

**Anexo A.- Cuadros-Resumen actualizados según la medición sobre cartografía reciente y ajuste de la ordenación.**

(Se representan en color sepia los datos en que se han producido variaciones por cambio de tipología o como resultado de la nueva medición)

### 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	Ciudad Jardín B	2.586,44	0,6	1.551,86	12
1.2 (**)	Residencial	Ciudad Jardín B	4.606,97	0,6 x 0,8	2.211,35	17
1.3	Residencial	Abierta	925,70	0,6	555,42	4
1.4a1	Residencial	Ciudad Jardín B	1.086,41	0,6	651,85	5
1.4a2	Residencial	Cerrada	2.413,64	1,4666	3.539,84	27
1.4b1	Residencial	Ciudad Jardín B	814,49	0,6	488,69	4
1.4b2	Residencial	Cerrada	1.222,03	1,4666	1.792,23	14
1.4c	Residencial	Ciudad Jardín B	1.425,80	0,6	855,48	7
1.5	Residencial	Ciudad Jardín B	1.519,50	0,6	911,70	7
1.6 (**)	Residencial	Ciudad Jardín B	10.059,66	0,6 X 0,8	4.828,64	37
1.7a (**)	Residencial	Ciudad Jardín B	4.048,85	0,6 X 0,8	1.943,45	15
1.7b	Residencial	Cerrada	1.442,65	2	2.885,30	22
1.8	Residencial	Ciudad Jardín B	896,13	0,6	537,68	4
1.9	Residencial	Cerrada	338,32	1,4666	496,18	4
1.10 (**)	Residencial	Ciudad Jardín B	5.962,64	0,6 X 0,8	2.862,07	22
1.11	Residencial	Aislada (AR)	1.648,40	0,6	989,04	8
1.12	Residencial	Ciudad Jardín B	2.498,04	0,6	1.498,82	12
1.13	Residencial	Ciudad Jardín B	1.354,65	0,6	812,79	6
1.14	Residencial	Ciudad Jardín B	1.460,81	0,6	876,49	7
1.15	Residencial	Cerrada	1.933,65	2	3.867,30	30
1.16	Residencial	Cerrada	2.192,98	2	4.385,96	34
1.17	Residencial	Cerrada	3.997,70	1,73	6.916,02	53
<b>TOTAL</b>	Residencial		<b>(***) 54.435,46</b>		<b>45.458,16</b>	<b>351</b>

(\*) 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.	----	882,95	0,00	0,00	0,00
AL-1.2	Áreas Libres de U.P.	----	2.420,54	0,00	0,00	0,00
1.4d	Áreas Libres de U.P.	----	1.146,20	0,00	0,00	0,00
AL-1.3	Áreas Libres de U.P.		3.695,27	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.	----	2.129,54	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	----	10.734,67	0,00	0,00	0,00

EQ-1.1	Equipo Comunitario	----	299,56	1	299,56	0,00
EQ-1.2	Equipo Docente	----	4.872,61	0,6	2.923,57	0,00
EQ-1.3	Equipo Comunitario	----	539,69	-	750,00	0,00
EQ-1.4	Equipo Comunitario	----	1.022,60	0,6	613,56	0,00
SGPU-1	S.G. Parque Urbano	----	7.237,28	0,00	0,00	0,00
SGSP-1	S.G. Serv. Administr.	----	847,82	2	1.695,64	0,00
SGDEP-1	S.G. Parque Deportivo	----	10.516,53	0,00	0,00	0,00
SGSE-1	S.G. Servicios Espec.	----	2.066,64	0,00	0,00	0,00
Total Dotaciones		----	27.402,73		6.282,33	0,00

Total Red Viaria	Red Viaria	----	26.192,23	0,00	0,00	0,00
------------------	------------	------	-----------	------	------	------

<b>TOTALES AREA A.1</b>			<b>118.765,09</b>		<b>(*)45.458,15</b>	<b>351</b>
-----------------------------	--	--	-------------------	--	---------------------	------------

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

(\*\*) Se mantiene la ordenación de los espacios libres públicos y equipamiento comunitario público del PGOU 2004. Los datos reflejados se refieren a la medición de la superficie real de las parcelas, realizada sobre cartografía oficial actualizada. Las variaciones que se advierten son producto de la nueva medición de los mismos espacios públicos del PGOU-2004 a los que se le ha añadido el ELP de la manzana 1.4d. para compensar la pérdida de superficie del AL-1.2 como resultado de la urbanización ejecutada por el Ayuntamiento.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO  
A-3 (TRINCHERAS) (hoja 1/2)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
3.1	Residencial	Cerrada	171,51	2	343,02	3
3.2	Residencial	Ciudad Jardín B	987,91	0,6	592,75	5
3.3	Terciario/Industrial	Cerrada	5.406,89	1,8	9.732,40	0
3.4	Residencial	Ciudad Jardín B	1.960,23	0,6	1.176,14	9
3.5	Residencial	Ciudad Jardín B	948,38	0,6	569,03	4
3.6	Residencial	Cerrada	462,06	2	924,12	7
3.7a	Residencial	Cerrada	903,07	1,8	1.625,53	13
3.7b	Residencial	Ciudad Jardín B	1.398,98	0,6	839,39	6
3.8	Residencial	Ciudad Jardín B	1.788,35	0,6	1.073,01	8
3.9	Residencial	Ciudad Jardín B	749,34	0,6	449,60	3
3.10	Residencial	Ciudad Jardín	5.884,10	0,6	3.530,46	7
3.11	Residencial	Ciudad Jardín B	1.571,95	0,6	943,17	2
3.12a	Residencial	Ciudad Jardín B	232,59	0,6	139,55	1
3.12b	Residencial	Ciudad Jardín B	174,91	0,6	104,95	1
3.13	Residencial	Ciudad Jardín	2.900,69	0,6	1.740,41	3
3.14a1	Residencial	Ciudad Jardín B	507,99	0,6	304,79	2
3.14a2	Residencial	Cerrada	487,46	0,6	292,47	2
3.14b	Residencial	Cerrada	127,78	0,6	76,36	1
3.14c	Residencial	Ciudad Jardín B	988,66	0,6	593,20	5
3.14d	Residencial	Ciudad Jardín B	151,37	0,6	90,82	1
3.15a	Residencial	Ciudad Jardín B	3.276,92	0,6	1.966,15	15
3.15b	Residencial	Ciudad Jardín B	1.240,28	0,6	744,17	6
<b>Subtotal</b>	Residencial		<b>32.321,42</b>		<b>27.851,49</b>	<b>104</b>

AL-3.1	Áreas Libres de U.P.	----	1.663,26	0,00	0,00	0,00
AL-3.2	Áreas Libres de U.P.	----	997,97	0,00	0,00	0,00
AL-3.3	Áreas Libres de U.P.	----	1.314,13	0,00	0,00	0,00
AL-3.4	Áreas Libres de U.P.	----	760,38	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	----	<b>4.735,74</b>	0,00	0,00	0,00

Total Red Viaria	Red Viaria	----	<b>13.805,34</b>	0,00	0,00	0,00
------------------	------------	------	------------------	------	------	------

<b>TOTALES AREA A.3</b>			<b>50.862,50</b>		<b>27.851,49</b>	<b>104</b>
-----------------------------	--	--	------------------	--	------------------	------------

(\*\*) Se mantiene la ordenación de los espacios libres públicos y equipamiento comunitario público del PGOU 2004. Los datos reflejados se refieren a la medición de la superficie real de las parcelas, realizada sobre cartografía oficial actualizada. Las variaciones que se advierten son producto de la nueva medición de los mismos espacios públicos del PGOU-2004.

### CUADRO-RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO

AREA	SUP. TOTAL	SUP.RESIDENCIAL	EDIFICABIL. M2C	Nº VIVIENDAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPO COMUNIT. Y SISTEMAS GENERALES DOT.	RED VIARIA
		SUP. TURÍSTICO		Nº PLAZAS ALOJ.			
A-1. ALAJERÓ (Casco Tradicional)	118.765,09	54.435,46	45.458,16	351	10.734,67	27.402,73	26.192,23
A-2. PLAYA SANTIAGO	140.254,84	43.904,22	115.285,85	906	10.449,67	25.171,77	53.678,53
		7.050,65		141(*)			
A-3. TRINCHERAS	50.862,50	32.321,42	27.851,49	104	4.735,74	0,00	13.805,34
Totales Suelo Urbano	309.882,43	130.661,10	188.595,50	1.361	25.920,08	52.574,50	93.676,10
		7.050,65		141			

(\*) El número de plazas alojativas se considera máximo, debiendo cumplimentar en cualquier caso con los estándares fijados en el artículo 10 del Decreto 10/2001 por el que se regulan los estándares turísticos.

### RESUMEN TOTALES SUELO URBANO

AREA	SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL
A-1. ALAJERÓ (Casco Tradicional)	111.455,58	7.309,51	118.765,09
A-2. PLAYA SANTIAGO	109.477,39	30.777,45	140.254,84
A-3. TRINCHERAS	27.595,14	23.267,36	50.862,50
Totales Suelo Urbano	248.528,11	61.354,32	309.882,43

### CUADRO-RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO.-

	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICABILIDAD MEDIA (M2/M2)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL (m2 C)	Viviendas + Plazas Alojativas	
SAU-1. LA PERLA	25.341,55	0,4	10.136,62	84 Viv.	
SAU-4. SANTA ANA - I	300.999,23	0,2112	63.556,83	170 Vv + 600 pa	
SAU-7. VEGA VIEJA	53.762,85	0,3616	19.438,01	162 Viv.	
<b>Totales Suelo Urbanizable sectorizado</b>	<b>380.103,63</b>		<b>93.131,46</b>	<b>416 V + 600 p.a.</b>	
SAU-5. SANTA ANA - II	A: 59.607,50	75.889,58	0,4	(**) 30.355,83	151 Viv.
	B: 16.282,08				
SAU-6. LOMADAS DE JUAN BARBA, LOS LLANOS Y PUNTA VERDE	1.693.181,44	0,09	(**)152.386,32	1.200 pa	
SAU-2. LA JUNTA	(*) 53.524,54	0,8	(**) 42.819,63	356 Viv.	
<b>Totales Suelo Urbanizable No sectorizado</b>	<b>1.822.595,56</b>		<b>225.561,78</b>	<b>507 V + 1.200 p.a.</b>	
<b>TOTALES URBANIZABLE</b>	<b>2.202.699,19</b>		<b>318.693,24</b>	<b>923 V + 1.800 p.a.</b>	

(\*) Se excluye del cómputo la superficie destinada a encauzamiento del barranco.

