

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ

REVISIÓN-ADAPTACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE T.R. DE LAS LEYES
DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

Ilmo. Ayuntamiento de Alajeró

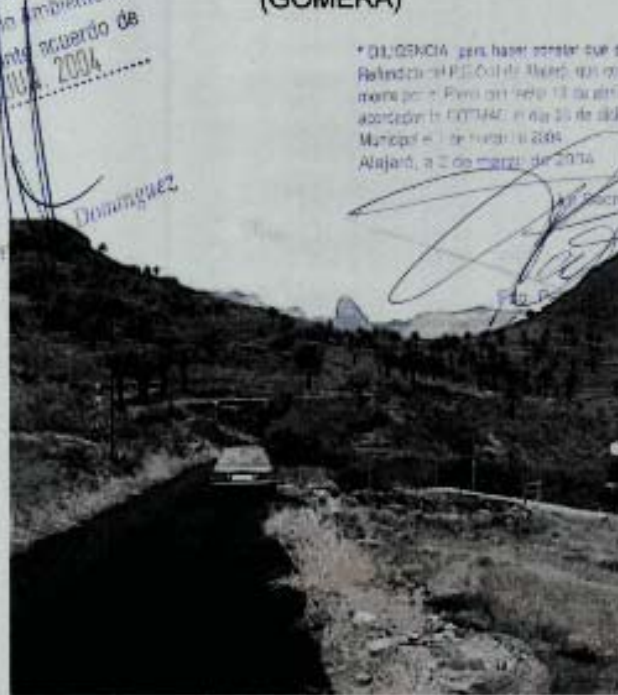
(GOMERA)



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 30 de Julio de 2004

Juan Diego Hernández

Dominguez



* D.L. GOMERA para hacer constar que el presente documento sustituye al Texto Refundido del P.G.O. de Alajeró, que contiene el mismo contenido provisionalmente por el Plano del año 13 de abril de 2005 y la adaptación de los reparos acordados en la COTMAC, en día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

[Handwritten signature]
D. Pedro Muñoz Méndez

3

NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA (Fichas de Ordenación)

(TEXTO REFUNDIDO)

(Conteniendo la subsanación de los reparos manifestados en el Acuerdo de la COTMAC de 23-12-03)

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto
EGS arquitectos, S.L.

Diciembre 2.003



PREÁMBULO

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada de las distintas Áreas en que, -sólo a efectos sistemáticos- se ha dividido el Suelo Urbano municipal.

Contiene, así mismo, los criterios generales para la ordenación mediante planeamiento parcial de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado (SAU-SNO) y, en su caso, del Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SAU-NSD).

2. En cada ficha se delimitan para cada Área del Suelo Urbano los ámbitos de las diferentes Unidades de Actuación (UA) y Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AUA) que resulta preciso desarrollar previa -o simultáneamente en su caso-, a los actos edificatorios en su ámbito, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, señalándose los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos para presentación a trámite de los instrumentos de ordenación pertinentes, para la realización de las obras de urbanización precisas y para solicitar licencia de edificación en su caso, así como la asignación del Sistema de Actuación para el desarrollo de cada una de las unidades delimitadas.

3. Se establece además el uso pormenorizado de las parcelas conforme a las diferentes clases y categorías reguladas en el Título IX de las Normas Urbanísticas, con la fijación de los usos denominados característicos de cada Área, de los prohibidos y de aquellos que resultan compatibles con el característico.

4. Se señalan a su vez, pormenorizadamente, los parámetros máximos de volumen, altura y ocupación de las edificaciones en el Área y la tipología asignada a las mismas, con referencia a la regulación expresa de cada tipo edificatorio contenida en el Título X de las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano y en el Título V para los Asentamientos Rurales.

5. Como se ha indicado, a efectos exclusivamente sistemáticos el Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes Áreas:

- A.1. - Alajeró (Casco tradicional).
- A.2. - Playa Santiago.
- A.3. - Trincheras.

ORDENANZA DEL AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ, que declara el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2008 y la subsanación de los errores materiales y de forma de la ORDENANZA de 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2009.

