

# MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ

## TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS



Enero de 2.018

*Documento para Aprobación Definitiva*

TEXTO REFUNDIDO conteniendo:

1. La subsanación y justificación de las observaciones manifestadas en el Acuerdo de la **COTMAC** de 6 de febrero de 2017 de emisión de Informe en trámite de Cooperación Interadministrativa de acuerdo a lo determinado en el artículo 11 del derogado Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en 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.
2. La subsanación de las observaciones realizadas en el Informe emitido el 28 de marzo de 2017 por la Secretaría General de Transporte y Dirección General de Aviación Civil del **Ministerio de Fomento**.
3. La subsanación de los reparos manifestados en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la **Costa y el Mar** de fecha 16 de Octubre de 2017.
4. Informe y propuesta de resolución a las alegaciones presentadas en el trámite de Información Pública.

## INDICE GENERAL

### MEMORIA

- 1) ANTECEDENTES
- 2) OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 3) INTERES GENERAL, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 4) DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.
- 5) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 6) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
  - 6.1.- NORMAS URBANÍSTICAS
  - 6.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA (Fichas de Ordenación)
    - 6.2.1.- Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.1 (Alajeró-Casco tradicional) actualmente vigente
    - 6.2.2.- Propuesta de Modificación de la Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.1 (Alajeró-Casco tradicional).-
    - 6.2.3.- Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.3 (Trincheras) actualmente vigente
    - 6.2.4.- Propuesta de Modificación de la Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.3 (Trincheras).-
    - 6.2.5.- Texto Normativo de la Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales actualmente vigente
    - 6.2.6.- Propuesta de Modificación del Texto Normativo de la Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales
- 7) JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PGOU VIGENTE
- 8) JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES EN GENERAL.
- 9) CONTENIDO.
- 10) DATOS COMPARATIVOS
- 11) ENCUADRE LEGAL
- 12) ANEXOS:

- A. Cuadros-Resumen actualizados según la medición sobre cartografía oficial reciente y ajuste de la ordenación.
- B. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 6 de Febrero de 2.017.
- C. Primer Informe y subsanación de reparos.
- 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.
- E. Segundo Informe y subsanación de reparos.
- F. Informe de Sostenibilidad Económica.
- G. Alegaciones formuladas en el trámite de Información Pública, informes y propuestas de resolución.
- H. Informe sectorial del Cabildo Insular de La Gomera.
- I. Informe de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural
- J. Informe de la Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil.
- K. Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 16 de Octubre de 2017.
- L. Subsanación de los reparos manifestados en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de fecha 16 de Octubre de 2017.

## **Memoria de la Modificación del Plan.-**

## 1. ANTECEDENTES

El planeamiento actualmente vigente en el municipio de Alajeró lo constituye 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 estructura el suelo urbano en varias áreas, que quedan ordenadas pormenorizadamente en la Normativa Urbanística específica (Ficheros de Ordenación), así como ordena los Asentamientos Rurales delimitados en el suelo rústico. En las fichas correspondientes a dichos núcleos, además de la ordenación pormenorizada correspondiente, se asignan los usos característicos y prohibidos de cada manzana, ámbito o parcelas y se fijan todos los parámetros de materialización del aprovechamiento aplicables en cada caso (tipologías edificatorias, alturas máximas de la edificación, retranqueos, separación a linderos, ocupación máxima, coeficiente de edificabilidad máxima, etc.).

Como resultado de la aplicación del planeamiento durante más de doce años de su vigencia se han detectado diversas y múltiples situaciones de disconformidad con el PGOU de edificaciones preexistentes al propio plan, las cuales –paradójicamente- sirvieron de base a éste para la clasificación y delimitación del suelo urbano o categorización del asentamiento rural en que se encuentran.

La mayoría de las situaciones de disconformidad provienen de la asignación genérica del PGOU de la tipología de “Ciudad Jardín” y/o “Abierta” a la gran mayoría de las manzanas del Área de Trincheras (A.3) y de Alajeró Casco (A.1), donde, sin perjuicio de la condición mayoritaria de “edificaciones aisladas” de las construcciones preexistentes, no se cumplen en gran número alguna o varias del resto de condiciones inherentes a la tipología de Ciudad Jardín o Abierta tal como queda definida en la Normativa Urbanística (parcela mínima, retranqueos, ocupación máxima, etc.).

Sin perjuicio de que dichas construcciones se hayan erigido o no con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, resultan disconformes con el Plan General, pero –como ya se verá-, no resultan afectadas por viales, espacios libres, dotaciones, equipamientos ni sistemas generales, ni alteran los parámetros urbanísticos básicos del plan de uso y edificabilidad, según determina el artículo 44 bis. 1 de la Ley 1/2013, de modificación del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, consistiendo la disconformidad con el Plan por tratarse

de construcciones erigidas sobre parcelas de superficie inferior a la mínima, y/o no cumplir con los retranqueos o separaciones mínimas a linderos; y/o por incumplir el parámetro de ocupación máxima de la parcela; y/o, por último, disidir de la tipología edificatoria (aislada o cerrada) asignada por el Plan a la parcela.

En términos de la propia Ley se trata de edificaciones de posible coexistencia con el Plan, puesto que su aplicación no conlleva necesariamente la obtención del suelo que ocupan, para su destino público, ni requieren de actuaciones públicas que impidan la utilización de las mismas.

## **2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL**

Como puede deducirse de lo manifestado en el apartado anterior, el objeto de la Modificación del Plan General que se desarrolla en el presente documento es el plantear una nueva regulación de las condiciones de implantación de la edificación aislada en el territorio, que suponga el máximo reconocimiento del parque edificado que conforma actualmente los núcleos urbanos y asentamientos, dado que precisamente su existencia y estado de consolidación, en función de lo determinado en los artículos 50 y 55 del DL 1/2.000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTYENCA), significaron la clasificación como suelo urbano o la categorización de asentamiento rural del suelo que actualmente ocupan.

Las propuestas de nueva regulación se plantean con el objeto de preservar además las características morfológicas que conforman el actual paisaje urbano y rural tradicional sin romper su actual armonía.

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.

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

Uno de los principales objetivos del vigente Plan General es el de **“Preservación del Paisaje en general y de las distintas variables medioambientales en particular”**, señalando expresamente en su Memoria lo siguiente:

*“ Se encuadra dentro de este gran objetivo de preservación del Paisaje el de **potenciación y salvaguarda de las Unidades Ambientales paisajísticas** constituidas por los asentamientos rurales y su entorno próximo, donde su cualidad predominante está en el equilibrio entre los factores físicos y bióticos y la **arquitectura e intervención humana en general**, resaltando como fundamental el protagonismo que los distintos palmerales adquieren en todas ellas”.*

Paradójicamente, la aplicación de los parámetros que fija el Plan para las diferentes tipologías edificatorias y las parcelas en que se ubican, (previstos en el actual planeamiento para su aplicación a los supuestos de sustitución edificatoria o de nuevos procesos reparcelatorios y ajeno a la actual psicosis del “fuera de ordenación” generada en el trámite de aprobación de otros planes generales), a la vez que –según la nueva reglamentación- dejarían en la situación legal de “fuera de ordenación” o “en situación de consolidación”<sup>1</sup> a un enorme porcentaje de las edificaciones que conforman los distintos núcleos (como se verá más adelante), dicha aplicación significaría un cambio sustancial del actual equilibrio entre la edificación y el entorno natural y, con ello, del paisaje urbano y de los asentamientos rurales.

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

---

<sup>1</sup> (Según su denominación en el artículo 44 bis del DL 1/2.000 introducido por la Ley 1/2.013 de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias).

la tramitación del expediente queda de manifiesto por la urgente necesidad de resolver las situaciones ya planteadas.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.-

Se acompañan a continuación diversos cuadros y planos que ilustran el grado de importancia de las situaciones de disconformidad con el Plan General de la edificación preexistente.

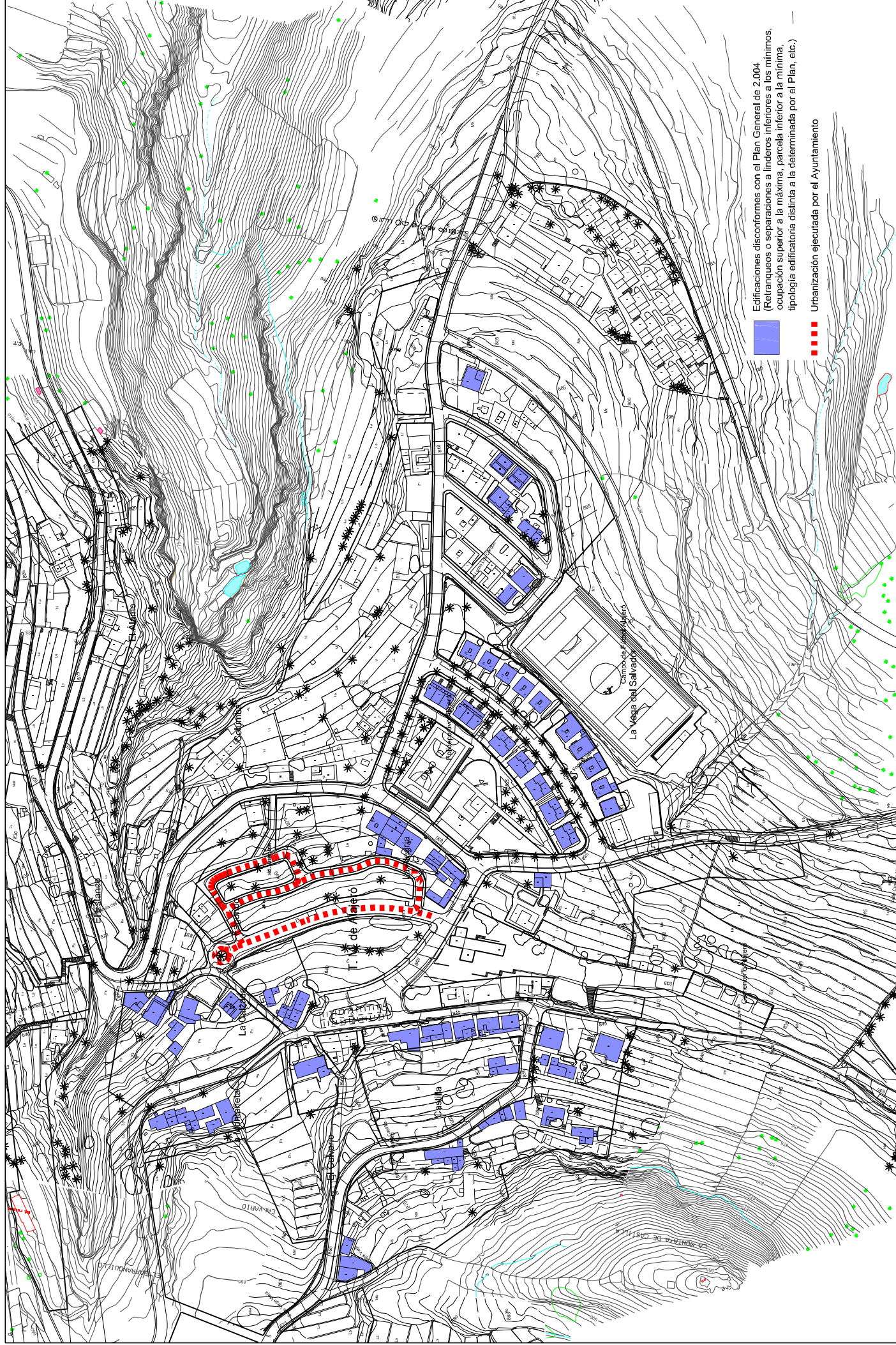
En dichos cuadros se han desglosado las distintas manzanas de los núcleos urbanos A.1 (Alajeró Casco) y A.3 (Trincheras) en las correspondientes parcelas catastrales que las integran, a fin de valorar la incidencia de las normas urbanísticas vigentes aplicadas a la edificación que en su caso contienen. Toda vez que las disconformidades que se apuntan se refieren a la tipología de Ciudad Jardín y Edificación Abierta que el Plan asigna a las parcelas y a que el núcleo de Playa Santiago (A.2) tiene asignado en su totalidad la tipología de edificación cerrada salvo casos aislados de manzanas destinadas a equipamiento comunitario ya consolidado y las 2.25, 2.28 y 2.29 que tienen asignada la tipología de Edificación Abierta, el análisis se realiza sólo para las áreas de suelo urbano de Alajeró Casco Tradicional y del Barrio de Trincheras.

