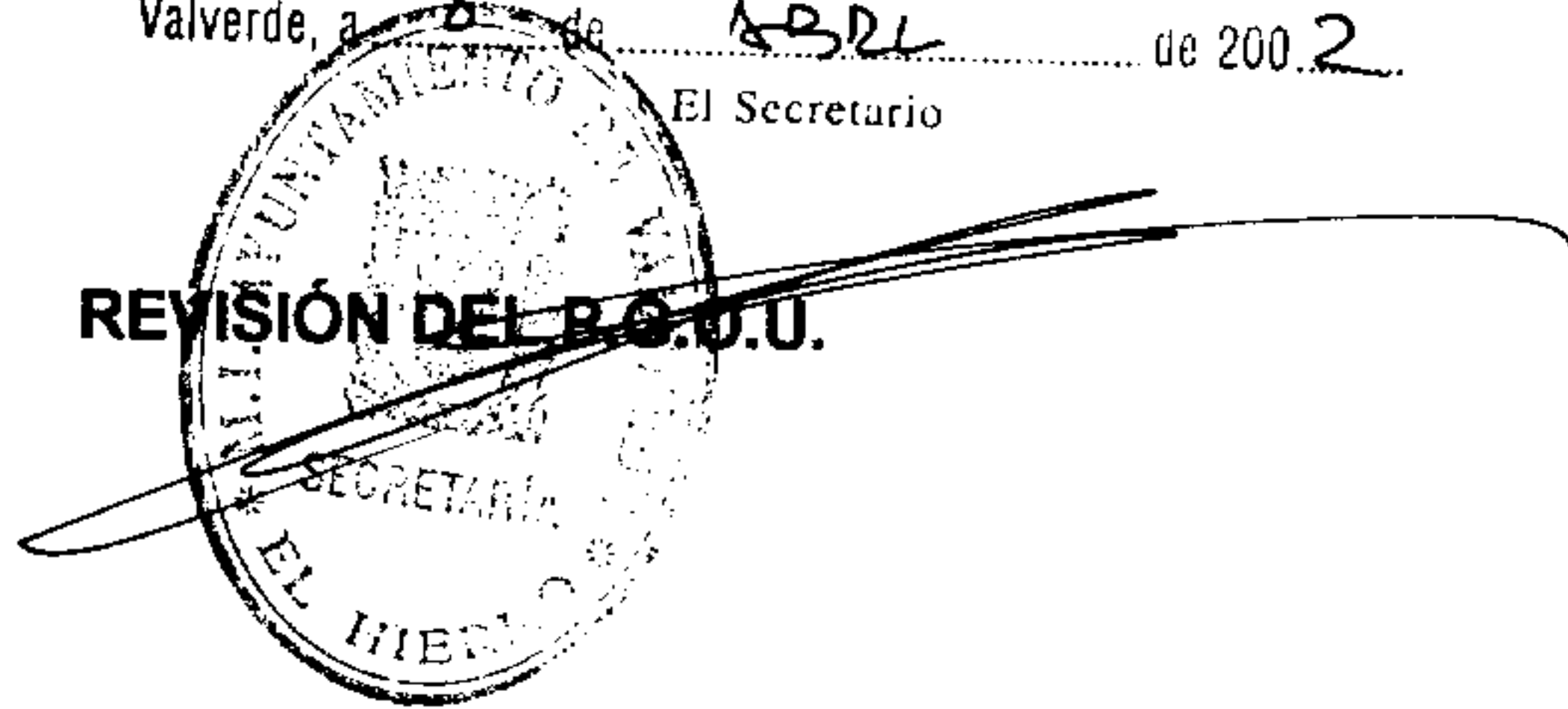
Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	3
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 y 2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	46-5279, 47-5760-1913
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Timijiraque
Código GESPLAN	EH-02-46-47

Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	Sí

Edificaciones Censadas	3
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 y 2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 05.04.02 Doy fe.
 Valverde, a 8 de ABRIL de 2002
 El Secretario

REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

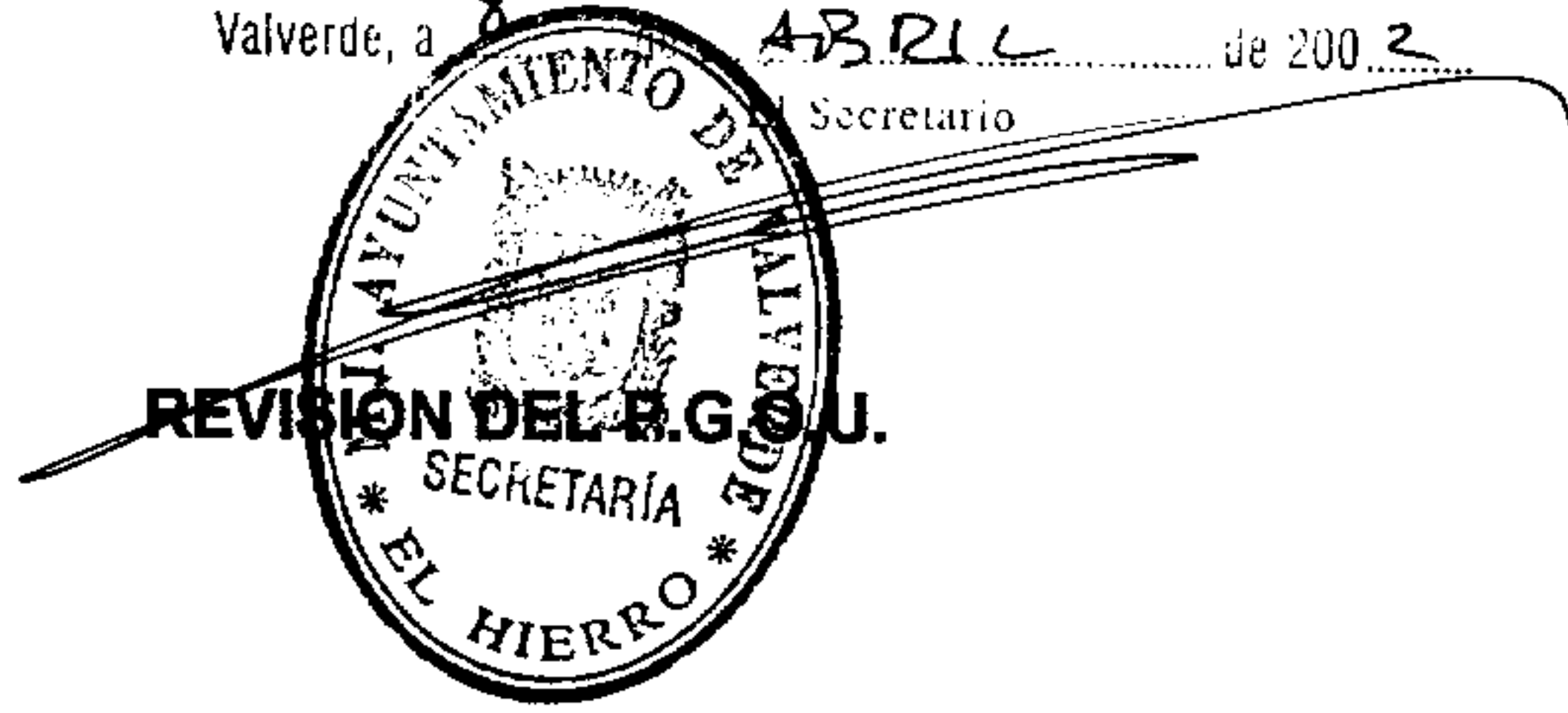
Nº expediente GESPLAN	48-703, 53-3168-5283
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Playecillas
Código GESPLAN	EH-02-48-53

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	3
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, en sesión celebrada el día 05/04/02. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	49-3161, 50-2904-1317-3169
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Playecillas
Código GESPLAN	EH-02-49-50