(\*\*) Los tres sectores participan del mismo Convenio Urbanístico que se señala en las Fichas de Ordenación particularizada.

ASENTAMIENTO RURAL	SUPERFICIE TOTAL DEL ASENTAMIENTO (m2)	DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE (m2)					EDIFICABILIDAD (m2 const.)			VIVIENDAS	
		AMBITOS RÚSTICOS-RESIDENCIALES (Superficie neta)	RED VIARIA BÁSICA	RED VIARIA ADICIONAL (superficie aproximada)	Otros (Equipamiento y Espacios Libres)	ACTUAL	POTENCIAL	MEDIA m2/m2(s) Act	MEDIA m2/m2(s) Pot	ACTUALES	POTENCIALES
AR-1.1	5.803,40	5.223,06	0	580,35	---	1.018,09	3.133,83	97	0,17	8	---
AR-1.2	6.898,03	6.208,22	0	689,80	---	698,31	3.724,93	51	0,10	5	---
AR-1.3	6.893,56	5.154,86	1.165,94	572,77	12.786,88	551,04	3.092,91	69	0,08	4	141
AR-1.4	150.145,30	96.502,05	42.940,80	10.702,46	---	15.844,92	57.901,23	---	0,10	122	---
AR-1.5	3.725,86	2.174,28	1.310,08	241,50	---	636,63	1.304,56	---	0,17	5	---
AR-2 - TARGA	55.379,69	40.147,83	10.750,54	4.460,87	620,45	4.283,11	24.088,20	---	0,08	33	185
AR-3 - ANTONCOJO	50.468,94	33.556,88	13.183,52	3.728,54	---	7.238,65	20.134,12	---	0,14	56	155
AR-4 - ARGUAYODA	35.952,58	29.457,33	2.900,00	3.595,25	1.380,79	3.913,35	19.414,39	---	0,11	30	149
AR-5 - EL DRAGO	32.068,99	28.862,10	---	3.206,89	---	1.507,84	17.317,20	---	0,05	12	133
AR-6 - QUISE	29.809,82	26.828,84	---	2.980,98	---	1.616,85	16.097,30	---	0,05	12	123
AR-7 - IMADA	76.966,25	59.337,24	10.121,33	6.593,02	914,66	8.197,78	35.602,34	---	0,11	63	274
AR-8.1	21.632,20	19.468,98	---	2.163,22	---	1.027,82	11.681,38	---	0,05	8	130
AR-8.2	9.810,99	8.829,90	---	981,09	---	670,06	5.297,94	---	0,07	5	---
AR-9 - EL CABEZO	5.860,96	5.274,87	---	586,09	---	427,83	3.164,92	---	0,07	3	24
AR-10 - EL RUMBAZO	6.333,09	5.699,79	---	633,30	---	976,43	3.419,87	---	0,15	8	26
AR-11 - AGALAN	16.220,21	14.598,19	---	1.622,02	---	971,90	8.758,91	---	0,06	7	67
<b>Totales Asentamientos Rurales</b>	<b>514.569,89</b>					<b>49.580,61</b>				<b>378</b>	<b>1.797</b>

Cumplimentando determinaciones máximas o mínimas para los Asentamientos Rurales contenidas en el Plan Insular de La Gomera aprobado inicialmente en Diciembre de 2.002. Los Asentamientos AR-1 (Alajeró-El Drago) y AR-8 (Guarimiar) se subdividen en Barrios (AR-1.1, AR-1.2, etc), separados por elementos geográficos o potentes infraestructuras (barrancos, carreteras), pero constituyendo conjuntamente un único Asentamiento para cada grupo, y así se considera a efectos del cumplimiento de las determinaciones del PLOG.

Se mantiene el número de viviendas potenciales puesto que en el PGOU de 2004 se calculó en función de una superficie de 130 metros cuadrados construidos por cada vivienda, y la edificabilidad no se altera en la presente Modificación de Plan General.

**ANEXO B. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias  
de 6 de Febrero de 2.017.**



BDE/asjb  
N/Ref. P.05 AC 06/02/2017  
(Exp.2016/14135)

Ayuntamiento de Alajeró  
Plaza del Pueblo, s/n  
38812 Alajeró

**ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALAJERÓ. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y EMISION DE INFORME EN TRÁMITE DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA ARTº 11 TRLOTENC. T.M ALAJERÓ. EXPTE 2016/14135**

Adjunto remito acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias - COTMAC- celebrada en sesión de 06 de febrero de 2017, relativo al expediente arriba citado, a los efectos oportunos.

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

Belen Díaz Elías

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALAJERÓ. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. EMISIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y EMISIÓN DE INFORME EN TRÁMITE DE COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA ARTº 11 TRLOTENC. T.M ALAJERÓ. EXPTE 2016/14135**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebrada el 06 de febrero de 2017, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, FORMULAR el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO respecto a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Alajeró. Tipologías Edificatorias, en los términos del **ANEXO I** del presente acuerdo.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el artículo 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **INFORMAR** el borrador de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Alajeró, tipologías edificatorias, en sentido **CONDICIONADO**, en atención a las observaciones señaladas en el **ANEXO II** y que derivan de los informes que constan emitidos por los correspondientes Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, publicar el presente acuerdo, junto con el informe ambiental estratégico incorporado como ANEXO I, en el Boletín Oficial de Canarias.

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Estrategia e Información Territorial de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad a efectos de que se publique el informe ambiental estratégico en la web de la Consejería.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alajeró y al Cabildo Insular de La Gomera.

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

Belén Díaz Elías

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

## ANEXO I

### INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

#### 1.- ANTECEDENTES

El 30 de septiembre de 2016 tiene registro de entrada en este centro directivo (NºRº:1293203, COPT: 24201) la documentación correspondiente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías edificatorias). En esta documentación se incluye el Documento Ambiental Estratégico de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, para el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

#### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Según se desprende de la documentación aportada, el ámbito de la modificación es el conformado por las manzanas con uso residencial en tipología de Ciudad jardín y Abierta de las Áreas denominadas A.1 (Alajeró. Casco tradicional), A.2 (Trincheras) y los asentamientos rurales.

Se propone una nueva tipología edificatoria denominada “Ciudad Jardín Grado B” que se asignará a las situaciones de disconformidad con el PGOU vigente que afectan a los parámetros de separaciones a linderos, retranqueos, ocupación de la parcela, superficie mínima de la parcela, así como al uso de vivienda colectiva . De esta manera se modifica el artículo 10.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

**Artículo 10.19. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

*Sin perjuicio de las condiciones dimensionales de las parcelas y de la edificabilidad de las mismas establecidas en las áreas de Régimen Especial para las zonas equivalentes y que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:*

*Parcela Mínima : 500 metros cuadrados.*

*Dimetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela : quince metros.*

*Edificabilidad neta máxima : 0,60 m2/m2.*

*Altura máxima : Dos plantas.*

*Ocupación máxima : 33 por ciento.*

La propuesta de modificación de este artículo es la siguiente:

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

**Artículo 10.19. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.**

Sin perjuicio de las normas particulares que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

Grado	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> )	Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela	Edificabilidad neta máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura máxima (nº de plantas)	Ocupación máxima (%)
Ciudad Jardín	500	15	0,6	2	33
Ciudad Jardín Grado B	*	*	0,6	2	**

\* La que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan y con las condiciones de iluminación y ventilación también reguladas en el mismo.

\*\* La que resulte de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 10.21

\*\*\* La tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva.

Por otro lado, se modifica el artículo 10.21, de la siguiente forma:

Texto actual:

**Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.**

Las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros.

Texto modificado:

**Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.**

Las separaciones a linderos y retranqueos mínimos serán los siguientes:

Grado	Separaciones a linderos (m)	Retranqueos (m)
Ciudad Jardín	3	5
Ciudad Jardín Grado B	*	**

\* Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes.

Se separará una distancia mínima de 1,50 metros hacia los linderos con el suelo rústico y con otras parcelas consolidadas con edificación aislada o no edificadas a las cuales el Plan asigna la tipología de edificación abierta o Ciudad Jardín.

\*\* Los retranqueos hacia la red viaria (rodada o peatonal) serán libres.

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

## CONTENIDOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

De acuerdo al artículo 29 de la ley 21/2013, de evaluación ambiental, el documento ambiental estratégico incluye los siguientes contenidos:

- 1.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 2.- Objetivos de la planificación.
- 3.- Alcance y contenido del Plan y de sus alternativas, técnica y ambientalmente viables.
- 4.- Desarrollo previsible de la modificación puntual.
- 5.- Caracterización ambiental del ámbito de ordenación.
- 6.- Efectos ambientales previsibles.
- 7.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 8.- Resumen de los motivos de las alternativas contempladas.
- 9.- Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, teniendo en cuenta el cambio climático.
- 10.- Programa de seguimiento ambiental.