En el Cuadro nº 1 (Análisis del estado de consolidación del Área A.1.- Alajeró Casco) se observa lo siguiente:

- El 92,3 % de las edificaciones materializadas en las parcelas con anterioridad a la aprobación del PGOU, que tienen asignada por éste la tipología de edificación Abierta, no mantienen los retranqueos o las separaciones a linderos mínimos y/u ocupación máxima exigibles por el plan para dicha tipología.
- El 25,71 % de edificaciones erigidas sobre parcelas que tienen asignada una tipología de edificación cerrada, se han consolidado en edificación aislada, sin mantener los retranqueos mínimos exigibles a esta tipología.
- El 21,22 % de las parcelas catastrales que conforman las manzanas con tipología de Abierta asignada por el PGOU incumplen la parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> determinada por el plan para esta tipología (artº 5.27 NN.UU. s/ remisión de la Ficha A.1, hoja 4/6).
- El 35,89 % de las parcelas edificadas en tipología de edificación Abierta exceden de la edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> fijada por el plan para esta tipología (artículo 5.30 de las Normas Urbanísticas s/ remisión de la Ficha A.1, hoja 4/6).
- El 23,07 % de las edificaciones consolidadas con anterioridad al plan, situadas en manzanas a las que éste asigna la tipología de Abierta, tienen la tipología de Edificación Cerrada.
- Por último, otras edificaciones (50 %) situadas en manzanas donde el plan prevé la tipología Cerrada, tienen las características de Ciudad Jardín o de edificación aislada.

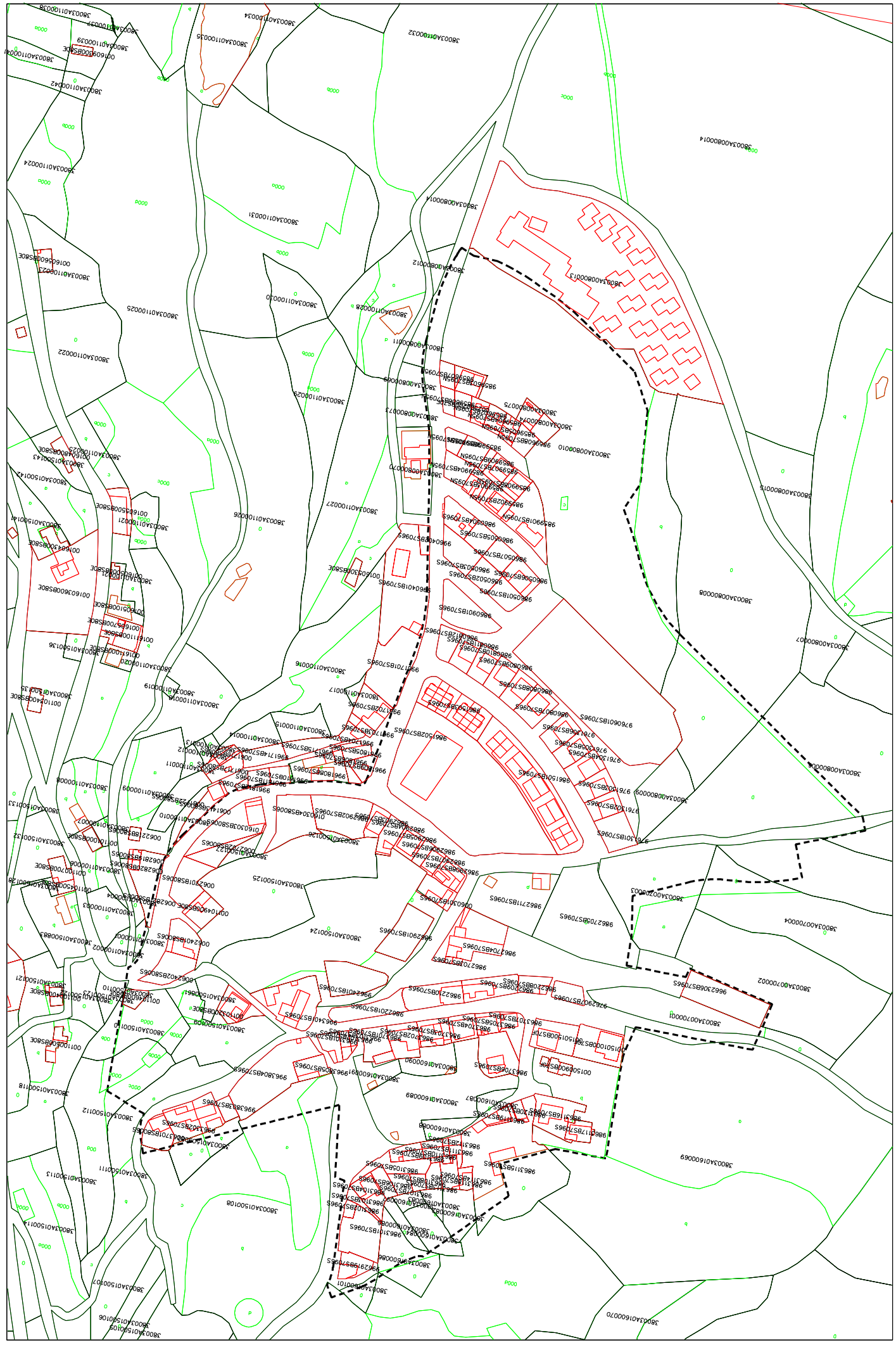


Se adjuntan a continuación los cuadros confeccionados a partir de los planos que también se acompañan:



Diciembre 2.015

AGATA GÓMEZ ROSALES, Arquitecta



CUADRO N° 1.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSOLIDACIÓN  
(ÁREA A.1- ALAJERÓ Casco)

MANZANA	Parcela catastral	SUPERFICIE DE PARCELA (m2) (S/ medición cartografía)	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2 (c)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m2/m2)		EDIFICABILIDAD RESULTANTE MANZANA (m2/m2)	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		CUMPLIMIENTO OCUPACIÓN, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS PGOU
				PGOU	PARCELA		PGOU	ACTUAL	
1.1	63701BS80065	283.53	77.00	0.60	0.2	0.6	ABIERTA	AISLADA-AD	
	9963302BS70965	444.29	301.00	0.60	0.6		ABIERTA	AISLADA-AD	
	9963302BS70965	368.88	193.4	0.60	0.5		ABIERTA	AISLADA	
	9963302BS70965	369.39	177.5	0.60	0.4		ABIERTA	AISLADA-AD	
	9963303BS70965	114.51	114.5	0.60	1.0		ABIERTA	AISLADA-AD	
	RESTO	1.005.84	0.00	0.60	0.00		ABIERTA	SIN EDIF.	
1.2	001103200BS80E	330.00	308.5	0.60	0.9	0.15	ABIERTA	AISLADA	
	38003A01500861	316.00	134.5	0.60	0.4		ABIERTA	AISLADA	
	RESTO	785.97	0.00	0.60	0.00			ABIERTA	SIN EDIF.
1.3	0062401BS80065	346.00	138.0	0.60	0.4	0.15	ABIERTA	AISLADA	
	0062402BS80065	579.70	0.00	0.60	0.00		ABIERTA	SIN EDIF.	
	0060301BS70965	261.00	83.2	0.60	0.3	0.24	ABIERTA	AISLADA	
	9862908BS70965	225.47	133.8	2.00	0.5		CERRADA	AISLADA-AD	
	9862908BS70965	135.00	73.00	2.00	0.5		CERRADA	CERRADA	
	9862906BS70965	99.00	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	
	9862905BS70965	213.91	132.8	2.00	0.6		CERRADA	AISLADA-AD	
	9862904BS70965	230.00	495.8	2.00	2.1	CERRADA	CERRADA		
	9862903BS70965	188.45	104.7	2.00	0.5	CERRADA	AISLADA-AD		
	0160303BS80065	725.00	264.2	2.00	0.3	CERRADA	CERRADA		
	001104900BS80E	278.00	377.4	0.60	1.3	ABIERTA	AISLADA		
	RESTO	4.606.50	0.00	0.60	0.00		ABIERTA	SIN EDIF.	
1.5	9863401BS70965	804.00	275.00	0.60	0.3	0.34	ABIERTA	AISLADA	
	9863102BS706965	63.00	49.00	0.60	0.7		ABIERTA	CERRADA	
	9863104BS706965	290.00	70.00	0.60	0.2		ABIERTA	AISLADA	
	9863108BS706965	175.00	61.00	0.60	0.3		ABIERTA	CERRADA	
	9863110BS706965	167.00	144.00	0.60	0.8		ABIERTA	CERRADA	
	9863111BS706965	36.00	32.00	0.60	0.8	ABIERTA	CERRADA		
	9863112BS706965	98.82	120.8	0.60	1.2	ABIERTA	CERRADA		
	9863119BS706965	120.00	150.00	0.60	1.2	ABIERTA	CERRADA		
	9863120BS706965	79.00	66.00	0.60	0.8	ABIERTA	CERRADA		
	9863116BS706965	504.00	120.00	0.60	0.7	ABIERTA	AISLADA		
	9863117BS706965	177.00	73.00	0.60	0.4	ABIERTA	AISLADA		
	001500900BS70F	121.00	171.00	0.60	1.4	ABIERTA	AISLADA		
	001501000BS70F	548.00	388.00	0.60	0.7	ABIERTA	AISLADA		
	001501500BS70F	463.00	252.00	0.60	0.5	ABIERTA	AISLADA		
	RESTO	7.217.84	0.00	0.60	0.00		ABIERTA	SIN EDIF.	
	0863701BS70965	241.76	0.00	2.00	0.00	CERRADA	SIN EDIF.		
	0863702BS70965	269.55	152.1	2.00	0.5	CERRADA	AISLADA		
	0863703BS70965	279.08	159.9	2.00	0.5	CERRADA	AISLADA-AD		
	0863704BS70965	185.46	127.2	2.00	0.6	CERRADA	AISLADA		
	0863705BS70965	162.60	121.9	2.00	0.7	CERRADA	CERRADA		
	0863706BS70965	520.00	139.5	0.60	0.2	ABIERTA	AISLADA		
	0863707BS70965	237.88	155.4	2.00	0.6	CERRADA	AISLADA		
	RESTO	3.595.17	57.60	0.60	0.00		ABIERTA	AISLADA	
1.8	9963805BS70965	891.15	182.60	0.60	0.2	0.20	ABIERTA	AISLADA	
	9963101BS709650001H	194.62	148.60	2.00	0.7		CERRADA	CERRADA	
1.9	9963102BS709650001H	96.16	55.00	2.00	0.5	0.70	CERRADA	CERRADA	
	9963103BS709650001H	55.71	37.3	2.00	0.6		CERRADA	CERRADA	
	9862711BS70965	1.414.95	409.5	0.60	0.7	ABIERTA	AISLADA		
1.10	9862705BS70965	2.210.25	72.4	0.60	0.00	0.00	ABIERTA	AISLADA	
	RESTO	2.345.12	0.00	0.60	0.00		ABIERTA	SIN EDIF.	
1.11	38003A00800006	1.648.41	0.00	0.60	0.00	0.00	ABIERTA	SIN EDIF.	
	9861501BS70965	1.794.26	1.516.98	0.60	0.8		ABIERTA	AISLADA	
1.12	9861503BS70965	882.17	0.00	0.60	0.7	0.5	ABIERTA	AISLADA	
	9761302BS70965	251.62	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	AISLADA	
1.13	9761303BS70965	270.44	95.00	0.60	0.3	0.35	ABIERTA	AISLADA	
	9761304BS70965	272.98	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	AISLADA	
	9761305BS70965	277.93	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	AISLADA	
	9761306BS70965	274.87	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	AISLADA	
	9860807BS70965	348.72	95.00	0.60	0.2		ABIERTA	CERRADA	
	9860808BS70965	267.63	95.00	0.60	0.3	0.34	ABIERTA	CERRADA	
	9860809BS70965	267.30	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	AISLADA	
	9860810BS70965	260.41	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	SIN EDIF.	
	9860811BS70965	249.16	95.00	0.60	0.3		ABIERTA	SIN EDIF.	
	9860501BS70965	245.34	314.4	2.00	1.2		CERRADA	AISLADA-AD	
	9860502BS70965	245.90	501.4	2.00	2.0	CERRADA	CERRADA		
	9860503BS70965	365.53	184.8	2.00	0.5	CERRADA	CERRADA		
1.15	9860504BS70965	292.57	585.1	2.00	2.00	0.92	CERRADA	CERRADA	
	9860505BS70965	225.19	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	
	9860506BS70965	305.05	126.3	2.00	0.4	CERRADA	AISLADA		
	9860507BS70965	188.34	0.00	2.00	0.00	CERRADA	SIN EDIF.		
	9859901BS7095N	664.22	178.7	2.00	0.2	CERRADA	AISLADA		
	9859902BS7095N	245.31	269.8	2.00	1.1	CERRADA	AISLADA		
	9859903BS7095N	201.98	0.00	2.00	0.00	CERRADA	SIN EDIF.		
	9859904BS7095N	241.87	405.4	2.00	1.6	CERRADA	CERRADA		
1.16	9859905BS7095N	140.44	0.00	2.00	0.00	0.6	CERRADA	SIN EDIF.	
	9859906BS7095N	210.20	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	
	9859907BS7095N	196.16	227.9	2.00	1.1		CERRADA	AISLADA	
	9859908BS7095N	201.01	227.9	2.00	1.1		CERRADA	AISLADA	
	9859909BS7095N	59.78	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	
	9859602BS7095N	143.12	193.8	2.00	1.3		CERRADA	AISLADA-AD	
	9859603BS7095N	249.57	160.9	2.00	0.6		CERRADA	AISLADA	
	9859604BS7095N	157.77	274.4	2.00	1.7	CERRADA	CERRADA		
	9859605BS7095N	144.48	237.0	2.00	1.6	CERRADA	CERRADA		
1.17	002500200BS70F	75.00	150.00	2.00	2.00	0.35	CERRADA	CERRADA	
	9859606BS7095N	115.00	151.5	2.00	1.3		CERRADA	SIN EDIF.	
	9859607BS7095N	133.00	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	
	38003A008000075	163.00	247.00	2.00	1.5		CERRADA	CERRADA	
	RESTO	2.816.77	0.00	2.00	0.00		CERRADA	SIN EDIF.	