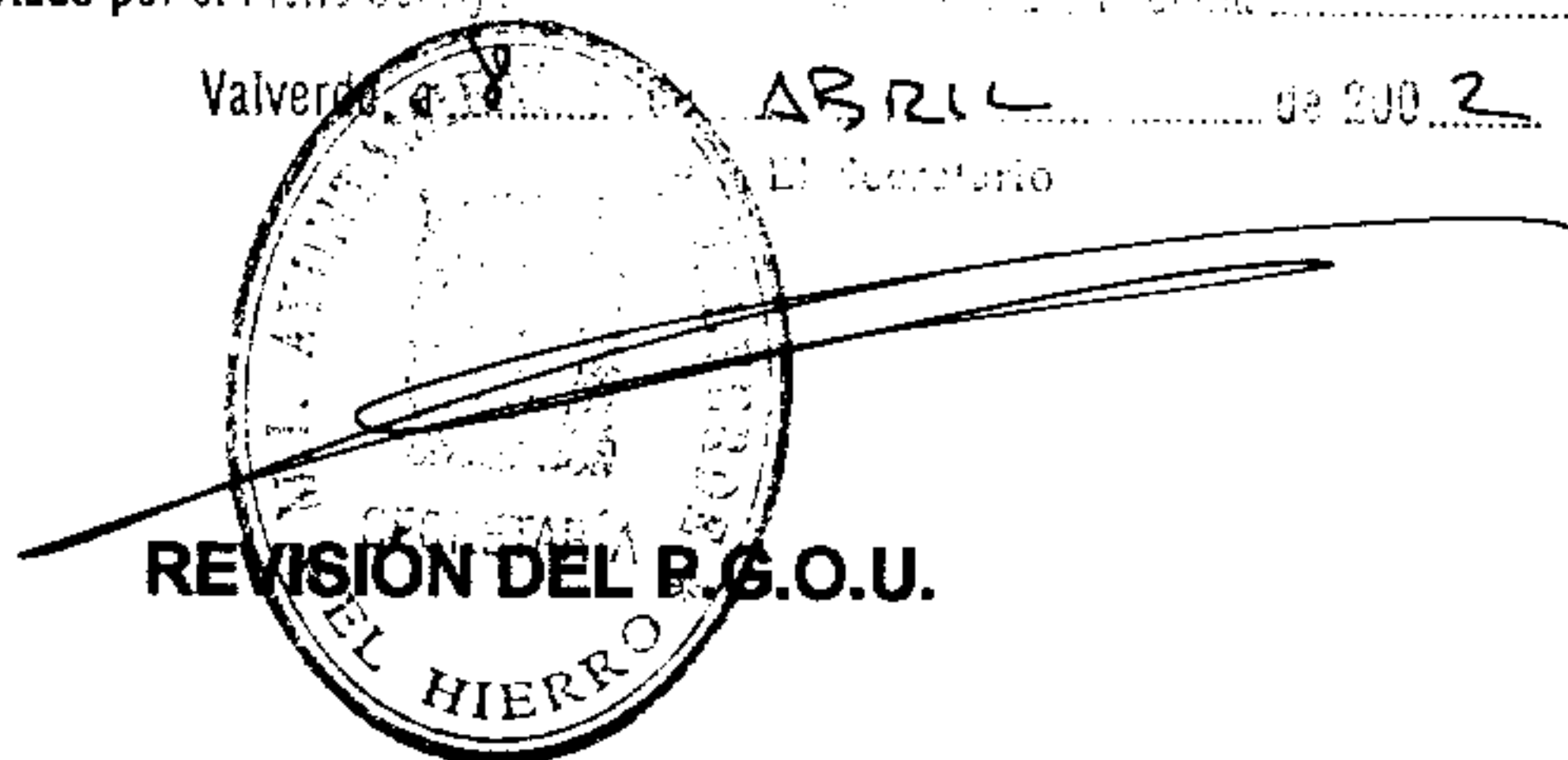
Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	Sí

Edificaciones Censadas	4
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISORIO} 050402 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día ... Doy fe.

Valverde, a 18 de ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	51-5763
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Playecillas
Código GESPLAN	EH-02-51

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	Sí
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M ² Construidos	—
Altura	1 planta y garaje
M ² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL**
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, en sesión celebrada el día 25 de Abril de 2012. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2012

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	52-3167
Ámbito	Timijirque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Playecillas
Código GESPLAN	EH-02-52

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta y garaje
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, en su sesión de fecha 050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	54-589
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	La Torre
Código GESPLAN	EH-02-54

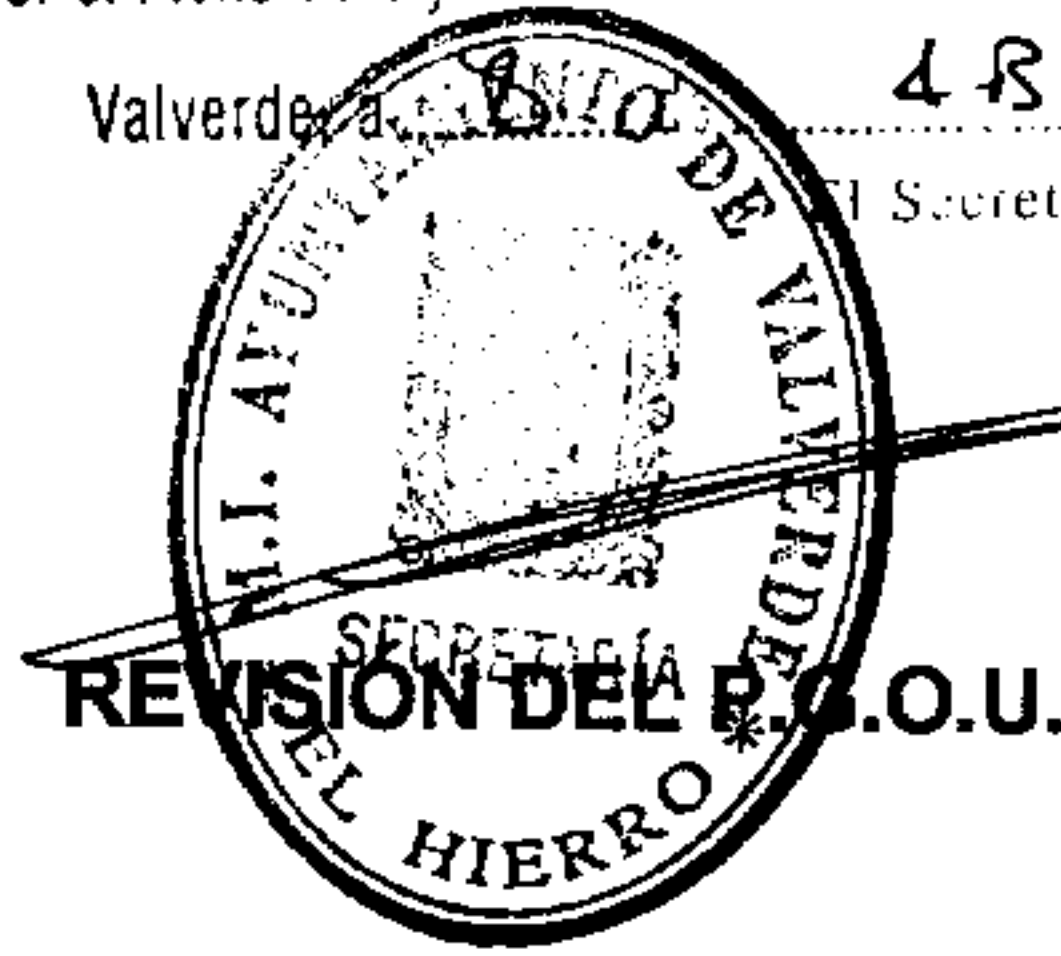
Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M ² Construidos	—
Altura	1 planta
M ² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que en conformidad con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la referencia **050402** Doy fe.

