

C12/A6/5

**MUY ILUSTRE
AYUNTAMIENTO
DE VALVERDE**

**PLAN ESPECIAL Y
CATALOGO DE
EDIFICIOS
DISCONFORMES
CON LA
ORDENACION
URBANISTICA EN
EL TERMINO
MUNICIPAL DE
VALVERDE**

**MEMORIA
NORMAS
PROGRAMA DE
ACTUACION
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO
ECONOMICO-
FINANCIERO
PLANOS**

**Arquitecto:
FERNANDO
PUELLES LOPEZ**

Julio, 2003

DILIGENCIA para hacer constar que, en cumplimiento de la Sentencia de 29 de septiembre de 2006, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el R.C.A. nº 915/2004, queda anulado el Plan Especial y Catálogo de Edificios disconformes con el Planeamiento aprobado por el acuerdo pleno Ayuntamiento de Valverde de 29/03/2004, en cuanto el mismo se refiera e incluya edificaciones no censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero. En Santa Cruz de Tenerife, a 26 de octubre de 2011.



La Secretaria de la COTMAG
P.A. Demelza García Marichal



Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Equipo redactor

FERNANDO PUELLES LOPEZ Arquitecto urbanista (coordinador)
LUIS FRANCISCO PADRON GONZALEZ ... Aparejador e ingeniero civil
JUAN CARLOS BACALLADØ SOSA Delineación

Equipo colaborador

GAIA S.L.
Luis Cortázar Díaz-Llanos Ecoauditor



Este documento es fotocopia y su texto
concorda con el original.

Valverde-Hierro 127 OCT 2003
El Secretario,

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALVERDE

INDICE

Pág

MEMORIA

	1	1
	1	1
• Caracterización de los edificios censados	1	1
• Determinaciones normativas del plan general	2	2
	2	3
	3	3
• Metodología	3	3
• Tramitación	6	6
• Informe técnico del dictamen de la Comisión de Gobierno del Cabildo Insular	6	7
• Informe técnico de las alegaciones deducidas de la aprobación inicial.	7	14
• Correcciones propuestas por el equipo redactor	14	16
• Casuística	16	17
	17	18
	18	18
• Contenido ambiental asumido	18	18
• Variables ambientales significativas	18	19
• Elementos naturales y culturales de interés existentes	19	19
• Impactos ambientales preexistentes	19	20
• Diagnóstico ambiental	20	24

NORMAS

	24	24
	24	24
	24	24
4 Modificación de la norma I-11: Edificios e instalaciones disconformes con la ordenación	25	26
5 Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística	26	26
6 Autorizaciones de uso y/o actividad	26	26
7 Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias	26	28

PROGRAMA DE ACTUACION

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

CATALOGO

Volumen 1 (fichas 1 a 67)	
Volumen 2 (fichas 68 a 134)	
Volumen 3 (fichas 135 a 231)	

PLANOS

1 Edificios fuera de ordenación	S/E
2 Edificios fuera de ordenación	S/E
3 Edificios fuera de ordenación	S/E
4 Edificios fuera de ordenación	S/E
5 Edificios fuera de ordenación	S/E
6 Edificios fuera de ordenación	S/E
8 Edificios fuera de ordenación	S/E

ALBUM DE FOTOS

Sección 1 (carrete 1, fotos 1 a 63)
Sección 2 (carrete 2, fotos 1 a 130)
Sección 3 (carrete 3, fotos 1 a 89)
Sección 4 (carrete 4, fotos 1 a 127)

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03; Sección 5 (carrete 5, fotos 1 a 32; carrete 6, fotos 1 a 48; carrete 7, fotos 1 a 7)

Este documento es fotocopia y su validez concuerda únicamente con el original.
Valverde-Hiogo 27 OCT 2003
El Secretario,

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

MEMORIA.

.1 INTRODUCCION.

La existencia de gran número de edificios que incumplen la ordenación urbanística es un hecho innegable. Así lo asegura -refiriéndose a Canarias- la exposición de motivos del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia. El mismo texto destaca el efecto socioeconómico (negativo) que se derivaría de aplicar medidas legales de restablecimiento de la realidad física alterada, y posibilita en algunos casos la suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, según la fecha de la infracción (edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código Penal) y las determinaciones de los planes urbanísticos.

La disposición adicional 1ª del DL 1/2000, de 8 de mayo, texto refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias, dice que los planes generales -o los planes especiales de ordenación que los desarrollen- deben contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 "que no quedarán comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo planeamiento", que quedan fuera de ordenación, situación que se regula o puede regularse en los propios planes (DL 44.4.a).

Los edificios censados al amparo del Decreto 11/1997 que hay que integrar en el catálogo de edificaciones disconformes no dejan de ser edificios en situación de fuera de ordenación, a los que se aplica el régimen previsto en los puntos 1 a 5 de la norma I-11 del plan general, lo mismo que al resto de los edificios disconformes con la ordenación que existen en el término municipal, dentro o fuera de los núcleos urbanos o de los asentamientos. Por lo tanto, parece lógico que el plan especial comprenda tanto los edificios censados por su disconformidad con el planeamiento anterior que siguen siendo disconformes con el planeamiento actual (esto, para cumplir la DA1ª del DL 1/2000) como los otros edificios, simplemente disconformes con el planeamiento actual, no censados, que quepa considerar en situación equivalente.

Caracterización de los edificios censados

Además de estar fuera de ordenación, los edificios censados deben cumplir las condiciones siguientes (DL DA1ª):

- a) Estar destinados a uso residencial, agrícola o ganadero.
- b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinan. Si no cumplen esta condición, se pueden

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.
PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES
CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL T.M.DE VALVERDE

...no su
conceder el original.
Valverde-Hicaro 27 OCT 2003
El Secretario,

- proyectar las obras precisas para cumplirla, salvo que la construcción sea declarada en ruina¹.
- .c Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en que se ubican, en los términos que defina el plan especial².

No pueden cumplir la condición 'c' los edificios que estén en alguna de las situaciones siguientes (artículo 8 del Decreto 11/1997, modificado por el Decreto 94/1997, de 9 de junio):

- .a En dominio público o en zonas de servidumbre establecidas por la legislación sectorial.
- .b En el ámbito de un parque natural o de una reserva natural integral o especial. O en cualquier otro espacio natural protegido, si el uso está prohibido por el instrumento de planeamiento del espacio natural o el órgano competente lo declara incompatible.
- .c Si está en suelo dotacional público, zona verde o espacio libre.

Determinaciones normativas del plan general

Según la norma I-11 del plan general, se consideran fuera de ordenación cualesquiera instalaciones, construcciones, edificios o partes de los mismos, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan, que incumplan las determinaciones normativas sobre edificabilidad y destino del suelo³.

Los supuestos de fuera de ordenación se incluyen en alguno de los dos grados siguientes:

- Grado 1:** *En alguna de las situaciones siguientes:*
- .- *Que impidan, dificulten o perturben el destino del suelo en terrenos destinados a dotaciones públicas o sistemas generales.*
 - .- *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.*
 - .- *Que se declaren en tal situación expresa y motivadamente, mediante la instrucción del procedimiento que corresponda.*
- Grado 2:** *En los casos restantes.*

En el grado 1 se aplican 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 expropiación.

