



**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALVERDE**

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

**Documento complementario. Acuerdo
de la COTMAC de 29/5/2002.**

Agosto, 2002



Aprobado definitivamente por la
Comisi3n de Ordenaci3n del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 17/12/2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 OCT. 2002 y Doy fe.

Valverde, a 31 de OCTUBRE de 2002.

El Secretario

PGOU de Valverde. Documento complementario. Acuerdo de la COTMAC de 29/5/2002.

MEMORIA.

.1

El PGOU de Valverde fue presentado para su aprobación definitiva a la COTMAC del 2001-11-05. Esta acordó suspender su aprobación definitiva hasta la subsanación de una serie de reparos, que se concretaron en un informe específico¹ y fueron subsanados a satisfacción de la DGOT, según indica el informe expuesto en la ponencia técnica del 2002-05-17 y en la COTMAC del 2002-05-29². En el transcurso de esta última sesión de la COTMAC se detectaron nuevos problemas técnicos o legales que no habían sido identificados en las dilatadas fases de tramitación e informes anteriores.

Este documento complementario se redacta para subsanar los nuevos reparos y posibilitar la aprobación definitiva de todas las determinaciones, en todo el ámbito del PGOU.

Los reparos son los siguientes³:

- a) [Se suspenden] las determinaciones de los **enclaves costeros** y las relativas a los **usos agrícolas intensivos**, por aplicación del principio de jerarquía de planeamiento, en cuanto vulneran las determinaciones del plan insular en tramitación e informado favorablemente por esta comisión en la presente sesión, tal y como deriva de la doctrina establecida por las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de junio y 9 de octubre de 1991.

El acuerdo no está motivado: afirma la vulneración de las normas del PIO, pero no dice a qué normas se refiere ni en qué las incumple el plan general; y, que sepamos, en el expediente no hay ningún informe al respecto. El Ayuntamiento ha solicitado del Cabildo y de la DGOT las aclaraciones oportunas, pero sin éxito: la DGOT no ha contestado y el Cabildo ha fotocopiado una parte de la normativa del PIO⁴, sin indicar ninguna divergencia.

En cuanto a los enclaves costeros: En el plano P-1 (Modelo territorial: Sistema de asentamientos; Infraestructuras insulares) del PIO⁵ se califican tres "enclaves costeros": **Tancajote, La Caleta y Temijiraque**. En la normativa la única referencia está en el artículo II.1.3.2: *Tipos de asentamientos: ...El Plan Insular distingue, según su jerarquía y carácter, los siguientes tipos de asentamientos: ...Enclaves*

¹ "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". Informe suscrito por los técnicos doña Margarita Reyes Saavedra y don Juan José de Olano y Lorenzo Cáceres.

² "Anexo al informe técnico de la revisión del plan general de ordenación urbana de Valverde". Informe suscrito por la técnico doña Margarita Reyes Saavedra.

³ La *cursiva* indica copia textual. La **negrita** es nuestra.

⁴ El informe del Cabildo está firmado por el Consejero de Urbanismo don Enrique J. Febles González.

⁵ Utilizamos la versión del PIO de la aprobación provisional. La aprobada el 2002-06-17 no ha sido publicada.

URGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISORIAL adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 OCT. 2002 Doy fe.

Valverde, a 31 de OCTUBRE de 2002

El Secretario

costeros (turísticos y de segunda residencia): semejantes en su función a los centros [turísticos], responden a una menor escala y capacidad de acogida turística...

No hemos encontrado normas más concretas que puedan haberse vulnerado. En cualquier caso, parece que el plan general no vulnera el artículo III.5.1.2, que describe el modelo turístico. En los enclaves costeros el PGOU no permite el alojamiento turístico y por lo tanto no supera la capacidad alojativa turística máxima en ninguno de los tres núcleos, ni la máxima global de los tres.

Sin embargo, la técnico doña Margarita Reyes Saavedra en reunión mantenida el 2002-07-10 en la DGPT opina que la divergencia es que el PIO permite el uso alojativo turístico y el PGOU no; y que el asunto se resuelve añadiendo una frase al régimen de estos núcleos, admitiendo dicho uso.

La corrección consiste en añadir esta frase.