[Firma manuscrita]
El Secretario
AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

Cada una de las áreas de suelo urbano contiene el territorio que directamente se categoriza como **Urbano Consolidado** por reunir las características de urbanización y/o consolidación exigibles según la legislación urbanística aplicable (Artº 51.1.a) del DL-1/2000) y el que se categoriza como **Urbano No Consolidado** en aplicación de los criterios señalados en el artículo 51.1.b) de dicha legislación.

Incorporada a la propia Ficha del Área, para cada una de las Unidades de Actuación se acompaña otra ficha de sus características generales en la que se cuantifican las reservas de suelo para viario, equipamiento y dotaciones públicas, así como el Aprovechamiento Urbanístico de cada una de las Unidades de Actuación, resultante de los parámetros aplicables de la Ficha del Área en que está incluida. Se fijan asimismo el sistema de ejecución y plazos para su desarrollo.

En la Memoria Justificativa general se ofrecen los datos numéricos de las superficies destinadas a los distintos usos de cada una de las Áreas de Suelo Urbano.



6. En el Suelo Urbanizable se confecciona una ficha para el suelo sectorizado (sector) o ámbito no sectorizado delimitado.

7. Se sistematiza de la siguiente manera:

SAU.1.- La Perla.

SAU.2.- La Junta.

SAU.4.- Santa Ana I.

SAU.5.- Santa Ana II.

SAU.6.- Lomas de Juan Barba, Los Llanos y Punta Verde.

SAU.7.- Vega Vieja.

8. Las fichas del Suelo Urbanizable (que se distinguen del Suelo Urbano -SU- por las siglas SAU) contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, la altura máxima de las edificaciones y las tipologías autorizadas.

Se señalan en su caso la localización de las principales dotaciones y equipamientos o los criterios para su localización por los Planes Parciales pertinentes.

Se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos generales del Plan y de las circunstancias concretas del sector.

Se determina el aprovechamiento urbanístico medio para el suelo urbanizable sectorizado en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos, tal como determina el artículo 60 del DL 1/2000.

9. Los Asentamientos Rurales se regulan directamente por la aplicación de la normativa urbanística (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las características del viario interior a los mismos en su caso, las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de condiciones que se estiman necesarias a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación de la normativa pomenorizada que contiene el Plan a sus correspondientes ámbitos. Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes extractados en las fichas.

10. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:

AR-1.- Alajeró-El Drago.

AR-2.- Targa.

AR-3.- Antoncojo.

AR-4.- Arguayoda.

AR-5.- El Drago.

AR-6.- Quise.

AR-7.- Imada.

AR-8.- Guanimiar.

AR-9.- El Rumbazo.

AR-10.- El Cabezo.

AR-11.- Agalán.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la modificación de los reparos acordada en el COMAC el día 29 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 4 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

El Secretario
D. Patricia O. Guillot Méndez

10. Por último, en el Capítulo II de este Anexo se señalan los elementos de los Sistemas Generales que se adscriben a los sectores del Suelo Urbanizable, definiéndose a su vez el aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos.

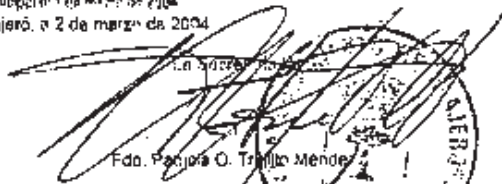

Diciembre de 2.003.

El Arquitecto,

Epifanio Gómez Sánchez (EGS arquitectos, S.L.)



* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O. II de Ajacuba que se selló y se firmó provisionalmente por el Poder Judicial el día 17 de julio de 2003 y la liberación de las reparos acordados la DGTIAC el día 21 de diciembre de 2003 y aprobadas por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Ajacuba, a 2 de marzo de 2004

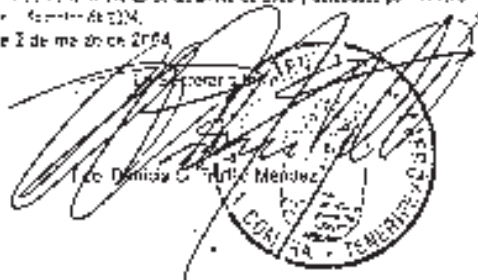

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez


CAPÍTULO I ÁREAS DE SUELO URBANO



01.05.04 por haberse cumplido el presente documento conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 19.496 de 2003 y en el artículo 14 de la Ley 1733 de 2004, por lo tanto se declara que el presente documento es válido y auténtico para los efectos de la Ley 1733 de 2004 y la Ley 1733 de 2004, en virtud de lo establecido en el artículo 14 de la Ley 1733 de 2004 y aprobado por el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2004 y aprobado por el Pleno Municipal de fecha 21 de diciembre de 2004.

Alajó, a 12 de mayo de 2004.


Lic. Dennis C. Ortiz Méndez

FICHAS DE ÁREAS DE SUELO URBANO

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2.003

**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.

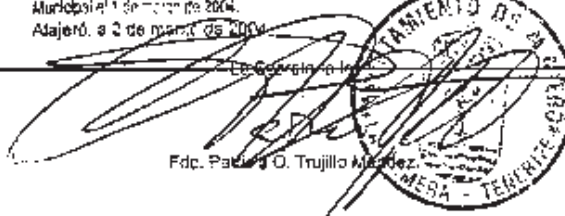
Esta necesidad de preservación del paisaje de los núcleos y la simultánea demanda de espacio para el desarrollo urbanístico previsible, combinadas con la búsqueda del justo equilibrio entre las características de la masa edificatoria y el terreno natural no ocupado -baja densidad ocupacional en suma-, 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.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsanación de los errores acordada por el Pleno el día 23 de diciembre de 2003 y aprobada por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

CLASE DE SUELO:

Urbano Consolidado (SUC)

No consolidado -SUNC- en el ámbito de las Unidades de Actuación UA-1.1, UA-1.2 y UA-1.3

INSTRUMENTO DE

ORDENACION APLICABLE:

Plan General.

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Turístico salvo lo previsto en el PTE de Desarrollo Turístico Gomera

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y 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.

- 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.



* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento conforma el texto definitivo del P.G.U. de Alajeró, que se publica en el Boletín Oficial de Canarias, número 100, de 14 de mayo de 2004, y que se encuentra en el C.O.P.M. de Alajeró, a 2 de mayo de 2004.

La Sra. Concejal
Fdo. Patricia D. Tejido Méndez



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

ALTURA MÁXIMA :

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

**OTROS PARÁMETROS
APLICABLES AL ÁREA:**

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

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajero, que se tiene en documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Alajero el día 12 de abril de 2004 y la aprobación de los regímenes de Asentamientos Rurales el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Ayuntamiento de Alajero el día 2 de marzo de 2004.

Patricia Utrilla Méndez

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

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:

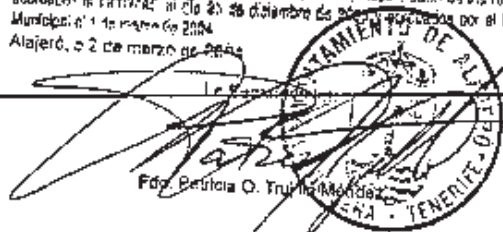
Suelo : Municipal.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del R.D. 111 de 1990, que modifica el desarrollo aprobado provisionalmente por el Plan de Sector 19 de abril de 1994 y la actualización de los mapas aprobados la Orden de 20 de diciembre de 2001 y ejecutados por el Plano Municipal 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

Fdo. Patricia O. Trujillo Mendez



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

Instrucciones:

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

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



GESTIÓN PRIVADA

UNIDADES DE ACTUACION UA-1.1 Y UA-1.2.