No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.

"Que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definan los supuestos de ruina conforme a este Texto Refundido": el 50% del coste de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente (DL 153.2).

"En los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición": plan general o plan especial.

Las determinaciones sobre destino del suelo son las condiciones de uso de las normas particulares. Las determinaciones sobre edificabilidad se entiende que son las condiciones de edificación.

Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Es copia del original.
12.7 OCT 2003
El Secretario,
Valverde-Hierro

En el grado 2 se aplican 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 las 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.

.2 OBJETIVOS.

El plan especial se formula para cumplir el punto 6 de la norma I-11 del plan general de Ordenación de Valverde y la DA 1ª del DL 1/2000. Además de las construcciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, contempla otros edificios en situación legal de fuera de ordenación, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general, que se consideran en situación equivalente.

Todos ellos se identifican y catalogan, describiendo sus características, uso actual o previsto, condiciones de adecuación territorial y urbanística y grado de fuera de ordenación que se les asigna.

En la norma I-11 se amplían los supuestos de grado 1 para incluir las limitaciones del Decreto 11/1997.

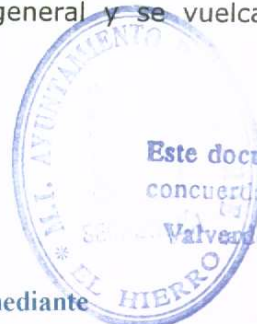
.3 METODOLOGIA, TRAMITACION, CASUISTICA.

Metodología

La primera fase del trabajo ha sido la selección de las construcciones a catalogar, con base en el censo de edificaciones no amparadas por licencia y los expedientes sancionadores incoados.

Todos los edificios han sido visitados; siempre que ha sido posible, concertando cita previa con sus propietarios. Durante el trabajo de campo se realiza la inspección visual de las construcciones, determinando la presencia e importancia o la ausencia de signos visibles de mala construcción o deterioro y evaluando las condiciones de estabilidad y seguridad de cada una de ellas; se dibujan croquis de los edificios (para estimar la superficie construida aproximada) y se recogen datos de la ubicación exacta, las características y el uso actual o previsto de los mismos.

La información obtenida se contrasta con los planos de ordenación y el resto de las determinaciones normativas del plan general y se vuelca en una ficha con el contenido siguiente:



Este documento es fotocopia y su texto
concuerta fielmente con el original.

Valverde-Hierro 27 OCT 2003
El Secretario,

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

Ficha nº

--

CENSO DECRETO 11/97

¿Está censada?

SÍ	NO
----	----

Identificación

--

IDENTIFICACION:

Propietario:

-

DNI:

-

Dirección postal:

-

Teléfono:

-

Situación del edificio:

-

Situación:	
Fotografía(s):	

CARACTERISTICAS MAS RELEVANTES:

Altura:

Plantas enterradas:
aparentes:

-
-

Otros datos:

--

Superficie construida aproximada (m²):

enterrada:
aparente:
total:

-
-
-

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE LA D.A. 1ª DEL DL 1/2000:

Destino:

RESIDENCIAL
AGRICOLA
GANADERO
OTRO

-
-
-
-

Observaciones:

--

Este documento es fotocopia y su texto concuerda con el original.

Valverde, 28 de Octubre de 2003.
Aprobado por la Alcaldía-Presidentencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.
El Secretario

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL T.M.DE VALVERDE

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

Ficha nº

CONDICIONES DE ESTABILIDAD, SEGURIDAD Y DIMENSIONALES CON RELACION AL USO A QUE SE DESTINA:

	Suficientes		
	Insuficientes → → →	-	¿Se considera en estado de ruina? NO

Obras precisas para cumplir las condiciones de estabilidad, seguridad y dimensionales:

CONDICIONES DE ADECUACION TERRITORIAL AL ENTORNO EN QUE SE UBICA:

Ley de Costas:

¿Está en zona de dominio público marítimo-terrestre o de servidumbres de tránsito, acceso al mar o protección?

SÍ

NO

Ley de Aguas:

¿Está en zona de dominio público hidráulico o de servidumbre de protección?

SÍ

NO

Ley de Carreteras:

¿Está en zona de dominio público de carretera o de servidumbre?

SÍ

NO

¿Está dentro del ámbito de algún espacio natural protegido?

SÍ

NO

¿Está en suelo calificado como dotación pública?

SÍ

NO

¿Está en suelo calificado como espacio libre público?

SÍ

NO

Este documento es fotocopia y su texto concuerda con el original.

Valverde-Murcia
Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

Ficha nº

--

CONDICIONES DE ADECUACION TERRITORIAL Y URBANISTICA AL ENTORNO EN QUE SE UBICA:

Planeamiento general vigente:	Clasificación del suelo:	-
	Categorización del suelo:	-
	Calificación del suelo:	-

¿Cumple la ordenación estructural del plan general?	SÍ	NO	Motivo:	-

¿Cumple la ordenación pormenorizada del plan general?	SÍ	NO	Motivo:	-

CONDICIONES DE LA AUTORIZACION DE USO

--

Tramitación

Aprobación inicial Resolución nº 227 del 03/03/2003
 Exposición pública:
 Publicación en el BOP nº 39 del 26/03/2003
 Publicación en el BOC nº 62 del 31/03/2003
 Publicación en el periódico El Día 21/05/2003
 Plazo 1 mes Fecha de terminación 23/06/2003

Informe técnico del dictamen de la Comisión de Gobierno del Cabildo Insular

El 05/03/2003 se remitió el expediente al Cabildo para someterlo al trámite de cooperación interadministrativa.

La Comisión de Gobierno del Cabildo Insular acordó por unanimidad "informar favorablemente el Plan Especial y Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística en el término municipal de Valverde".

En el cuerpo del informe se sugiere una posible mejora de la redacción de las normas 1.3 y 5.1 del plan especial, para dejar claro que la posibilidad de incorporar nuevas construcciones e instalaciones disconformes con la ordenación (no contempladas en la versión actual del catálogo) debe limitarse a las existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general.

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

PLAN ESPECIAL Y CATALOGO DE EDIFICIOS DISCONFORMES
 CON LA ORDENACION URBANISTICA EN EL T.M.DE VALVERDE

Este documento es fotografía y su texto concuerda con el original.

127 OCT 2003

Valverde, El Cabildo



Informe:

Los edificios a incluir en el Catálogo son los que están en situación legal de fuera de ordenación "existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general" (norma 1.2). Esto se aplica tanto a los edificios catalogados en este expediente como a los que se añadan en el futuro: "La... inclusión de nuevas fichas (nuevos edificios, construcciones e instalaciones **existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general** y en situación de fuera de ordenación) se hará mediante modificación del catálogo" (norma 2.2).