Discrepancias con el PGOU 2004 por parcela inferior a la mínima, edificabilidad superior a la máxima, tipología edificatoria distinta a la determinada por el Plan, o retranquesos y separaciones mínimas a linderos inferiores a los mínimos permitidos u ocupación superior a la máxima. No se contemplan los posibles incumplimientos por exceso sobre la altura máxima permitida de la edificación.

En el Cuadro nº 2 (Análisis del estado de consolidación del Área A.3.- Trincheras) se observa lo siguiente:

- El 69 % de las parcelas catastrales que conforman las manzanas con tipología de Ciudad Jardín asignada por el PGOU incumplen la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup> determinada por el plan para esta tipología.
- El 39,39 % de las edificaciones preexistentes materializadas sobre parcelas a las que el Plan asigna la tipología de Ciudad Jardín exceden de la edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> fijada por el plan.
- El 84,85 % de las edificaciones materializadas en dichas parcelas (con anterioridad a la aprobación del PGOU) no mantienen los retranqueos ni las separaciones a linderos mínimos exigibles por el plan para la tipología de Ciudad Jardín.
- El 24,24 % de las edificaciones consolidadas con anterioridad al plan, situadas en manzanas a las que éste asigna la tipología de Ciudad Jardín, tienen la tipología de Edificación Cerrada.
- Por último, algunas edificaciones (3) situadas en manzanas donde el plan prevé la tipología Cerrada, tienen las características de Ciudad Jardín o de edificación aislada.

Se adjuntan a continuación los cuadros confeccionados a partir de los planos que también se acompañan:

# Edificaciones disconformes con el PGOU 2004

AGATA GÓMEZ ROSALES Arquitecta


Diciembre 2015


Escala= 1/2.000


## ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Modificación de Tipologías edificatorias)

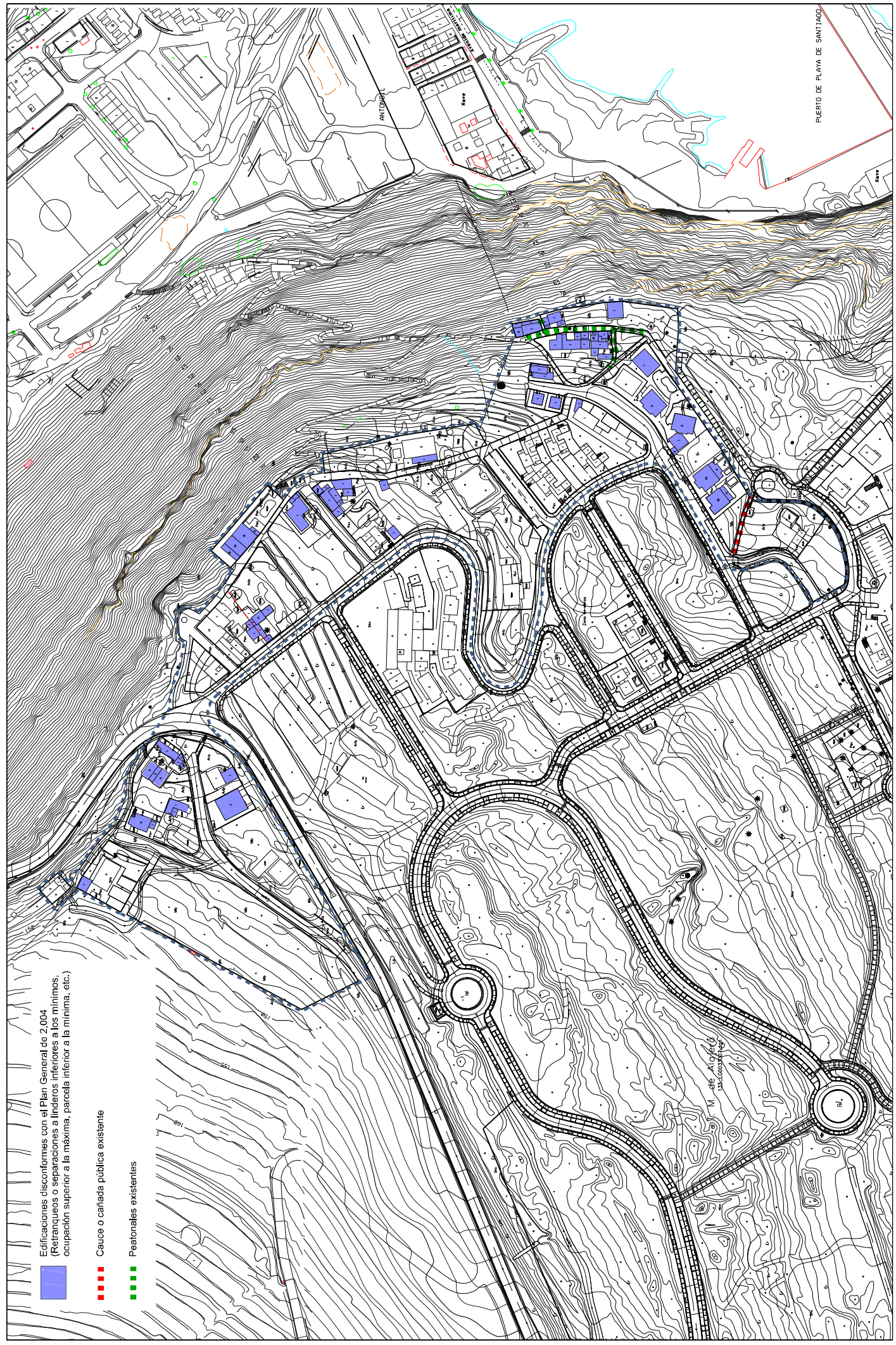
ÁREA: **A.3 (TRINCHERAS)**

HOJA: **1 / 5**

 Edificaciones disconformes con el Plan General de 2004 (Retranquesos o separaciones a linderos inferiores a los mínimos, ocupación superior a la máxima, parcela inferior a la mínima, etc.)

 Cauce o cañada pública existente

 Peatonales existentes

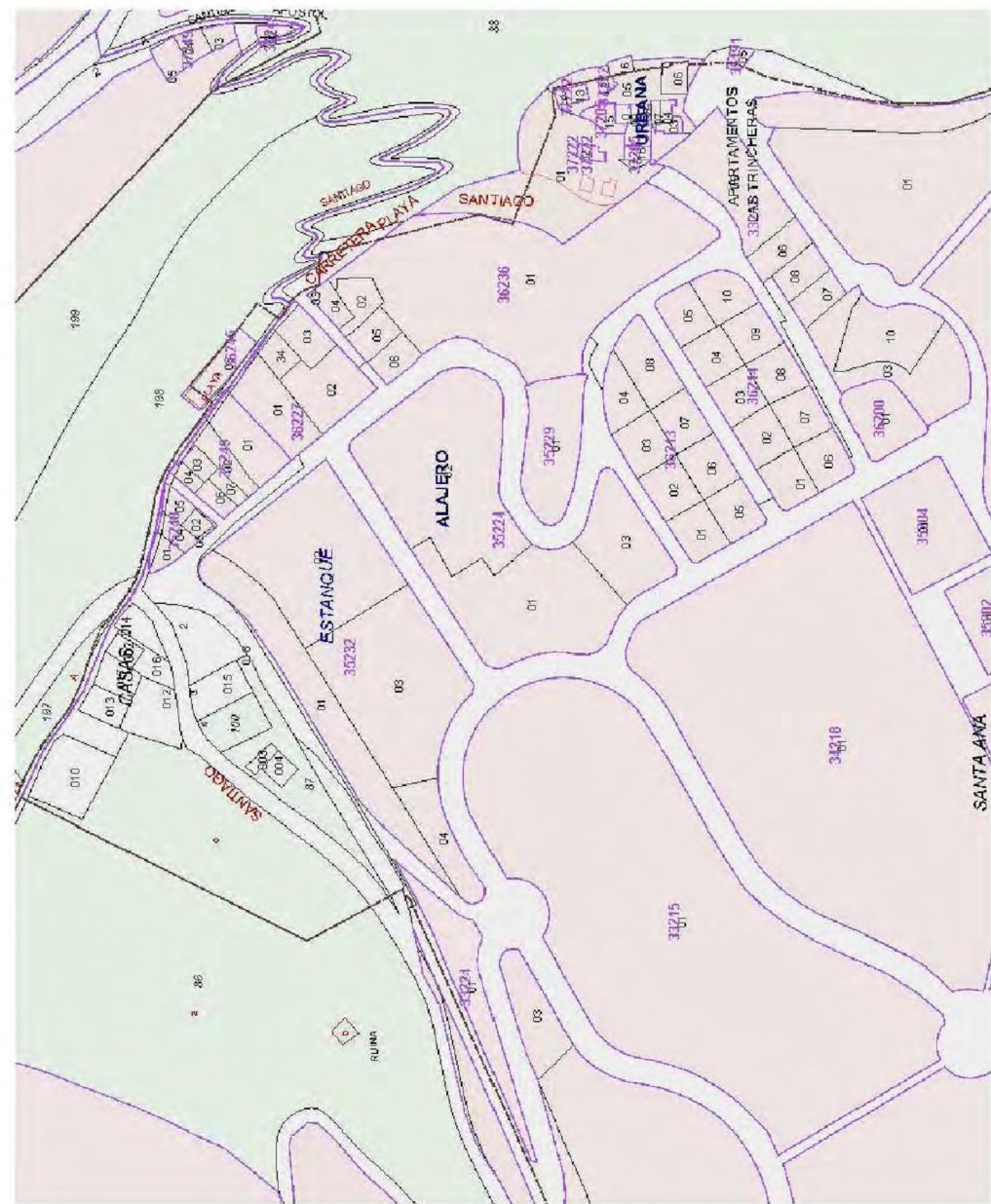


**ALAJERÓ**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
(Modificación de tipologías edificatorias)

Escala= 1/2,000

Diciembre 2,015

AGATA GÓMEZ ROSALES, Arquitecta



CUADRO Nº 2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSOLIDACIÓN  
(ÁREA A.3- TRINCHERAS)

