



... con el acuerdo de aprobación de 23-12-2008
... 26 Dic. de 2008
El Secretario

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

DOCUMENTO 3: DOCUMENTO APTO PARA TRAMITACION, v3.

CORREGIDO CUMPLIMENTANDO LAS OBSERVACIONES DE LA COTMAC DEL 30/11/2007.

Promotor:
MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

Arquitecto:
FERNANDO PUELLES LOPEZ.

Septiembre, 2008.



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...2-6-FEB-2009...



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

Ángela Sánchez Alemán
P.A. Demelza Erico Haridal

Valverde, a 26 de Dic. 2008
El Secretario



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

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

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



REDACTOR.

FERNANDO PUELLES LOPEZ Arquitecto urbanista

Al mismo tiempo que la revisión parcial del PGO, se está tramitando el PPO del sector ITER. En ese documento intervino también MARIA FERNANDEZ IRIARTE, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de la empresa PLADIO-INGENIEROS.

INDICE.

Pág.

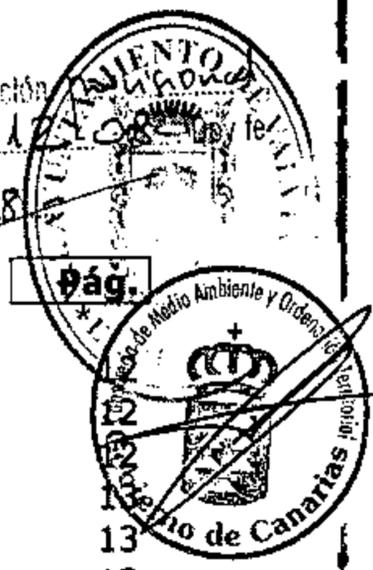
MEMORIA INFORMATIVA.

.1	Preámbulo	1
.2	Formulación. Objeto. Conveniencia y oportunidad	2
.3	Contenido y tramitación	2
	• Documento 1	2
	• Documento 2	2
	• Trámite de aprobación definitiva	3
	• El informe-propuesta del Sr. Director General de Urbanismo	3
	• Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación	7
	• Planeamiento de desarrollo: PPO	8
.4	Análisis del planeamiento vigente	8
.4.1	PIO de El Hierro	8
.4.2	PGO de Valverde	9
.5	Caracterización del ámbito de ordenación	9
.5.1	Población	9
.5.2	Infraestructura de transporte	10
.5.3	Otras infraestructuras	10
	• Abastecimiento de agua potable	10
	• Saneamiento y depuración de aguas residuales	10
	• Suministro de energía eléctrica	11
	• Gestión de residuos	11
.6	Protección del dominio público (incidencia de la legislación sectorial)...	11
	• Legislación de aguas	11
	• Legislación de carreteras	11
	• Legislación sobre vivienda	12
	• Legislación sobre comercio	12

... para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Valverde el día 23 de Mayo de 2008.

Valverde, a 26 de Mayo de 2008

El Secretario



.7	Información ambiental	
	• Contenido ambiental asumido	
	• Unidad ambiental homogénea	
	• Geología y geomorfología	
	• Clima	13
	• Hidrología	13
	• Edafología	13
	• Vegetación	14
	• Fauna	14
	• Paisaje	14
	• Patrimonio histórico	14
	• Areas protegidas por sus singularidades naturales	14
	• Usos actuales y grado de transformación del suelo	15
	• Impactos ambientales preexistentes	15
	• Prevención de riesgos naturales	15
.8	Diagnóstico ambiental	15
.8.1	Problemática ambiental existente y diagnosis de potencialidad	15
	• Problemática ambiental existente	15
	• Dinámica de transformación	15
	• Diagnósis de potencialidad	16
	• Situación actual del medio ambiente en función del inventario y del diagnóstico ambiental realizado	16
	• Evolución previsible si no se aplica el plan	16
.8.2	Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales	16

MEMORIA EXPLICATIVA.

.1	Objetivos y criterios de la ordenación	1
	• Prefijados por el planeamiento de rango superior	1
	• Objetivos y criterios de la revisión del PGO en curso	3
	• Objetivos y criterios ambientales	3
	• Objetivos y criterios de la ordenación urbanística	3
	• Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad	3
.2	Estudio de alternativas	4
	• Alternativas planteadas al avance de la revisión del PGO	4
	• Alternativas. Alternativa elegida	5
.3	Revisión parcial del PGO	6
	• Ordenación estructural	6
	• Ordenación pormenorizada	7
	• Areas territoriales y aprovechamiento urbanístico medio	8
	• Incidencia en el modelo de desarrollo urbano del PGO	9
	• Circunstancias de revisión anticipada	9
.4	Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	9
	• Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas	9
	• Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos	10
	• Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos	10
	• Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento	10
	• Justificación del cumplimiento de las medidas correctoras que, en su caso, establezca el planeamiento territorial de ámbito superior...	12

Valverde, a 26 de D.C. de 2008

El Secretario

Pág.



- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento o remitidas al planeamiento de desarrollo 1
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan, para verificar con prontitud los efectos adversos no previstos 12
- Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas 12
- Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su programa 13

NORMATIVA URBANISTICA.

- Norma VI-1: Normas particulares del suelo industrial y terciario. Aplicación de la normativa general 1
- Norma VI-2: Normas particulares del suelo industrial y terciario. Norma particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y ~~[221] de suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario~~ [222] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial-terciario-residencial 3

PROGRAMA DE ACTUACION.

- Programas 1
- Evaluación económica de las medidas correctoras y de las actuaciones ambientales positivas programadas 1
- Viabilidad económica de las alternativas 1
- Viabilidad económica de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa 1

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL_1.

- .1 Contenido de la revisión parcial del PGO, objetivos, relación con otros planes 1
- .2 Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan 1
- .3 Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa 2
- .4 Problemas ambientales relevantes 2
- .5 Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO 2
- .6 Probables efectos significativos en el medio ambiente 2
- .7 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente 4
- .8 Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación 4
- .9 Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO 4
- .10 Resumen no técnico de la información anterior 5
- .11 Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan 6

El presente Plan ha sido aprobado (que es conforme con el acuerdo de aprobación
aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio celebrado el día 23

Valverde, a 26 de Diciembre de 2006

El Secretario



INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL 2.

.1	Antecedentes	
.2	Informe de sostenibilidad ambiental (contenido según el anexo I de la Ley 9/2006, de 28 de abril)	
	A. Contenido de la revisión parcial del PGO, objetivos, relación con otros planes	1
	B. Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan	2
	C. Características ambientales que pueden verse afectadas de forma significativa	2
	D. Problemas ambientales relevantes	2
	E. Objetivos de protección fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con la revisión parcial del PGO	2
	F. Probables efectos significativos en el medio ambiente	3
	G. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar los efectos significativos negativos en el medio ambiente	5
	H. Razones de la selección de las alternativas previstas y descripción del proceso de evaluación	5
	I. Medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la revisión parcial del PGO	5
	J. Resumen no técnico de la información anterior	5
	K. Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan	7
.3	Informe de sostenibilidad ambiental (contenido según el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de planes generales de ordenación)	7
	A. Memoria	7
	• Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento	7
	• Información urbanística con inventario ambiental integrado	7
	• Objetivos y criterios de la ordenación del territorio a partir del diagnóstico ambiental	8
	• Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural; y, en su caso, justificación de la adaptación del instrumento de planeamiento a los objetivos ambientales establecidos para el mismo en las directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior	8
	• Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	9
	• Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas	9
	• Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su programa	9
	• Resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental	9
	B. Planos de información	10
	• Definición gráfica de la información urbanística del apartado A2 anterior	10
	• Expresión gráfica del diagnóstico ambiental	10
	• Definición sintética de las alternativas planteadas	10

DECLARACIÓN: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de en
adoptada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de Agosto de 2008.

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario

Pág.

- C. Planos de ordenación
- D. Normas urbanísticas
- E. Programa de actuación
- F. Estudio económico-financiero

PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL.

- .1 Proceso de evaluación 1
- .2 El informe de sostenibilidad ambiental y su calidad 2
- .3 Previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan 2
- .4 Resultado de las consultas realizadas y cómo se han tenido en consideración 3
- .5 Determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta del plan 4

PLANOS.

- | | Escala |
|---|---------|
| .1 PGO vigente | 1:1.000 |
| .2 Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente | 1:1.000 |
| .3 Información ambiental | 1:5.000 |
| .3a Unidades ambientales homogéneas | 1:2.000 |
| .3b Geología y geomorfología | 1:2.000 |
| .3c Clima | 1:2.000 |
| .3d Hidrología | 1:2.000 |
| .3e Edafología | 1:2.000 |
| .3f Vegetación | 1:2.000 |
| .3g Fauna | 1:2.000 |
| .3h Paisaje | 1:2.000 |
| .3i Patrimonio histórico | 1:2.000 |
| .3j Areas protegidas por sus singularidades naturales | 1:2.000 |
| .3k Impactos ambientales preexistentes | 1:2.000 |
| .4 Alternativas y diagnóstico ambiental | 1:2.500 |
| .5 Ordenación estructural (PGO vigente - Revisión parcial) | 1:5.000 |
| .6 Ordenación pormenorizada (PGO vigente - Revisión parcial) | 1:5.000 |
| .7 Ordenación pormenorizada (Revisión parcial) | 1:1.000 |

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

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

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

MEMORIA EXPLICATIVA.