Propuesta de acuerdo:

Mantener la redacción actual de las normas 1.2, 1.3 y 2.2 del plan especial y aclarar la norma 5.1: "... y puede incluir cualesquiera otras que apruebe el Ayuntamiento mediante modificación **del catálogo** o revisión del plan especial, según lo previsto en las normas 1 y 2".

Informe técnico de las alegaciones deducidas de la aprobación inicial

.1

RE 1.041-13/03/2003.

Damián Francisco Febles Hernández - 922558104.

Solicita que se catalogue un edificio situado en San Andrés, carretera de San Andrés a la Peña.

Informe:

Se trata de una construcción para uso agropecuario en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 202).

.2

RE 1.122-18/03/2003.

Rüdiger Fritz - 922698026.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, nº 45 de Artiniasa.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 012, suelo rústico de protección ambiental paisajística.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 203).

.3

RE 1.123-18/03/2003.

Antonio José Guadarrama Ortega - 922551298.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, nº 23 de Artiniasa.

Informe:

Se trata de un almacén agrícola en zona 03, suelo rústico de protección territorial.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha 204).

.4

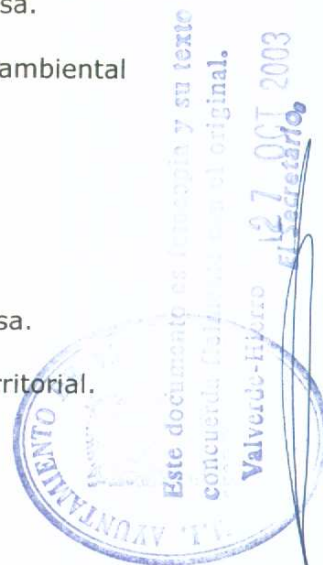
RE 1.124-18/03/2003.

Margarita Hall Wright - 922698039.

Solicita que se corrija la ficha nº 194 del catálogo, porque el edificio a que se refiere no es de su propiedad, sino de Javier Armas, Juan Padrón y otros.

Informe:

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.



Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 194 (pasa a ser ficha nº 194-a).

.5

RE 1.125-18/03/2003.

María Candelaria Lechado Hernández - 922698039.

Solicita que en la ficha nº 42 se distinga entre el edificio de su propiedad y el de Carmelo Martín Salamo.

Informe:

En efecto se trata de dos edificios independientes.

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 42 (fichas nº 42-a y 42-b).

.6

RE 1.127-18/03/2003.

Carmelo Martín Salamo - 922698039.

Solicita que se sustituya la fotografía que aparece en la ficha nº 42, que no corresponde al edificio de su propiedad, y que se corrija la superficie construida de la vivienda.

Informe:

La ficha nº 42 hace referencia a dos edificios. Ver alegación anterior.

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 42 (fichas nº 42-a y 42-b).

.7

RE 1.144-19/03/2003.

Juan Miguel Barrera Brito - 922551049.

Solicita que se catalogue un edificio en Roque Bermejo, Echedo.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 205).

.8

RE 1.152-28/03/2003.

Miguel Alberto Padrón León - 922551670.

Solicita que se legalice la vivienda de su propiedad, situada en Llanos de Tizamar.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria. No puede legalizarse, porque incumple la normativa urbanística aplicable, pero puede incluirse en el catálogo.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 206).

.9

RE 1.167-20/03/2003.

Félix Guadarrama Febles - 922551577.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Valverde, nº 9 de la carretera general.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 44, suelo rústico con protección complementaria de infraestructuras. Está afectado por la servidumbre de protección de la carretera.

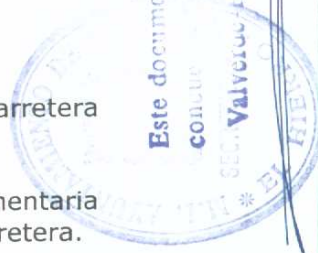
Propuesta de acuerdo:

Incluirlo, especificando que está en situación de fuera de ordenación grado 1 (ficha nº 207).

**Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.**

Este documento es fotocopia y su texto
concuerda con el original.

SECRETARÍA DE VALVERDE
El Secretario



.10

RE 1.248-26/03/2003.

Antonio Manuel Barrera Padrón - 922550307.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Cueva La Paja, carretera de Mocanal a Echedo.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 208).

.11

RE 1.253-26/03/2003.

María del Rosario Rodríguez Espinosa.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Charco Manso, Echedo.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 012, suelo rústico de protección ambiental paisajística.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 209).

.12

RE 1.292-27/03/2003.

María Jesús Francisca García Santana -922551182/0032.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Camino a Isora, Las Playas.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 012, suelo rústico de protección ambiental paisajística.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 210).

.13

RE 1.298-28/03/2003.

Félix Sánchez Martín - 922203316.

Solicita que se corrija la superficie construida que figura en la ficha nº 137.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 137 (ficha nº 137-a).

.14

RE 1.341-31/03/2003.

Marcelino Hernández Bayes - 680342140.

Solicita que se catalogue un edificio situado en El Aínés, nº 7 de la carretera general a El Mocanal.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 211).

.15

RE 1.346-01/04/2003.

Julián Rodríguez Rodríguez - 922550076.

Solicita que se catalogue un edificio situado en El Mocanal.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 212).

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.



.16

RE 1.364-01/04/2003.

Juan Carlos Padrón Zamora - 922647453.

Solicita la corrección de las fichas nº 128 y 130 (propietarios y fotografías equivocadas).

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir las fichas nº 128 y 130 (fichas nº 128-a y 130-a).

.17

RE 1.405-03/04/2003.

Carmen Nieves Velázquez León - 626949555.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Camino Amacas, 15, Los Roques, Gualisancho, Echedo.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 213).

.18

RE 1.432-04/04/2003.

Zenón García Montero - 922550238.

Solicita que se catalogue un edificio situado en el nº 18 de la carretera de Pozo de las Calcosas.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 214).

.19

RE 1.473-07/04/2003.

Armindo Monteverde Espinosa - 922551488.

Solicita que se corrija la superficie construida de la ficha nº 76.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 76 (ficha nº 76-a).

.20

RE 1.474-07/04/2003.

María Reyes Espinosa Padrón - 922551488.

Solicita que en la ficha nº 68 se cite la existencia de un pajero rehabilitado que constituye una segunda vivienda.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 68 (ficha nº 68-a).

.21

RE 1.475-07/04/2003.

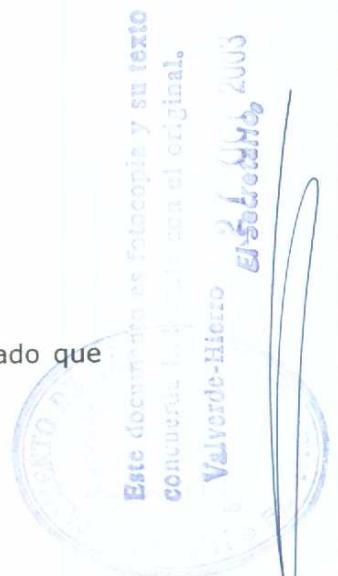
Erundino Monteverde Martín - 922551488.