Una vez analizados los contenidos señalados en la tabla anterior es posible concluir que el Documento Ambiental Estratégico cumple en forma y contenido con los requisitos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013, sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

En cuanto a la motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la Evaluación Ambiental, el documento indica que la propuesta se encuadra en el supuesto señalado en el artículo 6.2 a) de la ley 21/2013 (“*modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior*”).

### 3.- OBSERVACIONES

A la hora de establecer la presencia o ausencia de efectos significativos, y según lo exigido en el Artículo 31 de la ley 21/2013, se ha tenido en cuenta el Anexo V (*criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria*). En este sentido cabe señalar lo siguiente:

#### 1) Con respecto a las características de la Modificación (apartado 1 del Anexo V).

Se debe tener en cuenta que el grado precisión de las determinaciones de un Plan podría hacer necesaria su evaluación ambiental. Esto significa que los planes que establecen líneas de actuación generales, pero sin detallar las condiciones en las que se deberán conseguir, son menos susceptibles de evaluar que aquéllos que establecen condicionantes de su desarrollo. En el caso de la modificación de las tipologías edificatorias en el PGO de Alajeró, se modifica la ordenación pormenorizada de una forma muy concreta, afectando los cambios a los aspectos de parcela mínima, retranqueos, separaciones a linderos y al uso de vivienda colectiva.

#### 2) Las características de los efectos y del área probablemente afectada (apartado 2 del Anexo V).

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

Los ámbitos de análisis corresponden al casco tradicional de Alajeró, el área de Las Trincheras (ambos considerados como Suelo Urbano en el planeamiento vigente) y todos los Asentamientos Rurales del municipio. Los cambios propuestos en la ordenación pormenorizada (parcela mínima, separaciones a linderos, retranqueos) suponen el origen de efectos simples, e irreversibles, y con una magnitud fácilmente asimilable por el entorno en el que se ubica (apartado 2f) del Anexo V).

En cuanto al valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada, cabe señalar que los Asentamientos Rurales de Imada, Guarimiar, El Cabezo, El Rumbazo, Targa y Agalán se ubican en Zonas de Especial Conservación (Red Natura 2000). No obstante, las nuevas determinaciones de ordenación afectan a espacios ya categorizados como Asentamiento Rural, no previéndose nuevas transformaciones del territorio, por lo que los efectos previstos serán de escasa entidad. En este mismo sentido cabe señalar que la nueva tipología edificatoria no lleva aparejados cambios en la edificabilidad asignada en el PGO vigente, limitándose los cambios a parámetros como parcela mínima, retranqueos o separaciones a linderos.

Por otro lado, en los ámbitos clasificados como Suelo urbano, no existen valores especiales que destacar, salvo los ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), para los cuales el Documento Ambiental Estratégico prevé medidas de protección y conservación.

#### **4.- RESULTADO DEL TRÁMITE DE CONSULTAS REALIZADO**

En cuanto al resultado de las consultas realizadas, se han recibido informes de las siguientes administraciones:

- Dirección General de Patrimonio Cultural (21/11/2016).
- Viceconsejería de Medio Ambiente (30/11/2016).
- Ministerio de Defensa (30/11/2016).
- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (25/11/2016).
- Consejería de Obras Públicas y Transportes (21/11/2016).
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (9/11/2016).
- Puertos de Tenerife (4/11/2016).

De ellos, tan sólo el emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente, hace referencia al procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada iniciado. En él se señalan cuestiones relativas al número de alternativas que considera el documento, y a la escala de trabajo del Documento Ambiental Estratégico. No se hace referencia a aspectos que pudieran tener efectos significativos en el medio ambiente.

#### **5.- CONCLUSIONES**

Una vez analizados los criterios del Anexo V de la ley 21/2013, y a efectos de la aplicación de su artículo 31, se concluye la ausencia de efectos significativos como consecuencia de las nuevas determinaciones propuestas en la ordenación pormenorizada del PGO de Alajeró. Se trata de propuestas que se realizan en ámbitos muy concretos y con afecciones ambientales poco significativas.

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

No obstante lo anterior, el documento urbanístico deben recoger las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, relacionadas con la conservación de los ejemplares de palmera canaria existentes en los ámbitos objeto de análisis.

## ANEXO II

### INFORME DEL TRÁMITE DE CONSULTA

#### A) OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL, DE FECHA 23 DE ENERO DE 2017.

1. En cuanto a la propuesta de admitir la tipología de Ciudad Jardín B en general en todos los asentamientos rurales, que según la modificación del artículo 10.19 “*La tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva*”, hay que señalar que el TR señala en su art. 66.7. “*El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar...*”. De lo que resulta la imposibilidad de admitir la vivienda colectiva en los asentamientos rurales.

2. En la definición de la nueva tipología Ciudad Jardín B, se establece como parcela mínima y como diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela aquellos que permitan “*desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan y con las condiciones de iluminación y ventilación también reguladas en el mismo*”. En el art. 5.27. Condiciones de la parcela, referido a los asentamientos rurales, se establece:

de edificación abierta o aislada:

.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los quinientos (500) metros cuadrados. En cuanto a este aspecto serán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan cuya superficie sea igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.

De la definición de vivienda mínima establecida en la normativa del PGO, art. 9.9, y por aplicación de las características que en ese artículo se establecen, se deduce que la vivienda mínima permitida podría tener unos 35 m<sup>2</sup>. Por aplicación del coeficiente de edificabilidad calculamos la superficie de parcela necesaria para esta “vivienda mínima” desarrollada en una planta, que estaría en torno a los 60 m<sup>2</sup> y no a los 200 o 500 m<sup>2</sup> que marca el art. 5.27.

Se considera que los parámetros para definir la Ciudad Jardín B no permiten el cálculo de la edificabilidad total o número de potenciales habitantes, que son necesarios para el cómputo de los espacios libres.

3. En la descripción de la propuesta se indica que ésta “*Mantendrá los parámetros de uso y edificabilidad y altura máxima de la edificación, a los efectos de que la modificación no suponga aumento de la edificabilidad global de las áreas en que se aplica*”. Se modifican los parámetros de retranqueos, ocupación de la parcela y superficie mínima de la parcela, al modificar estos parámetros la edificabilidad se verá incrementada.

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

Este hecho implicaría en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional. (art. 46.5.b. TR).

4. Al introducir en la ficha del Área A.1.-ALAJERÓ (Casco Tradicional) que *“En el resto de las manzanas la tipología será la de Ciudad Jardín en las condiciones establecidas para los asentamientos rurales en el Capítulo 5 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas”* se produce una contradicción: La normativa para Ciudad Jardín es diferente en el art. 10.19 que en la normativa específica de asentamientos rurales a la que hace referencia el texto, ya que se establecen otras condiciones de diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela y de ocupación máxima de la misma.

5. Se ha de justificar la modificación de los parámetros de la UA-1.1, que se incorporan a la ficha del Área A.1. Alajeró (Casco Tradicional).

6. En el documento se indica que *“para los ámbitos y tipologías en que se propone la modificación se mantiene el mismo coeficiente de edificabilidad aplicable a las distintas parcelas. Por otro lado, el aumento que supone la asignación de la tipología de edificación cerrada ya consolidada en algunas parcelas de Área de Trincheras queda compensado con la limitación en la altura de la edificación de las mismas y por la introducción de nuevos elementos en la red viaria no contemplados en el PGOU-2004.”*

En cuanto a la “limitación en la altura de la edificación de las mismas”, se ha de justificar la compensación que se plantea, puesto que en la ficha del PGO actual se indica como altura máxima: *“Dos plantas en todas las tipologías edificatorias, sin perjuicio de la normativa general para cada una de ellas”* y en la propuesta de modificación el mismo número de plantas.

7. Se indica en el documento que *“se mantienen los mismos elementos de espacios libres de uso público y dotaciones previstos en el plan general de 2004”*, no obstante se aprecia variación en el cómputo de las superficies, tanto de Áreas Libres como de Equipamientos y Sistemas Generales, disminuyendo la superficie de las Áreas Libres y aumentando la superficie de los Equipamientos y Sistemas Generales.

8. Según los datos del número de viviendas en las áreas de suelo urbano que se contienen en la modificación presentada, se desprende que a nivel general, para todo el suelo urbano hay un incremento de 9 viviendas (aumentan 27 viviendas en A.1. Alajeró y disminuyen 18 en A.3. Trincheras), con respecto al PGO vigente. Por aplicación del art. 32 del TR *“se debe garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa”*, por lo tanto el incremento en número de viviendas ha de implicar un incremento en la superficie de espacios libres. No obstante, en la propuesta presentada se produce una disminución en esta superficie para el conjunto del suelo urbano (-151,94 m<sup>2</sup>). El art. 46.5. a) del TR establece que *“Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En estos casos, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares”* y el 46.5. b) que *“Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”*.

Se ha de tener en cuenta lo que se indica en punto 2 de este apartado de observaciones a los mismos

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

efectos de cálculo de espacios libres públicos.

9. En la modificación presentada, se propone el cambio de tipología a Ciudad Jardín B en parcelas que estando construidas en el momento de la aprobación del PGO del 2004, y correspondiéndose a una promoción conjunta de viviendas, no fueron amparadas por el PGO del 2004, concretamente las parcelas 1.12, 1.13 y 1.14. Se remite a consideración jurídica.

**B) OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR EL SERVICIO JURÍDICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL DE FECHA 18 DE ENERO DE 2017.**

1. Se deberá justificar y acreditar suficientemente el interés público de la misma, así como su conveniencia y oportunidad.