En cuanto a los usos agrícolas intensivos: En el documento de normativa del PIO hemos encontrado las referencias siguientes:

- Norma II.2.1.3: Areas homogéneas de valor productivo. 1. Definición... 3.D Subárea de protección agraria... *Productivo intensivo: Las áreas dedicadas en El Golfo a cultivos tropicales y la zona circundante sobre la que se prevé se pueda extender este tipo de uso... Esta será la única zona de la isla en la que pueda desarrollarse la agricultura intensiva...* 2. Criterios de delimitación... *Productivo intensivo: La delimitación de parcelas dedicadas a los cultivos intensivos tan sólo podrá realizarse dentro de los ámbitos destinados a tal uso desde el Plan Insular... El Plan Territorial Especial definirá qué ámbitos y en qué condiciones se efectuará la ordenación... Régimen básico de los usos... El regadío, fuera de área delimitada como "productivo intensivo" tan sólo será autorizable en los casos en los que no suponga transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelación, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies. Es decir, el regadío en la categoría de "productivo extensivo" tan sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.*

En las clases y categorías de suelo en las que se admita el uso agrícola en general se añadirá esta limitación particular.

b) [Se suspenden] las determinaciones relativas al uso turístico, de conformidad con lo establecido en 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.

El plan general autoriza exclusivamente el turismo rural y, en el núcleo de Valverde, el uso alojativo hotelero (hotel de ciudad). Estos usos están entre los supuestos de excepción previstos en el apartado 4 del artículo 2 de la ley 6/2001, y no les es aplicable la suspensión que establece el artículo 6.

La suspensión, si permanece a pesar de la entrada en vigor del PIO, se aplicará sólo a los usos alojativos turísticos que ahora van a autorizarse en los llamados "enclaves costeros", puesto que así lo ha exigido la COTMAC (apartado a).

c) [Se suspende] la delimitación de un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial incluido en el Paisaje Protegido de Timijiraque... [porque] corresponde, en su caso, al plan especial del Paisaje Protegido, conforme deriva del artículo 22.6 del texto refundido citado, pero no constituye una determinación que compete al planeamiento general municipal que, en tanto no desarrolle el planeamiento específico jerárquicamente prevalente, sólo puede clasificar el suelo de los espacios naturales protegidos como suelo rústico de protección

AGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL** adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **25 OCT. 2002** Doy fe.

Valverde, a **31** de **OCTUBRE** de 200**2**.

El Secretario

natural, conforme establece la disposición transitoria quinta del referido texto refundido. Debe corregirse el documento en los términos indicados.

Este acuerdo se refiere al sector de la unidad integrada residencial de Temijiraque, que cuenta con PAU y PP aprobados y vigentes⁶. También está vigente el plan especial del paisaje protegido de Temijiraque, que reconoce, admite y ampara el planeamiento parcial vigente, pero que no establece una ordenación urbanística propiamente dicha. Si el plan especial contuviera determinaciones de ordenación urbanística -puede tenerlas, según el artículo 22.6-, éstas desplazarían a las del planeamiento de ordenación urbanística (plan general, programa de actuación urbanística y plan parcial), que tienen carácter transitorio (puntos 3 y 5 de la DT 5ª del DL 1/2000).

El punto 1 de la DT5ª establece que *en los espacios [naturales protegidos] en los que, a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como... urbanizable..., serán de aplicación las siguientes determinaciones: ...b) Los suelos clasificados como urbanizables... 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, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por la Comisión de ordenación del territorio y medio ambiente de Canarias.* Si el ámbito cuenta con plan parcial aprobado, aunque se hubieran incumplido los plazos por causa imputable a la sociedad promotora, sólo puede reclasificarse como suelo rústico de protección natural si la COTMAC tramita y acuerda la correspondiente declaración de caducidad.

La única clasificación y categorización posible, cualquiera que sea el instrumento que la establezca, es la de suelo urbanizable sectorizado ordenado⁷; y no hay nada en la ley que impida -en ausencia de determinaciones de ordenación urbanística en el plan especial- que la clase y la categoría de suelo que corresponde aparezca en el plan general.

El acuerdo de la COTMAC obliga a calificar el ámbito como suelo rústico con protección ambiental natural. Esto no es tan sencillo. En primer lugar porque, a falta de declaración de caducidad del plan parcial, su reclasificación incumpliría la DT5ª del DL 1/2000. En segundo lugar, porque una parte del sector está urbanizada y edificada. La orden de la COTMAC deja fuera de ordenación a muchos edificios (entre ellos, un grupo de viviendas de promoción pública) y es inevitable que se produzcan reclamaciones. La reclasificación, suponiendo que fuera legalmente posible, dará lugar a cuantiosas indemnizaciones que el Ayuntamiento, como es lógico, no desea asumir.