MANZANA	Parcela catastral	SUPERFICIE (m2) (S/ medición cartografía)	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2 (c)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m2/m2)		EDIFICABILIDAD RESULTANTE MANZANA (m2/m2)	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		CUMPLIMIENTO OCUPACIÓN, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS PGOU
				PGOU	PARCELA		PGOU	ACTUAL	
3.1	400700	171,53	276,02	2,00	1,61	1,61	CERRADA	CERRADA	
3.2	401000	987,93	395,35	0,60	0,40	0,40	C. JARDÍN	AISLADA	
3.3	400086	5.427,06	0,00	1,80	0,00	0,00	CERRADA	SIN EDIF.	
3.4	400200	156,00	271,50	0,60	1,74	0,39	C. JARDÍN	AISLADA	
	401200	713,20	89,45	0,60	0,13		C. JARDÍN	AISLADA	
	401300	267,04	200,43	0,60	0,75		C. JARDÍN	AISLADA	
	401400	281,00	99,50	0,60	0,35		C. JARDÍN	AISLADA	
	401600	253,00	0,00	0,60	0,00		C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	401700	300,00	105,00	0,60	0,35		C. JARDÍN	AISLADA	
3.5	401800	548,87	144,00	0,60	0,26	0,57	C. JARDÍN	AISLADA	
401500	416,79	406,83	0,60	0,91	C. JARDÍN		AISLADA		
3.6	3524802	102,30	204,60	2,00	2,00	0,44	CERRADA	CERRADA	
	3524804-01	213,80	0,00	2,00	0,00		CERRADA	SIN EDIF.	
	3524805	145,96	0,00	2,00	0,00		CERRADA	SIN EDIF.	
3.7	3524901	841,00	184,54	1,80	0,22	0,51	CERRADA	AISLADA	
	3524902	398,00	96,31	1,80	0,24		CERRADA	AISLADA	
	3524903-01	278,00	527,45	1,80	1,90		CERRADA	CERRADA	
	3524906	202,29	368,85	1,80	1,87		CERRADA	CERRADA	
	3524907	139,00	0,00	1,80	0,00		CERRADA	AISLADA	
	3622701	444,97	0,00	1,80	0,00		CERRADA	SIN EDIF.	
3.8	3622702	1.006,00	0,00	0,60	0,00	0,10	C. JARDÍN	SIN EDIF.	
3622703	495,14	170,74	0,60	0,34	C. JARDÍN		AISLADA		
3.9	3622734	288,23	0,00	0,60	0,00	1,09	C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	3624508	749,34	817,99	0,60	1,09		C. JARDÍN	AISLADA	
3.10	3522901	4.534,95	216,59	0,60	0,10	0,04	C. JARDÍN	AISLADA	
	3623601		225,50	0,60			C. JARDÍN		
	3623604	490,03	236,60	0,60	0,48		C. JARDÍN	AISLADA	
	3623605	288,00	0,00	0,60	0,00		C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	3623606	474,13	171,14	0,60	0,36		C. JARDÍN	AISLADA	
3.11	3623601	1.584,97	472,00	0,60	0,30	0,30	C. JARDÍN	AISLADA	
3.12 a	3722201	232,59	85,96	0,60	0,37	0,37	C. JARDÍN	AISLADA	
3.12 b	3722201	174,91	94,65	0,60	0,54	0,54	C. JARDÍN	AISLADA	
3.13	3623601	2.920,44	1.131,55	0,60	0,39	0,39	C. JARDÍN	AISLADA	
3.14 a	3722203	80,00	51,00	0,60	0,64	0,44	C. JARDÍN	CERRADA	
	3722204	74,00	74,00	0,60	1,00		C. JARDÍN	CERRADA	
	3722207	52,00	97,00	0,60	1,87		C. JARDÍN	CERRADA	
	3722208	196,00	40,00	0,60	0,20		C. JARDÍN	CERRADA	
	3722209	35,00	39,00	0,60	1,11		C. JARDÍN	CERRADA	
	3722210	64,00	75,00	0,60	1,17		C. JARDÍN	CERRADA	
	3722215	200,00	60,00	0,60	0,30		C. JARDÍN	AISLADA	
	3720516	89,00	0,00	0,60	0,00		C. JARDÍN	SIN EDIF.	
3722201	202,83	0,00	0,60	0,00	C. JARDÍN	SIN EDIF.			
3.14 b	3722214	44,00	59,00	0,60	1,34	1,22	C. JARDÍN	CERRADA	
3722213	83,75	96,35	0,60	1,15	C. JARDÍN		CERRADA		
3.14.c	3722212	119,88	56,80	0,60	0,47	0,11	C. JARDÍN	AISLADA	
	3722206	187,00	81,00	0,60	0,43		C. JARDÍN	AISLADA	
3.14 d	RESTO	917,00	0,00	0,60	0,00	0,00	C. JARDÍN	SIN EDIF.	
3.15 a	37222005	151,37	0,00	0,60	0,00	0,65	C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	33217-05	1.791,60	1.066,30	0,60	0,60		C. JARDÍN	AISLADA	
	33217-06	386,90	0,00	0,60	0,00		C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	33217-07	377,15	400,19	0,60	1,06		C. JARDÍN	AISLADA	
3.15 b	33217-08	381,69	650,20	0,60	1,70	0,12	C. JARDÍN	AISLADA	
	33217-03d	316,54	0,00	0,60	0,00		C. JARDÍN	SIN EDIF.	
	33217-03b	1.245,62	153,31	0,60	0,12	0,12	C. JARDÍN	AISLADA	

Disconformidades con el PGOU 2004 por parcela inferior a la mínima, edificabilidad superior a la máxima, tipología edificatoria distinta a la determinada por el Plan, o retranqueos y separaciones mínimas a linderos inferiores a los mínimos permitidos u ocupación superior a la máxima. No se contemplan los posibles incumplimientos por excesos sobre la altura máxima permitida de la edificación.



## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Toda vez que, tal como se ha descrito en los apartados anteriores y puesto de manifiesto en los cuadros, planos y ortofotografías que se acompañan, las características de gran parte de la edificación que conforma los núcleos urbanos de Alajeró y de Trincheras, preexistente al Plan General de 2.004, no se adaptan a las de los tipos edificatorios de Ciudad Jardín o Edificación Abierta cuya regulación queda contenida en los Capítulos 2 y 3 del Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU, se propone la definición de una nueva tipología edificatoria denominada “Ciudad Jardín Grado B” que pueda amparar la mayor parte de las edificaciones disconformes con el Plan General vigente en el sentido que se señala en el siguiente párrafo, definida en el apartado 6.1 de esta Memoria.

La nueva tipología edificatoria se asignará a las situaciones de disconformidad con el PGOU vigente referidas a los parámetros de separaciones a linderos, retranqueos, ocupación de la parcela y superficie mínima de parcela. 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.

En función de ello se rehacen las correspondientes Fichas de Ordenación de las áreas A.1.- Alajeró (casco tradicional) y A.3 (Trincheras) en las que se contempla la asignación de esta nueva tipología a las zonas que se consideran.

Por otro lado, sin alterar en absoluto la ordenación vigente, la planimetría de las nuevas fichas ajustan las alineaciones a la mayor concreción de la cartografía actualizada, incorporando en el caso de Alajeró-casco la urbanización del viario ejecutado en las unidades de actuación UA-1.2 y UA-1.3 desarrolladas por el Ayuntamiento como propietario único.

Se incorpora, a su vez, en la Ficha A.1, la modificación del PGOU en la manzana 1.4 y EQ-1.3 y AL-1.4, aprobada recientemente.

Los ajustes realizados en el área A.3 (Trincheras) incorporan varios peatonales existentes en la manzana 3.14, por lo que queda subdividida en las 3.14 a), b), c) y d).

Así mismo, se incorpora una cañada o barranquillo existente en el interior de la manzana 3.15 por la que discurren además diversas instalaciones públicas, quedando esta manzana subdividida en las 3.15 a) y 3.15 b) y se ajustan los límites del Área a los contenidos en la Revisión Parcial del Plan General en el SAU-4.

En función de todo ello, se rehacen los Cuadros de características generales del área del Suelo Urbano contenidos en la Parte B de la Memoria Descriptiva y Justificativa del vigente Plan General (Datos numéricos resultantes de la Ordenación, páginas 52, 53, 57 y 58), en los que se incorporan las nuevas mediciones efectuadas sobre la vigente ordenación reflejada sobre cartografía actualizada.

## 6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-

### 6.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

Se modifica el artículo 10.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

#### Texto actual:

**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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Altura máxima : Dos plantas.*

*Ocupación máxima : 33 por ciento.*

#### Texto Modificado:

**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:*

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

*\* 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*

*\*\*\* Salvo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas, la tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva.*

Se modifica el artículo 10.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

**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:***

<i>Grado</i>	<i>Separaciones a linderos (m)</i>	<i>Retranqueos (m)</i>
<i>Ciudad Jardín</i>	3	5
<i>Ciudad Jardín Grado B</i>	*	**

\* *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.*

## **6.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA (Fichas de Ordenación)**

En las páginas siguientes se acompañan, las Fichas de Ordenación Pormenorizada de las áreas A.1 (Alajeró-Casco), A.3 (Trincheras) y texto Normativo de las Fichas de los Asentamientos Rurales del Plan General de 2.004, seguidas en cada caso por la correspondiente Ficha o texto propuesta de modificación.

A efectos de facilitar su manejo se reproduce la ficha completa en cada caso, salvo los planos de los asentamientos rurales, puesto que no sufren modificaciones.

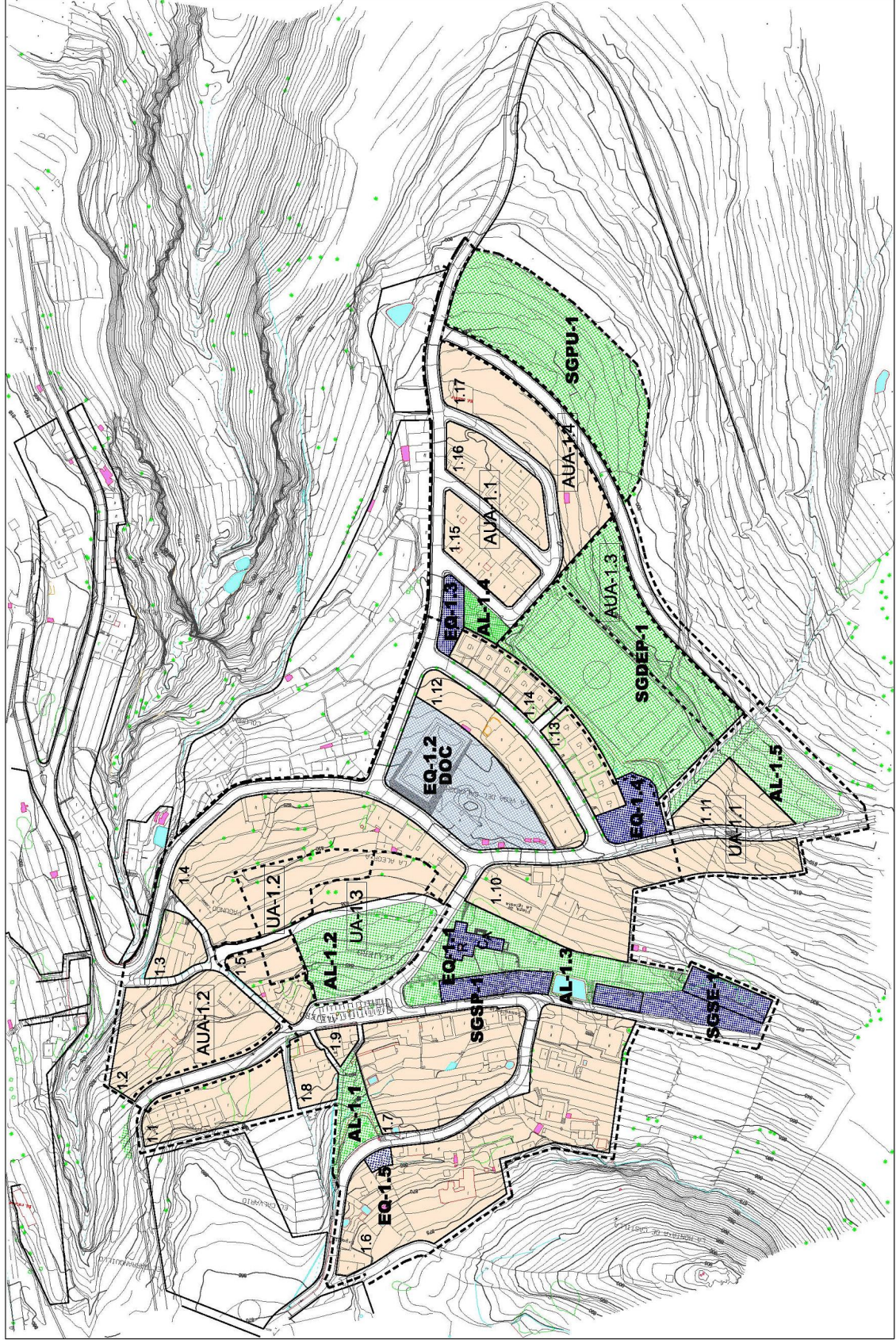
Se resalta en color **marrón** las modificaciones y textos introducidos en las mismas:

**6.2.1.- Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.1 (Alajeró-Casco tradicional) actualmente vigente**

ÁREA **A.1** ALAJERÓ (CASCO TRADICIONAL)

**ALAJERÓ**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL (AL-1.4 y EQ-1.3)

Plano de Ordenación Detallada  
Escala= 1/2.000  
Febrero 2.014  
EGS, arquitectos, S.L.  
EGS002.2014



EL PRESENTE DOCUMENTO SE COPIA DE SU ORIGINAL.  
DEBE SER ENTREGADO AL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ.  
NO SE RESPONSABILIZA DEL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE OBRAS.  
LA PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO  
DEBE SER ENTREGADO AL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ.  
NO SE RESPONSABILIZA DEL DISEÑO Y EJECUCIÓN DE OBRAS.

<b>ALAJERÓ</b> <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: <b>A.1. - ALAJERÓ</b> (Casco Tradicional)	<small>HOJA</small> <b>2 / 6</b>
---	---	-------------------------------------

EGS, arquitectos, S.L.P.U.

Febrero 2014

#### 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 geoméricamente 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.

<b>ALAJERÓ</b> <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EG-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: <b>A.1.</b> - ALAJERÓ (Casco Tradicional)	HOJA <b>3 / 6</b>
---	---	----------------------

EGS, arquitectos, S.L.P.U.

Febrero 2014

**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.

<p style="text-align: center;"><b>ALAJERÓ</b> MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</p>	<p>AREA: <b>A.1.- ALAJERÓ</b> (Casco Tradicional)</p>	<p>HOJA 4 / 6</p>
<p>EGS, arquitectos, S.L.P.U.</p>		<p>Abril 2015</p>
<p><b>ALTURA MÁXIMA :</b></p> <p>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.</p> <p><b>OTROS PARÁMETROS APLICABLES AL ÁREA:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>7. La altura máxima de las 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.</li><li>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.</li></ol>		



<b>ALAJERÓ</b> <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: <b>A.1.- ALAJERÓ</b> (Casco Tradicional)	HOJA 5 / 6
<small>EGS, arquitectos, S.L.P.U.</small>		<small>Febrero 2014</small>

**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.

<b>ALAJERÓ</b> <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: <b>A.1.</b> - ALAJERÓ (Casco Tradicional)	HOJA 6 / 6
---	---	---------------

EGS, arquitectos, S.L.P.U.

Febrero 2014

**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.

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))	<b>1.844,50</b>	<b>3.528,19</b>	<b>2.121,84</b>
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	<b>0,240</b>	<b>1,20</b>	<b>0,40</b>
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))	<b>7.670,87</b>	<b>2.940,16</b>	<b>5.256,86</b>

**6.2.2.- Propuesta de MODIFICACIÓN de la Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.1 (Alajeró-Casco tradicional).-**

# Plano de Ordenación Detallada

Escala= 1/2,000

Enero 2018

AGATA COMEZ ROSALES, Arquitecta

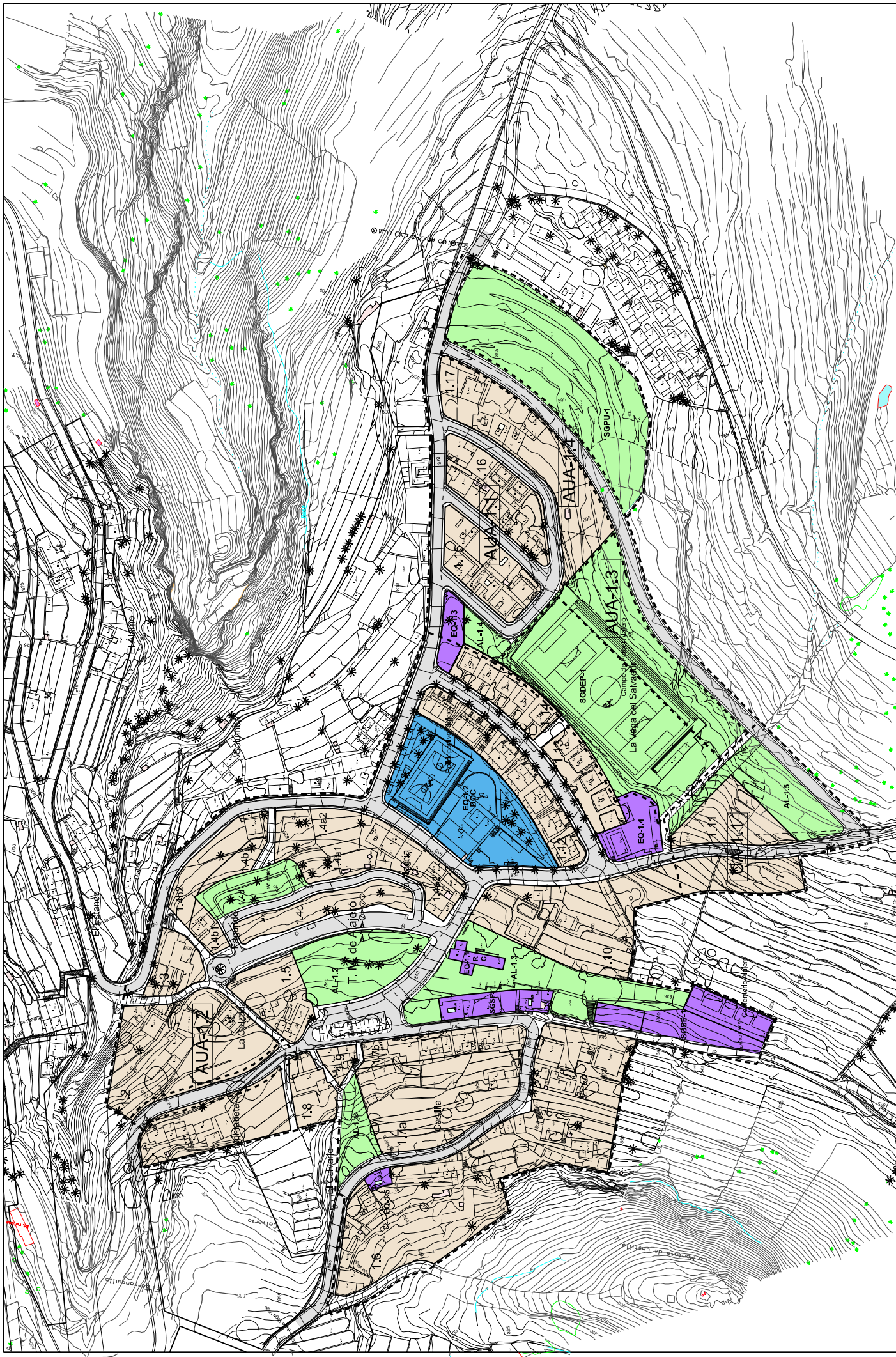
## ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Modificación de Tipologías edificatorias)

ÁREA:

A.1

ALAJERÓ  
(CASCO TRADICIONAL)

FOLIA:  
1 / 6



**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 la Unidad de Actuación UA-1.1.

**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:**

- Las manzanas 1.4 (suelo municipal) se adscriben 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 1.4a2, 1.4b2, 1.7b, 1.9, 1.15, 1.16 y 1.17. Dispondrán jardines delantero y trasero (1,50 metros) las manzanas 1.4a2, 1.4b2, 1.7b, 1.9 y sólo delantero en la 1.17.

- Edificación en tipología de Ciudad Jardín Grado B en las manzanas 1.1, 1.2, 1.4a1, 1.4b1, 1.4.c, 1.5, 1.6, 1.7a, 1.8, 1.10, 1.12, 1.13 y 1.14.

- Edificación Abierta en las parcelas destinadas a Equipamientos públicos.

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.

- 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.

- En áreas de edificación abierta y **Ciudad Jardín** 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 del resto de los parámetros no determinados directamente en la presente ficha o en las normativa específica de las tipologías edificatorias que se asignan, regirán todas las condiciones aplicables según cada tipología señaladas para los Asentamientos Rurales en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.

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 y 1,10 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-1.4****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.

**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****UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1.1.**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 preceptiva 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 la Unidad 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
Superficie suelo Residencial (m2 (s))	3.097,39
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	1.858,43
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,2542
Superficie Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	2.129,54
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	----
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (s))	----
Red viaria interior (m2 (s))	2.082,58
Superficie Total (m2 (s))	7.309,51

# **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).**

## **Anexo a la Ficha de Ordenación**

### **A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en el Área de Suelo Urbano A-1 (Alajeró Casco Tradicional).**

#### **1. Adecuación de la nueva edificación al entorno.-**

La eficaz preservación de las peculiares características paisajísticas de este asentamiento urbano tradicional justifica adecuar la nueva edificación al entorno. Para ello se evitará, desde la fase de proyecto, sobrepasar la cota altitudinal del entorno para que no destaque sobre la línea del horizonte.

#### **2. Movimientos de tierras.-**

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

#### **3. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-**

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.

Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie incluida en el Anexo II*), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

## **B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-**

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”*.
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6.2.3.- Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.3 (Trincheras) actualmente vigente



Plano de Ordenación Detallada

ALAJERÓ  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÁREA:  
A.3 (TRINCHERAS)

HOJA:  
1 / 5

Escala: 1/2.000  
Diciembre 2003

EGS, arquitectos, S.L.

ES000120002

EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DE LA OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ. EL PRESENTE DOCUMENTO NO TIENE VALOR JURÍDICO NI DE EJECUCIÓN. PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON EL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ. AVILA, ESPAÑA. TEL: 922 22 00 00. FAX: 922 22 00 01. WWW.ALAJERO.ES

<b>ALAJERÓ</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: <b>A.3 (TRINCHERAS)</b>	HOJA 2 / 5
--	-------------------------------	---------------

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

**CLASE DE SUELO:**

Urbano Consolidado (SUC)  
(No consolidado en el ámbito de las Unidades de Actuación) (SUNC)

**INSTRUMENTO DE  
ORDENACION  
APLICABLE:**

Plan General de Ordenación.

**MEMORIA DE ORDENACION:**

- El área está conformada esencialmente por edificaciones situadas al borde de la ladera de Trincheras en dos paquetes separados por la carretera y dispone como única vía de apoyo el antiguo acceso serpenteante de la finca colindante. Del estado de consolidación actual resulta privatizado prácticamente el noventa por ciento del borde del cantil hacia el barranco, por lo que las oportunidades de liberación del mismo son muy escasas.

- El Plan, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del Plan Parcial Santa Ana colindante al oeste.

- Los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta son, en consecuencia, los de consolidar el núcleo primitivo sin modificar esencialmente su morfología, introduciendo propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad que minimicen las dificultades del viario actual dada su excesiva pendiente y faciliten los movimientos en el sentido este-oeste, así como de creación de una mínima dotación de áreas libres, confiando el resto de la dotación de equipamiento comunitario y de servicios al propio de Santa Ana.