.1 Objetivos y criterios de la ordenación.

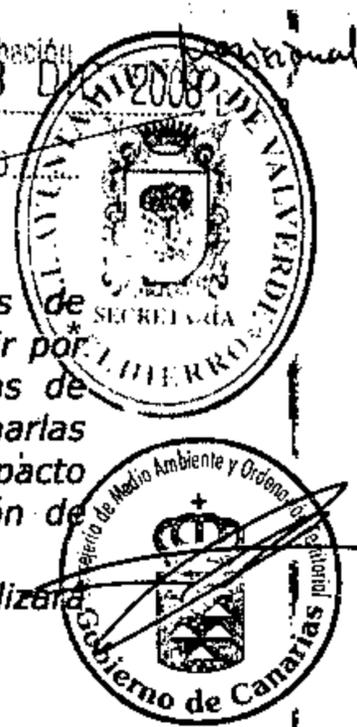
Prefijados por el planeamiento de rango superior

DIRECTRICES DE ORDENACION GENERAL.

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

Valverde, a 26 de DIC. 2008

El Secretario



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

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

PIO DE EL HIERRO.

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

Apartado 2.5.1 de la memoria:

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

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

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

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

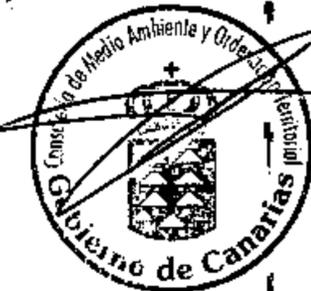
Artículo II.1.3.3 de las normas:

"Asentamientos o enclaves industriales (AD). Se 'prelocalizan' determinados asentamientos y enclaves destinados a actividades empresariales o industriales, que habrán de ser en general sectorizados/delimitados por los Planes Generales en desarrollo del PIOEH, a través de los siguientes criterios:

- Localización preferente, exceptuando bloqueras y similares, en las áreas consolidadas o aprobadas como tales (El Majano/zona ZEC), y/o en la extensión de los centros urbanos (Valverde, La Restinga, La Estaca, El Matorral) o costeros no turísticos y sólo tolerada, con dimensionado actividades compatibles muy acotado y justificación de conveniencia y oportunidad, en los asentamientos rurales..." (el resto del artículo no es aplicable a Valverde).

Valverde, a 26 DIC 2008 de 200

El Secretario



Objetivos y criterios de la revisión del PGO en curso

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

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

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

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

Objetivos y criterios ambientales

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

Objetivos y criterios de la ordenación urbanística

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

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

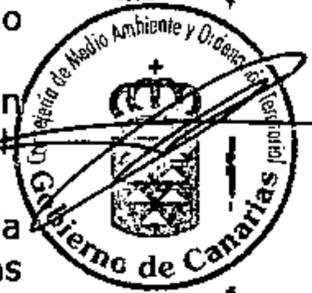
La modificación de los límites -continúa el avance de la revisión del PGO- implica su reordenación, que debe considerar la conveniencia de aumentar el aprovechamiento urbanístico medio, que en el PGO actual es insuficiente.

Criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad

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

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



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

.2 Estudio de alternativas.

Alternativas planteadas al avance de la revisión del PGO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Documento 3: DOCUMENTO CORREGIDO v3.

MEMORIA EXPLICATIVA 4

Valverde, a 26 de Diciembre de 2008

El Secretario



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

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



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

- No considera los coeficientes de homogeneización establecidos para la totalidad del término municipal y, en consecuencia, teniendo en cuenta la edificabilidad media propuesta (0,92 m²t/m²s), es probable que incumpla la diferencia máxima de aprovechamiento urbanístico medio entre los sectores del área de reparto.¹
- El coeficiente de homogeneización 0,85 no está justificado.
- Al menos en la unidad número 1 no se cumple la reserva mínima de espacios libres y equipamiento comunitario que establece el artículo 36 del DL 1/2000.
- La unidad número 2 está poco estudiada. En cualquier caso, los viales parecen demasiado estrechos (teniendo en cuenta el uso previsto: industrial) y no es admisible que se conecten directamente a la carretera variante de Valverde.

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

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

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

Alternativas. Alternativa elegida

Sólo se han planteado las alternativas parciales siguientes:

Alternativas.