Valverde a ²⁰ ~~19~~ **4** de **ABRIL** de 200**2**

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

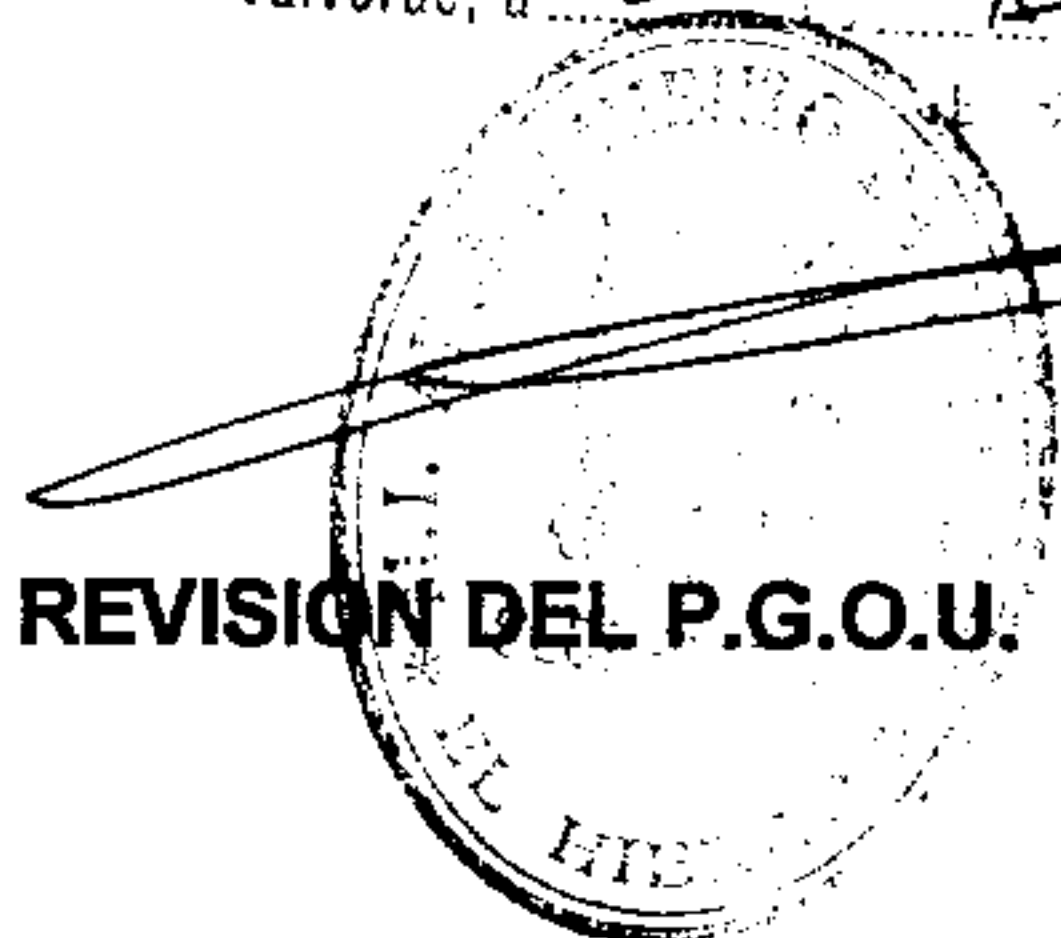
Nº expediente GESPLAN	55-5424
Ámbito	Timijiraque — Las Playas
Municipio	Valverde
Entidad	Las Playas
Código GESPLAN	EH-02-55

