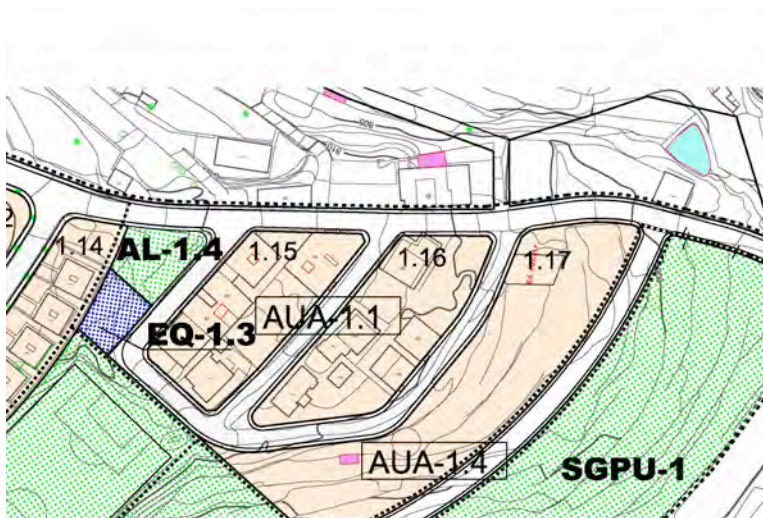


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ ÁREA A.1 (ALAJERÓ CASCO TRADICIONAL)

MANZANA 1.14 Y PARCELAS AL-1.4 Y EQ-1.3



Abril de 2015

**Documento para Aprobación
Definitiva**

DILIGENCIA. El presente documento pertenece al expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró Área A.1, (Alajeró Casco Tradicional) Manzana 1.14, Parcelas AL-1.4 y EQ-1.3", aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de 07.05.2015, una vez subsanados los reparos puesto de manifiesto en la Ponencia Técnica de la COTMAC de 21.04.2015.

En Alajeró a 07 de mayo de 2015

El Secretario
Firmado: Pedro Bondía Román

El presente documento es copia de su original del que es autor EGS arquitectos, S.L. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

INDICE GENERAL

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
3. INTERES GENERAL, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
4. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD
ASIGNADA POR EL PGOU VIGENTE
5. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE DE
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES EN GENERAL.
6. CONTENIDO.
7. ESTADO ACTUAL (URBANIZACIÓN DEL ENTORNO)
8. PROPIEDADES AFECTADAS
9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
10. DATOS COMPARATIVOS
11. ENCUADRE LEGAL
12. ANEXOS

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Alajeró tramitó oportunamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio y su Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2.000).

La entrada en vigor de la Revisión del PGOU tuvo lugar por Resolución número 79/2004 de fecha 20 de diciembre de 2004, por la que se hizo pública la normativa urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Alajeró (La Gomera), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C), de fecha 30 de junio de 2004.

El Plan divide el suelo urbano en varias Áreas, denominándose la correspondiente al núcleo principal como “A.1 Alajeró (Casco Tradicional)”, que queda ordenada pormenorizadamente en la Normativa Urbanística específica (Ficheros de Ordenación). En la Ficha correspondiente a este núcleo urbano se delimitan las distintas unidades de actuación, actuaciones urbanísticas aisladas, así como se asignan los usos característicos y prohibidos de cada manzana y parcelas y todos los parámetros de aprovechamiento aplicables en cada caso.

En el ámbito de la denominada AUA-1.1 el Plan General asigna el uso de Espacio Libre Público y de Equipamiento Comunitario a dos parcelas colindantes con la manzana 1.14 y el Sistema General SGDEP-1 y que denomina AL-1.4 y EQ-1.3 respectivamente. La manzana 1.14 tiene asignado el uso residencial en tipología aislada (abierta) y dos plantas de altura máxima.

El Ayuntamiento de Alajeró ha puesto a disposición del Gobierno de Canarias (Consejería de Sanidad) parte de los terrenos incluidos en la manzana 1.14 y en el espacio libre público AL-1.4, ambos de titularidad municipal, para la construcción de un Consultorio Local previsto en el Plan de Zona Rural de la Isla de La Gomera, en el denominado Eje 3 de Servicios y Bienestar Social, 3.30.CA.1, Mejora de la Sanidad Rural.

Previendo su ubicación en dichos terrenos, por encargo del Servicio Canario de Salud, se ha redactado por el Arquitecto Don Javier Antón Sobrino (TXO Taller de Arquitectura y Urbanismo Sistemas y Desarrollos Sostenibles, S.L.) el denominado “Proyecto Básico de Consultorio Local en Alajeró”, entendiendo que esa es la ubicación ideal para dicho centro, no acorde con las previsiones del planeamiento general.

2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Dentro del Plan de Zona Rural de la Isla de La Gomera del Gobierno de Canarias, incluido en el denominado Eje 3 de Servicios y Bienestar Social, la Consejería de Sanidad es responsable de la actuación 3.30.CA.1 (Mejora de la sanidad rural) consistente en la ejecución de un nuevo Consultorio Local en Alajeró (Centro de atención Primaria de Alajeró), cuyos objetivos operativos son los de *“facilitar el acceso de la población rural a unos servicios públicos sanitarios de calidad, mediante la mejora de la Atención Primaria, asegurando unos servicios básicos sanitarios de proximidad, y la dotación o mejora de la atención sanitaria especializada, especialmente los servicios de urgencia”*.

Como se ha referido ya, la ubicación elegida por la Consejería de Sanidad para esta actuación está localizada, en parte, en una parcela denominada en el vigente Plan General como AL-1.4 (Espacio Libre de Uso Público) en el Lomo de Los Cardos (Centro urbano de Alajeró), en lugar de su implantación en la parcela EQ-1.3 prevista para estos fines por el planeamiento.

En consecuencia, el objeto de la Modificación del Plan General que se plantea es la de redistribuir la localización de los usos de equipamiento comunitario EQ-1.3 y de Espacio Libre de Uso Público AL-1.4, manteniendo invariable la superficie de este último y aumentando la de la parcela de equipamiento comunitario público (Dotación). El ámbito es, pues, el ocupado por estas dos dotaciones y la manzana 1.14 como se señala en el correspondiente plano que se acompaña como Anexo a esta Memoria.

3. INTERÉS GENERAL, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Las modificaciones que se introducen en la ordenación vigente se deben al interés de las Administraciones Públicas (Ayuntamiento de Alajeró y la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias) en permitir la implantación en Alajeró de nuevos servicios de la Administración de Sanidad en las mejores condiciones de centralidad, accesibilidad y de desarrollo de la edificación, para el conjunto de ciudadanos de esta zona del Municipio.

La Conveniencia y Oportunidad de la tramitación del expediente queda de manifiesto por la urgente necesidad de utilización del suelo para el nuevo Consultorio Local, ya puesto a disposición de la Consejería.

4. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PGOU-2004.

Tal como queda reflejado en la correspondiente ficha de ordenación modificada que se acompaña como Anexo y en el cuadro que se adjunta, las parcelas AL-1.4 y EQ-1.3 se reubican de forma que el Espacio Libre Público AL-1.4 conserva la misma superficie que posee en el planeamiento vigente y la dotación comunitaria EQ-1.3 aumenta su superficie que resta al uso residencial de la manzana 1.14.

Se aumenta la edificabilidad asignada por el Plan General-04 a la dotación EQ-1.3 a fin de que pueda contener el programa necesario sin invadir los terrenos del espacio libre público AL-1.4, al tiempo que se reduce la edificabilidad residencial de la manzana 1.14.

En la parcela EQ-1.3 dotacional (edificabilidad no lucrativa), el tipo edificatorio será el resultante de la separación de dos metros del lindero de la manzana 1.14, y de la alineación al viario circundante y parcela AL-1.4, según se determina en la Ficha de Ordenación modificada que se adjunta.

5. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES EN GENERAL.

La suma de las superficies destinadas a dotaciones y espacios libres de uso público en el ámbito de la Modificación según el vigente Plan General es de **779,33** m², mientras que en la presente Modificación se destina a dotaciones y espacios libres la superficie de **999,86** m². lo que supone un aumento de 220,53 m² que se restan al uso residencial de la manzana 1.14.

6. CONTENIDO.

Se incorporan, además de la presente Memoria Descriptiva y Justificativa, como Anexos, lo siguiente:

- Anexo I.- Ámbito de la Modificación.
- Anexo II.- Determinaciones del Plan General vigente para el área objeto de la modificación. [Ficha A.1. Alajeró (Casco tradicional)]
- Anexo III.- Determinaciones de la Modificación. Ficha de Ordenación modificada del Área A.1 (Alajeró. Casco Tradicional).
- Anexo IV.- Cuadros-Resumen modificados.
- Anexo V.- Planos del Proyecto Básico del Consultorio Local de Alajeró.

7. ESTADO ACTUAL (URBANIZACIÓN DEL ENTORNO)

En este momento ya han sido ejecutadas las obras de urbanización del entorno inmediato del área objeto de la Modificación, salvo las del espacio libre público.

8. PROPIEDADES AFECTADAS

El Ayuntamiento de Alajeró es titular de los terrenos que comprenden la totalidad del ámbito de la Modificación.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tal como se aprecia en la Ficha de Ordenación (hoja 1 / 6) modificada (Anexo III), se propone la disposición de las parcelas de modo que la destinada a Equipamiento Comunitario Público se sitúe en la esquina formada por los ejes viarios Calle Vega Salvador y Calle Columba, con la intención de dotarla de mayor accesibilidad rodada y peatonal y separarla de las traseras de las viviendas preexistentes y del terraplén sobre el campo de fútbol. El espacio libre público AL-1.4 quedará ubicado entre la dotación comunitaria y el sistema general deportivo SGDEP-1, que podrá adecuarse para facilitar el acceso a este espacio deportivo resolviendo en aquél las diferencias de cota existentes entre ambos.



10. DATOS COMPARATIVOS

	PGOU-04	MODIFICACIÓN
SUPERFICIES (m²)		
Parcela EQ-1.3	319,16	539,69 (Dotacional "Equipo Comunitario Público")
Parcela AL-1.4	460,17	460,17 (Espacios Libres públicos)
Manzana 1.14	1.681,34	1.460,81 (Residencial)
TOTAL (m²) s	2.460,67	2.460,67

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²) c

	PGOU-04	MODIFICACIÓN
Parcela EQ-1.3	191,50 (0,6 m ² /m ²) Edificación abierta	750,00 m ² c
Parcela AL-1.4	0,00	0,00
Manzana 1.14	1.008,80 (0,6 m ² /m ²) Edificación abierta	876,48 (0,6 m ² /m ²) Edificación abierta
TOTAL (m²) c	1.200,30	1.626,48

11. ENCUADRE LEGAL

La documentación que contiene la propuesta de Modificación se ajusta a lo exigible según la legislación urbanística vigente, en función del carácter de la misma.