- El acceso actual desde la carretera ofrece cierta peligrosidad, por lo que el Plan propone que, una vez completada la Urbanización de Santa Ana, las penetraciones a la zona desde aquélla se produzcan a través de otra propuesta de acceso para dicha Urbanización, a ubicar en el tramo recto de la carretera.

**ALAJERÓ**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

AREA: **A.3** (TRINCHERAS)

HOJA

3 / 5

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

#### INSTRUCCIONES GENERALES

- Sin perjuicio de lo que se señala para las Unidades de Actuación que se delimitan en el Área, tal como determina el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas, podrán delimitarse nuevas unidades de actuación o modificarse las ya delimitadas por este Plan, que se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

- La vía de borde del Área hacia el sur, así como la construcción de las parcelas situadas en el límite hacia el barranco de La Junta (3.7, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15), habrán 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.

#### INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN PRECISOS:

Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura y Proyectos de Compensación, Reparcelación o los instrumentos de gestión adecuados al sistema de desarrollo de las Unidades de Actuación.

**USO CARACTERÍSTICO :** Residencial.

**USOS PROHIBIDOS :** Turístico  
Terciario e Industrial salvo las clases y categorías que se señalan a continuación como compatibles.  
En la manzana 3.3 se prohíben además los usos residenciales y dotacionales sanitarios y educativos.

**USOS COMPATIBLES:**

- Industrial clases D (Producción Artesanal y Oficios Artísticos) y E (Talleres Domésticos).
- Terciario clases B (Comercio) en categorías 1ª y 2ª, C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª, y D (Salas de Reunión) en categorías 1ª y 2ª.
- En general, resultarán compatibles los usos no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

#### TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Cerrada en las manzanas 3.1, 3.3, 3.6 y 3.7. (Art. 10.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas).

- Ciudad Jardín en el resto (Art. 10.18 y siguientes de las Normas Urbanísticas).

- Dispondrán de jardín delantero de 1,50 metros de profundidad las edificaciones situadas en las alineaciones que se señalan en el plano de ordenación (hoja 1/5) y jardines delantero y trasero de 1,50 mts. en la manzana 3.3.

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación pre-existente consolidada en tipología de ciudad jardín (o abierta en su caso), 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 en el lindero común.

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

EGS, arquitectos,

Diciembre 2003

- 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.

**RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS:**

- En áreas de edificación cerrada, se dispondrá de jardín delantero de un metro cincuenta centímetros (1,50 mts.) en las alineaciones que se señalan en el plano adjunto (hoja 1/5).

- El resto de separaciones a linderos será el establecido para cada una de las tipologías edificatorias en la normativa específica (Título X de las Normas Urbanísticas).

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

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

**GESTIÓN PRIVADA**

**UNIDADES DE ACTUACION UA-3.1, UA-3.2 Y UA-3.3.**

Objeto.-

Se delimitan a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, 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.

Plazos:                      Cinco años:

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

Instrucciones:

- Se dispondrán cada quince metros árboles de alto fuste en la alineación de las vías de nueva creación.
- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a cada 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 cada una de las Unidades de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y resto de usos dotacionales (Equipamiento) 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 cada Unidad será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a las mismas, 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.

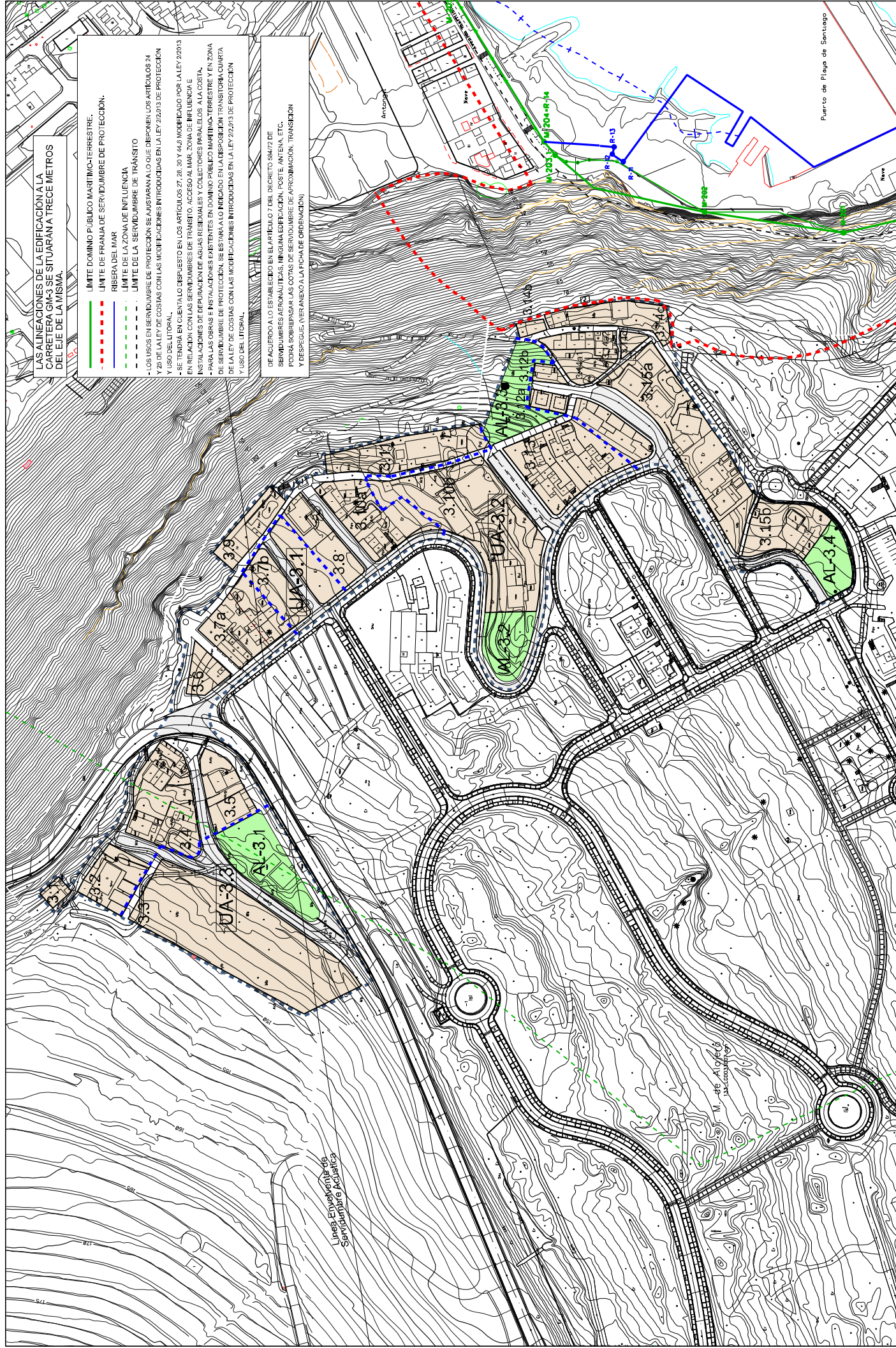
Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del **Área A-3:**

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1	UA-3.2	UA-3.3
Superficie suelo residencial (m2 (s))	1.540,50	6.332,14	5.427,01 *
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	<b>1.845,25</b>	<b>3.799,28</b>	<b>9.305,18</b>
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	<b>0,813</b>	<b>0,315</b>	<b>1,04</b>
Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	-----	2.206,19	1.925,59
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	-----	-----	-----
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (s))	-----	-----	-----
Red viaria interior (m2 (s))	726,76	3.511,83	1.597,34
<b>Superficie Total (m2 (s))</b>	<b>2.267,26</b>	<b>12.050,16</b>	<b>8.949,94</b>

\* No residencial, ni turístico ni dotacional sanitario ni cultural-docente.



**6.2.4.- Propuesta de MODIFICACIÓN de la Ficha de Ordenación pormenorizada del Área A.3 (Trincheras).-**



LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN A LA CARRETERA GM-3 SE SITUARÁN TRECE METROS DEL EJE DE LA MISMA.

- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE.
- - - LÍMITE DE FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.
- RIBERA DEL MAR
- - - LÍMITE DE LA ZONA DE INFLUENCIA
- - - LÍMITE DE LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO

- LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SE AJUSTARÁN A LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 24 Y 26 DE LA LEY DE COSTAS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY 22/2013 DE PROTECCIÓN Y USO DEL LITORAL.

- SE TENDRÁ EN CUENTA LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 27, 28, 30 Y 44.6 MODIFICADO POR LA LEY 22/2013 EN RELACIÓN CON LAS SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO, ACCESO AL MAR, ZONA DE INFLUENCIA E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES PARALELOS A LA COSTA.

- PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, SE ESTARÁ A LO INDICADO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY 22/2013 DE PROTECCIÓN Y USO DEL LITORAL.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 894/72 DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS, NINGUNA EDIFICACIÓN, POSTE, ANTENA, ETC., PODRÁ SOBREPASAR LAS COTAS DE SERVIDUMBRE DE APROXIMACIÓN, TRANSICIÓN Y DESPEGUE. (VER ANEXO A LA FICHA DE ORDENACIÓN)

Puerto de Playa de Santiago

**CLASE DE SUELO:**

Urbano Consolidado (SUC)  
(No consolidado en el ámbito de las Unidades de Actuación) (SUNC)

**INSTRUMENTO DE  
ORDENACION  
APLICABLE:**

Plan General de Ordenación.

**MEMORIA DE ORDENACION:**

- El área está conformada esencialmente por edificaciones situadas al borde de la ladera de Trincheras en dos paquetes separados por la carretera y dispone como única vía de apoyo el antiguo acceso serpenteante de la finca colindante. Del estado de consolidación actual resulta privatizado prácticamente el noventa por ciento del borde del cantil hacia el barranco, por lo que las oportunidades de liberación del mismo son muy escasas.

- El Plan, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del Plan Parcial Santa Ana colindante al oeste.

- Los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta son, en consecuencia, los de consolidar el núcleo primitivo sin modificar esencialmente su morfología, introduciendo propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad que minimicen las dificultades del viario actual dada su excesiva pendiente y faciliten los movimientos en el sentido este-oeste, así como de creación de una mínima dotación de áreas libres, confiando el resto de la dotación de equipamiento comunitario y de servicios al propio de Santa Ana.

- El acceso actual desde la carretera ofrece cierta peligrosidad, por lo que el Plan propone que, una vez completada la Urbanización de Santa Ana, las penetraciones a la zona desde aquélla se produzcan a través de otra propuesta de acceso para dicha Urbanización, a ubicar en el tramo recto de la carretera.

**INSTRUCCIONES GENERALES**

- Sin perjuicio de lo que se señala para las Unidades de Actuación que se delimitan en el Área, tal como determina el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas, podrán delimitarse nuevas unidades de actuación o modificarse las ya delimitadas por este Plan, que se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

- La vía de borde del Área hacia el sur, así como la construcción de las parcelas situadas en el límite hacia el barranco de La Junta (3.7, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15), habrán 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.

**INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN PRECISOS:**

Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura y Proyectos de Compensación, Reparcelación o los instrumentos de gestión adecuados al sistema de desarrollo de las Unidades de Actuación.

**USO CARACTERÍSTICO :** Residencial.

**USOS PROHIBIDOS :** Turístico  
Terciario e Industrial salvo las clases y categorías que se señalan a continuación como compatibles.  
En la manzana 3.3 se prohíben además los usos residenciales y dotacionales sanitarios y educativos.

**USOS COMPATIBLES:**

- Industrial clases D (Producción Artesanal y Oficios Artísticos) y E (Talleres Domésticos).
- Terciario clases B (Comercio) en categorías 1ª y 2ª, C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª, y D (Salas de Reunión) en categorías 1ª y 2ª.
- En general, resultarán compatibles los usos no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

**TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:**

- Cerrada en las manzanas 3.1, 3.3, 3.6, 3.7a, 3.14a2 y 3.14b. (Art. 10.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas).

- Ciudad Jardín Grado B en las manzanas 3.2, 3.4, 3.5, 3.7b, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12a, 3.12b, 3.14a1, 3.14c, 3.14d, 3.15a y 3.15b. (Art. 10.19 y siguientes de las Normas Urbanísticas).