Solicita que se corrija la superficie construida de la ficha nº 78.

Informe:

-

**Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.**



Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 78 (ficha nº 78-a).

.22

RE 1.476-07/04/2003.

María Reyes Espinosa Padrón – 922551488.

Solicita que se corrija la superficie construida de la ficha nº 79.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 79 (ficha nº 79-a).

.23

RE 1.481-07/04/2003.

Antonio García Corujo – 630717161.

Solicita que se modifique el domicilio citado en las fichas nº 49, 63 y 190.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir las fichas nº 49, 63 y 190 (fichas nº 49-a, 63-a y 190-a).

.24

RE 1.494-08/04/2003.

Josefina Mérida Hernández – 922551730.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Guarazoca, calle Zapatero s/n.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 102, suelo rústico de asentamiento rural. Según la ordenación pormenorizada, está dentro de ELP, espacio libre público.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo, especificando que está en situación de fuera de ordenación grado 1 (ficha nº 215).

.25

RE 1.501-08/04/2003.

Zeneida Carballo Pérez – 922550678.

Solicita que se catalogue un edificio situado en el nº 11 de Las Barranqueras, Las Playecillas.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 03, suelo rústico de protección territorial.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 216).

.26

RE 1.510-08/04/2003.

Antonio Anatael Barrera Brito – 922551743.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, nº 10 de Artiniasa.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 123, suelo urbanizable no sectorizado diferido.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 217).

.27

RE 1.580-11/04/2003.

Santiago Dávila Lugo – 922571627.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, parcela 219 del polígono 52.

**Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.**



Informe:

Se trata de una vivienda en zona 03, suelo rústico de protección territorial.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 218).

.28

RE 1.604-14/04/2003.

Francisco Padrón Sánchez – 922550526.

Solicita que se corrijan los datos de propiedad que figuran en la ficha nº 66.

Informe:

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 66 (ficha nº 66-a).

.29

RE 1.638-15/04/2003.

Damián Francisco Febles Hernández.

Se refiere a la ficha nº 109. Indica que se autorice la vivienda existente, porque se construyó en 1991 y es anterior a la Ley de espacios naturales de Canarias.

Informe:

Según se aprecia en las fotografías, la vivienda no está terminada y no puede autorizarse su terminación, porque está en zona 011, suelo rústico de protección ambiental natural (espacios naturales protegidos).

Propuesta de acuerdo:

Mantener lo que indica la ficha nº 109.

.30

RE 1.660-16/04/2003.

Ramón Gutiérrez Padrón – 922262713.

Solicita la corrección de los datos sobre propietario y superficie construida que figuran en la ficha nº 180.

Informe:

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 180 (ficha nº 180-a).

.31

RE 1.686-21/04/2003.

Isabelina Viola González Sánchez –922716017.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Echedo, nº 39 de la calle Simón.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 219).

.32

RE 1.725-22/04/2003.

José Francisco Brito González – 922550692.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, Artiniasa s/n.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 123, suelo urbanizable no sectorizado diferido.

Propuesta de acuerdo:

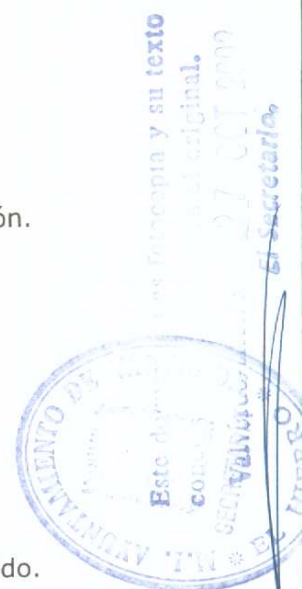
Incluirlo (ficha nº 220).

.33

RE 1.728-22/04/2003.

María del Pilar Peña Hernández Acosta – 679848116.

el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.



Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, Artiniasa s/n.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 03, suelo rústico de protección territorial.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 221).

.34

RE 1.729-22/04/2003.

Juan Manuel León Padrón - 922554644.

Solicita que en la ficha nº 146 se incluya el garaje existente.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 146 (ficha nº 146-a).

.35

RE 1.731-22/04/2003.

Dionisio Armas Lima.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, nº 29 de Artiniasa.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 03, suelo rústico de protección territorial.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha nº 222).

.36

RE 1.763-24/04/2003.

María Milagros González Montesinos - 922550692.

Solicita que se corrijan los datos de la ficha nº 16.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 16 (ficha nº 16-a).

.37

RE 1.856-29/04/2003.

Santiago Rodríguez Padrón - 922550694.

Se refiere a la ficha nº 12. Indica que la superficie real es 60 m² y que, según el certificado adjunto, la vivienda no está dentro del dominio público marítimo-terrestre.

Informe:

La vivienda tiene dos plantas, cada una con 60 m² aproximadamente, lo que hace el total de 120 m² que aparece en la ficha. Según la certificación adjunta (Demarcación de Costas de Tenerife, ref.: 2.5/TN, RSnº 933 del 28/04/2003) no está en dominio público ni en zona de servidumbre de protección.

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 12: el edificio está en situación de fuera de ordenación, grado 2º y el uso es autorizable.

.38

RE 1.868-29/04/2003.

Marco Antonio Sánchez Padrón - 630390628.

Solicita que en la ficha nº 89 se haga referencia a un cuarto de aperos/garaje anexo a la vivienda.

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.



Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 89 (ficha nº 89-a).

.39

RE 1.898-30/04/2003.

María del Pilar Ocaña Moreno – 922698039.

Se refiere a la ficha nº 43. Aporta un levantamiento topográfico que justifica que la vivienda está fuera de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Informe:

De acuerdo con el plano aportado, parece tener razón.

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 43 (ficha nº 43-a).

.40

RE 2.046-12/05/2003.

Ciro Toledo García – 922550359.

Solicita que se catalogue un edificio situado en Tancajote, nº 3 de Artiniasa.

Informe:

Se trata de una vivienda en zona 123, suelo urbanizable no sectorizado diferido.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlo (ficha 223).

.41

RE 2.128-18/05/2003.

María del Carmen Navarro García – 922551066.

Solicita que se corrija la ficha nº 148, porque el edificio es de su propiedad.

Informe:

-

Propuesta de acuerdo:

Corregir la ficha nº 148 (ficha nº 148-a).

.42

RE 2.650-20/06/2003.

María Isabel Cabrera Cabrera – 922554648.

Solicita que se catalogue los edificios situados en el nº 21ª de Las Playas.

Informe:

Se trata de dos garajes en zonas 012, suelo rústico de protección ambiental paisajística, y 044, suelo rústico con protección complementaria de infraestructuras.

Propuesta de acuerdo:

Incluirlos (ficha nº 224).