2. Respecto a la tipologías en los distintos ámbitos se ratifica lo expuesto en el apartado A.1) del presente, debiéndose tener en cuenta la Directriz 63 de la Ley 19/2003.

3. Se deberá solicitar, en la sucesiva tramitación del expediente, informe a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, a los efectos de tener conocimiento de los posibles expedientes incoados en el ámbito.

4. El Documento deberá tener en cuenta las determinaciones derivadas del acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de diciembre de 2009. En la COTMAC celebrada en fecha 23 de diciembre de 2009 se tomó conocimiento de un informe relativo a un asunto de presidencia en el cual se expone la necesidad de que los documentos de planeamiento contengan lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Procedimientos, y especificándose respecto a la Memoria que deberá contener un análisis completo de los efectos de la nueva ordenación propuesta sobre las determinaciones de planeamiento que alteran las vigentes anteriormente o impongan nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En caso contrario, deberá expresar la inexistencia de determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

En el mismo acuerdo de la COTMAC, se especifica respecto al Estudio Económico Financiero, que en caso de que en el proceso de formulación del planeamiento se detecten determinaciones que alteren o modifiquen las vigentes o supongan limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos que sean susceptibles de generar derechos indemnizatorios, además de su reflejo en la Memoria, habrá de valorarse con un Estudio Económico Financiero de forma genérica la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones y asignará expresamente la cuantía estimada así como las partidas o medios económicos propios que se asignarán al pago, en su caso, de las posibles indemnizaciones. Si la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derivase de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, así como la cuantía estimada en concepto de indemnización de las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes.

2017-02-06 CERTIFICADO OD 05 ALAJERO.odt

Tal y como señala el acuerdo citado del Consejo de Gobierno (mediante la expresión “En uno u otro caso”), aunque no se hayan detectado supuestos susceptibles de generar derechos indemnizatorios, es necesario que se incorpore el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

5. Informe de Sostenibilidad Económica. En el mismo sentido del punto anterior, el artículo 15.4 TRLS'08 en la redacción dada por la DF 12ª, apartado 9, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, LRRR), establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Por otro lado, El artículo 54.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (en adelante, RDL 781/1986) establece la exigibilidad del informe previo del Interventor *“o de quienes legalmente les sustituyan”*, cuando el acuerdo a adoptar por la entidad tenga que ver con una materia *“para las que se exija una mayoría especial”*. Igual previsión contiene el artículo 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (en adelante, ROF). En este sentido, el artículo 47.2.II) de la LRBRL establece la obligatoriedad de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación cuando se trate de *“acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”*.

Secretaria de la COTMAC

Belén Díaz Elías

## **ANEXO C. Memoria-Informe de subsanación de reparos manifestados en el Acuerdo de la COTMAC de 6 de febrero de 2017.**

En el **Anexo I** del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 6 de Febrero de 2.017, se plantea la siguiente deficiencias a subsanar en el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias):

(...)

**5. Conclusiones.-** (...) *“El documento urbanístico debe recoger las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, relacionadas con la conservación de los ejemplares de palmera canaria existentes en los ámbitos objeto de análisis.”*

En las fichas de ordenación pormenorizada correspondientes a los Asentamientos Rurales y a las áreas de Suelo Urbano de Alajeró-Casco y de Trincheras, se incorporan las medidas ambientales contenidas en el Documento Ambiental Estratégico para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General.

En el Condicionado del **Anexo II** del Acuerdo de 06 de febrero de 2017 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se establecen algunos reparos u observaciones que se informan a continuación en el mismo orden en que se plantean:

1. A la vista de la observación señalada en el correspondiente apartado 1 del Anexo II del Acuerdo, a efectos de cumplimentar lo determinado en el artículo 66.7 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, se propone añadir a la modificación del artículo 10.19 de la Normativa Urbanística del Plan General lo siguiente: **“Salvo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas, la tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de vivienda colectiva”**.
2. El artículo 5.27 de la Normativa del PGOU establece las condiciones que deben reunir las parcelas en Asentamientos Rurales **sólo a los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas**. [Léase apartado A) del artículo].

La superficie mínima que se propone en la nueva normativa es aplicable sólo a las parcelas existentes, no a las nuevas parcelaciones.

Por otro lado, la modificación que se pretende **mantiene la edificabilidad máxima de las parcelas de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, tal como está establecida en el Plan General vigente (artículos 5.30.5 y 10.19) .

En consecuencia, la modificación **no significa aumento de edificabilidad ni del número potencial de habitantes** cuya variación al alza hubiera implicado la necesidad de aumento de espacios libres.

3. A pesar de que se modifican los retranqueos, ocupación máxima y superficie mínima de parcela, como ya se ha referido en el apartado anterior se mantiene el coeficiente de edificabilidad máxima, luego no se verá incrementada ésta. La edificación debe cumplir simultáneamente todos los parámetros aplicables.
4. Toda vez que en la Ficha de Ordenación del Área A.1 (Alajeró casco tradicional) no se hace referencia alguna a la tipología de Ciudad Jardín general definida en el capítulo 3 del Título X de la Normativa Urbanística, sino que se determina expresamente que la tipología a aplicar en el resto de las manzanas no citadas expresamente será la de Ciudad Jardín en las condiciones establecidas para los Asentamientos Rurales en el Capítulo 5 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas, **no se produce contradicción alguna**, puesto que no se han de aplicar las dos tipologías simultáneamente, sino sólo la de los Asentamientos Rurales.
5. Los datos que se señalan para la unidad de actuación UA-1.1 son el resultado de la medición actual sobre la cartografía oficial de GRAFCAN. El presente expediente no plantea ninguna modificación en la ordenación de su ámbito, sino la corrección de los datos contenidos en el PGOU-2004.

En cualquier caso, las variaciones de los datos con respecto a los contenidos en el Plan General vigente no son sustanciales, además de que, habiendo disminuido la superficie total real, se aumenta ligeramente la superficie de Áreas Libres de Uso Público. Todo ello según nueva medición de las distintas manzanas de la ordenación (que se mantiene sin variación alguna).

6. A efectos de no aumentar la edificabilidad a pesar de modificar la tipología edificatoria de las manzanas 3.14a y 3.14b de abierta a cerrada, se señala expresamente que dichas manzanas tendrán una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Ello significa que para no superar dicho coeficiente, no se podrán agotar al máximo el resto de parámetros (dos plantas de altura máxima, ocupación, etc.).
7. De la misma manera que se ha señalado en el punto 5 para la Unidad de Actuación UA-1.1, los datos que se incorporan en el cómputo de superficies de espacios libres de uso público y de Equipamientos y Sistemas Generales a nivel general son producto de la medición actual de las parcelas sobre la cartografía oficial utilizada, **sin que haya sido variada la ordenación urbanística**. Véanse los distintos planos.
8. La modificación que se propone no afecta en absoluto a la superficie de las zonas verdes o espacios libres de uso público, Sistemas Generales, Dotaciones ni a Equipamientos.

Como ya se ha referido en el apartado anterior, los datos numéricos que se incorporan en el presente expediente son el resultado de una nueva medición sobre cartografía actual de las distintas superficies ordenadas por el Plan de 2004, sin que se haya modificado la ordenación del mismo.

Observaciones derivadas del Informe Jurídico emitido por el Servicio Jurídico de planeamiento urbanístico occidental.

1. La conveniencia y oportunidad e interés público de la modificación se justifica en el expediente (Apartado 3 de la Memoria).
2. Se modifica el uso de vivienda colectiva en los Asentamientos Rurales.
3. S/C.
4. Se expresa la inexistencia de determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios, toda vez que no se merma la edificabilidad, no se modifica la ordenación ni se producen nuevas afecciones en cuanto a los usos autorizados.
5. No se detectan supuestos susceptibles de generar derechos indemnizatorios. Se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración municipal en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Alajeró, Abril de 2017

Ágata Gómez Rosales, arquitecto.

**ANEXO D. Conclusiones contenidas en los informes técnico y jurídico elaborados por los servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio con fecha 24-11-2017.**

JRBN//  
EXPTE.: 2016/14135

## AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

En virtud del principio de colaboración administrativa previsto, tanto en el derogado artículo 11 del TRLOTENC, vigente al inicio del presente expediente, como el concordante artículo 19.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de aplicación en este momento, adjunto se remiten como anexo las conclusiones contenidas en los informes técnico y jurídico elaborados por los servicios de esta Dirección General de Ordenación del Territorio relativos al trámite de aprobación inicial de la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Alajeró, relativa a las tipologías edificatorias**, de ese término municipal a fin de que sean tomadas en consideración por ese Ayuntamiento en su trámite de aprobación definitiva en sede municipal.

### ANEXO

#### «INFORME TÉCNICO

(...)

#### C) OBSERVACIONES

La presente Modificación responde a las consideraciones del acuerdo de la COTMAC de fecha 06.02.2017, en el apartado *Memoria-Informe de subsanación de reparos*, de las *Notas previas a la Memoria del Texto Refundido*, contenido en su Memoria.

A continuación se relacionan las observaciones derivadas del informe técnico emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, contenidas en el citado acuerdo de la COTMAC (en azul), y se hacen las consideraciones oportunas al documento remitido.

*1. En cuanto a la propuesta de admitir la tipología de Ciudad Jardín B en general en todos los asentamientos rurales, que según la modificación del artículo 10.19 “La tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva”, hay que señalar que el TR*



señala en su art. 66.7. “El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar...”. De lo que resulta la imposibilidad de admitir la vivienda colectiva en los **asentamientos rurales**.

A la modificación del artículo 10.19 de la Normativa Urbanística del PGO, se ha añadido lo siguiente: “Salvo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas, la tipología de Ciudad Jardín Grado B admite el uso de vivienda colectiva”, Por lo tanto, se considera **subsano**.