Sea como sea, el Ayuntamiento ha dispuesto acatar la orden, reclasificar el ámbito a suelo rústico y categorizarlo con protección ambiental natural.

d) [Se suspenden] los nuevos sectores de suelo con destino industrial, en cuanto usos y actividades estructurantes del territorio insular y, por tanto, de interés supralocal, [que] deben adecuarse en sus determinaciones y localizaciones al modelo propuesto por el Plan Insular, tal y como se deduce del artículo 18.4 del mentado texto refundido.

Tanto el PIO anterior como su revisión ya aprobada prevén el polígono industrial de Valverde. En cuanto a la revisión del plan insular, en el apartado 2.5.1 de la memoria, en las normas II.1.3.3, II.3.3.2 y III.4.1.1 y en el

⁶ Actuación promovida por GESTUR TENERIFE S.A.

⁷ Puesto que el plan especial no establece determinaciones de ordenación urbanística, se mantienen las determinaciones del plan parcial (por lo tanto, se trata de suelo urbanizable sectorizado ordenado) o se sustituyen por las de la revisión del plan general, que sólo puede clasificar y categorizar el ámbito como suelo urbanizable sectorizado ordenado. Si el plan especial estableciera en el futuro determinaciones de ordenación urbanística, tendría que clasificar y categorizar el ámbito como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL** adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **25 OCT. 2002** Doy fe.

Valverde, a **31** de **OCTUBRE** de **2002**

El Secretario

plano P-1 (modelo territorial). El PIO remite la localización y el dimensionado de los nuevos polígonos a los planes generales. Según el Cabildo⁸, *tales determinaciones se consideran suficientes para la aprobación del mencionado PGO-V [plan general de ordenación de Valverde] en lo que respecta a la previsión del polígono industrial de la Hoya del Juez contiguo al suelo urbano. No obstante, se procede a clarificar la mencionada directiva del PIO...*

El plan general no propone ningún otro sector de suelo urbanizable industrial.

2

Además de los cuatro reparos anteriores, la COTMAC señala la necesidad de corregir los siguientes:

e) *Determinar expresamente en el documento que los usos alojativos previstos en Valverde serán hoteleros...*

Se trata de corregir una errata.

f) *y para que dé cumplimiento al condicionante 3.5 del informe emitido por la Viceconsejería de Infraestructuras del Gobierno de Canarias con fecha 16 de mayo de 2002.*

El condicionante 3.5 del informe de Carreteras dice lo siguiente: *En el plano 32-1 (Puerto de La Estaca) y en la zona calificada como B-1 situada en la margen derecha de la carretera de acceso al puerto, se debería situar la línea límite de edificación como mínimo a 8 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera actual, que es la zona de dominio público que establece la Ley de Carreteras de Canarias (artículo 25) para carreteras convencionales de interés regional. No es admisible que puedan existir nuevas edificaciones privadas en la zona de dominio público de la carretera.*

El reparo se refiere a la carretera de acceso actual, que será sustituida en breve por el nuevo acceso proyectado, que es el que el PGOU ha considerado de interés regional. Sin perjuicio de lo anterior y sin entrar a discutir si de lo que se trata es de establecer el límite de edificación o la zona de dominio público, se ha optado por corregir el documento incluyendo la totalidad de la zona de dominio público en el sistema general viario.

De esta forma, y aún sin considerar el retranqueo obligatorio de las zonas B, será todavía más imposible que existan todavía más edificaciones privadas en la zona de dominio público de la carretera.

NORMATIVA

Anterior

.III-2 *9

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

Nueva

.III-2 *9

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar. **Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.**

⁸ Anuncio publicado en el BOP nº 77 del 2002-06-28.

Valverde, a **31** de **OCTUBRE** de 200**2**

El Secretario

Anterior

Nueva

.III-4 *13

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

.III-5 *11

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

.IV-2 *13

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

.V-1 *11

Coefficientes de homogeneización en Puerto de La Estaca: $\lambda = 117/100$ y $117/80$.

Cuadro del sector Puerto de La Estaca (antiguo plan parcial).

Cuadro aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado:

- Superficie global 435111 m²s
- Edificabilidad global 142119 m²t
- Edificabilidad media 0,327 m²t/m²s
- Aprovechamiento global 202344 uda
- Aprovechamiento medio 0,465 uda/m²s

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.

.III-4 *13

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar. **Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.**

.III-5 *11

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar. **Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.**

.IV-2 *13

Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar. **Las instalaciones y las técnicas de regadío sólo serán autorizables cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales de medianías (agricultura, ganadería) cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.**

.V-1 *11

Coefficientes de homogeneización en Puerto de La Estaca **[se eliminan]**.