Correcciones propuestas por el equipo redactor

Al revisar los documentos del plan especial y catálogo se detectaron los errores y olvidos siguientes:

.1

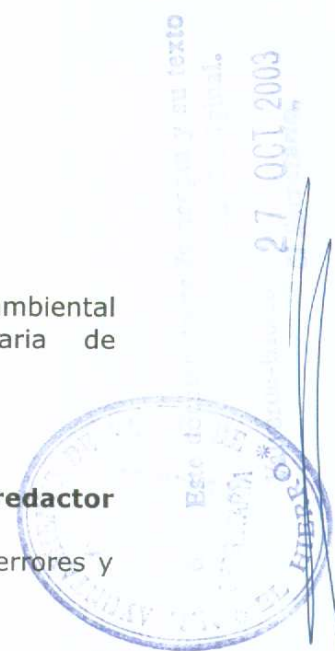
Ficha nº 86.

Los datos de identificación y características relevantes son incorrectos.

Propuesta:

Corregir la ficha nº 86 (ficha nº 86-a).

**Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.**



.2

Ficha nº 132.

El plano de situación es incorrecto.

Propuesta:

Corregir la ficha nº 132 (ficha nº 132-a).

.3

Ficha nº 133.

Falta plano de situación.

Propuesta:

Corregir la ficha nº 133 (ficha nº 133-a).

.4

Propuesta:

Añadir ficha nº 225.

Candelaria Martín Rodríguez – 922550012.

Vivienda en Gualisancho, Echedo.

Zona 101-C, suelo rústico de asentamiento agrícola.

.5

Propuesta:

Añadir ficha nº 226.

Pedro Antonio Castañeda González – 922550629.

Ampliación garaje de vivienda en El Mocanal, calle Artenga.

Zona 02, suelo rústico de protección agraria.

.6

Propuesta:

Añadir ficha nº 227.

Celso Lima González – 922550627.

Vivienda en El Tamaduste, esquina entre calle Los Verodes y calle Picacho.

Zona 111, suelo urbano consolidado, zona A-2.

.7

Propuesta:

Añadir ficha nº 228.

José Antonio Padrón Castañeda.

Vivienda en El Tamaduste.

Zona 111, suelo urbano consolidado, zona B-2.

.8

Propuesta:

Añadir ficha nº 229.

Guillermo Padrón Espinosa.

Vivienda en Charco Manso.

Zonas 012+41+42, suelo rústico de protección ambiental paisajística, protección

cultural y protección costera.

Fuera de ordenación grado 1º.

.9

Propuesta:

Añadir ficha nº 230.

Guillermo Padrón Brito.

Vivienda en Charco Manso.

Zonas 012+41+42, suelo rústico de protección ambiental paisajística, protección cultural y protección costera.

Fuera de ordenación grado 1º.

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Este documento es fotocopia y su texto concuerda con el original.

127 OCT 2003
Gloria Valverde-Hierro
El Secretario,

.10

Propuesta:

Añadir ficha nº 231.

Gabriela Leiting.

Vivienda en Las Pernadas, 2ª, Valverde.

Zona 02, suelo rústico de protección agraria.

Casuística

La información que proporcionan las fichas es interesante desde distintos puntos de vista: la presencia de edificios fuera de ordenación promovidos por organismos de la Administración pública; la identificación de familias, personas o sociedades que han construido más de un edificio; los actos de parcelación urbanística; la existencia de una oferta turística clandestina (en cierta forma turística y quizás clandestina); la importancia relativa de la construcción clandestina, las características de los edificios, su mayor o menor adecuación al entorno, etc.

Buena parte de las construcciones ahora fuera de ordenación se habían recogido en la ordenación propuesta inicialmente por el Ayuntamiento, recortada o modificada posteriormente durante la tramitación del plan general a instancia de otros organismos de la Administración o por acuerdos de la COTMAC. Otras muchas fueron construidas aprovechando el dilatado proceso de tramitación del PGO, durante el que no fue posible desarrollar una gestión urbanística eficaz. Pero la discusión de estos asuntos carece de importancia práctica a los efectos de este plan especial.

Las 231 fichas elaboradas se distribuyen como sigue:

Edificios fuera de ordenación

Inscritos en el censo
No inscritos, con orden de suspensión
Otros

Ud	%
68	29
152	66
11	5
231	100

La mayor parte de las construcciones son residenciales, muchas veces ampliación de viviendas existentes (gran parte de las calificadas con "otros usos" son garajes o dependencias vinculadas a edificios residenciales):

Usos

Uso residencial
Uso agrícola
Uso ganadero
Otros usos

Ud	%
185	80
11	5
6	3
29	13
231	100

La mayor parte de las construcciones está en suelo rústico; casi el 40%, en suelo con protección agraria o territorial:

Clases de suelo

Suelo rústico
Suelo urbano
Suelo urbanizable

Ud	%
187	81
20	9
24	10
231	100

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Este documento es fotocopia y su texto
concuerda con el original.
Valverde, 10 de Mayo de 2003
El Secretario

Zonas de ordenación homogénea

	Ud
Protección natural (ENP)	8
Protección paisajística	30
Protección agraria	54
Protección territorial	38
Asentamiento agrícola	22
Asentamiento rural	32
Suelo urbano consolidado	18
Suelo urbano no consolidado	1
Suelo urbanizable sectorizado ordenado	3
Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	-
Suelo urbanizable no sectorizado diferido	21
Sistemas generales	1
Protección complementaria cultural	9
Protección complementaria costera	12
Protección complementaria minera	1
Protección complementaria de infraestructuras	5
Protección complementaria hidrológica	-

Las zonas más afectadas son Tancajote-Calcosas, Gualisancho-Echedo, Las Playecillas y El Mocanal:

Areas

	Ud	%
Tancajote-Calcosas	47	20
Gualisancho-Echedo	41	18
Las Playecillas	26	11
El Mocanal	25	11
Guarazoca	16	7
Temijiraque	15	6
Las Playas	9	4
Valverde	9	4
El Tamaduste	6	3
Charco Manso	6	3
Isora	4	2
Puerto de la Estaca	4	2
La Caleta	4	2
Llano de los Cangrejos	3	1
El Majano	3	1
Las Rosas	2	1
San Andrés	1	0
Otros	10	4
	231	100

4. CONSECUENCIAS DE LA INCLUSION EN EL CATALOGO

Todos los edificios catalogados se declaran en situación de fuera de ordenación. En algunos supuestos cumplen o pueden cumplir las condiciones de edificación de la normativa urbanística aplicable, extremo que tendrá que comprobar el Ayuntamiento cuando se tramiten los proyectos de legalización necesarios.

Si están situados en suelo rústico con protección natural (espacios naturales protegidos) o afectados por protección complementaria costera o de el Decreto n° 1.145 del día 28-10-03.

Este documento se copia y se reproduce con el original.
Valverde-Hiceto
El Secretario,

infraestructuras o por un sistema general, espacio libre o equipamiento comunitario, se adscriben al grado 1º de la norma I-11 del plan general. Si no se ha previsto su expropiación ni su demolición y están terminados, puede autorizarse el uso y la realización de obras parciales y circunstanciales de consolidación que no incrementen su valor de expropiación. Se entiende que si los edificios no están terminados, la realización de las obras pendientes implica siempre aumentar el valor de expropiación, de ahí que no deba autorizarse el uso ni la ejecución de obras de ninguna clase, excepto de demolición.

