



MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

REVISION PARCIAL DEL PGO DE VALVERDE EN LAS PLAYECILLAS.

DOCUMENTO 6v2 (trámite de aprobación definitiva)

D. NORMATIVA URBANISTICA.

Se aplican las normas urbanísticas del PGO vigente, a excepción de lo que sigue.

Equivalencia entre las claves empleadas en la documentación gráfica y las del PGO-2002.

Clase y categoría de suelo	Clave en PGO-2002	Clave en revisión PGO
Suelo rústico	0	SR
Suelo rústico de protección hidrológica	45	SR/PH
Suelo rústico de protección paisajística	012	SR/PP
Suelo rústico de asentamiento rural	102	SR/AR
Suelo rústico de protección territorial	03	SR/PT
Suelo rústico de protección costera	42	SR/PC
Suelo rústico de protección de infraestructuras	44	SR/PI
Sistema general de infraestructura viaria	33	SR/SG

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canas acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elias

Norma II-3. Planes especiales.

*2 Se añade:

- Las Playecillas: Para hacer posible una operación de gestión integrada que contemple medidas de ordenación, intervenciones de mejora sobre la edificación e inserción de usos agrícolas, a través de un procedimiento de concertación previo a su regularización.

La ordenación pormenorizada completa del asentamiento rural de Las Playecillas se remite a un Plan Especial de Ordenación y debe cumplir los parámetros siguientes:

Uso genérico	Residencial
Superficie	S = 58.708 m ² s
Edificabilidad media	e = 0,1615 m ² t/m ² s
Edificabilidad máximo	E = 9.481 m ² t
Dotación de espacio libre:	
□ De sistema general (SG)	S _{SG-EL} ≥ 5 m ² s/hab
□ De sistema local (SL)	S _{SL-EL} ≥ 0,10 m ² s/m ² t
Dotación de espacio libre SL, equipamiento y dotación	S _{EL+EQ+DT} ≥ 0,20 m ² s/m ² t
Capacidad poblacional máxima estimada	P _H ≈ 100 hab
Alojamiento turístico, capacidad máxima en el AR	P _T ≤ 10 camas



El estándar de espacio libre de sistema general se aplica a la población potencial máxima (P_H) y la población turística máxima (P_T). Los estándares de sistema local se aplican a la edificabilidad total (E).

El Plan Especial de Ordenación de Las Playecillas debe cumplir lo previsto en la directriz de ordenación general 63: La ordenación pormenorizada del asentamiento rural debe tratarlo como forma tradicional de doblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de la ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelo urbano o urbanizable en formación. Para alcanzar este objetivo ha de cumplir las determinaciones siguientes:

- a) La delimitación en la revisión parcial del PGO se ha realizado con base en el perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior inedificado.
- b) Las nuevas edificaciones residenciales se reducirán a las necesarias para la colmatación interior del asentamiento.
- c) Se debe mantener la estructura rural del asentamiento, mejorando en su caso los viales existentes y evitando la apertura de viales nuevos, salvo excepciones justificadas o que favorezcan la colmatación interior del asentamiento.
- d) No se admitirán segregaciones ni parcelaciones con apertura de nuevas vías, a no ser que estas sean necesarias para la colmatación interior del asentamiento.
- e) Se evitarán las tipologías y los procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, las promociones y los proyectos de tres o más viviendas.
- f) De las actividades industriales y comerciales sólo serán admisibles las comerciales preexistentes, las industriales y comerciales vinculadas a actividades agrarias, las industriales artesanales y los talleres compatibles con la vivienda o el uso residencial de los inmuebles.
- g) Las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos de sistema local serán como mínimo las indicadas en la tabla anterior.

El PEO de Las Playecillas se formulará en el plazo máximo de un año.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elías

27 MAYO 2013



Se añade la norma:

Norma II-5 bis

Catálogos de edificios disconformes con la ordenación urbanística.

- *1 La calificación 'REM' remite al Plan Especial y Catálogo de edificios disconformes con la ordenación urbanística del término municipal de Valverde.

EDIFICIOS CALIFICADOS 'REM':

En el plano nº 18a (Información para la ordenación pormenorizada completa) se identifican con la sigla 'REM'. Son las siguientes:

- REM C-3168 (vivienda dispersa número 13, expedientes de infracción I- 1995000193 e I-2000001830-A).
- REM C-5283 (vivienda dispersa número 15, expediente de infracción I-2000001203-A).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elías

Norma II-9.

Unidades de actuación.

En Santa Cruz de Tenerife, a 27 MAYO 2013

- *2 Se añade:

- ☐ El planeamiento de desarrollo podrá delimitar en SR/AR las unidades de actuación o los ámbitos o unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística que estime necesario.

Norma II-10.

Sistemas de actuación.

- *4 Se añade:

En los asentamientos rurales se admite actuar mediante expropiación forzosa y obras públicas ordinarias, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y la ejecución de los sistemas generales y los sistemas locales que no sean de titularidad privada, incluyendo en todo caso las infraestructuras públicas (TR-97.b.1). Se admite la delimitación de ámbitos para la aplicación del sistema de ejecución pública por cooperación, con reparcelación económica (TR-97.b.2).

...

...

...



Se añade:

Norma II-14.

Medidas de disciplina urbanística y de concertación.