- Ciudad Jardín en el resto (3.13) (Art. 10.18 y siguientes de las Normas Urbanísticas).

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología de ciudad jardín (o abierta en su caso), 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 en el lindero común.

- 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 0,6 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

**RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS:**

- Las separaciones a linderos serán las establecidas para cada una de las tipologías edificatorias en la normativa específica (Título X de las Normas Urbanísticas).

**GESTIÓN PRIVADA****UNIDADES DE ACTUACION UA-3.1, UA-3.2 Y UA-3.3.****Objeto,-**

Se delimitan a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, 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.

**Plazos:**

Cinco años:

Un año para presentar a trámite los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades.

Cuatro años para la ejecución de la urbanización.

**Instrucciones:**

- Se dispondrán cada quince metros árboles de alto fuste en la alineación de las vías de nueva creación.
- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a cada 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 cada una de las Unidades de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y resto de usos dotacionales (Equipamiento) 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 cada Unidad será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a las mismas, 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.

**Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-3:**

<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>UA-3.1</b>	<b>UA-3.2</b>	<b>UA-3.3</b>
Superficie suelo residencial (m2 (s))	1.540,50	6.332,14	5.427,01 *
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	<b>1.845,25</b>	<b>3.799,28</b>	<b>9.305,18</b>
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	<b>0,813</b>	<b>0,315</b>	<b>1,04</b>
Superficie Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	----	2.206,19	1.925,59
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	----	----	----
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (s))	----	----	----
Red viaria interior (m2 (s))	726,76	3.511,83	1.597,34
Superficie Total (m2 (s))	<b>2.267,26</b>	<b>12.050,16</b>	<b>8.949,94</b>

\* No residencial, ni turístico ni dotacional sanitario ni cultural-docente.

# **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).**

## **Anexo a la Ficha de Ordenación**

### **A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en el Área de Suelo Urbano A-3 (Trincheras).**

#### **1. Movimientos de tierras.-**

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

#### **2. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-**

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.

Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991* sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie*

*incluida en el Anexo II), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.*

## **B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-**

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”*.
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



## 6.2.5.- Texto Normativo de la Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales actualmente vigente

<b>ALAJERÓ</b> <small>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</small>	<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	<small>HOJA</small> 1/ 16
<small>EGS, arquitectos, S.L.</small>		<small>Diciembre 2003</small>
<p style="text-align: center;">MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES PARA TODOS LOS ASENTAMIENTOS.-</p> <p>1. Tal como se señala en el Preámbulo del presente Fichero de Ordenación específica, los Asentamientos Rurales se regulan directamente por la aplicación de la Normativa Urbanística General (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de parámetros aplicables que se estiman necesarios a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación a sus correspondientes ámbitos, de la necesariamente compleja normativa pormenorizada. Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación, extractados en las fichas gráficas que siguen a esta Memoria.</p> <p>2. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>AR-1.- Alajeró-El Drago (subdividido en cinco núcleos: AR-1.1 á AR-1.5).</li><li>AR-2.- Targa.</li><li>AR-3.- Antoncojo.</li><li>AR-4.- Arguayoda.</li><li>AR-5.- El Drago.</li><li>AR-6.- Quise</li><li>AR-7.- Imada.</li><li>AR-8.- Guarimiar (subdividido en dos núcleos: AR-8.1 y AR-8.2).</li><li>AR-9.- El Rumbazo.</li><li>AR-10.- El Cabezó.</li><li>AR-11.- Agalán.</li></ul> <p>3. En los planos que siguen de cada Asentamiento Rural se trazan y distinguen en su caso el conjunto de elementos que constituyen la denominada Red Viaria Básica (rodada o peatonal), definida en el artículo 5.24 de las Normas Urbanísticas, representándose las alineaciones obligatorias de las parcelas con frente a la misma, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran resultar preceptivos por el propio carácter de la vía.</p> <p>4. Dada la inexistencia de un inventario gráfico de la denominada Red Viaria Adicional, definida en el artículo 5.25 de las Normas Urbanísticas, no se refleja su trazado en los planos de los Asentamientos Rurales, remitiendo la regulación de las alineaciones de la edificación a lo determinado en los artículos 5.30 y 5.31.</p>		

<b>ALAJERÓ</b> <small>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</small>	<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	<small>HOJA</small> <b>2 / 16</b>
<small>EGS, arquitectos, S.L.</small>		<small>Diciembre 2003</small>
<p><b>CLASE DE SUELO :</b></p> <p><b>INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:</b></p> <p><b>OBJETIVOS COMUNES A LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS :</b></p> <p><b>USO CARACTERISTICO :</b></p> <p><b>USOS PROHIBIDOS :</b></p> <p><b>USOS COMPATIBLES: -</b></p> <p><b>TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:</b></p> <p><b>ALTURA MAXIMA :</b></p>	<p>Rústico (Categoría de Asentamiento Rural)</p> <p>Plan General de Ordenación Urbanística.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Delimitación del ámbito del asentamiento en que habrá de concentrarse la futura edificación completando la consolidación actual, para la preservación del entorno agrícola próximo.</li> <li>- Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad.</li> <li>- Dotación de equipo comunitario y de servicios.</li> <li>- Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.</li> </ul> <p>Residencial.</p> <p>Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:</p> <p>Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos).</p> <p>Se autorizan 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) y el Uso Turístico en las modalidades de Turismo Asimilable y Turismo Rural en Pequeña Dimensión de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera (arts. 10, 47 y 48).</p> <p>En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.</p> <p>Edificación Abierta y Ciudad Jardín (aislada) en todos los asentamientos.</p> <p>Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos 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.</p> <p>Dos plantas, salvo en el Asentamiento de Targa en el que se autoriza sólo semisótano más una planta.</p>	

**ALAJERÓ**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**ASENTAMIENTOS RURALES**

HOJA

3 / 16

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

**OTROS PARÁMETROS:**

1. A efectos de ocupación, parcelación, retranqueos, condiciones estéticas, etc. de la edificación, regirán las condiciones señaladas en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.

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 interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.

3. - Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red viaria habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.

4. La implantación de cualquier nueva edificación, actividad o instalación, habrá de hacerse de modo que no signifique la eliminación ni tala de las especies arbóreas preexistentes.

5. Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Será de aplicación a la misma las determinaciones de los artículos 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

**6.2.6.- Propuesta de MODIFICACIÓN del Texto Normativo de la  
Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos  
Rurales**

**MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES PARA TODOS LOS ASENTAMIENTOS.-**

1. Tal como se señala en el Preámbulo del presente Fichero de Ordenación específica, los Asentamientos Rurales se regulan directamente por la aplicación de la Normativa Urbanística General (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de parámetros aplicables que se estiman necesarios a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación a sus correspondientes ámbitos, de la necesariamente compleja normativa pormenorizada. Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación, extractados en las fichas gráficas que siguen a esta Memoria.

2. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:

- AR-1.- Alajeró-El Drago (subdividido en cinco núcleos: AR-1.1 á AR-1.5).
- AR-2.- Targa.
- AR-3.- Antoncojo.
- AR-4.- Arguayoda.
- AR-5.- El Drago.
- AR-6.- Quise
- AR-7.- Imada.
- AR-8.- Guarimiar (subdividido en dos núcleos: AR-8.1 y AR-8.2).
- AR-9.- El Rumbazo.
- AR-10.- El Cabezo.
- AR-11.- Agalán.

3. En los planos que siguen de cada Asentamiento Rural se trazan y distinguen en su caso el conjunto de elementos que constituyen la denominada Red Viaria Básica (rodada o peatonal), definida en el artículo 5.24 de las Normas Urbanísticas, representándose las alineaciones obligatorias de las parcelas con frente a la misma, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran resultar preceptivos por el propio carácter de la vía.

4. Dada la inexistencia de un inventario gráfico de la denominada Red Viaria Adicional, definida en el artículo 5.25 de las Normas Urbanísticas, no se refleja su trazado en los planos de los Asentamientos Rurales, remitiendo la regulación de las alineaciones de la edificación a lo determinado en los artículos 5.30 y 5.31.

<b>CLASE DE SUELO</b> :	Rústico (Categoría de Asentamiento Rural)
<b>INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:</b>	Plan General de Ordenación Urbanística.
<b>OBJETIVOS COMUNES A LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Delimitación del ámbito del asentamiento en que habrá de concentrarse la futura edificación completando la consolidación actual, para la preservación del entorno agrícola próximo.</li><li>- Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad.</li><li>- Dotación de equipo comunitario y de servicios.</li><li>- Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.</li></ul>
<b>USO CARACTERISTICO</b> :	Residencial.
<b>USOS PROHIBIDOS</b> :	Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:
<b>USOS COMPATIBLES: -</b>	<p>Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).</p> <p>Se autorizan 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) y el Uso Turístico en las modalidades de Turismo Asimilable y Turismo Rural en Pequeña Dimensión de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera (arts. 10, 47 y 48).</p> <p>En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.</p>
<b>TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:</b>	<p>Edificación Ciudad Jardín Grado B en general en todos los asentamientos.</p> <p>Edificación Cerrada en las áreas interiores a los asentamientos consolidadas en esta tipología. Se admitirá la construcción en tipología cerrada de las parcelas residuales de superficie inferior a la mínima existentes en estas áreas, así como la colocación de cubiertas ocupando la totalidad de las instalaciones destinadas a dotaciones deportivas públicas existentes.</p> <p>En áreas de Ciudad Jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos 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.</p>

**ALTURA MAXIMA :**

Dos plantas, salvo en el Asentamiento de Targa en el que se autoriza sólo semisótano más una planta.

**OTROS PARÁMETROS:**

1. Salvo lo determinado específicamente para la tipología de Edificación Ciudad Jardín Grado B en los artículos 10.19 y 10.21 de las Normas Urbanísticas, regirán las restantes condiciones señaladas en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.

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 interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.

3. - Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red viaria habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.

4. La implantación de cualquier nueva edificación, actividad o instalación, habrá de hacerse de modo que no signifique la eliminación ni tala de las especies arbóreas preexistentes.

5. Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Será de aplicación a la misma las determinaciones de los artículos 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

6. Se tendrán en cuenta las condiciones y medidas ambientales que se incorporan como Anexo a la presente Ficha, así como las determinaciones referidas a servidumbres aeronáuticas o acústicas que resulten de aplicación que también se anexas.

# **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).**

## **Anexo a la Ficha de Ordenación**

### **A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en los Asentamientos Rurales.**

#### **1. Adecuación de la parcela.-**

La intervención para construir resolverá adecuadamente el encuentro de la nueva edificación de la parcela con los elementos exteriores del suelo rústico (bancales, muros de piedra, sistemas de conducción y captación de agua).

Mantenimiento de las características morfológicas definidas como Ciudad Jardín Tipo B, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante.

#### **2. Movimientos de tierras.-**

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

#### **3. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-**

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.



Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie incluida en el Anexo II*), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

## **B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-**

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”*.
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## **7. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL PGOU-2004.**

Tal como queda reflejado en los cuadros que se exponen en el apartado 10 de Datos Comparativos, las propuestas de modificación no significan aumento de la edificabilidad de las distintas áreas de suelo urbano en que se plantean ni de los asentamientos rurales.

Ello porque para la nueva tipología que se propone en la modificación (Ciudad Jardín Grado B) **se mantiene el mismo coeficiente de edificabilidad** asignado por el PGOU-2004 aplicable a la tipología que se sustituye en las distintas parcelas donde se produce la alteración (Abierta o Ciudad Jardín).

Y toda vez que la ordenación del vigente Plan también se mantiene, salvo los pequeños ajustes que se describen en los correspondientes apartados de esta Memoria, en donde se aumenta la superficie destinada a la red viaria en detrimento de la superficie de las parcelas, resulta obvio que la edificabilidad asignada por dicho Plan no aumenta.

En resumen, no existe aumento de la edificabilidad porque la modificación consiste –esencialmente- en la incorporación de una nueva tipología edificatoria para determinadas manzanas de los núcleos ordenados por el Plan General de 2004, para las que se alteran los parámetros de separaciones mínimas a linderos, retranqueos, ocupación máxima, parcela mínima, sin variar la edificabilidad ni altura máxima permitidas.