Objeto.-

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

Instrucciones.-

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

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

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

Plazos:

Ocho años:

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

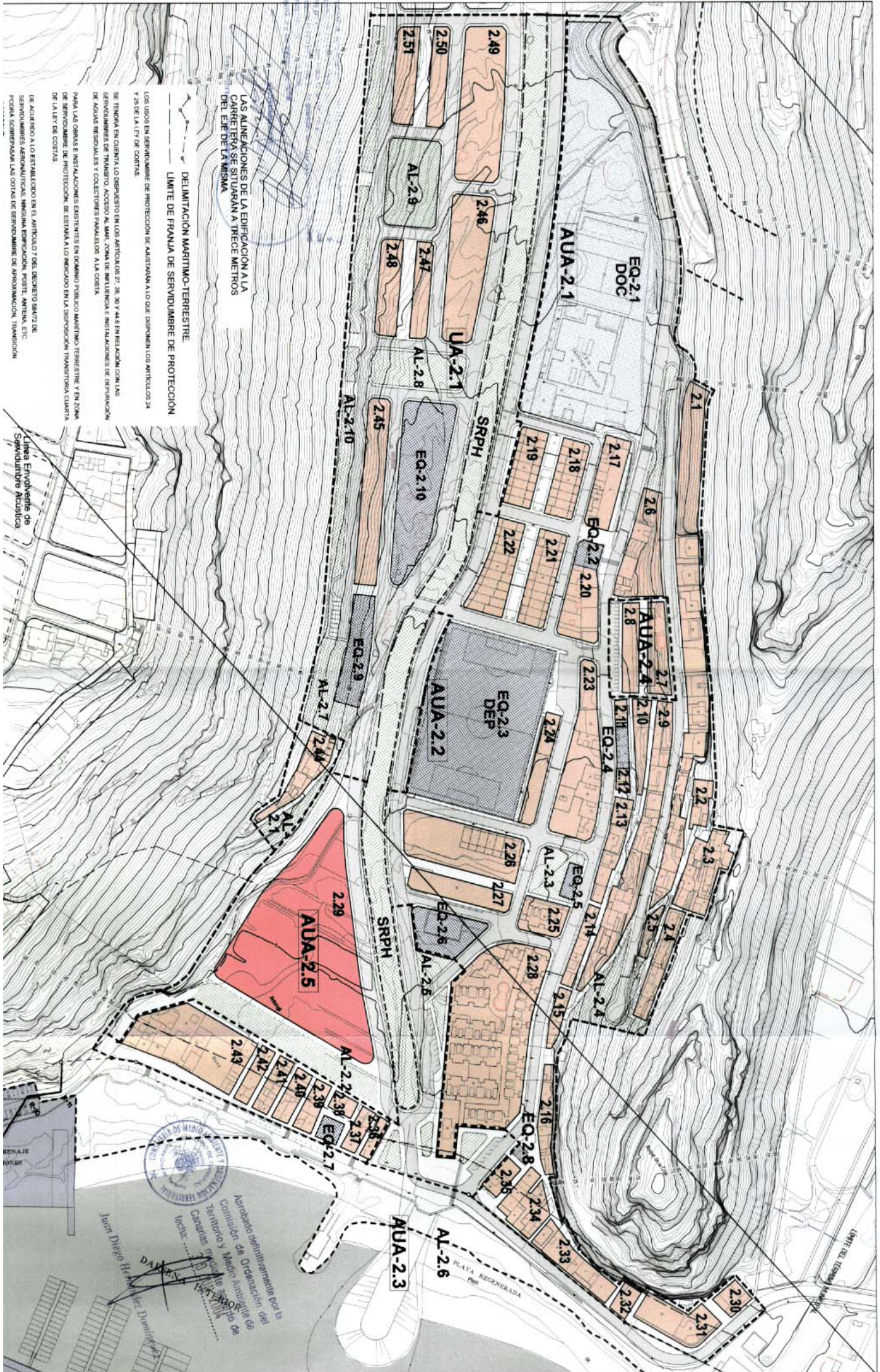
Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-1:

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró aprobado por la C.O.T.M.A.C. en su sesión de fecha 30/06/04, y reparos acordados por la Ponencia Técnica de Suelo Urbanístico de fecha 22/06/04.
Alajeró a 01 de julio de 2004.