La Comisión Plan de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elías

27 MAYO 2013

- *1 Solo se pueden regularizar los edificios ~~preexistentes~~ categorizados como asentamiento rural y/o incluidos en los catálogos previstos en la norma II-5 bis.
- *2 Se debe justificar el cumplimiento de las medidas adicionales de disciplina urbanística o concertación que establezca el PEO previsto en la norma II-3.
- *3 Caso de que el uso sea autorizable, la solicitud de autorización debe presentarse en el plazo máximo y acompañando la documentación que indique el PEO; y, en su defecto: como mínimo la documentación escrita y gráfica que describa las características y el estado actual del edificio y las obras complementarias que se consideren necesarias.

Se exige un levantamiento de la finca y del edificio, con definición mínima equivalente a la de un proyecto básico, y la definición esquemática de la estructura y 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 (evaluación estructural según CTE-SE-anejo D).

- *4 Cumplirán las medidas ambientales correctoras siguientes:
 - > Se exige la terminación del acabado exterior de los paramentos verticales y horizontales visibles desde el espacio público y de las cubiertas.
 - > Salvo excepciones debidamente justificadas a juicio del Ayuntamiento, se prohíbe la demolición de los cercados y muros de piedra tradicionales existentes.
 - > Se exige la 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.
 - > Todas las viviendas deben contar con instalación de depuración individual, con vertido al terreno. Esta norma se mantendrá hasta que sea operativa una instalación de alcantarillado, depuración y vertido comunitaria.
- *5 Se admitirá la cesión anticipada del suelo calificado como sistema general o sistema local, así como la constitución de servidumbres para la ejecución de las infraestructuras técnicas que el Ayuntamiento juzgue necesarias; todo lo cual podrá tenerse en cuenta en el cálculo de las futuras contribuciones especiales o reparcelaciones económicas, en su caso.

*6 Las licencias de edificación de cualquier tipo y las autorizaciones de uso y/o actividad en edificios existentes se condicionarán al cumplimiento de las dimensiones y características mínimas de la unidad apta para la edificación que exijan los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes (TR-AC-1.3.3). En cuanto a las condiciones de urbanización, se admitirá la garantía de realización simultánea de las obras precisas que deba realizar el propietario, aplicando por analogía TR-73.5, siempre que este haya procedido a realizar las cesiones anticipadas de suelo imprescindibles y/o en su caso a constituir las servidumbres previstas en el número 5 anterior.

*7 El contenido del derecho de propiedad es el que se indica en TR-62.

*8 Se aplican las medidas de garantía y publicidad de TR-174 y TR-175 y las de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado de TR-176 a TR-186.

Norma IV-2.

Norma particular de las zonas [102 o SR/AR] de asentamientos rurales.

En las condiciones de los usos, letra 'g' del punto *4, se añade:

- El uso de alojamiento turístico en el interior del asentamiento rural de Las Playecillas cumplirá las determinaciones del PIO y en su caso el PTEOTI de El Hierro. La capacidad máxima se limita a 10 camas.

En el apartado de medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental se añade:

*17 En el asentamiento rural de Las Playecillas y su entorno inmediato (ámbito de la revisión parcial del PGO) se prevén las medidas protectoras y correctoras siguientes:

- Para el mantenimiento y la mejora de la capacidad drenante:

- El Plan Especial de Ordenación prohibirá los usos y actividades que afecten o puedan afectar al sistema drenante del territorio y limitará los que puedan provocar denudación de los terrenos de las zonas que no se prevean urbanizadas.

En particular, prohibirá la ejecución de nuevos viales que requieran obras de fábrica en el vuelo de los cauces delimitados.

- Incorporará en su programa de actuación la formulación de un plan de mejora de la capacidad de drenaje de la zona, planificando entre sus actuaciones las que prevea con el mismo objetivo el Consejo Insular de Aguas de El Hierro.

La Comisión de Ordenación del Medio Ambiente de Canarias acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elías

27 MAYO 2013



☐ Para evitar afecciones a las aves:

- Se prohíbe emplear en muros exteriores, fachadas y cubiertas materiales brillantes.
- Las playas de aparcamiento con más de 20 plazas se cubrirán con vegetación.

☐ Para mejorar las condiciones de nidificación o abrigo de aves y reptiles:

- Los muros de contención serán de mampostería de piedra seca o se revestirán con mampostería de piedra seca en más del 50% de su alzado visible desde el espacio público.

☐ Infraestructuras:

- Todas las infraestructuras técnicas serán soterradas.
 - Los distintos núcleos del asentamiento rural dispondrán de sistemas adecuados de evacuación, depuración y vertido de aguas residuales, caso de que lo disponga el Plan Hidrológico Insular.
- ☐ El Plan Especial de Ordenación justificará el tratamiento de las condiciones de borde entre el asentamiento rural y el suelo rústico que lo circunda. Como criterio general se evitará la previsión de zonas arboladas, excepto en áreas a destacar, como aparcamientos o tramos de vialidad singulares.
- ☐ El Plan Especial de Ordenación preverá la recuperación del camino tradicional que discurre al Oeste del ámbito, que debe proyectarse para tránsito peatonal.
- ☐ La construcción de viales e infraestructuras técnicas y la edificación se condiciona a la garantía de no afección de los elementos de interés patrimonial presentes en el área. Todas las actuaciones requieren la realización de prospecciones arqueológicas previas, con el alcance que determine la Unidad Insular de Patrimonio Histórico, y resolución previa favorable del Cabildo de El Hierro.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente en sesión de fecha:



27 FEB 2012

La Secretaria de la Comisión, Belén Díaz Elías

27 MAYO 2013

En Santa Cruz de Tenerife, a