2. En la definición de la nueva tipología Ciudad Jardín B, se establece como parcela mínima y como diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela aquellos que permitan “desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan y con las condiciones de iluminación y ventilación también reguladas en el mismo”. En el art. 5.27. Condiciones de la parcela, referido a los **asentamientos rurales**, se establece:

de edificación abierta o aislada:  
- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los quinientos (500) metros cuadrados. En cuanto a este aspecto serán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan cuya superficie sea igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.

De la definición de vivienda mínima establecida en la normativa del PGO, art. 9.9, y por aplicación de las características que en ese artículo se establecen, se deduce que la vivienda mínima permitida podría tener unos 35 m<sup>2</sup>. Por aplicación del coeficiente de edificabilidad calculamos la superficie de parcela necesaria para esta “vivienda mínima” desarrollada en una planta, que estaría en torno a los 60 m<sup>2</sup> y no a los 200 o 500 m<sup>2</sup> que marca el art. 5.27.

Se considera que los parámetros para definir la Ciudad Jardín B no permiten el cálculo de la edificabilidad total o **número de potenciales habitantes, que son necesarios para el cómputo de los espacios libres**.

Respecto a esta cuestión, la presente Modificación responde en el apartado Memoria-Informe de subsanación de reparos de la siguiente manera:



2. El artículo 5.27 de la Normativa del PGOU establece las condiciones que deben reunir las parcelas en Asentamientos Rurales **sólo a los efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas**. [Léase apartado A) del artículo].

La superficie mínima que se propone en la nueva normativa es aplicable sólo a las parcelas existentes, no a las nuevas parcelaciones.

Por otro lado, la modificación que se pretende **mantiene la edificabilidad máxima de las parcelas de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, tal como está establecida en el Plan General vigente (artículos 5.30.5 y 10.19) .

En consecuencia, la modificación **no significa aumento de edificabilidad ni del número potencial de habitantes** cuya variación al alza hubiera implicado la necesidad de aumento de espacios libres.

Efectivamente, el apartado A) del artículo 5.27 de la Normativa Urbanística del PGO vigente, establece condiciones a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los **asentamientos rurales**. En el mismo se dispone que *“serán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan cuya superficie sea igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados”* y, también, que *“la superficie de la parcela deberá igualar o superar los quinientos (500) metros cuadrados”*, en este caso sí, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en parcelas, las cuales también pueden ser edificadas.

**Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.**

A) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los **asentamientos rurales**, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

de edificación abierta o aislada:

- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los quinientos (500) metros cuadrados. En cuanto a este aspecto serán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan cuya superficie sea igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.

Luego, el PGO vigente limita la parcela existente de 200 m<sup>2</sup> como la parcela mínima para ser edificable, pero la presente Modificación, para la *Ciudad Jardín Grado B*, la establece en *“la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan y con las condiciones de iluminación y ventilación también reguladas en el mismo”*, sin más parámetro que cumplir, que la **edificabilidad neta máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** .



Mientras se mantenga la superficie de suelo a la que se aplique esa edificabilidad, no se derivará un aumento de edificabilidad total. En cambio, con la parcela edificable que se admite en la *Ciudad Jardín Grado B*, sí se produciría un aumento del número de habitantes, porque daría lugar al aumento del número de viviendas potenciales, al hacer posible la construcción de tales viviendas en parcelas de superficie menor a la establecida en el PGO vigente.

Ello implica, por parte de la presente Modificación, la necesidad de aumentar la superficie de espacios libres en proporción a 5m<sup>2</sup> por cada uno de esos habitantes, los cuales, por otra parte, no han sido contabilizados en su totalidad, ya que faltan los de los **asentamientos rurales** (no se aporta el correspondiente CUADRO COMPARATIVO relativo a los mismos).

En lugar de las tipologías edificatorias de Edificación Abierta y Ciudad Jardín (aislada), que dispuso el PGO vigente en todos los **asentamientos rurales**, la presente Modificación propone la "*Ciudad Jardín Grado B*", con carácter general, y la "*Edificación Cerrada en las áreas interiores a los asentamientos consolidados en esta tipología*", y admite en ésta última, la construcción de "*las parcelas residuales de superficie inferior a la mínima existente*", que también, conllevaría el consiguiente aumento del número de habitantes.

Por lo tanto, la presente Modificación debe incorporar los cuadros necesarios, con los datos que correspondan según la modificación pretendida, y contabilizar el número de habitantes en que se aumenta, previendo además, la superficie de espacios libres en proporción a 5m<sup>2</sup> por cada uno de esos habitantes.

*3. En la descripción de la propuesta se indica que ésta "Mantendrá los parámetros de uso y edificabilidad y altura máxima de la edificación, a los efectos de que la modificación no suponga aumento de la edificabilidad global de las áreas en que se aplica". Se modifican los parámetros de retranqueos, ocupación de la parcela y superficie mínima de la parcela, al modificar estos parámetros la edificabilidad se verá incrementada.*

*Este hecho implicaría en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional. (art. 46.5.b. TR).*



La presente Modificación se justifica al respecto, en el sentido de que si bien se modifican esos parámetros, “se mantiene el coeficiente de edificabilidad máxima”, y “la edificación debe cumplir simultáneamente todos los parámetros”. Cuestión distinta es que al modificar la superficie mínima de la parcela, en este caso introduciendo la tipología de *Ciudad Jardín Grado B*, que permite poder edificar parcelas con superficie inferior a la mínima establecida por el PGO, se construyan más viviendas de las que resultarían aplicando el PGO, dando como resultado el aumento del número de habitantes. Este hecho implicaría en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional. (art. 46.5.b. TR).<sup>1</sup>

*4. Al introducir en la ficha del Área A.1.-ALAJERÓ (Casco Tradicional) que “En el resto de las manzanas la tipología será la de Ciudad Jardín en las condiciones establecidas para los asentamientos rurales en el Capítulo 5 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas” se produce una contradicción: La normativa para Ciudad Jardín es diferente en el art. 10.19 que en la normativa específica de asentamientos rurales a la que hace referencia el texto, ya que se establecen otras condiciones de diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela y de ocupación máxima de la misma.*

Respecto a esta cuestión, la presente Modificación responde en el apartado Memoria-Informe de subsanación de reparos de la siguiente manera:

4. Toda vez que en la Ficha de Ordenación del Área A.1 (Alajeró casco tradicional) no se hace referencia alguna a la tipología de Ciudad Jardín general definida en el capítulo 3 del Título X de la Normativa Urbanística, sino que se determina expresamente que la tipología a aplicar en el resto de las manzanas no citadas expresamente será la de Ciudad Jardín en las condiciones establecidas para los Asentamientos Rurales en el Capítulo 5 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas, **no se produce contradicción alguna**, puesto que no se han de aplicar las dos tipologías simultáneamente, sino sólo la de los Asentamientos Rurales.

Se aclara que no existe tal contradicción. Por lo tanto , se considera **subsanado**.

*5. Se ha de justificar la modificación de los parámetros de la UA-1.1, que se incorporan a la ficha del Área A.1. Alajeró (Casco Tradicional).*

1 Hoy artículo 166.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



Respecto a esta cuestión, la presente Modificación responde en el apartado *Memoria-Informe de subsanación de reparos* de la siguiente manera:

5. Los datos que se señalan para la unidad de actuación UA-1.1 son el resultado de la medición actual sobre la cartografía oficial de GRAFCAN. El presente expediente no plantea ninguna modificación en la ordenación de su ámbito, sino la corrección de los datos contenidos en el PGOU-2004.

En cualquier caso, las variaciones de los datos con respecto a los contenidos en el Plan General vigente no son sustanciales, además de que, habiendo disminuido la superficie total real, se aumenta ligeramente la superficie de Áreas Libres de Uso Público. Todo ello según nueva medición de las distintas manzanas de la ordenación (que se mantiene sin variación alguna).

El escaso incremento de edificabilidad (13,93 m<sup>2</sup>) no da lugar a superficie suficiente para una vivienda. Se considera **subsanado** con la explicación dada en la *Memoria-Informe de subsanación de reparos*.

*6. En el documento se indica que “para los ámbitos y tipologías en que se propone la modificación se mantiene el mismo coeficiente de edificabilidad aplicable a las distintas parcelas. Por otro lado, el aumento que supone la asignación de la tipología de edificación cerrada ya consolidada en algunas parcelas de Área de Trincheras queda compensado con la limitación en la altura de la edificación de las mismas y por la introducción de nuevos elementos en la red viaria no contemplados en el PGOU-2004.”*

*En cuanto a la “limitación en la altura de la edificación de las mismas”, se ha de justificar la compensación que se plantea, puesto que en la ficha del PGO actual se indica como altura máxima: “Dos plantas en todas las tipologías edificatorias, sin perjuicio de la normativa general para cada una de ellas” y en la propuesta de modificación el mismo número de plantas.*

Respecto a esta cuestión, la presente Modificación responde en el apartado *Memoria-Informe de subsanación de reparos* de la siguiente manera:

6. A efectos de no aumentar la edificabilidad a pesar de modificar la tipología edificatoria de las manzanas 3.14a y 3.14b de abierta a cerrada, se señala expresamente que dichas manzanas tendrán una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Ello significa que para no superar dicho coeficiente, no se podrán agotar al máximo el resto de parámetros (dos plantas de altura máxima, ocupación, etc.).



No se considera subsanado, ya que la explicación dada no se ajusta a la realidad, porque la edificabilidad máxima asignada por la Modificación es de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, y no de 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (que es la del PGO vigente).