La propuesta reubica las dotaciones de espacios libres y equipamiento comunitario en un espacio muy reducido, por lo que no constituye en si una alteración de los elementos de la ordenación estructural ni modificación del modelo territorial, ni se pretende la reclasificación del suelo rústico como urbanizable, cuestiones a las que se refieren los apartados b), c) y d) del artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2000 (Texto Refundido de la LOTCA y la LENC), por lo que, en consecuencia, la presente propuesta no tiene el carácter de revisión del PGOU sino de Modificación, tal como determina el apartado 3 del mismo artículo.

De acuerdo a lo establecido en el apartado 5.a del referido artículo, cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares. Estas condiciones se respetan en la Modificación propuesta.

El Plan General de Alajeró no está adaptado a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. No obstante, el apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera autoriza la tramitación de Modificaciones del Planeamiento General.

Además, el artículo 9, apartado 1 de la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización

sectorial y ordenación del turismo, establece que en tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo, podrá iniciarse la tramitación de modificaciones del planeamiento general, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial.

Por otro lado, tal como establece el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo estatal, las alteraciones del P.G.O.U. que se producen mediante el presente documento tienen la consideración de Modificación del mismo, toda vez que no se adoptan nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, ni se producen tampoco en la calificación asignada por el planeamiento vigente.

Se mantienen estrictamente los criterios y objetivos de Ordenación del PGOU-2004.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del Anexo al Decreto 55/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, las modificaciones que se plantean en el presente expediente quedan englobadas en el supuesto 1 de MODIFICACIÓN CUALIFICADA al afectar a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el Plan General cuya alteración se pretende.

A su vez, según determina el apartado 3 del artículo 58 del citado Reglamento, la modificación del Plan General no requerirá en ningún caso de la fase de Avance.

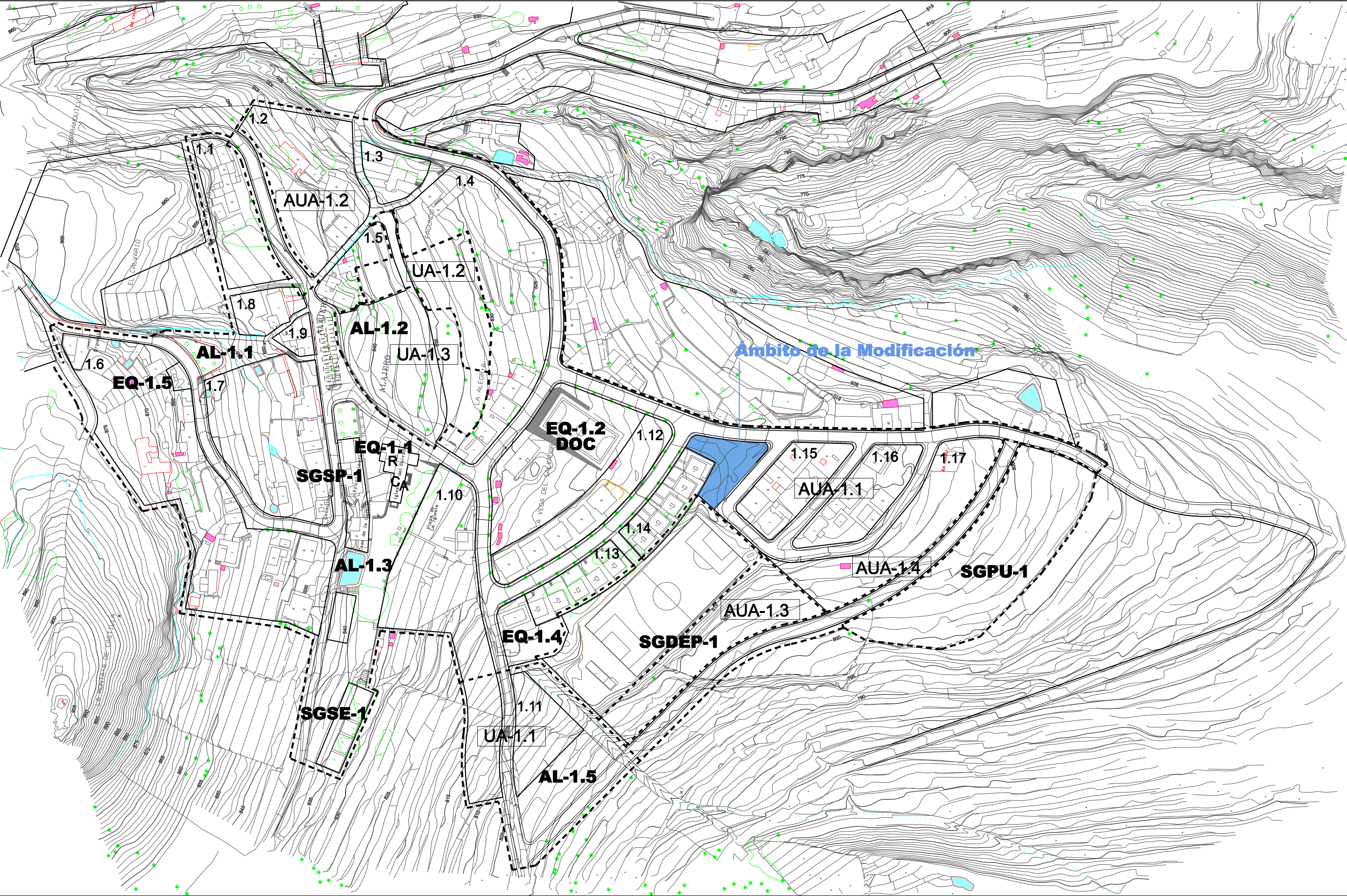
Así mismo, el artículo 24.1 de dicho Reglamento señala que serán objeto de Evaluación Ambiental, “...la formulación, revisión o modificación **sustancial**, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planamiento de Canarias.” En consecuencia, dado que, como ha quedado de manifiesto en el expediente, la modificación planteada tiene el carácter de “menor” y establece el uso de zonas de reducida superficie territorial, en aplicación de lo determinado en el apartado 4 del referido artículo 24 deberá realizarse la pertinente solicitud al órgano ambiental correspondiente (COTMAC), de exclusión del procedimiento de evaluación ambiental, al no tener la presente modificación efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por último, tal como establece el artículo 33.1.a del Reglamento de Procedimientos, el Ayuntamiento de Alajeró consultará a las administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, puedan resultar afectadas por la modificación propuesta, y en todo caso, al Cabildo Insular de La Gomera.

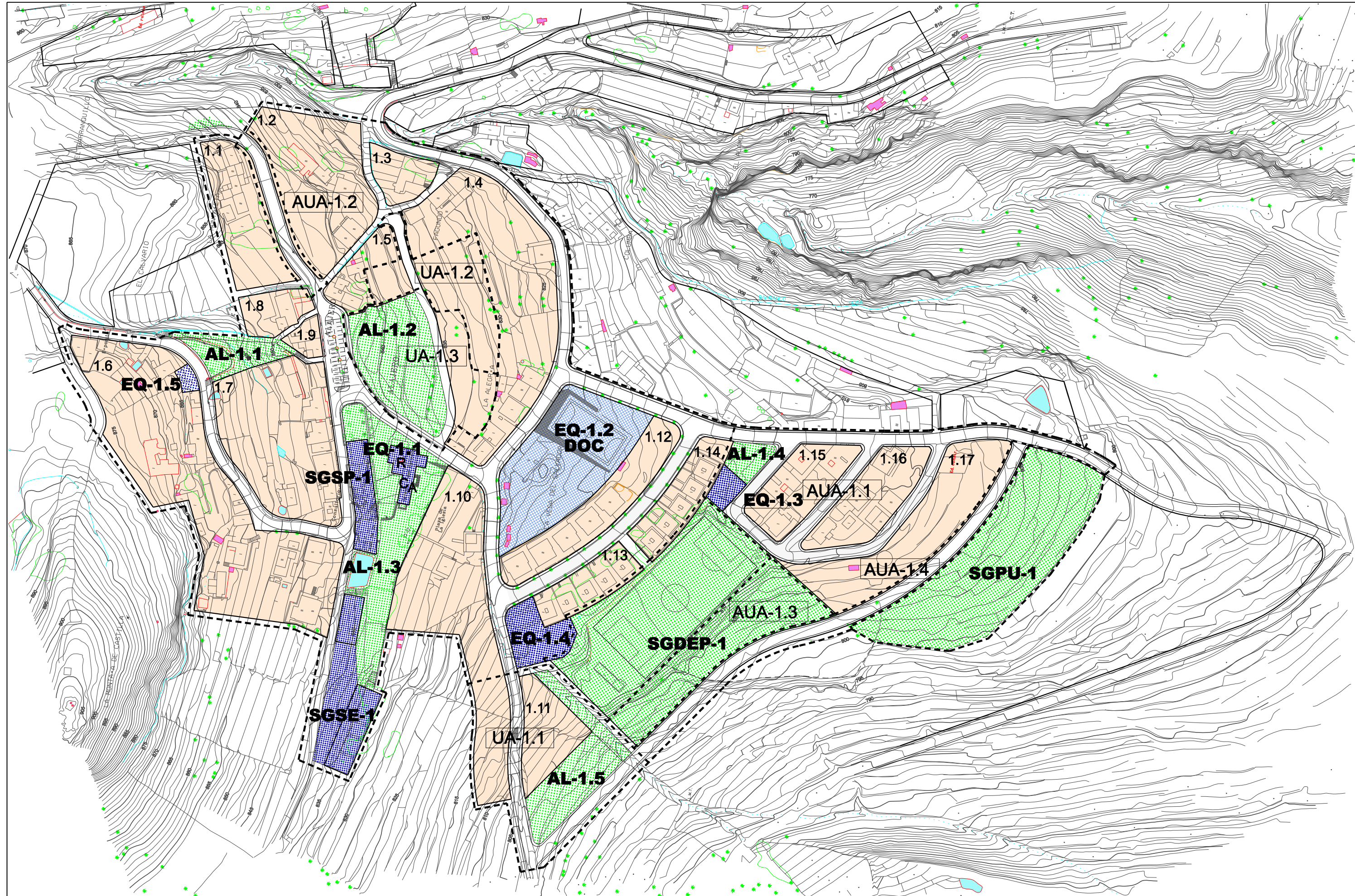
Santa Cruz de Tenerife, 15 de Abril de 2.015

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.
Administrador de EGS arquitectos, S.L.P.U.