Cuadro del sector Puerto de La Estaca (antiguo plan parcial) **[se elimina]**.

Cuadro aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado:

- Superficie global **365681** m²s
- Edificabilidad global **112842** m²t
- Edificabilidad media **0,309** m²t/m²s
- Aprovechamiento global **168090** uda
- Aprovechamiento medio **0,460** uda/m²s

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de **0,425** uda/m²s y un máximo de **0,494** uda/m²s: de un 7,5% por debajo a un 7,5% por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL** adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **25 OCT. 2002** Doy fe.

Valverde, a **31** de **OCTUBRE** de 200**2**

El Secretario

Anterior Nueva



.V-2 *3g)
Turístico:

- En el núcleo de Valverde: establecimientos en casco urbano residencial de carácter no turístico que cumplan los estándares de infraestructura y servicios del artículo 8 del decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos, hasta una capacidad máxima de 100 plazas.

.V-2 *3g)
Turístico:

- En el núcleo de Valverde: establecimientos **hoteleros** en casco urbano residencial de carácter no turístico que cumplan los estándares de infraestructura y servicios del artículo 8 del decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos, hasta una capacidad máxima de 100 plazas.
- **En los enclaves costeros delimitados en el plan insular de ordenación se autoriza el uso turístico con los parámetros y condiciones previstos en el PIO o que prevean sus instrumentos de desarrollo.**

.V-3 *3

.V-3 *3 [se añade la letra h):]

En los enclaves costeros delimitados en el plan insular de ordenación se autoriza el uso turístico con los parámetros y condiciones previstos en el PIO o que prevean sus instrumentos de desarrollo.

.V-4 *4

.V-4 *4 [se añade la letra h):]

En los enclaves costeros delimitados en el plan insular de ordenación se autoriza el uso turístico con los parámetros y condiciones previstos en el PIO o que prevean sus instrumentos de desarrollo.

.VI-1 *10

Coefficientes de homogeneización en Puerto de La Estaca: $\lambda = 117/100$ y $117/80$.

Cuadro aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado:

- Superficie global 435111 m²s
- Edificabilidad global 142119 m²t
- Edificabilidad media 0,327 m²t/m²s
- Aprovechamiento global 202344 uda
- Aprovechamiento medio 0,465 uda/m²s

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.

.VI-1 *10

Coefficientes de homogeneización en Puerto de La Estaca **[se eliminan]**.

Cuadro aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado:

- Superficie global 365681 m²s
- Edificabilidad global 112842 m²t
- Edificabilidad media 0,309 m²t/m²s
- Aprovechamiento global 168090 uda
- Aprovechamiento medio 0,460 uda/m²s

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de **0,425** uda/m²s y un máximo de **0,494** uda/m²s: de un 7,5% por debajo a un 7,5% por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

PLANOS

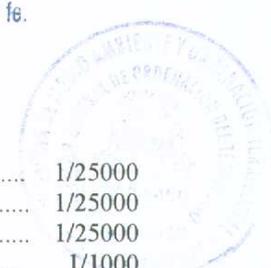
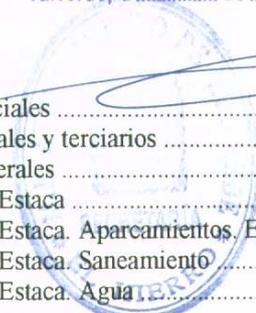
Se sustituyen los siguientes:

4	Usos globales, clases y categorías de suelo	1/5000
6	Usos globales, clases y categorías de suelo	1/5000
11	Usos globales, clases y categorías de suelo	1/25000
12	Categorización del suelo rústico	1/25000
13	Suelo urbano	1/25000
14	Suelo urbanizable	1/25000

DECLARACIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación **PROVISIONAL**
adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día **25 OCT. 2002** Doy fe.

Valverde, a **31** de **OCTUBRE** de 200**2**

El Secretario



15	Usos residenciales	1/25000
16	Usos industriales y terciarios	1/25000
17	Sistemas generales	1/25000
32-1	Puerto de La Estaca	1/1000
32-1A	Puerto de La Estaca. Aparcamientos, Electricidad	1/1000
32-1B	Puerto de La Estaca. Saneamiento	1/1000
32-1C	Puerto de La Estaca. Agua	1/1000

Se elimina el siguiente:

32-2	Puerto de La Estaca _2	1/1000
------	------------------------------	--------

Valverde, agosto de 2002.