En el resto de los casos los edificios se adscriben al grado 2º de la norma I-11. Si no están en ruina (aplicando el criterio económico del artículo 153.2 del DL 1/2000), puede autorizarse el uso y la realización de obras de conservación, reparación y consolidación; así como las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, las de demolición parcial o total y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada. Si están en ruina no debe permitirse el uso ni la ejecución de obras de ninguna clase, excepto de demolición.

.5 CONTENIDO AMBIENTAL

.5.1 Contenido ambiental asumido

El propio de los instrumentos de desarrollo: artículos 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

.5.2 Variables ambientales significativas

Las descritas en el contenido ambiental del plan general, que a continuación se resumen:

Clima

El alisio afecta a la ladera de barlovento y la rebasa hasta la vertiente meridional. Por encima de los 600 m. suele haber niebla espesa. La franja orientada al oeste es la más árida. Los vientos más intensos son los del primer cuadrante. Las temperaturas medias oscilan entre 20°C en el aeropuerto y 16°C en Valverde.

Geología

La actividad volcánica se concentra en el eje estructural NE-SO. El cono más importante es Ventejís (1.137 m.) Hay afloramientos de la serie antigua en los acantilados costeros de Salmor a Punta de Agache, y en Las Playas.

Geomorfología

Los rasgos más destacados son la meseta de Nisdafe, que tiene una superficie de casi 50 Km² y abarca casi la mitad del municipio; la alineación volcánica del eje estructural NE-SO; la red de barrancos perpendiculares a la costa y la depresión de Las Playas, así como las islas bajas.

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Hidrología

La red hidrográfica está formada por tres conjuntos de barrancos: los situados al norte, poco encajados y con perfil en U; los de la ladera de Azofa, muy encajados; y los de la zona de Las Playas, profundos y con perfil en V en sus tramos altos y más suaves en la plataforma inferior. En las zonas bajas la evapotranspiración es alta y la pluviosidad no llega a 300 mm/año. En las zonas altas las precipitaciones superan los 500 mm/año.

Vegetación

El esquema general de la vegetación desde el nivel del mar hasta los 1.300 m. de altura coincide con la de los pisos comunes en Canarias: basal, termófilo, monteverde y pinar.

Fauna

Lo más destacable es la avifauna y, de entre los reptiles, la especie *gallotia simonyi machadoi*.

Espacios naturales protegidos

El municipio contiene o participa de los siguientes:

- .- Monumento natural de Las Playas.
- .- Paisaje protegido de Ventejís.
- .- Paisaje protegido de Temijiraque.
- .- Reserva integral de Los Roques de Salmor.
- .- Reserva natural especial de Tibataje.
- .- Parque rural de Frontera.

Paisaje

Puede hablarse de cuatro zonas: la meseta de Nisdafe, Valverde y los caseríos de medianía, la franja costera norte, hasta La Caleta, y la franja de Azofa y el acantilado de Las Playas.

Patrimonio histórico

El más importante es el catalogado por el plan general y el citado en el PIOEH, yacimientos y estaciones de grabados bimbaches, camino de la Virgen, poblados históricos de La Montañeta y La Albarrada.

5.3 Elementos naturales y culturales de interés existentes

Los del inventario ambiental del plan general. Además de los espacios naturales protegidos debe tenerse en cuenta el interés de la meseta de Nisdafe, los conos volcánicos y los acantilados cósteros. De entre los culturales, además del patrimonio histórico citado, los muros de piedra seca del parcelario de la campiña y los sistemas de eres para recogida de agua (especialmente importantes, los excavados en el entorno del Garoé), el centro histórico de Valverde y algunas ermitas en el término municipal.

5.4 Impactos ambientales preexistentes

A los efectos de este plan especial, el impacto principal es el que se deriva de las construcciones, edificios e instalaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se ha convalidado el original y el texto
con el original
12.7.00. 4000
Valverde, 12.7.00. 4000
El Secretario

ordenación aprobada; sobre todo en las zonas más afectadas: Tancajote-Calcosas, Echedo y Las Playecillas.

.5.5 Diagnóstico ambiental

Problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan especial

La mayor parte de los edificios se encuentra en los núcleos costeros o en zonas accesibles desde los mismos o desde la red viaria principal. En general, ahondan en los conocidos fenómenos de la dispersión urbanística, acentuación de la pérdida de usos tradicionales del territorio y minoración general de la calidad ambiental -vertidos, dificultad en la prestación de servicios- y paisajística: aumento y consolidación del viario, tendidos de infraestructura, volúmenes, colores y brillos, etc.

Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales

Como es lógico, la limitación de las construcciones disconformes con la ordenación urbanística debe ser absoluta. En cuanto a las construcciones e instalaciones existentes, que el uso sea autorizable o no se deriva de la norma I-11 del plan general, que el plan especial modifica para ampliar los supuestos de grado 1.

Elementos o áreas que deben ser sometidos a regímenes de protección

El grado 1º de fuera de ordenación debe incluir entre otras las situaciones siguientes:

- .a El suelo rústico con protección ambiental natural (espacios naturales protegidos).
- .b Los terrenos afectados por protección complementaria costera, de infraestructura o hidrológica.

Dinámica de transformación del territorio y diagnóstico de potencialidad

A la hora de analizar un plan de este tipo, que contempla una casuística concreta que afecta al conjunto del término municipal, es difícil realizar un diagnóstico de potencialidad ajustado. Sin embargo, el problema principal no es tanto la existencia de edificios fuera de ordenación, sino la propia dinámica que la construcción ilegal acaba forzando sobre el territorio. Resulta usual comprobar, y se han detectado varios casos en el municipio de Valverde, que la realidad de los edificios fuera de ordenación acaba por convertirse en un instrumento de ordenación -o desordenación- territorial mucho más poderoso que el planeamiento. Y no sólo desde el punto de vista de los promotores o propietarios, sino también desde las instancias públicas que les dotan de servicios: pavimentación de calzada, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica. Cuando no actúan directamente, incluso contraviniendo los planes general e insular en vigor, a la hora de confirmar trazados de vías que no están previstas en el planeamiento legalmente establecido.

En síntesis, muchos edificios disconformes con la ordenación pueden mantenerse sin que ello tenga mayores efectos desde el punto de vista ambiental. Pero, por contra, debe evitarse la dotación de infraestructuras

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

"urbanas" y la construcción de nuevas vías urbanizadas, así como la construcción o mejora de caminos que aumenten la accesibilidad general.

Objetivos y criterios ambientales

Además de los objetivos generales que indica el apartado 2 de la memoria, el plan especial debe contemplar la dinámica de transformación inducida por la dotación de infraestructuras y la construcción o mejora de viales que aumentan la accesibilidad general. El criterio general es que estas obras deben prohibirse, excepto las de depuración y vertido de aguas residuales de los edificios actuales y las que se refieran a núcleos de población delimitados por el planeamiento.

Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan especial

Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan especial

Contaminación de los acuíferos por vertidos de aguas residuales sin depurar; alquitranado de antiguos caminos agrícolas, en ocasiones con introducción de luminarias, lo que supone una rápida pérdida de calidad para la flora y la fauna silvestre. En cuanto a la flora, incremento de la vegetación ruderal y del tránsito de especies exóticas y alóctonas invasoras compitiendo con la flora autóctona; aumento de impactos por tráfico, con aumento de la contaminación atmosférica y la polución acústica; incremento del consumo de recursos naturales (agua, suelo), modificación de la geohidrología superficial, etc.

Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan especial

El uso de los edificios disconformes con la ordenación urbanística existentes no implica alteraciones significativas de los parámetros ambientales actuales, toda vez que nos encontramos con una realidad consolidada y reglamentada por la normativa urbanística del plan general y la legislación vigente. El régimen de fuera de ordenación a que están sometidos sólo permite la conservación, reparación y consolidación de una parte de las construcciones (así como la demolición de otras), por lo que no se deben generar nuevos efectos.

A la hora de caracterizar los efectos ambientales de la aplicación de las determinaciones del plan especial no se entrará en un análisis pormenorizado para cada aspecto ambiental, sino en términos generales. El plan especial se plantea para aplicar (mejorando aspectos de detalle) la normativa urbanística vigente, a escala municipal.

Desde el punto de vista ambiental, la autorización de uso en edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación debe calificarse con efecto SIGNIFICATIVO, duración PERMANENTE, extensión limitada a la ocupación de las construcciones y su entorno próximo, por lo tanto SINGULAR, IRREVERSIBLE, SIN CAPACIDAD DE RECUPERACION, magnitud ALTA al menos en las zonas más afectadas y signo NEGATIVO.

Por el contrario, la ampliación de los supuestos de grado 1ª de fuera de ordenación, la demolición de algunos edificios y las limitaciones de dotación el Decreto n° 1.145 del día 28-10-03.

de infraestructuras y construcción y mejora de viales pueden calificarse con efecto SIGNIFICATIVO, duración PERMANENTE, extensión referida a todo el término municipal, por lo tanto NO SINGULAR, con CAPACIDAD DE RECUPERACION, magnitud ALTA y signo POSITIVO.

Descripción y análisis de las alternativas contempladas

La única alternativa contemplada ha sido la de demolición de todos los edificios, que desde luego mejoraría el efecto medioambiental, a costa de un efecto socioeconómico negativo que no es asumible, tal como reconoce el Decreto 11/1997.

Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias

En cuanto a las construcciones existentes, se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

- a Disminución del impacto visual de los edificios:
 - Terminación del acabado exterior de los paramentos verticales y horizontales visibles desde el espacio público y de las cubiertas.
En las zonas costeras, se recomienda que el acabado de las fachadas sea con mampostería de piedra vista, pero puede ser con enfoscado de mortero de cemento y revestimiento monocapa o pintura; color ocre oscuro (similar al de los terrenos del entorno próximo), admitiendo otros colores y tonos y, en concreto, el color blanco sólo en los núcleos de población consolidados. En las zonas de medianía las fachadas deben acabarse con mampostería de piedra vista.
Se prohíben las cubiertas de tejado de teja curva.
 - Construcción del cerramiento de los linderos (frontal, laterales y trasero) de las parcelas con zócalo ciego de mampostería de piedra vista.
 - Se prohíbe la demolición de los cercados y muros de piedra tradicionales existentes.
 - Plantación de arbolado y jardinería en el entorno más próximo de los edificios, utilizando siempre que sea posible especies autóctonas y en todo caso con pocas necesidades de riego.
 - Prohibición del alumbrado exterior, excepto balizas.
- b Pavimentación de zonas exteriores y de accesos:
 - Se prohíbe la demolición de los cercados y muros de piedra tradicionales existentes.
 - Se prohíbe la pavimentación con asfalto.
 - Se permite el pavimento de tierra apisonada o empedrado.
- c Saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales:
 - Todas viviendas deben contar con instalación de depuración individual, con vertido al terreno o a cauce.
 - En núcleos de población consolidados y grupos de viviendas se admite la sustitución del sistema individual por estación depuradora de aguas residuales colectiva, que debe contar con informe previo favorable del organismo administrativo competente en la materia.

Se prevén las medidas protectoras siguientes:

Aprobado por la Aca... Se prohíbe la construcción de carreteras no previstas en los planes territoriales o urbanísticos en vigor.
el Decreto n.º 1143 del día 28-10-03.



- .b Excepto en los núcleos de población consolidados, se prohíbe la apertura de nuevos caminos, así como la mejora y la pavimentación de los caminos existentes.
- .c Excepto en los núcleos de población consolidados, se prohíben las instalaciones de alumbrado público, los tendidos aéreos de suministro de energía eléctrica y telefonía y las conducciones de abastecimiento de agua potable o riego, excepto las completamente enterradas.

Cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el plan general

El plan especial aplica el régimen de fuera de ordenación previsto en las normas urbanísticas del plan general.

Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento

El recurso suelo ya ha sido utilizado y no se valora como nuevo consumo.

Cantidad y procedencia de las aguas a utilizar, métodos e instalaciones previstas para su captación, depuración y reutilización o vertido

El plan especial consolida en parte una situación preexistente, de ahí que no implique aumentos importantes del consumo de agua ni de las necesidades de tratamiento. El consumo de las construcciones catalogadas puede estimarse en poco más de 60 m³/día y no se considera significativo. El vertido de aguas residuales será al terreno o a cauce, previa depuración.



Este documento es fotocopia y su texto
concorda fielmente con el original.

SECRETARÍA Verde-Hierro

127 OCT 2003
El Secretario,

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante
el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

NORMAS

.1 Formulación, objeto y ámbito del plan especial

- .1 Lo formula el Muy Ilustre Ayuntamiento de Valverde, con las determinaciones y el contenido previstos en la disposición adicional primera y el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, texto refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias (DL) y en los artículos 76 a 85 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento (RP) y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA).
- .2 Tiene por objeto la formación del Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística, en cumplimiento del punto 6 de la norma I-11 del plan general de Ordenación de Valverde y de la DA 1ª del DL 1/2000. Además de las construcciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, el Catálogo contempla otros edificios en situación legal de fuera de ordenación, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general, que se consideran en situación equivalente.
- .3 La ordenación afecta a todos los edificios disconformes con la ordenación urbanística existentes en el término municipal, tanto si se catalogan en este documento como si se añaden al mismo en el futuro.

.2 Vigencia, revisiones, modificaciones

- .1 La vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.
- .2 La supresión de fichas y la inclusión de nuevas fichas (nuevos edificios, construcciones o instalaciones existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general y en situación de fuera de ordenación) se hará mediante modificación del catálogo.
- .3 La alteración de las condiciones de la autorización de uso de las fichas actuales y en general de las normas urbanísticas del plan especial se hará mediante la revisión del mismo.
- .4 La revisión anticipada del plan especial procederá en todo caso:
 - .a Cuando transcurran diez años desde su aprobación definitiva.
 - .b Si se aprueba un plan de mayor rango o se modifica la legislación aplicable.
 - .c Por cualquier otra causa de similar importancia.