Anexo I.- Ámbito de la Modificación del Plan General



**Anexo II.- Determinaciones del Plan General vigente para el área
objeto de la modificación.
[Ficha A.1. Alajeró (Casco tradicional)]**



MEMORIA DE ORDENACIÓN:

En la Memoria General del PGOU justificativa de la ordenación se plantea como uno de los objetivos fundamentales perseguidos por el Plan el de preservación del Paisaje y de potenciación y salvaguarda de las Unidades Ambientales Paisajísticas constituidas por los propios asentamientos poblacionales y su entorno próximo, donde su cualidad predominante está en el equilibrio entre los factores físicos y bióticos y la arquitectura y la intervención humana en general, resaltando como fundamental el protagonismo que los distintos palmerales adquieren en todas ellas.

Esta necesidad de preservación del paisaje de los núcleos y la simultánea demanda de espacio para el desarrollo urbanístico previsible, combinadas con la búsqueda del justo equilibrio entre las características de la masa edificatoria y el terreno natural no ocupado –baja densidad ocupacional en suma-, ha condicionado en todos los casos la delimitación del ámbito de los suelos urbanos y urbanizables, así como de los asentamientos rurales, la asignación de los distintos parámetros de edificabilidad y tipologías edificatorias, y preside en todos ellos la ordenación propia de cada núcleo.

Con tales criterios como base de partida, la ordenación que se plantea para el núcleo tradicional de Alajeró propone la consolidación de la trama viaria urbana, la creación de nuevas alternativas de accesibilidad a las distintas zonas y a la carretera general, además de la implementación de las dotaciones y espacios libres necesarios.

A pesar de su clasificación como Suelo Urbano en base a los condicionantes que la legislación urbanística establece, la ordenación planteada por el Plan no abandona los criterios propios de los asentamientos rurales en cuanto a los impulsos naturales de conformación que los han llevado a su estructura actual, entendiéndose que a pesar de que deba continuar su desarrollo apoyado en las determinaciones y los sistemas de gestión previstos en la legislación del suelo, el comportamiento urbanístico en general no se alejará demasiado de las pautas originales de crecimiento y desarrollo.

En base a todo ello, la trama urbana que el Plan genera no es estricta, ni de rigidez geométrica. Sus manzanas están dimensionadas no sólo en función de las superficies necesarias mínimas de las parcelas para el desarrollo de las tipologías de edificación que se implantan, sino que con la estructura viaria básica que se proyecta, -salvo en casos aislados-, se crean paquetes de suelo geométricamente irregulares, de dimensiones ligeramente superiores a las manzanas convencionales, en cuyo interior –simultáneamente- se plantea continuar con las pautas tradicionales de servidumbres de accesos, de trazados poco ortodoxos, pero que –además de dotar de la necesaria accesibilidad y resto de servicios a las parcelas y edificación-, en combinación con el resto de parámetros de ocupación, edificabilidad, altura, ordenanzas estéticas de la edificación y medidas de preservación de las especies vegetales preexistentes (palmerales), contribuyen a lograr el efecto final de mantenimiento de las características del paisaje urbano tradicional del núcleo.

CLASE DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC)
No consolidado -SUNC- en el ámbito de las Unidades de Actuación UA-1.1, UA-1.2 y UA-1.3

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE: Plan General.

USO CARACTERISTICO : Residencial.

USOS PROHIBIDOS : Turístico salvo lo previsto en el PTE de Desarrollo Turístico Gomera

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos).

- Se autoriza así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

OTROS USOS ESPECÍFICOS:

- La manzana 1.4 en el ámbito de la UA-1.3 (suelo municipal) se adscribe a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000.

USOS COMPATIBLES:

En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Cerrada (profundidad máxima de quince metros) en las manzanas 1.15, 1.16 y 1.17, tramo sur de la manzana 1.4 en la calle Columbia, manzana 1.9 y alineación sur de la 1.7. Dispondrán jardines delantero y trasero (2 metros) las manzanas 1.4 (tramo sur), 1.7, 1.9 y sólo delantero en la 1.17.

- Edificación Abierta (Aislada) en el resto (colectiva y/o unifamiliar).

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

ALTURA MÁXIMA :

Dos plantas o siete metros medidos desde la urbanización propia de las parcelas, sin perjuicio de lo establecido en el régimen general para cada tipología edificatoria en las Normas Urbanísticas.

**OTROS PARÁMETROS
APLICABLES AL ÁREA:**

1. Para la regulación de las parcelaciones y segregaciones y parcela mínima; ocupación, retranqueos, separaciones a linderos y profundidad máxima, etc. de la edificación, regirán todas las condiciones aplicables según cada tipología señaladas para los Asentamientos Rurales en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas y no determinadas directamente en la presente ficha.
2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres existentes –aunque no representados gráficamente-, interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.
3. La edificación en las manzanas 1.1, 1.2, 1.6, 1.10 y 1.11 habrá de presentar fachada hacia el suelo rústico situado en la traseras de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dicha clase de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo preverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de tres metros que permitan la apertura de huecos.
4. Si por circunstancias topográficas en las parcelas se originasen diferencias de cotas entre linderos opuestos de la edificación, superiores o iguales a una planta, deberá escalonarse la misma un mínimo de dos metros, de modo que nunca pueda producirse en ningún punto mayor número de plantas que el máximo permitido.
5. Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc., habiendo de ejecutarse obligatoriamente a varias aguas y recubiertas con tejas, al menos en un ochenta por ciento de su superficie total.
6. Hasta que se elabore y apruebe el correspondiente Catálogo de Edificios sometidos a protección y se regulen las medidas de protección aplicables a cada caso, se protege de forma generalizada toda edificación tradicional, permitiéndose en ellas sólo las obras de rehabilitación y mantenimiento previstas en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas.

GESTION PUBLICA:**ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS:****AUA-1.1**Objeto:

Remate de las obras de urbanización viaria y de espacios libres en su ámbito.

Sistema de
Ejecución:

Suelo (vías y espacios libres): Público.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

AUA-1.2 y AUA-1.4Objeto:

Obtención de suelo para la apertura de nueva vía de conexión entre el centro del núcleo urbano y la vía insular, a efectos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios y la relación en todo su ámbito y nuevo acceso por el sur para el remate de las dotaciones (AUA-1.4).

Sistema de
Ejecución:

Obtención de suelo: Expropiación.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

AUA-1.3Objeto:

Obtención de suelo para remate del Equipo Deportivo Público SGDEP-1.

Sistema de
Ejecución:

Suelo : Expropiación.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

UA-1.3Objeto:

Espacios Libres de Uso Público y Suelo para Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000).

Sistema de
Ejecución:

Suelo : Municipal.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

Instrucciones:

- La vía de borde sur de la Actuación AUA-1.4 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Se prohíbe el vertido hacia la ladera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general.

Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la acera sur de la citada vía.

GESTIÓN PRIVADA**UNIDADES DE ACTUACION UA-1.1 Y UA-1.2.**Objeto.-

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario de servicio a la propia Unidad y a la estructura general del núcleo urbano, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.

Instrucciones.-

- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a la Unidad, debiendo no obstante, -en su caso-, estudiarse el trazado y rasantes del viario e infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado hasta su conexión con las vías existentes.

- Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación para la Unidad de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metálico prevista en la legislación urbanística.

- La edificabilidad final de las Unidades será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a ellas, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada en cada caso, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazos:

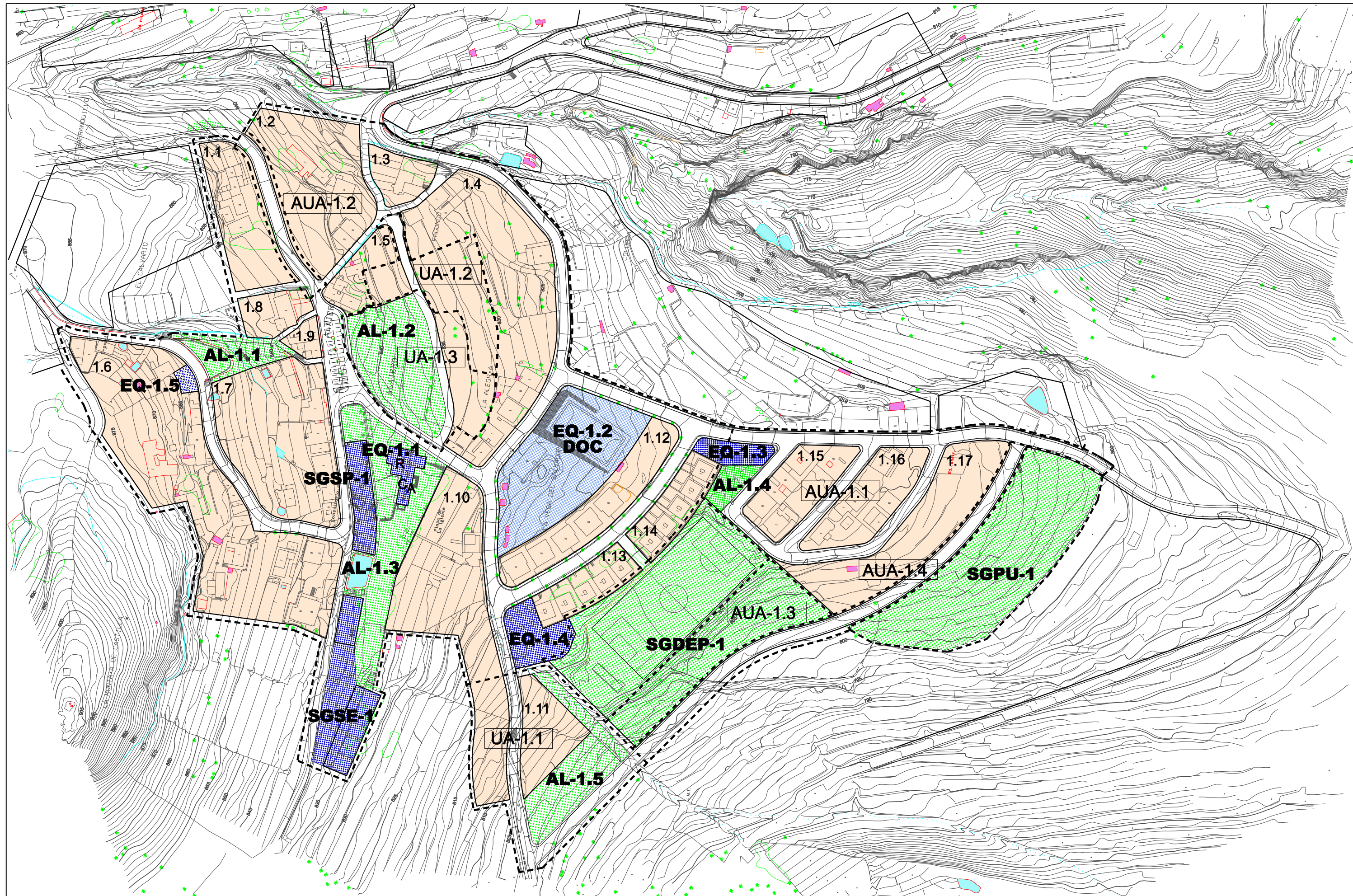
Ocho años:

- Un año para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades.
- Siete años para la ejecución de la urbanización.

Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-1:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-1.1	UA-1.2	UA-1.3
Superficie suelo Residencial (m2 (s))	3.074,17	2.615,71	1.414,56
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	1.844,50	3.528,19	2.121,84
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,240	1,20	0,40
Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	2.117,10	-----	3.067,80
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	-----	-----	-----
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (s))	-----	-----	-----
Red viaria interior (m2 (s))	2.479,60	324,77	774,50
Superficie Total (m2 (s))	7.670,87	2.940,16	5.256,86

**Anexo III.- Determinaciones de la Modificación.
Ficha de Ordenación modificada del Área A.1
(Alajeró. Casco Tradicional).**



MEMORIA DE ORDENACIÓN:

En la Memoria General del PGOU justificativa de la ordenación se plantea como uno de los objetivos fundamentales perseguidos por el Plan el de preservación del Paisaje y de potenciación y salvaguarda de las Unidades Ambientales Paisajísticas constituidas por los propios asentamientos poblacionales y su entorno próximo, donde su cualidad predominante está en el equilibrio entre los factores físicos y bióticos y la arquitectura y la intervención humana en general, resaltando como fundamental el protagonismo que los distintos palmerales adquieren en todas ellas.

Esta necesidad de preservación del paisaje de los núcleos y la simultánea demanda de espacio para el desarrollo urbanístico previsible, combinadas con la búsqueda del justo equilibrio entre las características de la masa edificatoria y el terreno natural no ocupado –baja densidad ocupacional en suma-, ha condicionado en todos los casos la delimitación del ámbito de los suelos urbanos y urbanizables, así como de los asentamientos rurales, la asignación de los distintos parámetros de edificabilidad y tipologías edificatorias, y preside en todos ellos la ordenación propia de cada núcleo.

Con tales criterios como base de partida, la ordenación que se plantea para el núcleo tradicional de Alajeró propone la consolidación de la trama viaria urbana, la creación de nuevas alternativas de accesibilidad a las distintas zonas y a la carretera general, además de la implementación de las dotaciones y espacios libres necesarios.

A pesar de su clasificación como Suelo Urbano en base a los condicionantes que la legislación urbanística establece, la ordenación planteada por el Plan no abandona los criterios propios de los asentamientos rurales en cuanto a los impulsos naturales de conformación que los han llevado a su estructura actual, entendiéndose que a pesar de que deba continuar su desarrollo apoyado en las determinaciones y los sistemas de gestión previstos en la legislación del suelo, el comportamiento urbanístico en general no se alejará demasiado de las pautas originales de crecimiento y desarrollo.

En base a todo ello, la trama urbana que el Plan genera no es estricta, ni de rigidez geométrica. Sus manzanas están dimensionadas no sólo en función de las superficies necesarias mínimas de las parcelas para el desarrollo de las tipologías de edificación que se implantan, sino que con la estructura viaria básica que se proyecta, -salvo en casos aislados-, se crean paquetes de suelo geométricamente irregulares, de dimensiones ligeramente superiores a las manzanas convencionales, en cuyo interior –simultáneamente- se plantea continuar con las pautas tradicionales de servidumbres de accesos, de trazados poco ortodoxos, pero que –además de dotar de la necesaria accesibilidad y resto de servicios a las parcelas y edificación-, en combinación con el resto de parámetros de ocupación, edificabilidad, altura, ordenanzas estéticas de la edificación y medidas de preservación de las especies vegetales preexistentes (palmerales), contribuyen a lograr el efecto final de mantenimiento de las características del paisaje urbano tradicional del núcleo.

CLASE DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC)
No consolidado -SUNC- en el ámbito de las Unidades de Actuación UA-1.1, UA-1.2 y UA-1.3

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE: Plan General.

USO CARACTERISTICO : Residencial.

USOS PROHIBIDOS : Turístico salvo lo previsto en el Plan Insular de La Gomera
Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).

- Se autoriza así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

OTROS USOS ESPECÍFICOS:

- La manzana 1.4 en el ámbito de la UA-1.3 (suelo municipal) se adscribe a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000).

USOS COMPATIBLES:

En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Cerrada (profundidad máxima de quince metros) en las manzanas 1.15, 1.16 y 1.17, tramo sur de la manzana 1.4 en la calle Columbia, manzana 1.9 y alineación sur de la 1.7. Dispondrán jardines delantero y trasero (2 metros) las manzanas 1.4 (tramo sur), 1.7, 1.9 y sólo delantero en la 1.17.

- En la parcela EQ-1.3 la edificación dotacional deberá retranquearse dos metros de la alineación de la manzana 1.14, pudiendo disponerse el resto en la alineación de las vías y del espacio libre público AL-1.4. Su edificabilidad será la que resulte de la ocupación en planta que se señala y de una altura máxima de dos plantas.

- Edificación Abierta (Aislada) en el resto (colectiva y/o unifamiliar).

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

ALTURA MÁXIMA :

Dos plantas o siete metros medidos desde la urbanización propia de las parcelas, sin perjuicio de lo establecido en el régimen general para cada tipología edificatoria en las Normas Urbanísticas.

**OTROS PARÁMETROS
APLICABLES AL ÁREA:**

1. Para la regulación de las parcelaciones y segregaciones y parcela mínima; ocupación, retranqueos, separaciones a linderos y profundidad máxima, etc. de la edificación, regirán todas las condiciones aplicables según cada tipología señaladas para los Asentamientos Rurales en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas y no determinadas directamente en la presente ficha.

2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres existentes –aunque no representados gráficamente–, interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.

3. La edificación en las manzanas 1.1, 1.2, 1.6, 1.10 y 1.11 habrá de presentar fachada hacia el suelo rústico situado en la traseras de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dicha clase de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo preverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de tres metros que permitan la apertura de huecos.

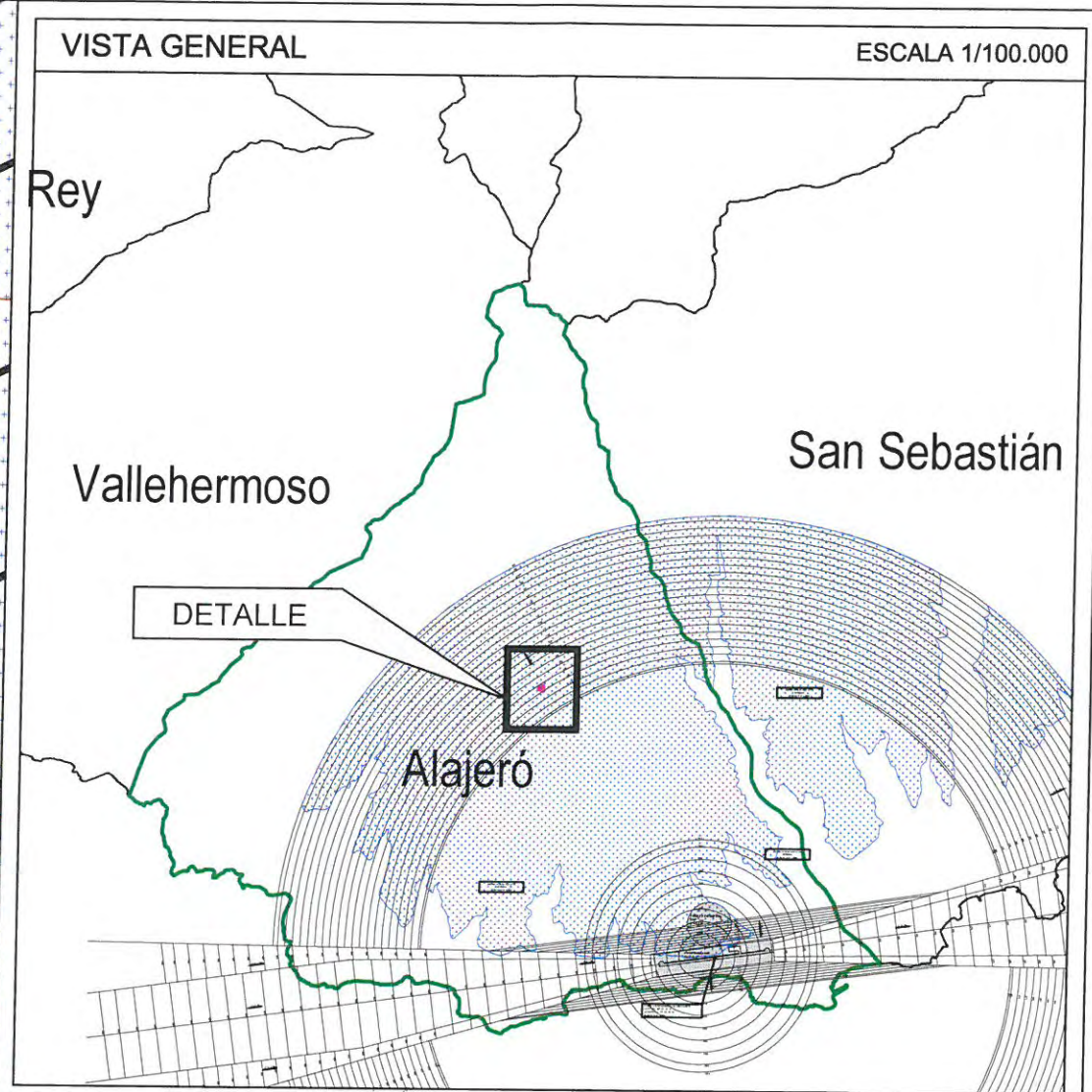
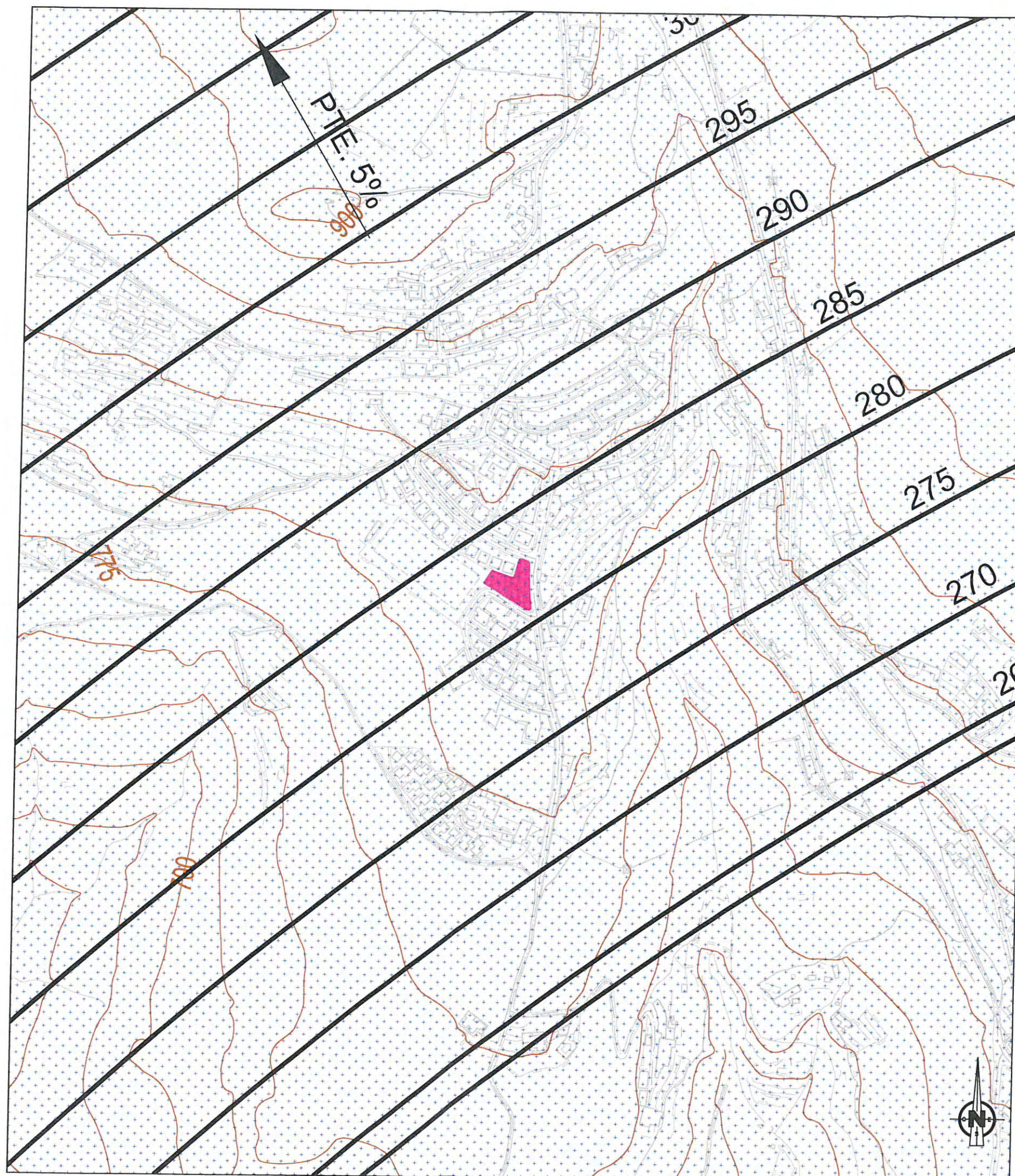
4. Si por circunstancias topográficas en las parcelas se originasen diferencias de cotas entre linderos opuestos de la edificación, superiores o iguales a una planta, deberá escalonarse la misma un mínimo de dos metros, de modo que nunca pueda producirse en ningún punto mayor número de plantas que el máximo permitido.

5. Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc., habiendo de ejecutarse obligatoriamente a varias aguas y recubiertas con tejas, al menos en un ochenta por ciento de su superficie total.

6. Hasta que se elabore y apruebe el correspondiente Catálogo de Edificios sometidos a protección y se regulen las medidas de protección aplicables a cada caso, se protege de forma generalizada toda edificación tradicional, permitiéndose en ellas sólo las obras de rehabilitación y mantenimiento previstas en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas.

7. La altura máxima de la construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de la modificación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no pueden superar 10 metros sobre el terreno.

8. Al encontrarse la totalidad del ámbito de la Modificación incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE ALAJERÓ
	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	ZONA DE VULNERACIÓN DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO

 GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE FOMENTO		SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE			
				DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL			
				SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
				AEROPUERTO DE LA GOMERA			
				SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
				SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS			
				REAL DECRETO 371/1996			
ESCALA		FECHA		REF.		PLANO	
1:4.000		OCTUBRE 2014				1	

GESTION PUBLICA:**ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS:****AUA-1.1****Objeto:**

Remate de las obras de urbanización viaria y de espacios libres en su ámbito.

Sistema de
Ejecución:

Suelo (vías y espacios libres): Público.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

AUA-1.2 y AUA-1.4**Objeto:**

Obtención de suelo para la apertura de nueva vía de conexión entre el centro del núcleo urbano y la vía insular, a efectos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios y la relación en todo su ámbito y nuevo acceso por el sur para el remate de las dotaciones (AUA-1.4).

Sistema de
Ejecución:

Obtención de suelo: Expropiación.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

AUA-1.3**Objeto:**

Obtención de suelo para remate del Equipo Deportivo Público SGDEP-1.

Sistema de
Ejecución:

Suelo : Expropiación.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

UA-1.3**Objeto:**

Espacios Libres de Uso Público y Suelo para Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000).

Sistema de
Ejecución:

Suelo : Municipal.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

Instrucciones:

- La vía de borde sur de la Actuación AUA-1. 4 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Se prohíbe el vertido hacia la ladera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general.

Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la la acera sur de la citada vía.

Se deberán tener en cuenta las medidas correctoras del traslado de dos ejemplares de palmera canaria en la parcela del EQ-1.3

GESTIÓN PRIVADA**UNIDADES DE ACTUACION UA-1.1 Y UA-1.2.**Objeto.-

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario de servicio a la propia Unidad y a la estructura general del núcleo urbano, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.

Instrucciones.-

- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a la Unidad, debiendo no obstante, -en su caso- estudiarse el trazado y rasantes del viario e infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado hasta su conexión con las vías existentes.

- Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación para la Unidad de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metálico prevista en la legislación urbanística.

- La edificabilidad final de las Unidades será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a ellas, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada en cada caso, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazos:

Ocho años:

- Un año para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades.
- Siete años para la ejecución de la urbanización.

Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-1:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-1.1	UA-1.2	UA-1.3
Superficie suelo Residencial (m2 (s))	3.074,17	2.615,71	1.414,56
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	1.844,50	3.528,19	2.121,84
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,240	1,20	0,40
Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	2.117,10	-----	3.067,80
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	-----	-----	-----
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (s))	-----	-----	-----
Red viaria interior (m2 (s))	2.479,60	324,77	774,50
Superficie Total (m2 (s))	7.670,87	2.940,16	5.256,86

Anexo IV.- Cuadros-Resumen modificados.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-1 (ALAJERÓ.- Casco Tradicional) (hoja 1 / 2)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES (*)
1.1	Residencial	Abierta	2.586,43	0,6	1.586,43	12
1.2	Residencial	Abierta (**)	4.606,97	0,6 X 0,8	2.211,34	17
1.3	Residencial	Abierta	925,70	0,6	555,42	4
1.4	Residencial	Abierta (**)	10.252,11	0,6 X 0,8	4.921,01	38
1.5	Residencial	Abierta	1.571,08	0,6	942,64	7
1.6	Residencial	Abierta (**)	10.126,49	0,6 X 0,8	4.860,71	37
1.7	Residencial	Abierta (**)	5.471,51	0,6 X 0,8	2.626,32	20
1.8	Residencial	Abierta	906,56	0,6	543,94	4
1.9	Residencial	Cerrada	361,75	1,8	651,15	5
1.10	Residencial	Abierta (**)	6.099,11	0,6 X 0,8	2.927,57	23
1.11	Residencial	Abierta	1.629,17	0,6	977,50	8
1.12	Residencial	Abierta	2.676,42	0,6	1.605,85	12
1.13	Residencial	Abierta	1.392,73	0,6	835,64	6
1.14	Residencial	Abierta	1.460,81	0,6	876,48	7
1.15	Residencial	Cerrada	1.933,66	2	3.867,32	30
1.16	Residencial	Cerrada	2.170,29	2	4.340,58	33
1.17	Residencial	Cerrada	4.037,74	1,9	7.671,71	59
TOTAL	Residencial		(***) 58.208,53		42.001,61	322

(*) El número máximo de viviendas potenciales está calculado con el ratio 130 m2(c) / vivienda, dadas las características sociales y hábitos propios de la población del Área, en la hipótesis del agotamiento total de la edificabilidad para dicho uso.

(**) En el cálculo de la edificabilidad de estas manzanas se le aplica un coeficiente de minoración del 0,8 en base a la existencia de Viario Adicional (según su definición en las Normas Urbanísticas) en el interior de las mismas, cuya superficie no computa a los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad según determina el artículo 5.27.A).2 de dichas Normas.

(***) Se incluye en el cómputo de la superficie de las manzanas la ocupada por el Viario Adicional (servidumbres de acceso privadas o públicas no determinadas directamente por el Plan General.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-1 (ALAJERÓ.- Casco Tradicional) (Continuación) (hoja 2/2)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
---------	---------------	-----------	------------	---	-------------------------------------	-----------------------------

AL-1.1	Áreas Libres de U.P.	-----	874,78	0,00	0,00	0,00
AL-1.2	Áreas Libres de U.P.	-----	3.070,51	0,00	0,00	0,00
AL-1.3	Áreas Libres de U.P.	-----	3.736,43	0,00	0,00	0,00
AL-1.4	Áreas Libres de U.P.	-----	460,17	0,00	0,00	0,00
AL-1.5	Áreas Libres de U.P.	-----	2.118,85	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	-----	10.260,74	0,00	0,00	0,00

EQ-1.1	Equipo Comunitario	-----	399,26	1	399,26	0,00
EQ-1.2	Equipo Docente	-----	4.696,84	0,6	2.818,10	0,00
EQ-1.3	Equipo Comunitario	-----	539,69	-	750,00	0,00
EQ-1.4	Equipo Comunitario	-----	1.060,84	0,6	636,50	0,00
SGPU-1	S.G. Parque Urbano	-----	7.237,28	0,00	0,00	0,00
SGSP-1	S.G. Serv. Administr.	-----	841,58	2	1.683,16	0,00
SGDEP-1	S.G. Parque Deportivo	-----	10.490,49	0,00	0,00	0,00
SGSE-1	S.G. Servicios Espec.	-----	2.068,57	0,00	0,00	0,00
Total Dotaciones		-----	27.334,55		6.287,02	0,00

Total Red Viaria	Red Viaria	-----	15.493,47	0,00	0,00	0,00
------------------	------------	-------	------------------	------	------	------

TOTALES AREA A.1			111.297,29		(*)	
-----------------------------	--	--	-------------------	--	-----	--

(*) No se computa la edificabilidad destinada a Equipo Comunitario Público.