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Ambiental y Paisajística
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	Sí
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de revisión urbanística número 050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	01-2898-3165-3166-3159-3163-3160
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Tancajote
Código GESPLAN	EH-02-01

Planeamiento Municipal	Suelo Urbanizable No Ordenado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	6
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que se reforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la fecha 050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	02-3164
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Tancajote
Código GESPLAN	EH-02-02

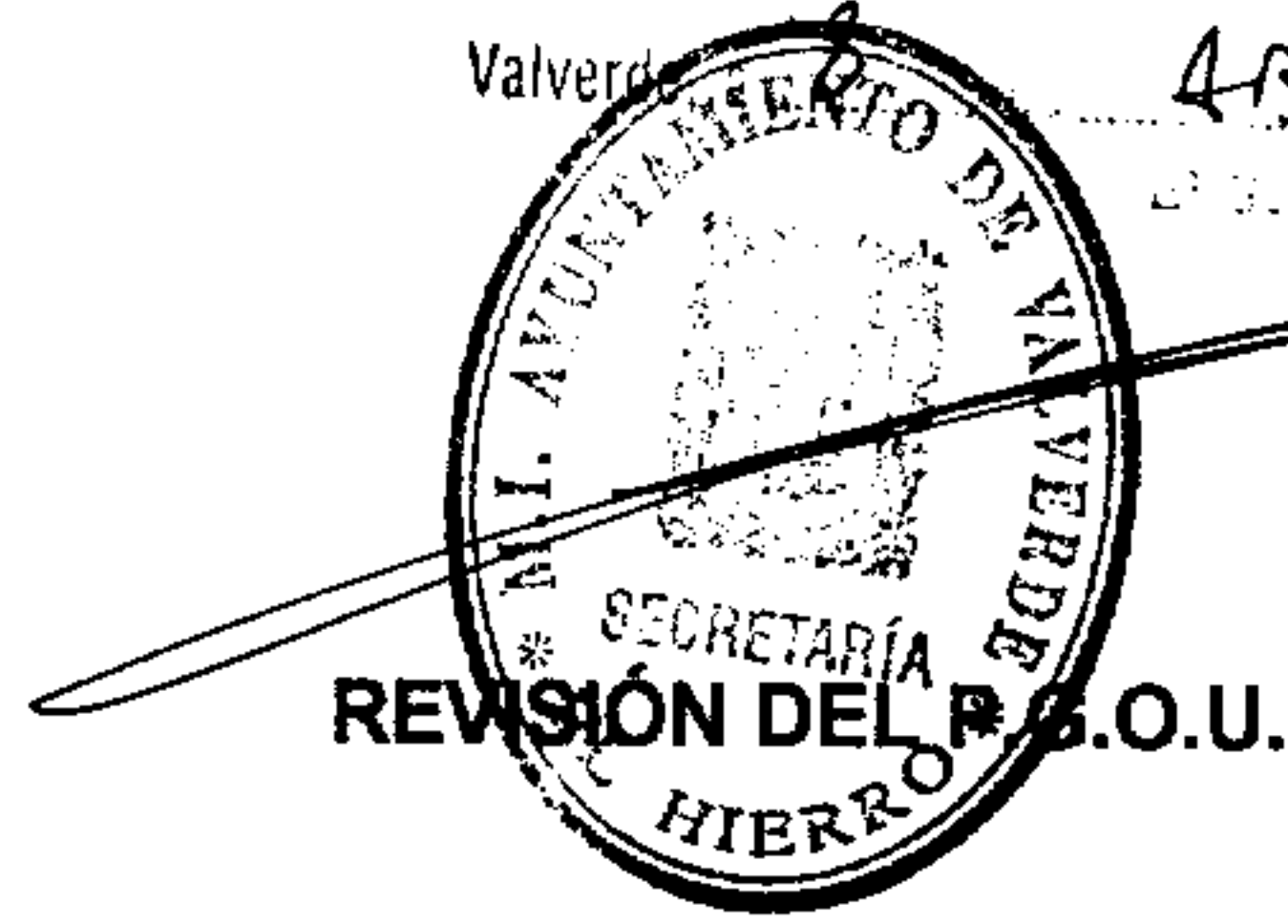
Planeamiento Municipal	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISORIAL** adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 15 de Mayo de 2002. Doy fe.

Valverde, a los **15** días del mes de **ABRIL** de 200**2**.