Así, consta en el “CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO A-3 (TRINCHERAS) LOS ASENTAMIENTOS RURALES DELIMITADOS”, y en la “Propuesta de MODIFICACIÓN de la Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.3 Trincheras”, del documento remitido correspondiente a la Modificación, de los cuales se adjuntan las siguientes imágenes:

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL AREA DEL SUELO URBANO A-3 (TRINCHERAS) (hoja 1/2)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/ PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
3.1	Residencial	Cerrada	171,51	2	343,02	3
3.2	Residencial	Ciudad Jardín B	987,91	0,6	592,75	5
3.3	Terciario/Industrial	Cerrada	5.406,89	1,8	9.732,40	0
3.4	Residencial	Ciudad Jardín B	1.960,23	0,6	1.176,14	9
3.5	Residencial	Ciudad Jardín B	948,38	0,6	569,03	4
3.6	Residencial	Cerrada	462,06	2	924,12	7
3.7a	Residencial	Cerrada	903,07	1,8	1.625,53	13
3.7b	Residencial	Ciudad Jardín B	1.398,98	0,6	839,39	6
3.8	Residencial	Ciudad Jardín B	1.788,35	0,6	1.073,01	8
3.9	Residencial	Ciudad Jardín B	749,34	0,6	449,60	3
3.10	Residencial	Ciudad Jardín	5.884,10	0,6	3.530,46	7
3.11	Residencial	Ciudad Jardín	1.571,95	0,6	943,17	2
3.12a	Residencial	Ciudad Jardín B	232,59	0,6	139,55	1
3.12b	Residencial	Ciudad Jardín B	174,91	0,6	104,95	1
3.13	Residencial	Ciudad Jardín	2.900,69	0,6	1.740,41	3
3.14a1	Residencial	Ciudad Jardín B	507,99	0,6	304,79	2
3.14a2	Residencial	Cerrada	487,46	1	487,46	4

<b>ALAJERÓ</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: <b>A.3</b> (TRINCHERAS)	HOJA 4 / 5
--	-------------------------------	---------------

Ágata Gómez Rosales, Arquitecta

Abril 2017

- En áreas de edificación en tipología ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras al descubierto colindantes con las parcelas que se pretenden construir. En tal caso, ello no debe suponer aumento de la edificabilidad máxima permitida.

**ALTURA MÁXIMA :**

**Dos plantas** en todas las tipologías edificatorias, sin perjuicio de la normativa general para cada una de ellas.

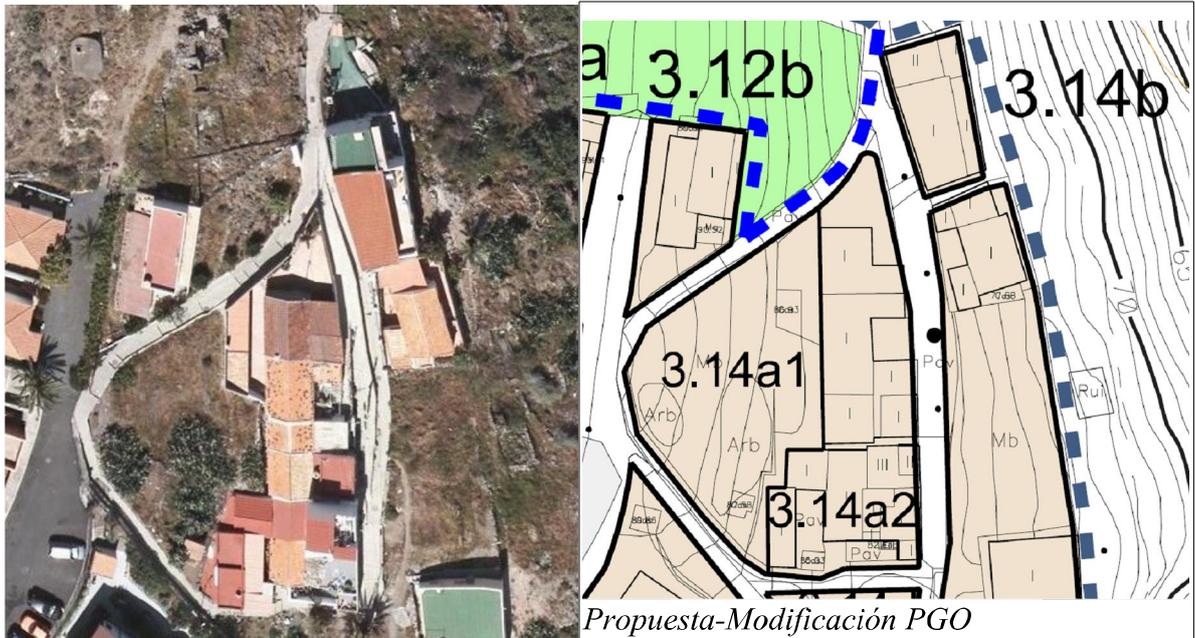
**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:**

La correspondiente a cada tipología edificatoria según Título 10 de las Normas Urbanísticas.

**La edificación cerrada en la manzana 3.14b tendrá una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.**



Las superficies de las parcelas de las manzanas 3.14a2 y 3.14b a las que se hace referencia están entre los 35 y 80 m<sup>2</sup>, siendo mayoritarias las más pequeñas, que en consecuencia, presentan dos plantas de altura. En las siguientes imágenes se puede observar la zona en cuestión, y la propuesta de la Modificación para la misma.



Con lo cual, debe corregirse, eliminando de la presente Modificación, la afirmación contenida en este apartado (entre comillas).

*7. Se indica en el documento que “se mantienen los mismos elementos de espacios libres de uso público y dotaciones previstos en el plan general de 2004”, no obstante se aprecia variación en el cómputo de las superficies, tanto de Áreas Libres como de Equipamientos y Sistemas Generales, disminuyendo la superficie de las Áreas Libres y aumentando la superficie de los Equipamientos y Sistemas Generales.*

Respecto a esta cuestión, la presente Modificación responde en el apartado *Memoria-Informe de subsanación de reparos* de la siguiente manera:

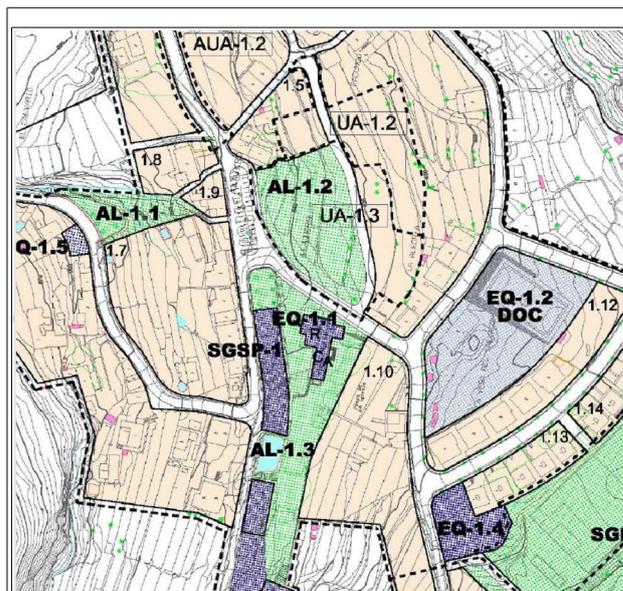
- 7. De la misma manera que se ha señalado en el punto 5 para la Unidad de Actuación UA-1.1, los datos que se incorporan en el cómputo de superficies de espacios libres de uso público y de Equipamientos y Sistemas Generales a nivel general son producto de la medición actual de las parcelas sobre la cartografía oficial utilizada, **sin que haya sido variada la ordenación urbanística**. Véanse los distintos planos.
- 8. La modificación que se propone no afecta en absoluto a la superficie de las zonas verdes o espacios libres de uso público, Sistemas Generales,



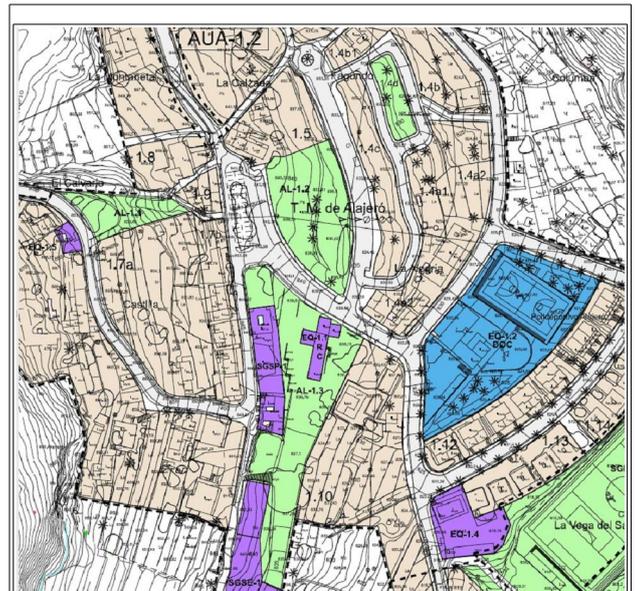
No se considera subsanado ya que la explicación dada no se ajusta a la realidad.

Por ejemplo, en el espacio libre denominado AL-1.2 (cesión de la antigua UA-1.3) se ha reducido la superficie de suelo con tal destino, como consecuencia principalmente del aumento de la sección de las vías con las que linda, y no se ha previsto suficiente superficie de suelo destinada a espacio libre (faltan 649,97 m<sup>2</sup>), que la restituya (el nuevo espacio libre de la antigua UA-1.2, denominado 1.4d, mide 522,53 m<sup>2</sup>).

Las siguientes imágenes muestran la ordenación del PGO vigente y la propuesta en la presente Modificación, donde se puede observar lo reseñado.