En los pocos casos en que se propone el mantenimiento de la tipología de edificación cerrada ya consolidada en algunas parcelas del Área de Trincheras donde el Plan asignaba la tipología de edificación abierta, la edificabilidad queda controlada, por un lado, con la disminución de la superficie total de las parcelas, debida a la introducción de nuevos elementos de la red viaria no contemplados en el PGOU-2004 pero existentes. Y por otro, para estas parcelas –a pesar del cambio de tipología edificatoria- la modificación propuesta le asigna la edificabilidad primitiva, lo que habrá de implicar en dichos casos que no se podrá alcanzar o bien la ocupación máxima o la altura máxima autorizadas, o, en último caso, habrían de mantener su situación legal de Fuera de Ordenación o de Estado de Consolidación.

Los cuadros comparativos que se adjuntan en el apartado 10 de esta Memoria contienen diversas columnas en las que se expresan el Uso Principal, la Tipología Edificatoria, la Superficie, Edificabilidad Neta, Edificabilidad Resultante y Número de Viviendas Potenciales de cada una de las manzanas que constituyen el Área A-1 (Alajeró-Casco) y Área A-3 (Trincheras).

En cuanto a las columnas en que se cuantifican las superficies, edificabilidad y número de viviendas, se subdividen, a su vez en tres subcolumnas: en la primera de cada una de ellas se expresan los datos que figuran en el cuadro correspondiente del vigente Plan General de 2004; en la segunda subcolumna se incorporan los datos resultantes de la comprobación de

las superficies del PGOU medidas sobre cartografía actualizada; y en la tercera subcolumna los datos resultantes de la propuesta de modificación, medidos también sobre la misma cartografía actualizada.

En cuanto al primer dato de la Edificabilidad se advierten dos errores sustanciales en los números del Plan General vigente: Por un lado, dicho Plan le asigna globalmente a la manzana 1.4 una edificabilidad de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de dicho dato resultan 4.921,01 m<sup>2</sup> (c) de edificabilidad para dicha manzana y un número de viviendas potenciales de 38.

Sin embargo, en la ficha de ordenación se determina para esta manzana (tramo sur) la tipología de edificación cerrada y dos plantas de altura con jardín delantero de 2 metros (es decir, una edificabilidad neta de 1,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). En el resto de dicha manzana se admite la tipología Abierta (edificabilidad neta de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). El resultado de la medición real es una edificabilidad total de 13.430,26 m<sup>2</sup>(c) y un número potencial de viviendas de 103, ante los 4.921,01 m<sup>2</sup>(c) y 38 viviendas que figuran en los datos del PGOU.

De la presente modificación de esta manzana 1.4 se obtienen los resultados de 7.328,09 m<sup>2</sup>(c) de edificabilidad total y de 57 viviendas, números muy inferiores a los del Plan General corregidos.

Como consecuencia de ello, la edificabilidad real prevista por el vigente Plan General para el Área A-1 es de 52.515,46 m<sup>2</sup>(c) (y no de 42.099,39 como figura en los cuadros de su Memoria), mientras que la edificabilidad resultante de la presente Modificación para dicho Área es de 45.458,15 m<sup>2</sup>(c), inferior a la primitiva. De igual forma se produce una disminución del número de viviendas resultante (de 404 reales s/ PGU vigente a 350).

De la misma forma se advierte en el cuadro referido Área A-3 (Trincheras) que la Modificación que se tramita disminuye la edificabilidad total y, con ello, el número de habitantes potenciales.

## **8. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES EN GENERAL.**

Se mantienen los mismos elementos de espacios libres de uso público y dotaciones previstos en el Plan General de 2.004 y se introduce, además, el espacio Libre Público denominado 1.4d en la Manzana 1.4 del casco de Alajeró.

Los datos que se aportan en los nuevos cuadros de características de las Áreas son los resultantes de las mediciones efectuadas también sobre cartografía oficial actualizada, corrigiendo los errores de medición contenidos en la Memoria del PGOU 2004.

Comparativamente puede apreciarse que no existe disminución de dichas superficies (ver cuadros en páginas 44 y 45).

## **9. CONTENIDO.**

Se incorporan a este documento, además de la presente Memoria Descriptiva y Justificativa, como Anexo, el siguiente:

Anexo I.- Cuadros-Resumen de Características Generales de las Áreas del Suelo Urbano de Alajeró (Casco) y de Trincheras, actualizados según la medición sobre cartografía reciente y ajuste de la ordenación.

## **10. DATOS COMPARATIVOS**

CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A-1 (ALAJERÓ-CASCO)  
DETERMINACIONES PGOU-2004 Y ESTADO ACTUAL

MANZANA	USO PRINCIPAL		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE M2		EDIFICABILIDAD NETA M2/M2		EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE		NP VIVIENDAS POTENCIALES	
	PGOU	ACTUAL	PGOU	ACTUAL	PGOU (2)	MODIFICACIÓN	REAL PGOU	MODIFICACIÓN	REAL PGOU (3)	MODIFICACIÓN	REAL PGOU (3)	MODIFICACIÓN
1.1	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	2.586,43	2.586,44	0,6	0,6	1.551,86	1.551,86	12	12
1.2	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	4.606,97	4.606,97	0,48	0,48	2.211,35	2.211,35	17	17
1.3	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	925,70	925,70	0,6	0,6	555,42	555,42	4	4
1.4.a1			Abierta	No edificada		1.086,41		0,6		651,85		5
1.4.a2			Cerrada	Cerrada		2.413,64		1,4666		3.539,84		27
1.4.b1	Residencial	Residencial	Abierta	No edificada	10.252,11	814,49	0,48	1,31	4.921,01	13.430,26	38	103
1.4.b2			Cerrada	Cerrada		1.222,03		1,4666		1.792,23		4
1.4c			Abierta	No edificada		1.425,80		0,6		855,48		14
1.4d	Residencial	Residencial	Abierta	No edificada		522,53		0		0,00		7
1.5	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	1.571,03	1.519,50	0,6	0,6	942,65	942,65	7	7
1.6	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada/Aislada (1)	10.126,49	10.059,66	0,48	0,48	4.860,72	4.860,72	37	37
1.7a	Residencial	Residencial	Cerrada	Aislada	5.471,51	4.048,85	0,48	0,8285	2.626,32	4.533,13	20	35
1.7b			Cerrada	Cerrada		1.442,65		2		2.885,30		22
1.8	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	906,56	896,13	0,6	0,6	543,94	543,94	4	4
1.9	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	361,75	338,37	1,8	1,8	651,15	496,18	5	5
1.10	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	6.099,11	5.962,64	0,48	0,48	2.927,57	2.862,07	23	23
1.11	Residencial	Residencial	Abierta	No edificada	1.629,17	1.648,40	0,6	0,6	977,50	989,04	8	8
1.12	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	2.676,41	2.498,04	0,6	0,6	1.605,85	1.498,82	12	12
1.13	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	1.392,71	1.354,65	0,6	0,6	835,64	812,79	6	6
1.14	Residencial	Residencial	Abierta	Aislada (1)	1.681,34	1.460,81	0,6	0,6	1.008,80	876,49	8	8
1.15	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	1.933,66	1.933,65	2	2	3.867,32	3.867,30	30	30
1.16	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	2.170,29	2.192,98	2	2	4.340,58	4.385,96	33	34
1.17	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	4.037,74	3.997,70	1,9	1,9	7.671,71	6.916,02	59	59
Subtotal					58.429,06	54.957,99			42.099,39	52.515,46	324	404
										45.458,15		350

(1) Edificación parcialmente aislada, con superficie de parcela inferior a la mínima y/o con retranqueos y separaciones a linderos inferiores a los mínimos exigibles y/o con ocupación superior a la máxima de la tipología Ciudad Jardín. (Ver Cuadro nº 2)

(2) Datos extraídos del PGOU-2004 (Cuadro de características generales del área de suelo urbano A1 (Alajeró; Casco tradicional) (hoja 1/2) (Memoria Descriptiva y Justificativa pág. 52)

(3) En el cálculo de la edificabilidad neta el PGOU de 2004 no tuvo en cuenta la edificabilidad de las zonas en tipología de edificación cerrada y 2 plantas de las manzanas 1.4 y 1.7

CUADRO COMPARATIVO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA A-3 (TRINCHERAS)  
DETERMINACIONES PGOU-2004 Y ESTADO ACTUAL

MANZANA	USO PRINCIPAL		TIPOLOGÍA		SUPERFICIE M2		EDIFICABILIDAD NETA M2/M2		EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE		Nº VIVIENDAS POTENCIALES	
	PGOU	ACTUAL	PGOU	ACTUAL	PGOU (2)	s/ Cartografía	PGOU	MODIFICACIÓN	PGOU	MODIFICACIÓN	PGOU	MODIFICACIÓN
3.1	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	139,14	171,51	2	2	278,28	343,02	2	3
3.2	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	1.094,71	987,91	0,6	0,6	656,83	592,75	2	5
3.3	Terciario/Industrial	Terciario/Industrial	Cerrada	No edificado	5.425,28	5.406,89	1,8	1,8	9.765,50	9.732,40	0	0
3.4	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	1.959,61	1.960,23	0,6	0,6	1.175,71	1.176,14	4	9
3.5	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	802,81	948,38	0,6	0,6	481,63	569,03	2	4
3.6	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	475,63	462,06	2	2	951,26	924,12	8	7
3.7a	Residencial	Residencial	Cerrada	Cerrada	2.267,76	903,07	1,8	1,8	4.081,96	1.625,53	34	13
3.7b	Residencial	Residencial	Cerrada	Aislada (1)	1.398,98	1.398,98	0,6	0,6	839,39	839,39	3	6
3.8	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	1.622,10	1.788,35	0,6	0,6	973,21	1.073,01	3	8
3.9	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	740,78	749,34	0,6	0,6	444,41	449,60	2	3
3.10	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	5.796,91	5.884,10	0,6	0,6	3.478,17	3.530,46	11	7
3.11	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	1.732,20	1.571,95	0,6	0,6	1.039,31	943,17	4	2
3.12 a	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	536,41	232,59	0,6	0,6	321,83	139,55	1	1
3.12 b	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	174,91	174,91	0,6	0,6	104,95	104,95	1	1
3.13	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Ciudad Jardín	2.951,30	2.900,69	0,6	0,6	1.770,73	1.740,41	6	3
3.14 a1				No edificado		507,99	0,6	0,6		304,79		2
3.14 a2				Cerrada-Aislada		487,46	1	1		487,46		4
3.14 b	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Cerrada	2.917,33	127,78	0,6	1	1.750,39	127,78	6	1
3.14 c	Residencial	Residencial	Cerrada-Aislada	Cerrada-Aislada		988,66	0,6	0,6		593,20		5
3.14 d	Residencial	Residencial	No edificado	No edificado		151,37	0,6	0,6		90,82		1
3.15 a	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)	4.828,23	3.276,92	0,6	0,6	2.826,93	1.966,15	9	15
3.15 b	Residencial	Residencial	Ciudad Jardín	Aislada (1)		1.240,28	0,6	0,6		744,17		6
Subtotal					33.290,26	32.321,42			29.996,41	28.097,90	94	106

(1) Edificación parcialmente aislada, con superficie de parcela inferior a la mínima y/o con retranqueos y separaciones a linderos inferiores a los mínimos exigibles y/o con ocupación superior a la máxima de la tipología Ciudad Jardín. (Ver Cuadro nº 2)

(2) Datos extraídos del PGOU-2004 (Cuadro de características generales del área de suelo urbano A3 (Trincheras) (hoja 1/2) (Memoria Descriptiva y Justificativa pág. 57)

## 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 las alteraciones del planeamiento que se realizan.

La propuesta significa la alteración de parámetros de las tipologías edificatorias no relacionados con la edificabilidad de las parcelas, 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 por no alterarse las zonas verdes.

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 2 de MODIFICACIÓN NO CUALIFICADA u ORDINARIA al no afectar a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el Plan General cuya alteración se pretende, ni incrementa el volumen edificable establecido en el mismo.

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.

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, 11 de Enero de 2.018

Ágata Gómez Rosales, Arquitecta.