El Secretario



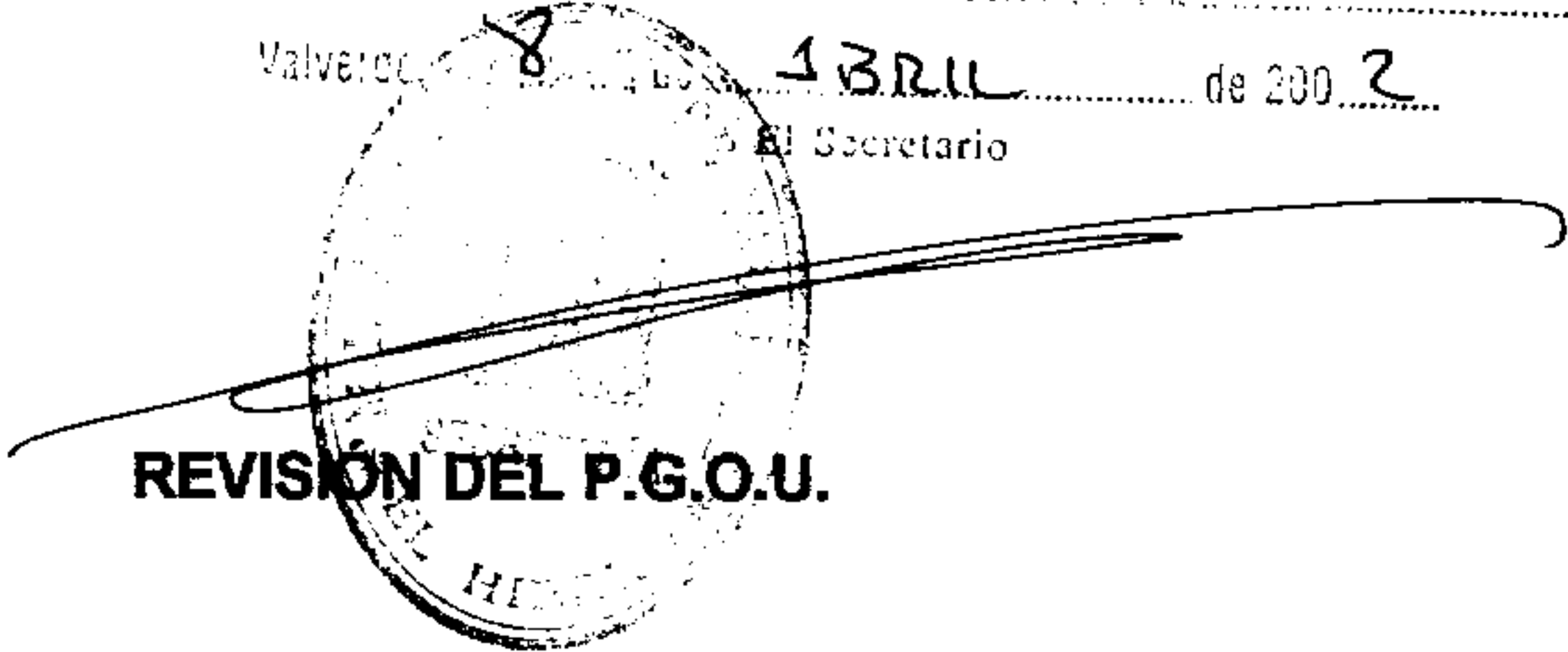
CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	03-6176
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Era del Viejo
Código GESPLAN	EH-02-03

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta y garaje
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA que se ha cumplido en el presente en conformidad con el acuerdo de aprobación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 05 04 02. Doy fe.
 Valverde a los 8 días del mes de ABRIL de 2002.
 El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	04-1319-1312
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Charco Manso
Código GESPLAN	EH-02-04

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Territorial
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	2
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Por haberse cumplido en conformidad con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL**
 adoptado por el Consejo de Gobierno de la Isla de Tenerife el día **050402** Doy fe.

Valverde, a **8** de **ABRIL** de 200**2**

El Secretario



[Handwritten signature]

REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	05-2905, 06-2901, 07-1321, 08-5276
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Echedo
Código GESPLAN	EH-02-05-06-07-08

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Protegido. Producción Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	4
Tipología predominante	Vivienda Asilada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que se conforma con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, en su sesión celebrada el día 5 de Mayo de 2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	09-5765
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Echedo
Código GESPLAN	EH-02-09

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Protegido. Producción Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que se ha informado con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la presente ordenación 050402 de fecha 05 de ABRIL de 2002. Coy fe.