CORRECCIONES DE TEXTO EN LA MEMORIA DEL PLAN

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO A-1 (ALAJERÓ.- Casco Tradicional) (hoja 1 / 2)

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES (*)
1.1	Residencial	Abierta	2.586,43	0,6	1.586,43	12
1.2	Residencial	Abierta (**)	4.606,97	0,6 X 0,8	2.211,34	17
1.3	Residencial	Abierta	925,70	0,6	555,42	4
1.4	Residencial	Abierta (**)	10.252,11	0,6 X 0,8	4.921,01	38
1.5	Residencial	Abierta	1.571,08	0,6	942,64	7
1.6	Residencial	Abierta (**)	10.126,49	0,6 X 0,8	4.860,71	37
1.7	Residencial	Abierta (**)	5.471,51	0,6 X 0,8	2.626,32	20
1.8	Residencial	Abierta	906,56	0,6	543,94	4
1.9	Residencial	Cerrada	361,75	1,8	651,15	5
1.10	Residencial	Abierta (**)	6.099,11	0,6 X 0,8	2.927,57	23
1.11	Residencial	Abierta	1.629,17	0,6	977,50	8
1.12	Residencial	Abierta	2.676,42	0,6	1.605,85	12
1.13	Residencial	Abierta	1.392,73	0,6	835,64	6
1.14	Residencial	Abierta	1.460,81	0,6	876,48	8
1.15	Residencial	Cerrada	1.933,66	2	3.867,32	30
1.16	Residencial	Cerrada	2.170,29	2	4.340,58	33
1.17	Residencial	Cerrada	4.037,74	1,9	7.671,71	59
TOTAL	Residencial		(***) 58.208,53		42.001,61	322

(*) El número máximo de viviendas potenciales está calculado con el ratio 130 m2(c) / vivienda, dadas las características sociales y hábitos propios de la población del Área, en la hipótesis del agotamiento total de la edificabilidad para dicho uso.

(**) En el cálculo de la edificabilidad de estas manzanas se le aplica un coeficiente de minoración del 0,8 en base a la existencia de Viario Adicional (según su definición en las Normas Urbanísticas) en el interior de las mismas, cuya superficie no computa a los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad según determina el artículo 5.27.A).2 de dichas Normas.

(***) Se incluye en el cómputo de la superficie de las manzanas la ocupada por el Viario Adicional (servidumbres de acceso privadas o públicas no determinadas directamente por el Plan General.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO A-1 (ALAJERÓ.- Casco Tradicional) (Continuación) (hoja 2/2)

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
---------	---------------	-----------	------------	---	-------------------------------------	-----------------------------

AL-1.1	Áreas Libres de U.P.	-----	874,78	0,00	0,00	0,00
AL-1.2	Áreas Libres de U.P.	-----	3.070,51	0,00	0,00	0,00
AL-1.3	Áreas Libres de U.P.		3.736,43	0,00	0,00	0,00
AL-1.4	Áreas Libres de U.P.	-----	460,17	0,00	0,00	0,00
AL-1.5	Áreas Libres de U.P.	-----	2.118,85	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	-----	10.260,74	0,00	0,00	0,00

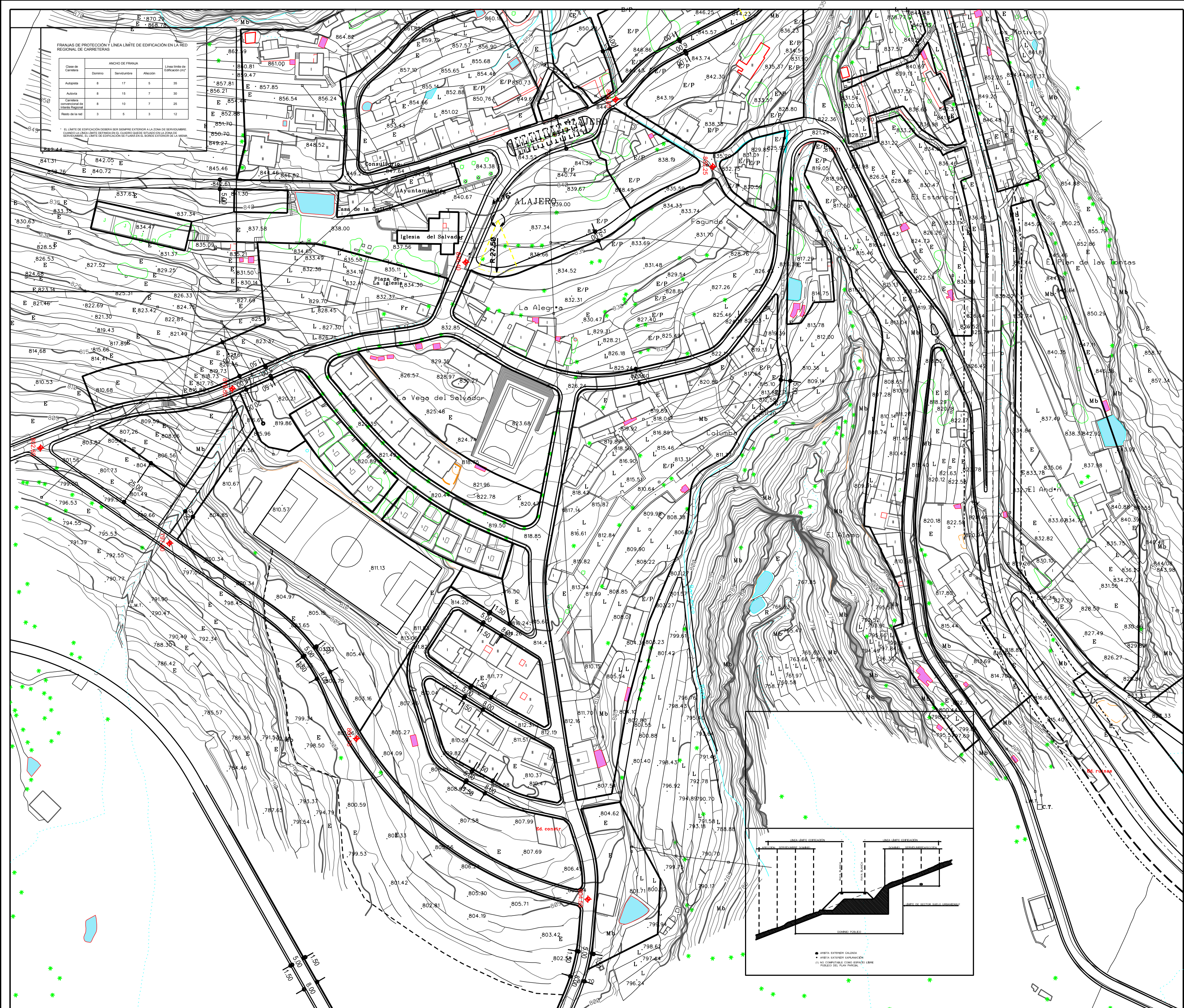
EQ-1.1	Equipo Comunitario	-----	399,26	1	399,26	0,00
EQ-1.2	Equipo Docente	-----	4.696,84	0,6	2.818,10	0,00
EQ-1.3	Equipo Comunitario	-----	539,69	--	750,00	0,00
EQ-1.4	Equipo Comunitario	-----	1.060,84	0,6	636,50	0,00
SGPU-1	S.G. Parque Urbano	-----	7.237,28	0,00	0,00	0,00
SGSP-1	S.G. Serv. Administr.	-----	841,58	2	1.683,16	0,00
SGDEP-1	S.G. Parque Deportivo	-----	10.490,49	0,00	0,00	0,00
SGSE-1	S.G. Servicios Espec.	-----	2.068,57	0,00	0,00	0,00
Total Dotaciones		-----	27.334,55		6.287,02	0,00

Total Red Viaria	Red Viaria	-----	15.493,47	0,00	0,00	0,00
------------------	------------	-------	------------------	------	------	------

TOTALES AREA A.1			111.297,29		(*)	
-----------------------------	--	--	-------------------	--	-----	--

(*) No se computa la edificabilidad destinada a Equipo Comunitario Público.

PLANOS GENERALES MODIFICADOS



ALINEACIÓN OFICIAL

ANCHO DE VÍAS

COTA APROX. DE RASANTE EN LA INTERSECCIÓN

SEÑALAMIENTO DE ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN CARRETERAS

■■■■■ LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

ALAJERO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

PLANO:

ABRIL 2015

ALINEACIONES Y RASANTES (ALAJERO-TARGA 1)

ORD-D3

ESCALA: 1/1000

EGS

arquitectos, S.L.

CIF: B06000000

10

ÁREAS EDIFICABLES (PARCELAS)
ALINEACIÓN OFICIAL
RED VIARIA PEATONAL
ALINEACIÓN A ADOPTAR EN LA
SUSTITUCIÓN EDIFICATORIA
RED VIARIA RODADA

AAGR

ASENTAMIENTO AGRÍCOLA

AR

ASENTAMIENTO RURAL

USO DOCENTE PÚBLICO

USO RESIDENCIAL

USO DOCENTE PÚBLICO

USO RESIDENCIAL

SUT

SUELO URBANO TURÍSTICO

ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO

ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO

EQUIPO COMUNITARIO

EQUIPO COMUNITARIO

SG

SGIA

Infraestructuras y abastecimiento
Terminal de transportes
Servicios Especiales (Cementerio)
Parque Urbano
Parque Deportivo
Parque Suburbano
Equipamiento Comunitario

SGTT

SGSE

SGPU

SGDEP

SGPSU

SGEC

ALAJERO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

PLANO:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
(ALAJERO-TARGA 2)