PGO VIGENTE



MODIFICACIÓN PROPUESTA

**8.** Según los datos del número de viviendas en las áreas de **suelo urbano** que se contienen en la modificación presentada, se desprende que a nivel general, para todo el **suelo urbano** hay un incremento de 9 viviendas (aumentan 27 viviendas en A.1. Alajeró y disminuyen 18 en A.3. Trincheras), con respecto al PGO vigente. Por aplicación del art. 32 del TR “se debe garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa”, por lo tanto el incremento en número de viviendas ha de implicar un incremento en la superficie de espacios libres. No obstante, en la propuesta presentada se produce una disminución en esta superficie para el conjunto del suelo urbano (-151,94 m<sup>2</sup>). El art. 46.5. a) del TR establece que



*“Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En estos casos, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares” y el 46.5. b) que “Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.*  
*Se ha de tener en cuenta lo que se indica en punto 2 de este apartado de observaciones a los mismos efectos de cálculo de espacios libres públicos.*

No se ha subsanado.

Además, se observa que en el documento de Modificación, objeto del presente informe, se ha incrementado el número de viviendas respecto al PGO, y también respecto al anterior documento sometido a la COTMAC en fecha 06.02.2017.

Con respecto al PGO vigente, para todo el **suelo urbano** hay un incremento de 39 viviendas (aumentan en 27 viviendas en A.1. Alajeró, y en 12 viviendas en A.3. Trincheras); consecuentemente, se aumenta el número de habitantes.

De los datos aportados en la documentación remitida, también se deduce que la modificación incrementa el volumen edificable de una zona: en el **suelo urbano**, de los 42.099,39 m<sup>2</sup>c de *edificabilidad resultante* del PGO vigente, pasa a 45.458,15 con la modificación.

A estas cantidades, habría que añadir las que se deriven del recuento de viviendas potenciales en los **asentamientos rurales**, que no se han tenido en cuenta y así se indica en el presente informe, al hacer las consideraciones oportunas a la observación número 2, derivada del informe técnico y contenida en el acuerdo de la COTMAC del 06.02.2017.

Por lo tanto, el incremento en número de viviendas, aumenta el número de habitantes e incrementa el volumen edificable, y ha de implicar un incremento en la superficie de espacios libres, así:



- ◆ Por aplicación del art. 32 del TR<sup>2</sup> “se debe garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa”.
- ◆ Por la del art. 46.5. a) del TR<sup>3</sup>, como la modificación afecta a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos (se indica en el apartado anterior), “para su aprobación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares”.
- ◆ Y por la del 46.5. b)<sup>4</sup>, “se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de 5 m<sup>2</sup> por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.

*9. En la modificación presentada, se propone el cambio de tipología a Ciudad Jardín B en parcelas que estando construidas en el momento de la aprobación del PGO del 2004, y correspondiéndose a una promoción conjunta de viviendas, no fueron amparadas por el PGO del 2004, concretamente las parcelas 1.12, 1.13 y 1.14. Se remite a consideración jurídica.*

Su subsanación o no, también se remite a consideración jurídica .

(...)

## **INFORME JURÍDICO**

(...)

**SEGUNDA.-** Sentado lo anterior, y en cuanto a la propuesta de ordenación, a continuación se procede a transcribir la parte del Anexo II del Acuerdo de la COTMAC de 6 de febrero de 2017, referente a las observaciones planteadas en el informe emitido por los servicios jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y que hizo suyas la COTMAC, y su grado de cumplimiento o subsanación en el presente documento, expresando en cursiva y negrilla el texto extraído del mencionado Acuerdo de la COTMAC de 6 de febrero de 2017:

### ***B) OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR EL SERVICIO JURÍDICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL DE FECHA 18 DE ENERO DE 2017.***

#### ***1. Se deberá justificar y acreditar suficientemente el interés público de la***

- 2 Hoy artículo 137.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- 3 Hoy artículo 166.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- 4 Hoy artículo 166.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



***misma, así como su conveniencia y oportunidad.***

En el documento aprobado inicialmente se amplía el apartado tercero de la Memoria Justificativa, referente al Interés General, Conveniencia y Oportunidad de la Modificación Puntual, argumentando, de forma resumida lo siguiente:

“Es de interés general y conveniente, el cumplimiento del objetivo de mantener al máximo las características ambientales y la arquitectura e intervención humana en general de los núcleos existentes. Para ello resulta preciso las modificaciones que se introducen en la ordenación vigente, dirigidas al mantenimiento al máximo de las condiciones de implantación de dicha arquitectura, adaptando al máximo la normativa a las características de las construcciones existentes.

A ello se une –justificadamente- el interés del Ayuntamiento de Alajeró en reducir en lo posible las disconformidades de la edificación preexistente con el planeamiento general vigente, evitando así “situaciones legales de consolidación” artificiales.

Las modificaciones planteadas son de carácter general, de aplicación a todo el municipio.

Toda vez que el proceso de Adaptación del Plan General a la nueva legislación urbanística sobrevenida desde su aprobación y al Plan Insular de La Gomera está paralizado en estos momentos, la Conveniencia y Oportunidad de la tramitación del expediente queda de manifiesto por la urgente necesidad de resolver las situaciones ya planteadas.

Conforme a la anterior argumentación, aún cuando la justificación solicitada por la COTMAC resulta ser un concepto jurídico indeterminado, entiende el técnico que suscribe que con los razonamientos expuestos por la administración municipal, queda suficientemente acreditado el interés público de la Modificación Puntual así como su conveniencia y oportunidad.

***2. Respecto a la tipologías en los distintos ámbitos se ratifica lo expuesto en el apartado A.1) del presente, debiéndose tener en cuenta la Directriz 63 de la Ley 19/2003.***

En el documento aprobado inicialmente se modifica el uso de vivienda colectiva, prohibiéndose tanto en Asentamientos Rurales como en Asentamientos Agrícolas, dando cumplimiento, tano al contenido de la derogada Directriz 63 de la Ley 19/2003, como a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que tampoco permite el uso de vivienda colectiva en Suelo Rústico, por lo que queda subsanada la anterior observación.

***3. Se deberá solicitar, en la sucesiva tramitación del expediente, informe a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, a los efectos de tener conocimiento de los posibles expedientes incoados en el ámbito.***

Consta en el expediente administrativo municipal la remisión a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural del Gobierno de Canarias de un ejemplar de la Modificación Puntual aprobada inicialmente, acompañada



del Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial de la misma, por lo que se considera subsanada la anterior observación.

**4. El Documento deberá tener en cuenta las determinaciones derivadas del acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de diciembre de 2009. En la COTMAC celebrada en fecha 23 de diciembre de 2009 se tomó conocimiento de un informe relativo a un asunto de presidencia en el cual se expone la necesidad de que los documentos de planeamiento contengan lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Procedimientos, y especificándose respecto a la Memoria que deberá contener un análisis completo de los efectos de la nueva ordenación propuesta sobre las determinaciones de planeamiento que alteran las vigentes anteriormente o impongan nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar. En caso contrario, deberá expresar la inexistencia de determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.**

**En el mismo acuerdo de la COTMAC, se especifica respecto al Estudio Económico-Financiero, que en caso de que en el proceso de formulación del planeamiento se detecten determinaciones que alteren o modifiquen las vigentes o supongan limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos que sean susceptibles de generar derechos indemnizatorios, además de su reflejo en la Memoria, habrá de valorarse con un Estudio Económico Financiero de forma genérica la cuantía estimada de las posibles indemnizaciones y asignará expresamente la cuantía estimada así como las partidas o medios económicos propios que se asignarán al pago, en su caso, de las posibles indemnizaciones. Si la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derivase de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, así como la cuantía estimada en concepto de indemnización de las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes.**

**Tal y como señala el acuerdo citado del Consejo de Gobierno (mediante la expresión “En uno u otro caso”), aunque no se hayan detectado supuestos susceptibles de generar derechos indemnizatorios, es necesario que se incorpore el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.**

En el documento ahora examinado se expresa la inexistencia de determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios, toda vez que no se merma la edificabilidad, no se modifica la ordenación ni se producen nuevas afecciones en cuanto a los usos autorizados.



A mayor abundamiento, el Acuerdo Plenario de 2 de Junio de 2017, de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, en su Dispositivo Cuarto, reconoce expresamente la asunción de responsabilidad del Ayuntamiento de Alajeró en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas, por lo que queda subsanada la anterior observación.

No obstante lo anterior, señalar que conforme a la Disposición Transitoria Sexta, apartado 2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la competencia para la aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto en la citada ley, correspondiendo la aprobación definitiva del documento, en el caso que nos ocupa, al propio Ayuntamiento de Alajeró, siendo por tanto dicha administración la única responsable del pago de posibles indemnizaciones de las determinaciones urbanísticas propuestas.

***5. Informe de Sostenibilidad Económica. En el mismo sentido del punto anterior, el artículo 15.4 TRLS'08 en la redacción dada por la DF 12ª, apartado 9, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, LRRR), establece: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”***

En el documento aprobado inicialmente no se incorpora el Informe de Sostenibilidad Económica requerido por la COTMAC en su Acuerdo de 6 de febrero de 2017, por lo que se mantiene la mentada observación al no haberse procedido a su subsanación.

***Por otro lado, El artículo 54.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (en adelante, RDL 781/1986) establece la exigibilidad del informe previo del Interventor “o de quienes legalmente les sustituyan”, cuando el acuerdo a adoptar por la entidad tenga que ver con una materia “para las que se exija una mayoría especial”. Igual previsión contiene el artículo 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (en adelante, ROF). En este sentido, el artículo 47.2.II) de la LRBR establece la obligatoriedad de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación cuando se trate de “acuerdos que corresponda adoptar a la corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística”.***



No consta tampoco el informe previo del Interventor Municipal en la fase de aprobación inicial que ahora se tramita por lo que se mantiene la citada observación al no haberse procedido a su subsanación.”»