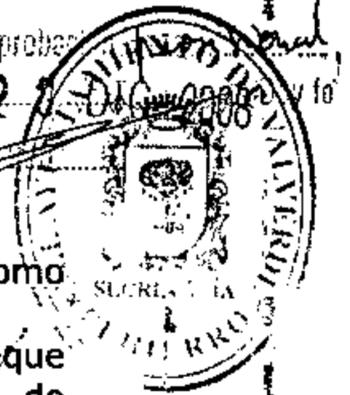
- Dividir el sector ITER redelimitado en dos o más sectores de suelo urbanizable o mantenerlo como sector único.
- Incorporar o no incorporar en la revisión parcial del PGO la ordenación

Alternativa elegida.

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

¹ Por "área territorial".

Valverde, a 26 DIC 2008
El Secretario



pormenorizada completa.

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

3 Revisión parcial del PGO.

Ordenación estructural

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

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

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

Clases de suelo:

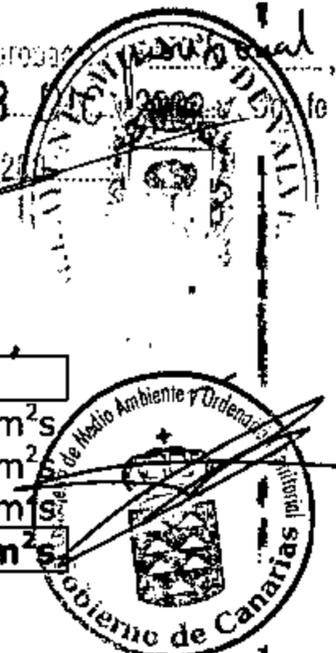
PGO actual.		Revisión parcial PGO.	
Urbano	170 m ² s	Urbano	8 m ² s
Urbanizable	165.592 m ² s	Urbanizable	72.525 m ² s
Rústico	24.506 m ² s	Rústico	117.735 m ² s
	190.268 m²s		190.268 m²s

Categorías de suelo urbano:

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

Valverde, a 26 DIC 2008 de 2008

El Secretario



Categorías de suelo urbanizable:

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

Categorías de suelo rústico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordenación pormenorizada

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

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

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



Áreas territoriales y aprovechamiento urbanístico medio

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

De uso y tipología:

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

De sector y ámbito:

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

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

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

El aprovechamiento global y medio era:

PGO vigente.

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

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

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

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

+++

Los nuevos coeficientes son:

De uso y tipología:

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

De sector y ámbito:

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

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

Valverde, a 26 de DICIEMBRE de 2008

El Secretario



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

Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque
----------	----------------------------------

- Usos preferentes industrial, terciario y residencial $\gamma = 90/100$ $\gamma = 243/100$
- Otros usos $\gamma = 90/80$ $\gamma = 243/80$
- Reconstrucción o rehabilitación de edificios $\gamma = 0,9 \times s \times AM/sc$ $\gamma = 0,9 \times s \times AM/sc$

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

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

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

Incidencia en el modelo de desarrollo urbano del PGO

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

Circunstancias de revisión anticipada

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

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

Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.

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

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

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

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

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

Valverde, a 26 de DICIEMBRE de 2009
El Secretario



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

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

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

Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos.

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

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

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

Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.

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

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

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

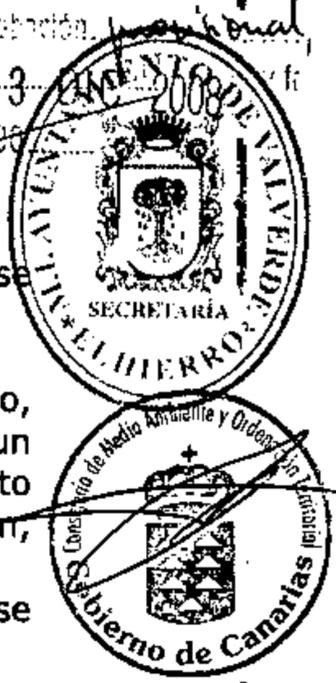
Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.

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

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

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



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

Efecto NEGATIVO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valverde, a 26 DIC 2008 de 2008

El Secretario



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

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

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



Se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

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

Ambas se incluyen en la normativa.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan, para verificar con prontitud los efectos adversos no previstos.

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

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

Las que afectan a los movimientos de tierra se comprobarán:

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

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

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

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

Valverde, a 26 DIC 2008

El Secretario



Señalamiento de las circunstancias que, en función del grado de cumplimiento de los objetivos y determinaciones ambientales, hagan procedente la revisión del plan o de su programa.

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

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