ORD-C4

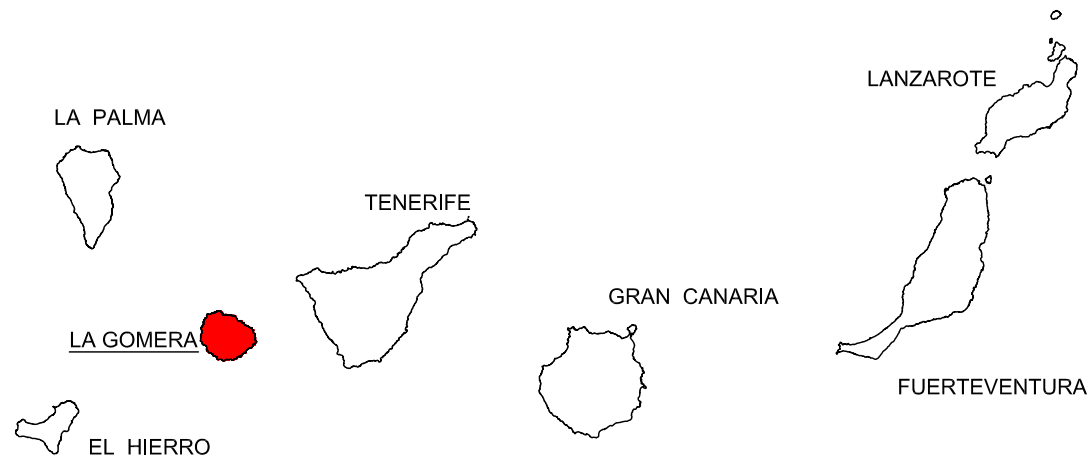
ESCALA: 1/1000



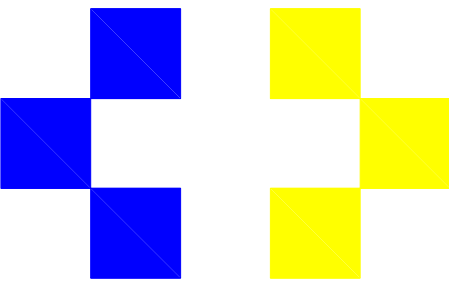
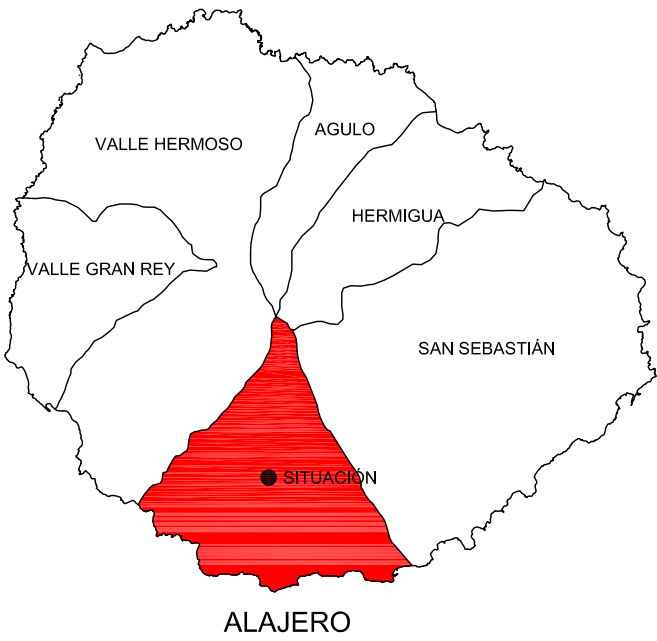
Anexo V.-Planos del Proyecto Básico del Consultorio Local de Alajeró.



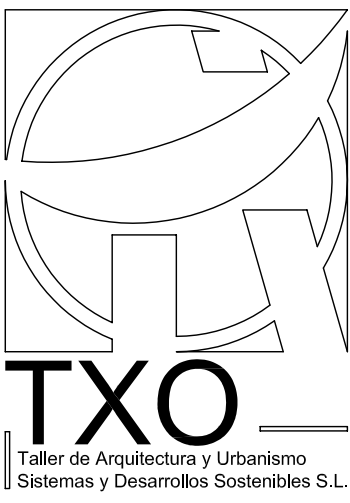
ISLAS CANARIAS



LA GOMERA

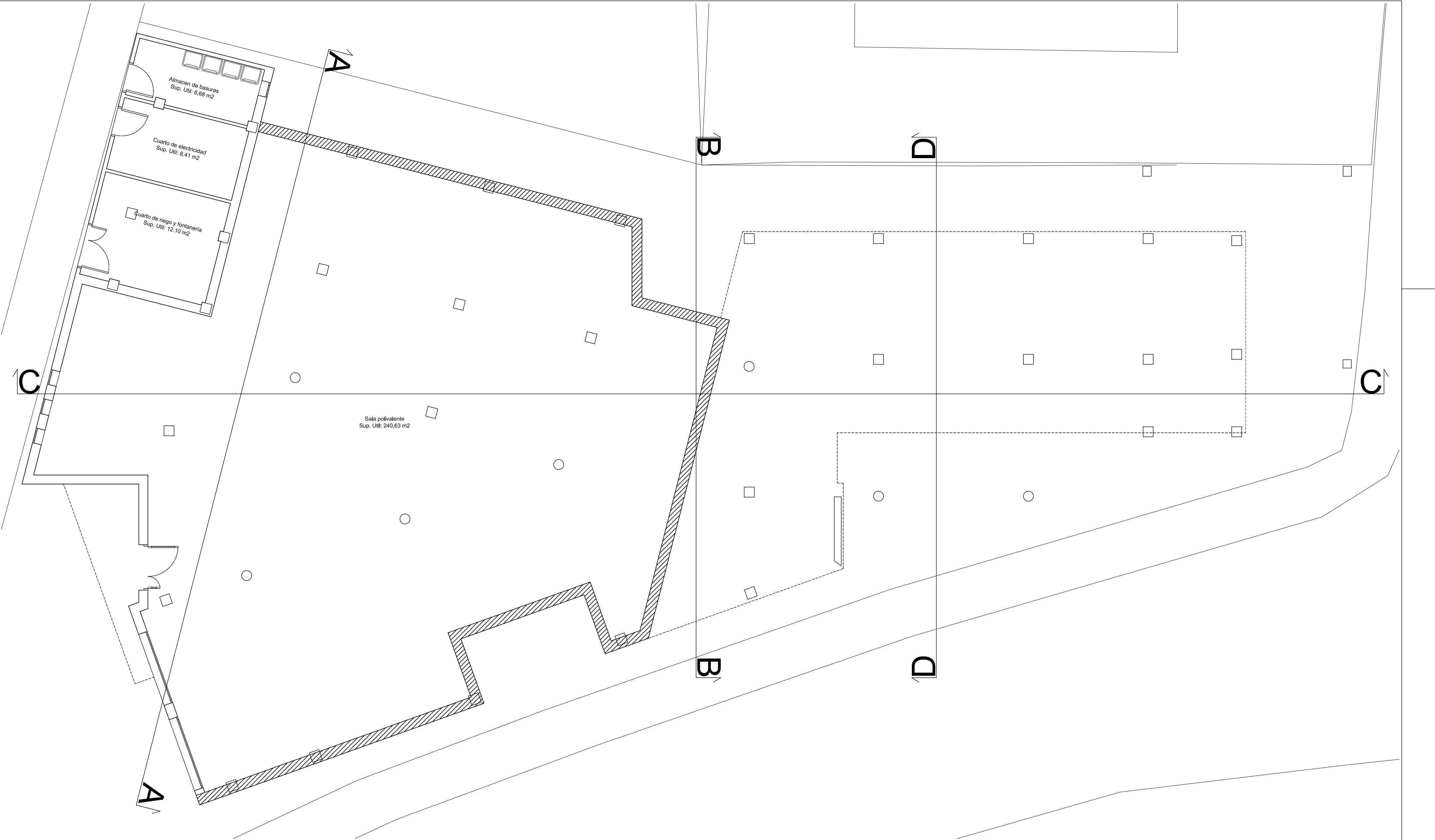


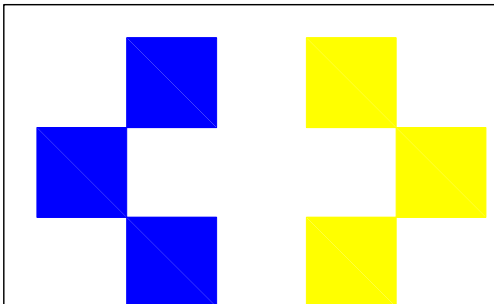
Servicio
Canario de la Salud



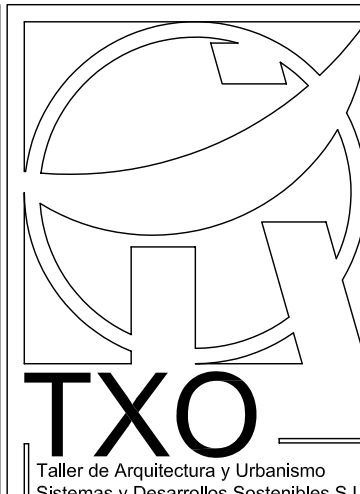
Proyecto Básico
Consultorio Local en Alajeró

SITUACION c/ Columba, T.M. Alajeró, La Gomera			PROPIEDAD	
ARQUITECTOS: JAVIER ANTÓN SOBRINO COLABORADORES:			Servicio Canario de la Salud	
PLANO			Nº PLANO	ESCALA
Situación				1/300
SUSTITUYE	FECHA	SUSTITUIDO POR		FECHA
				SEP-09