## **DIRECTOR GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO**

**ANEXO E. Informe a las Conclusiones contenidas en los informes técnico y jurídico elaborados por los servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio con fecha 24-11-2017.**

**a) Informe Técnico.-**

**a.1.-** Se considera subsanada la observación sobre la no permisibilidad del uso de Vivienda Colectiva en los Asentamientos Rurales.

**a.2.-** El Informe Técnico manifiesta que *“... con la parcela edificable que se admite en la Ciudad Jardín Grado B, si se produciría un aumento del número de habitantes, porque daría lugar al aumento del número de viviendas potenciales (...) Ello implica la necesidad de aumentar la superficie de espacios libres en proporción a 5 m<sup>2</sup> por cada uno de esos habitantes...”*.

Se señala también en este punto del Informe que la presente Modificación debe incorporar los cuadros necesarios para los asentamientos rurales.

En cuanto a estas manifestaciones debemos señalar que no es correcta la afirmación de que, **manteniendo la misma edificabilidad y superficie total del suelo destinado al uso residencial (como sucede en el presente expediente)**, el aumento del número de viviendas signifique el aumento de habitantes potenciales.

Sí es obvio que la disminución de la superficie mínima de las parcelas a las que se les asigna la tipología de Ciudad Jardín Grado B supone el aumento del número de viviendas potenciales, pero no que ello implique el aumento del número de habitantes, también potenciales.

Y ello porque, como es sabido, en el uso residencial, la edificabilidad asignada a las parcelas (que no varía en este caso) se destina a zonas de estancia, comedor, cocinas, aseos y baños, distribuidores y accesibilidad vertical, quedando la superficie restante destinada potencialmente a dormitorios, sin perjuicio de que puedan disponerse otras dependencias adicionales como garajes, trasteros, despachos, etc.

Del número de dormitorios potenciales y de su superficie, en función de sus dimensiones y de los parámetros mínimos determinados en el Anexo I del Decreto 117/2006 por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas, se deducirá el número de habitantes potenciales de cada vivienda.

En consecuencia, con el mismo coeficiente de edificabilidad y altura máximas y sin perjuicio de la aplicación de distintos parámetros de separaciones a linderos y retranqueos, será igual el número de habitantes potenciales de una vivienda en una parcela de cuatrocientos metros cuadrados de superficie por ejemplo, que la suma de los habitantes de dos viviendas ubicadas en parcelas de doscientos metros cuadrados.

Y es posible que, en este último caso, incluso resulte inferior el número potencial, si se tiene en cuenta que al duplicarse el número de viviendas en el ejemplo, habrá de duplicarse el número de zonas de estar-comedor, cocinas e incluso baños, comunicación vertical, garaje, etc., disminuyendo con ello la superficie potencialmente destinada a dormitorios y por ende, el de habitantes potenciales.

En el cuadro que se acompaña a continuación, adoptando las superficies mínimas que, según el Decreto 117/2006, habrían de tener las distintas piezas de una vivienda, se hace el ejercicio de calcular aproximadamente la superficie útil que se podría destinar a dormitorios, una vez deducidas las necesarias para las piezas obligatorias (estar-comedor, cocina, cuartos higiénicos, garajes) y las de los elementos que facilitan la comunicación interior (distribuidores horizontales y verticales).

A pesar de lo burdo y simple del cálculo, resulta evidente que en una vivienda que se desarrolle en una parcela de 600 metros cuadrados de superficie, una vez satisfecho el espacio mínimo que según el Decreto 117/2006 habrían de tener las piezas obligatorias, el espacio restante que pudiera destinarse a dormitorios sería bastante superior a la suma de los mismos espacios de tres viviendas desarrolladas en parcelas de 200 metros cuadrados con edificabilidad equivalente.

Y toda vez que en función del número de dormitorios (de su superficie) se calcularía el número de habitantes potenciales, resulta también evidente que con la disminución de la parcela mínima no se aumentaría dicho número, sino que, incluso potencialmente podría reducirse.

SUPERFICIE	600	200
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Coeficiente m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6	0,6
EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m <sup>2</sup> c)	360	120
SUPERFICIE ÚTIL (80 %)	288	96
ESTAR-COMEDOR (m <sup>2</sup> ) (12+n)	30	18
COCINA (m <sup>2</sup> )	24	8
CUARTOS HIGIÉNICOS (m <sup>2</sup> )	21	7
ESCALERA (m <sup>2</sup> )	8	8
DISTRIBUIDORES horizontales (m <sup>2</sup> )	30	10
GARAJES (m <sup>2</sup> )	14	14
DORMITORIO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> )	10	10
RESTO SUPERFICIE POTENCIAL DORMITORIOS (m <sup>2</sup> )	151	21

$$151 > 21 \times 3$$

Notas: A las piezas se le aplican superficies **mínimas** según Decreto 117/206

El resto de parámetros se aplican proporcionalmente en función de la superficie de las viviendas.

n = número de habitantes (consideramos en el ejemplo que la parcela de 600 m<sup>2</sup> tiene el triple de habitantes que la de 200 m<sup>2</sup>)

En cuanto al segundo apartado de este punto del Informe Técnico, se adjunta en el Anexo A el cuadro correspondiente a los asentamientos rurales, que no sufre modificación respecto al contenido en el Plan General vigente al no modificarse la ordenación de dichos asentamientos y considerar que la modificación de la superficie mínima de las parcelas no implica aumento del número de habitantes, toda vez que también en ellos se mantiene el coeficiente de edificabilidad máxima de parcela.

**a.3.-** Se incide en este punto del Informe Técnico en que *“...introduciendo la tipología de Ciudad Jardín Grado B, que permite edificar parcelas con superficie inferior a la mínima establecida en el PGO, se construyan más viviendas de las que resultarían aplicando el PGO, dando como resultado el aumento del número de habitantes...”*

Nos remitimos a lo manifestado en el apartado anterior, en el que se justifica que - manteniendo la edificabilidad- la disminución de la superficie mínima de las parcelas sí supone el aumento del número de viviendas, pero ello no implicaría necesariamente el aumento del número de habitantes, y, en consecuencia, no resultaría necesario aumentar la superficie de los espacios libres de uso público como se demanda.

**a.4.-** Se considera subsanado en el propio Informe Técnico.

**a.5.-** Se considera subsanado en el propio Informe Técnico.

**a.6.-** Se corrige el error contenido en el Cuadro de Características Generales del área del suelo urbano A-3 (Trincheras) (hoja 1/2), modificando el coeficiente de edificabilidad máxima de la manzana 3.14a2 y asignándole el de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y modificando a su vez la hoja 4/5 de la Ficha de Ordenación y todos los resultados generales que quedan afectados con estos cambios.

**a.7.-** Se señala en el Informe Técnico que se ha producido una disminución de la superficie destinada al espacio libre de uso público AL-12 con la ampliación de la sección de la red viaria con la que linda al oeste.

Se subsana tal como queda recogido en las nuevas fichas de ordenación:

La AL-1.2 del PGOU vigente tiene una superficie real de 2.420,54 m<sup>2</sup>

La nueva área 1.4d tiene una superficie de 1.146,20 m<sup>2</sup>. La suma de ambas supera en 496,23 m<sup>2</sup> a la primitiva AL-1.2.

**a.8.-** Se vuelve a incidir en que se ha incrementado el número de viviendas respecto al PGO y que consecuentemente se aumenta el número de habitantes.

Se señala a su vez que se produce un incremento de la edificabilidad en el suelo urbano.

Y, en consecuencia, se demanda el incremento de los espacios libres de uso público.

En cuanto a ello debemos manifestar una vez más que la presente Modificación del Plan General **no altera la ordenación urbanística general ni la edificabilidad**. Los cambios que quedan reflejados en cuanto a la edificabilidad en los distintos cuadros aportados, resultan de una nueva medición de la ordenación preexistente sobre cartografía actualizada, y no vienen motivados por una reordenación.

En consecuencia, al no producirse aumento de la edificabilidad preexistente ni del número de habitantes (como ya ha quedado justificado en el apartado a.2), no resulta procedente exigir nuevas dotaciones de espacios libres simplemente por los datos que ofrece el resultado de la puesta en limpio de los números del PGOU previo, mediante una nueva medición de los espacios ordenados por dicho Plan.

## **b) Informe Jurídico.-**

**b.1.-** Justificación del interés público de la Modificación del Plan General, así como su conveniencia y oportunidad.- Entiende el Informe Jurídico que queda justificado.

**b.2.-** Prohibición del uso de vivienda colectiva en los Asentamientos Rurales y Agrícolas.- Se entiende a su vez en el Informe Jurídico que queda subsanado el reparo.

**b.3.-** Informe de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.- Queda incorporado al expediente administrativo, por lo que se considera subsanada la anterior observación.

**b.4.-** Expresión de la inexistencia en la Modificación del Plan General de determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios.- En el propio Informe Jurídico se considera subsanada la anterior observación.

**b.5.-** Exigencia de inclusión de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el expediente de Modificación del Plan General en el que se pondere el impacto de la Modificación en la Hacienda Pública afectada por la misma.- Se subsana incorporando la memoria como Anexo F.

**b.6.-** Exigibilidad de informe previo del Interventor a la aprobación de la Modificación del PGOU.

Se aportará por los Servicios Municipales correspondientes.

Santa Cruz de Tenerife, 8 de Enero de 2018

Ágata Gómez Rosales, Arquitecto.