Valverde de la Sierra, a 05 de ABRIL de 2002.
El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	10-1318, 11-1526, 12-2899-5290-5278, 13-3158
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Echedo
Código GESPLAN	EH-02-10-11-12-13

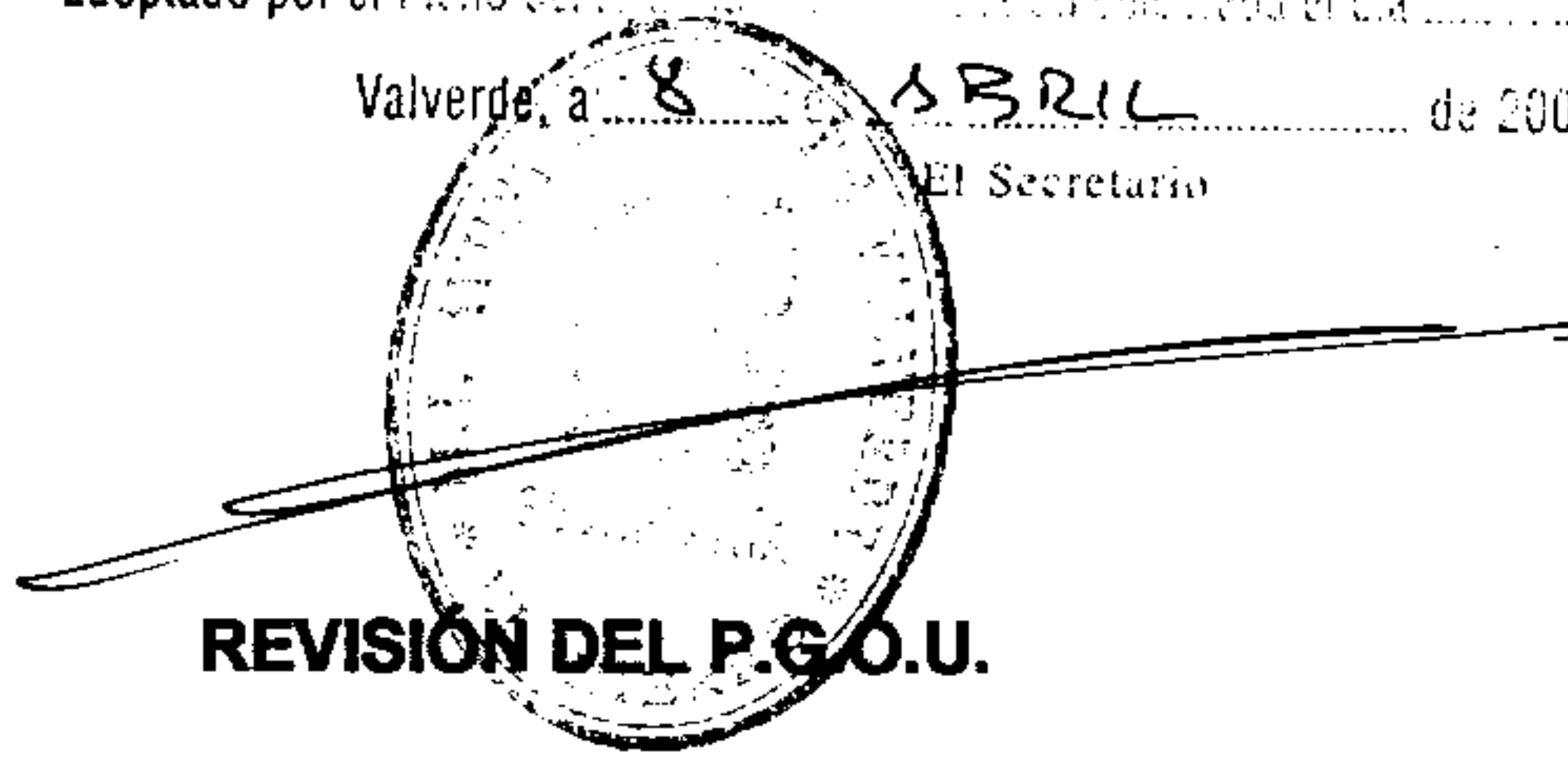
Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Protegido. Producción Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	6
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que se conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL}
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 15 de Abril de 2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	17-5764
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	El Barranco de Santibáñez
Código GESPLAN	EH-02-17

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	Suelo Rústico Protegido. Producción Agrícola
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	Sí

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Almacén
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DECLARACIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 05 04 02 Doy fe.

Valverde a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	18-1914
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Hoya del Juez
Código GESPLAN	EH-02-18

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Cuarto de Aperos
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 30/4/2. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	19-1313
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Hoya del Juez
Código GESPLAN	EH-02-19

Planeamiento Municipal	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Cuarto de Aperos
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta reforma con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL}
 adoptado por el Pleno de la Junta de Gobierno de la Secretaría, 05 04 02. Doy fe.