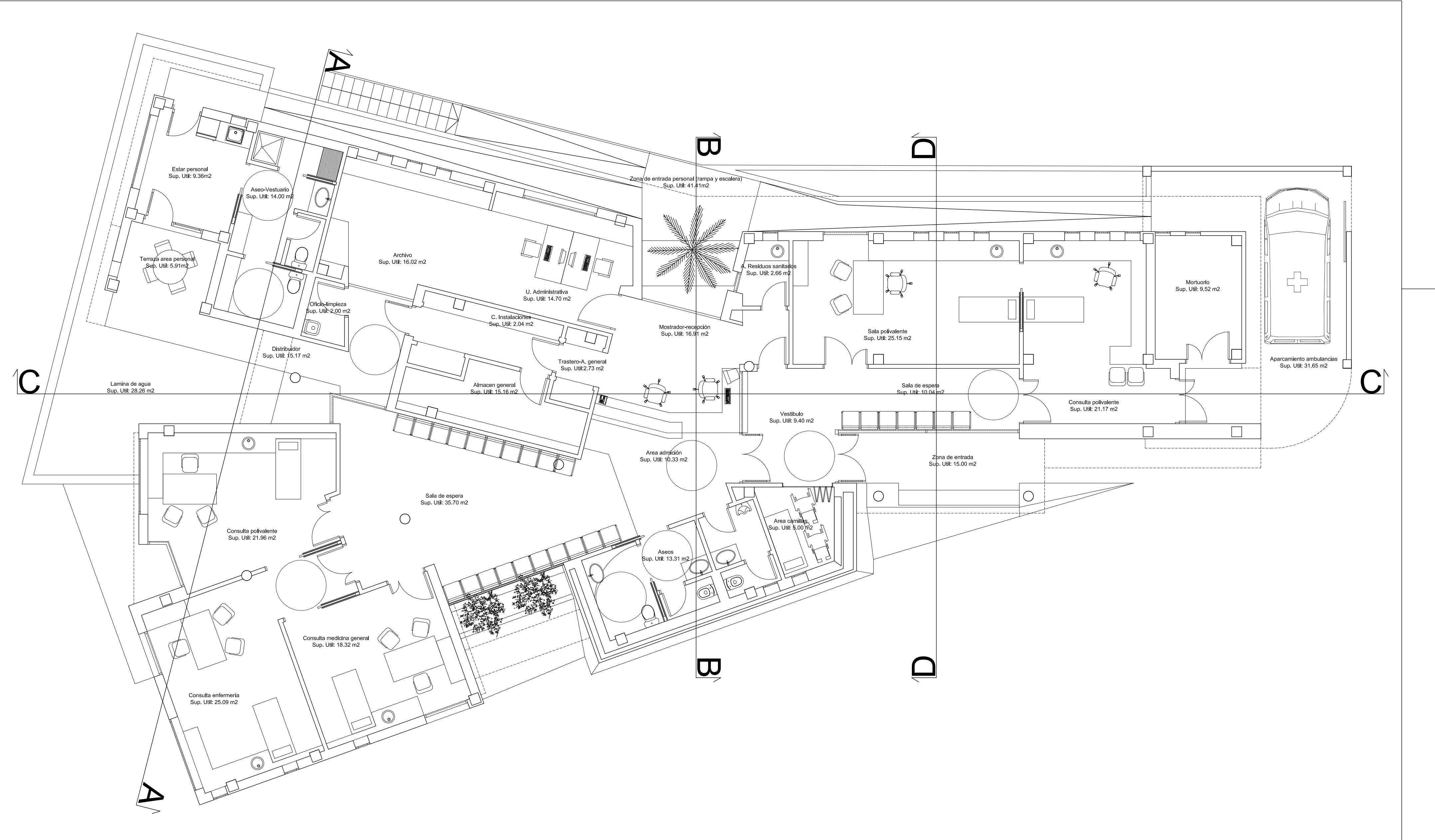


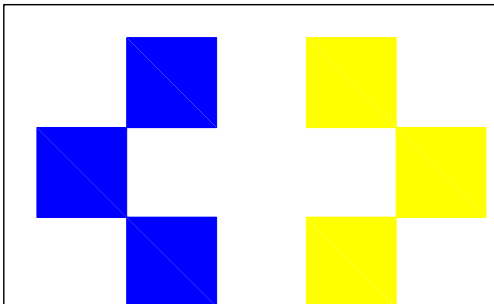
Servicio
Canario de la Salud



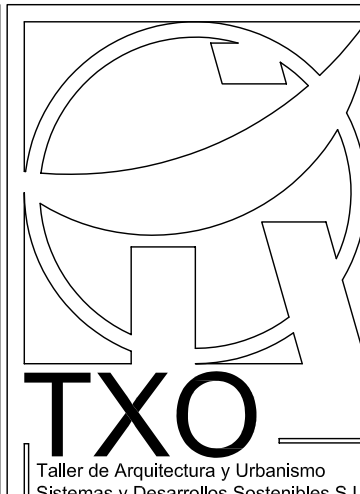
Taller de Arquitectura y Urbanismo
Sistemas y Desarrollos Sostenibles S.L.

Proyecto Básico Consultorio Local en Alajeró		
SITUACION c/ Columba, T.M. Alajeró, La Gomera		
ARQUITECTOS: JAVIER ANTÓN SOBRINO COLABORADORES:		PROPIEDAD Servicio Canario de la Salud
PLANO Planta Sótano Mobiliario y Superficies		Nº PLANO D_03
SUSTITUYE	FECHA	ESCALA 1/75
		FECHA SEP-09
SUSTITUIDO POR		





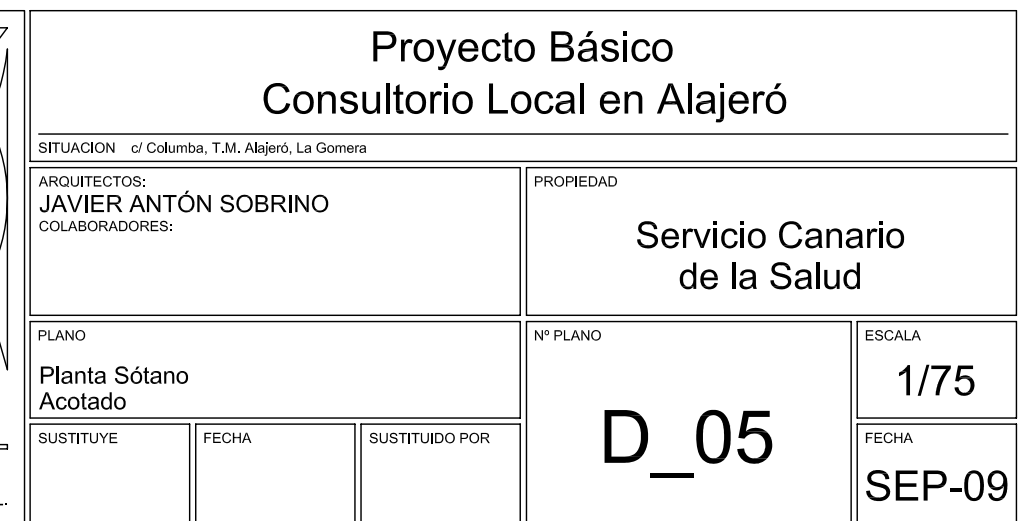
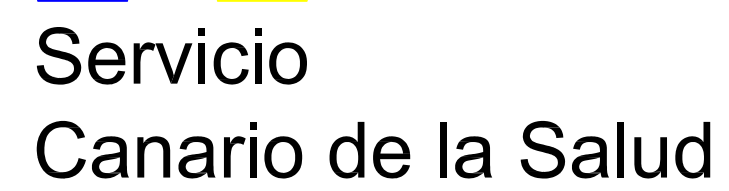
Servicio Canario de la Salud

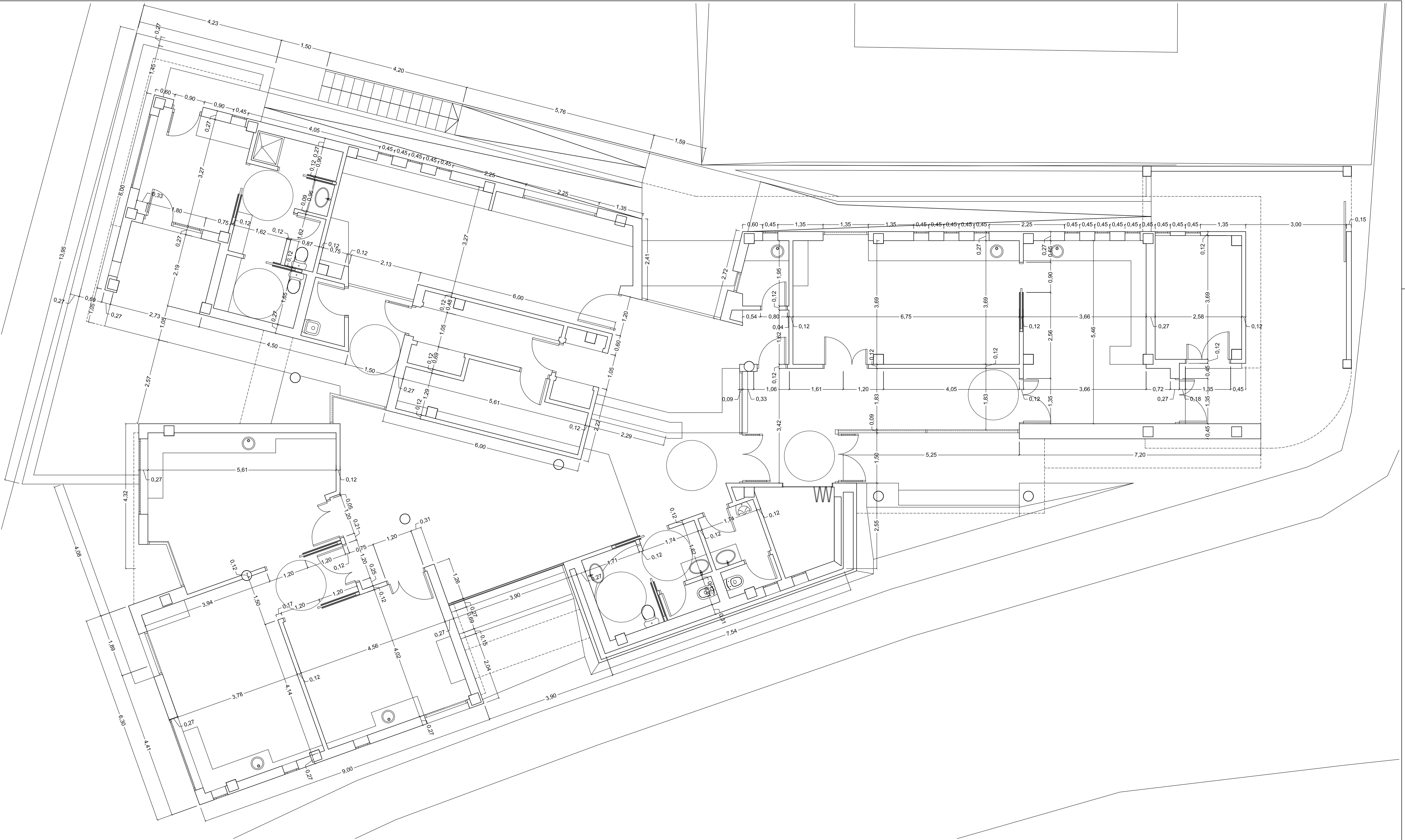


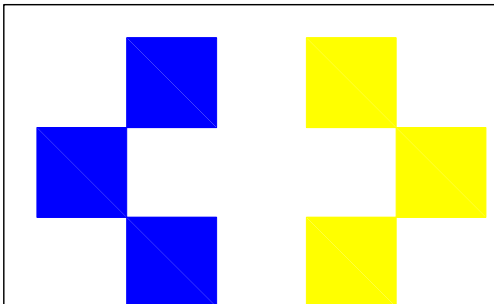
TXO
Taller de Arquitectura y Urbanismo
Sistemas y Desarrollos Sostenibles S.L.

Proyecto Básico
Consultorio Local en Alajeró

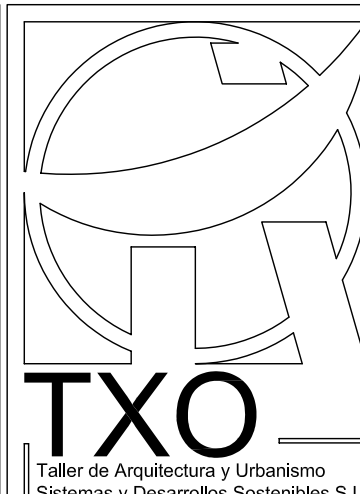
SITUACION c/ Columba, T.M. Alajeró, La Gomera		PROPIEDAD	
ARQUITECTOS: JAVIER ANTÓN SOBRINO		Servicio Canario de la Salud	
COLABORADORES:			
PLANO		Nº PLANO	ESCALA
Planta Baja Mobiliario y Superficies		D_04	1/75
SUSTITUYE	FECHA	FECHA	
		SEP-09	
SUSTITUIDO POR			







**Servicio
Canario de la Salud**



TXO
Taller de Arquitectura y Urbanismo
Sistemas y Desarrollos Sostenibles S.L.

Proyecto Básico Consultorio Local en Alajeró		
SITUACION c/ Columba, T.M. Alajeró, La Gomera		
ARQUITECTOS: JAVIER ANTÓN SOBRINO		PROPIEDAD
COLABORADORES:		Servicio Canario de la Salud
PLANO		Nº PLANO
Planta Baja Acotado		D_06
SUSTITUYE	FECHA	SUSTITUIDO POR
		ESCALA
		1/75
		FECHA
		SEP-09

