



C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

Informe urbanístico de parcela.
Expte. 775/2020.
Urbanismo y vivienda.
Oficina Técnica. Secc. II.

ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO. El Majano.

El Técnico Municipal que suscribe D^a M^a Nieves Padrón García, en relación al escrito presentado por **D. AMADO CARBALLO QUINTERO**, con registro de entrada: 2020-E-RE-452, de fecha 26/04/2020, emite el siguiente:

I N F O R M E

1º.- OBJETO: Se solicita informe urbanístico de una parcela sita en la UA 1 EL MAJANO, con referencia catastral: 9654605BR0795S0001SR, T.M. de Valverde, detallándose si es posible obtener licencia de actividad industrial, y en caso negativo, información respecto de los trámites necesarios para su viabilidad.

2º.- ANTECEDENTES: Consultada la documentación obrante en la oficina técnica municipal, relativa a la zona de El Majano, se ha podido constatar lo siguiente:

a) Reparcelación.

El ámbito de El Majano constituye una Unidad de Actuación (UA-1). Esta unidad de actuación ha empezado a desarrollarse, de modo que la reparcelación ha finalizado, la cual fue promovida por el Cabildo Insular de El Hierro como propietario de más del 50 % de la superficie del ámbito. Así, en fecha 10/04/2013, y r.e. n° 1376, se recibe documento del Registro de la Propiedad que acredita la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

b) Proyecto de urbanización.

El Cabildo Insular de El Hierro es promotor del Proyecto de Urbanización, el cual ha instado a este Ayuntamiento su aprobación (r.e. n.º 1072, 2917 y 4074, de 18/03/2004, 11/07/2013 y 09/10/2013, respectivamente), estando pendiente, entre otros aspectos, la aportación de autorizaciones y/o informes exigibles conforme a la legislación sectorial aplicable, entre los que se encuentra la evaluación ambiental del proyecto de referencia por la Comisión de Evaluación Ambiental Insular de El Hierro.

A tenor de lo expuesto cabe decir que el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación que nos ocupa no está aprobado y por tanto no se han iniciado las obras previstas en el mismo.

c) Edificaciones.

■ A través del Decreto n° 316 de 15 de abril de 2011, el Sr. Alcalde-Presidente resuelve continuar el procedimiento de cooperación interadministrativa instado por el Cabildo Insular por su Decreto n° 3424, de 30/12/10, evacuando el informe técnico municipal emitido el 29/03/2011, respecto al proyecto original denominado: "Proyecto básico y de ejecución de 8 Naves Industriales en el Polígono Industrial de El Majano", suscrito por los Arquitectos D. Rubén Hernández Guimerá, D. Lucas Delgado Gorriñ y D. César Pérez Barreto, de fecha Diciembre de 2009, con situación en las parcelas n° 5, 6, 7 y 8 del Polígono Industrial de El





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

Majano.

Dicho informe técnico concluyó desfavorablemente el cumplimiento urbanístico según las determinaciones del Plan General y Ordenanza Municipal de Edificación, hasta tanto fuera ejecutada la Unidad de Actuación donde se emplaza, además de indicarse la procedencia de subsanar por el promotor lo indicado respecto al visado colegial o supervisión técnica así como la presentación del Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones.

■ Mediante Decreto nº 126 de la Alcaldía de 20/02/2012, se evacua la consulta instada por el Cabildo Insular de El Hierro por medio del Decreto nº 2636, de fecha 14/11/2011, en los términos expresados en el informe técnico emitido al efecto en relación al “Proyecto Básico y de Ejecución de 4 Naves Industriales Polígono Industrial El Majano”, suscrito por los arquitectos antes mencionados, de fecha 29 de julio de 2011, con situación en dichas las parcelas del Polígono Industrial de El Majano, expresando las siguientes deficiencias al mismo, que corresponde solventar el promotor:

- a) Visado colegial o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos de dicho Organismo.
- b) Presentación de Planos de instalaciones y Estudio de Seguridad y Salud (R.D. 314/2006, de 17 de marzo y R.D. 1627/1997, de 24 de octubre (BOE nº 256, de 25 de octubre).
- c) Presentación de Proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado colegial.

3º.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA: El planeamiento urbanístico en vigor y aplicable al caso es la Revisión del Plan General de Ordenación de Valverde, aprobada definitivamente por la COTMAC el día 17 de diciembre de 2002, que clasifica el ámbito de El Majano como *suelo urbano no consolidado industrial*, emplazándose la parcela que nos ocupa en zona edificatoria I.

Plano – parcial - n.º 27 de la Revisión del PGO de Valverde (Año 2002).



La normativa resumida para la zona edificatoria I, es la siguiente:

- Uso: industrial (preferente) - se prohíben las industrias fabriles peligrosas o insalubres -, compatible con otros.





C.I.F.: P3804800E

M.I Ayuntamiento de Valverde -El Hierro

- Edificabilidad global máxima: 0,60 m²techo / m²suelo.

Sin perjuicio de lo expuesto, y aunque haya sido aprobada la reparcelación, pero no el proyecto de urbanización, conforme se indicó en el punto anterior de este informe, no se puede edificar en dichas parcelas hasta tanto se acabe de desarrollar la Unidad de Actuación (aprobar Proyecto de Urbanización, para después urbanizar previamente o bien ejecutar la urbanización simultánea de los terrenos junto con la edificación – con prestación de garantía por el interesado -, conforme a los art. 55.1.c 56.1.b y c y 57, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para que adquieran la condición de solar y que en este momento no lo tiene).

4º.- ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN: Aparte de lo dispuesto en el planeamiento municipal antes indicado, se ha de tener en cuenta la “Ordenanza Municipal de Edificación del Término Municipal de Valverde”, la cual fue aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento el día 27 de Enero de 2.005 (BOP nº 133 y 161 de 15-08-05 y 31-10-05, respectivamente). Siendo las condiciones de edificación para *industrial*, que es el caso que nos ocupa – zona I -, a modo de resumen las siguientes:

- Superficie mínima de las parcelas edificables: 200 m²techo.
- Frente mínimo de las parcelas edificables: 10 m.
- Retranqueos: Sin retranqueos – se aconseja 6 m mínimo a la alineación de la parcela -.
- Altura: Una planta.

5º.- DOCUMENTACIÓN: Anexo a este informe y formando parte integrante del mismo, se adjunta copia de la Normativa para suelo urbano *no consolidado industrial*.

6º.- CONCLUSIÓN: Por todo lo anterior cabe concluir:

a/ Para poder edificar en suelo urbano sin consolidar la parcela tiene que tener la condición de solar, es decir, empazarse en zona edificable, ser firme la reparcelación y haberse ejecutado la urbanización; o bien ser simultánea la edificación y la urbanización, en las condiciones establecidas en la mencionada Ley 4/2017.

b/ La reparcelación del ámbito de El Majano, promovida por el Cabildo Insular de El Hierro, está aprobada y por tanto ha concluido, siendo firme.

c/ El Proyecto de Urbanización de El Majano, promovido por el Cabildo Insular de El Hierro, NO está aprobado.

d/ Conforme a lo expuesto en los apartados a/, b/ y c/ anteriores NO es posible edificar en el ámbito de El Majano.

En Valverde,

El Técnico Municipal,

Documento firmado electrónicamente al margen.