.3 Efectos

- .1 La entrada en vigor conferirá al plan especial los efectos previstos en el artículo 44 del DL 1/2000.
- .2 Se admiten sin necesidad de tramitar modificaciones:

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

- .a Los cambios que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio plan especial reservan a los proyectos subordinados.
- .b La alteración puntual de determinaciones indicativas, consecuencia de adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo o subsuelo, en el proyecto o la ejecución material de las obras complementarias autorizadas.

.4 Modificación de la norma I-11: Edificios e instalaciones disconformes con la ordenación. La norma I-11 de la normativa urbanística del plan general se modifica con base en lo dispuesto en el artículo DL 37.4 y pasa a redactarse como sigue:

- .1 Se consideran disconformes con la ordenación proyectada y en situación de fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y edificios o partes de los mismos, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan general, que incumplen cualquiera de las condiciones de uso o de edificación establecidas para la zona de ordenación homogénea concreta en que están ubicados.
- .2 Los supuestos de fuera de ordenación se incluyen en alguno de los dos grados siguientes:

Grado 1º: En alguna de las situaciones siguientes:

- .- Que impidan, dificulten o perturben el destino del suelo en terrenos calificados como espacio libre público, equipamiento público, dotación pública o sistema general.
- .- Categorizados como suelo rústico con protección ambiental natural (espacios naturales protegidos) o afectados por protección complementaria costera, de infraestructuras o hidrológica.
- .- Que se declaren en tal situación expresa y motivadamente, mediante la instrucción del procedimiento que corresponda.

Grado 2º: En los casos restantes.

- .3 En el grado 1º se aplican las reglas siguientes:

- .- Si no está prevista su expropiación o su demolición en el plazo de cinco años de la fecha en que se pretenda realizarlas, pueden autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación que no incrementen su valor de expropiación.
- .- No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.

- .4 En el grado 2º se aplican las reglas siguientes:

- .- Pueden autorizarse obras de conservación, reparación y consolidación.
- .- Las obras de ampliación pueden autorizarse en la medida en que cumplan las condiciones de uso y de edificación de la zona

Aprobado por la Junta de la Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

Este documento es copia textual con el original.
27 OCT 2003
El Secretario,
SECRETARIA * EL HIERRO * VALVERDE

de ordenación homogénea correspondiente y, 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.

.5 Los bienes de interés cultural y los edificios que estén o resulten catalogados por su interés cultural, por el plan general o sus instrumentos de desarrollo, no se considerarán fuera de ordenación en ningún caso.

.5 Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística

.1 Se constituye el Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística, que incluye las construcciones e instalaciones relacionadas en el mismo y puede incluir cualesquiera otras que apruebe el Ayuntamiento mediante modificación del catálogo o revisión del plan especial, según lo previsto en las normas 1 y 2.

.2 Las condiciones de autorización de uso de las fichas del Catálogo se consideran determinaciones normativas del plan especial.

.6 Autorizaciones de uso y/o actividad

.1 Caso de que el uso sea autorizable, la solicitud de autorización debe presentarse en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del plan especial, acompañando:

.a La documentación escrita y gráfica que describa las características y el estado actual del edificio o los edificios existentes.

Se exige levantamiento de la parcela y del edificio, con definición mínima equivalente a la de un proyecto básico, y la definición esquemática de las instalaciones técnicas existentes. Se exige certificado técnico del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y de las condiciones de estabilidad y seguridad de la estructura. El certificado técnico estará suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

.b Las obras complementarias autorizables requieren proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Los expedientes se tramitarán con el procedimiento previsto para las licencias de obra y, si se trata de suelo rústico -excepto en asentamiento rural-, previa calificación territorial (artículos 27 y 170 del DL 1/2000). En todos los casos se considerará lo dispuesto en los puntos 4, 5 y 6 de la disposición adicional 1ª del DL 1/2000.

.7 Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias

.1 En las construcciones existentes se aplicarán las medidas protectoras y correctoras siguientes:

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.



Este documento es fotocopia y su texto concuerda con el original.

Valverde-Hierro 10/7 OCT 2003
El Secretario,



- a Disminución del impacto visual de los edificios:
 - Terminación del acabado exterior de los paramentos verticales y horizontales visibles desde el espacio público y de las cubiertas.
En las zonas costeras, se recomienda que el acabado de las fachadas sea con mampostería de piedra vista, pero puede ser con enfoscado de mortero de cemento y revestimiento monocapa o pintura; color ocre oscuro (similar al de los terrenos del entorno próximo), admitiendo otros colores y tonos y, en concreto, el color blanco sólo en los núcleos de población consolidados.
En las zonas de medianía las fachadas deben acabarse con mampostería de piedra vista.
Se prohíben las cubiertas de tejado de teja curva.
 - Construcción del cerramiento de los linderos (frontal, laterales y trasero) de las parcelas con zócalo ciego de mampostería de piedra vista.
 - Se prohíbe la demolición de los cercados y muros de piedra tradicionales existentes.
 - Plantación de arbolado y jardinería en el entorno más próximo de los edificios, utilizando siempre que sea posible especies autóctonas y en todo caso con pocas necesidades de riego.
 - Prohibición del alumbrado exterior, excepto balizas.
- b Pavimentación de zonas exteriores y de accesos:
 - Se prohíbe la demolición de los cercados y muros de piedra tradicionales existentes.
 - Se prohíbe la pavimentación con asfalto.
 - Se permite el pavimento de tierra apisonada o empedrado.
- c Saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales:
 - Todas viviendas deben contar con instalación de depuración individual, con vertido al terreno o a cauce.
 - En núcleos de población consolidados y grupos de viviendas se admite la sustitución del sistema individual por estación depuradora de aguas residuales colectiva, que debe contar con informe previo favorable del organismo administrativo competente en la materia.

.2 Se prevén las medidas protectoras siguientes:

- a Se prohíbe la construcción de carreteras no previstas en los planes territoriales o urbanísticos en vigor.
- b Excepto en los núcleos de población consolidados, se prohíbe la apertura de nuevos caminos, así como la mejora y la pavimentación de los caminos existentes.
- c Excepto en los núcleos de población consolidados, se prohíben las instalaciones de alumbrado público, los tendidos aéreos de suministro de energía eléctrica y telefonía y las conducciones de abastecimiento de agua potable o riego, excepto las completamente enterradas.

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.

PROGRAMA DE ACTUACION

El presente plan especial no modifica el programa de actuación del plan general ni requiere programa específico.

PLAN DE ETAPAS

El plan especial no modifica el plan de etapas del plan general ni requiere plan de etapas específico.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

El plan especial no modifica el estudio económico-financiero del plan general ni requiere estudio económico-financiero específico.



Este documento es fotocopia y su texto concuerda fielmente con el original.

Valverde-Hierro

127 003 003
El Secretario,

Aprobado por la Alcaldía-Presidencia mediante el Decreto nº 1.145 del día 28-10-03.