Valverde, a 13 de Abril de 2002.
 Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	25-3156
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Montaña del Pico
Código GESPLAN	EH-02-25

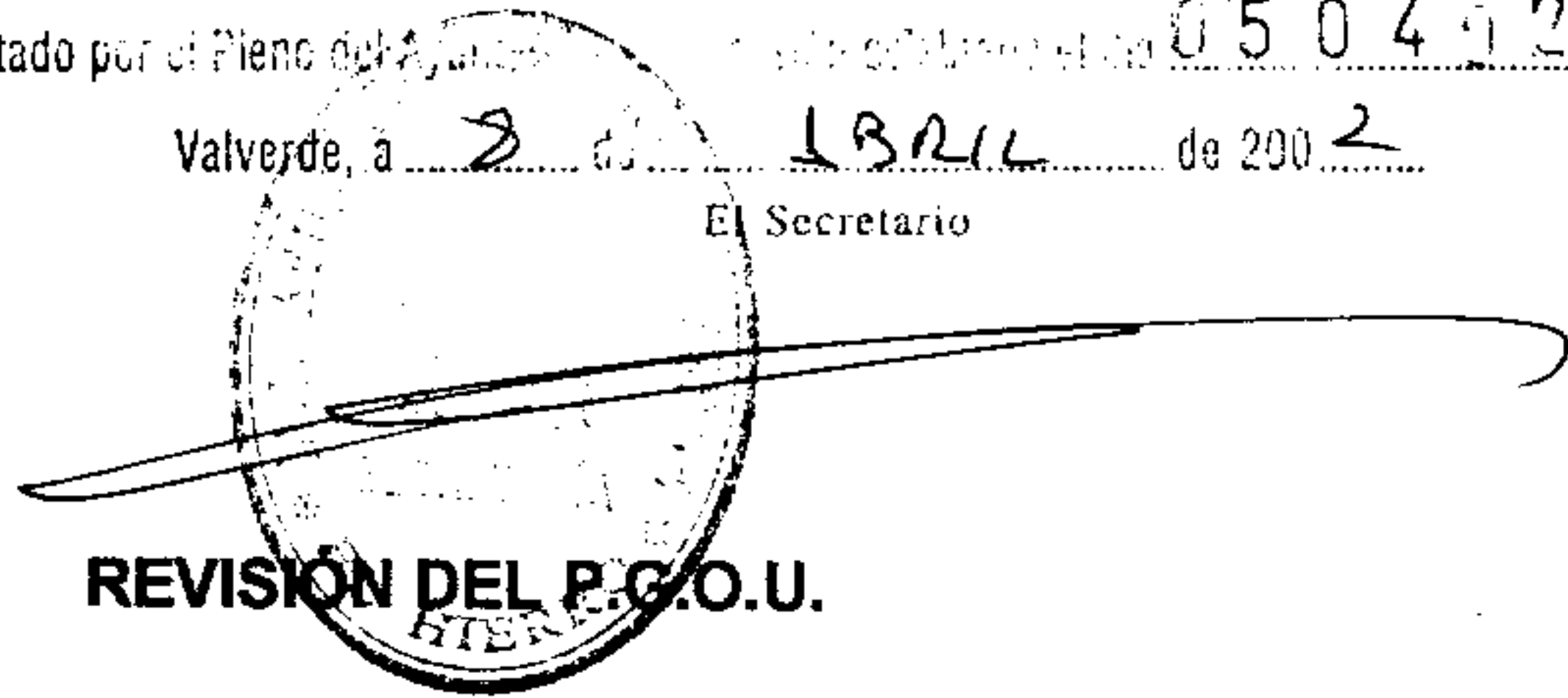
Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	1 planta
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Decreto de aprobación ^{PROVISIONAL}
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 05 04 2002. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	34-1316
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Valverde
Código GESPLAN	EH-02-34

Planeamiento Municipal	Suelo Urbano Consolidado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Adosada
M² Construidos	—
Altura	2 plantas
M² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DECLARACIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ^{PROVISIONAL} adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de 05.04.02... Doy fe.
Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	35-5759
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	Valverde
Código GESPLAN	EH-02-35

Planeamiento Municipal	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda Aislada
M ² Construidos	—
Altura	1 planta
M ² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde, con el nº 50492. Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002.

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	36-2900
Ámbito	Valverde — Echedo
Municipio	Valverde
Entidad	El Pino
Código GESPLAN	EH-02-36

Planeamiento Municipal	Suelo Rústico de Protección Agraria
Planeamiento Insular	—
Ley de Espacios Naturales	No
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	No
Servidumbre de Carreteras	No

Edificaciones Censadas	1
Tipología predominante	Vivienda entre Medianeras
M ² Construidos	—
Altura	2 plantas
M ² de parcela	—
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	—

DILIGENCIA: Para hacer constar
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento

PROVISIONAL
050402 Doy fe.

Valverde, a 8 de ABRIL de 2002

El Secretario



REVISIÓN DEL P.G.O.U.

CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA

Nº expediente GESPLAN	
Ámbito	
Municipio	
Entidad	
Código GESPLAN	

Planeamiento Municipal	
Planeamiento Insular	
Ley de Espacios Naturales	
Dominio Público o Servidumbre Marítimo-T.	
Servidumbre de Carreteras	

Edificaciones Censadas	
Tipología predominante	
M ² Construidos	
Altura	
M ² de parcela	
Cumple parcela mínima s/Revisión P.G.O.U.	