Patricio Trujillo Méndez





LAS ALINEACIONES DE LA EDIFICACION A LA CARRETERA SE SITUARAN A TRECE METROS DEL EJE DE LA MISMA

DELIMITACION MARITIMO-TERRESTRE
LIMITE DE FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
 LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION SE AJUSTARAN AL LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.
 SE TIENDRA EN CUENTA LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 27, 28, 30 Y 44.6 EN RELACION CON LAS SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO, ACCESO AL MAR, ZONA DE INFLUENCIA E INSTALACIONES DE DESFUMACION DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTORES PARALELOS A LA COSTA.
 PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES EN DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE Y EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION, SE ESTABLECE EL INDICADO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

SE APLICARÁ LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DEL DECRETO 5847/2 DE SERVIDUMBRES ASISTENCIAL, INICIADA EDIFICACION, POSTAL, ANTENA, ETC. PODRA SOBREPASAR LAS DISTANCIAS DE SERVIDUMBRE DE APROXIMACION, TRANSICION

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Provincia de Madrid el día de fecha: 15/11/2003
 D. Juan Diego Hernández Domínguez



ESQUEMA GENERAL DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES
DISEÑO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES
AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SE AUTORA
DE SU TÍTULO COMO PROPIETARIO CALIFICADO
POR EL INGENIERO DEL PUESTO

Esquema General de Red de Alumbrado Público y Telecomunicaciones

Escala: 1/2.000

Diciembre 2.003

ALBUERTO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A.2 para mayor detalle ver **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**
Relativo por el Plan de Actuación Urbanística (PAU) de la Unidad de Actuación UA-2.1)
Aprobado en el expediente de tramitación de la Ley 1/1998 de 13 de febrero de 1998
Aprobado el 1 de marzo de 2004

1.ª Gerencia Municipal de Urbanismo

RED ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

RED DE TELECOMUNICACIONES

INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES



Aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Albuerne, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2004, en virtud de lo establecido en el artículo 171 del Reglamento de Urbanismo de la Ley 1/1998 de 13 de febrero de 1998.

Junta Directiva Municipal de Urbanismo



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

MEMORIA DE ORDENACIÓN:

El núcleo urbano de Playa Santiago ha consolidado una trama viaria y tipología edificatorias más propiamente "urbanas" que las del Área A-1 (Alajeró), presentando un elevado porcentaje de consolidación no sólo de la red viaria, sino también por edificación y servicios urbanos.

En la Memoria General del Plan se relacionan las diversas modificaciones al PGOU anterior, planteadas por la Corporación Municipal en la primera fase de tramitación de este documento y que se contemplan en la ordenación urbanística de este núcleo.

En síntesis uno de los objetivos perseguidos es el de la contemplación de las diversas situaciones consolidadas en cuanto a la disposición, usos, edificabilidad y altura de las construcciones erigidas en el ámbito.

Por cuanto se refiere a la ordenación urbanística propiamente dicha, el esquema del viario estructurante se apoya en el propio cauce del barranco, en el trazado de la carretera general y en la propuesta organizativa que hace a su vez este Plan para el sector de suelo urbanizable situado al oeste en colindancia con el núcleo urbano.

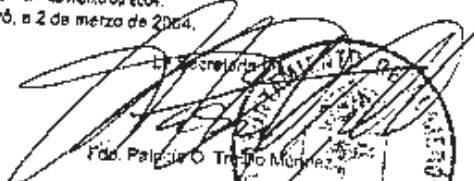

Se pretende pues, dotar al núcleo y a su futuro desarrollo de una mayor y mejor accesibilidad mediante la creación de una doble vía a ambos lados del cauce que, a modo de rambla, lo acompaña hasta su encuentro con el paseo marítimo y se constituye en eje central desde el que se producen las relaciones con los suelos habilitados a los márgenes del cauce del barranco.

Se propone además la consolidación de la trama viaria urbana preexistente y la implementación de las dotaciones y espacios libres de que es deficitario Playa Santiago.

La forma del núcleo urbano en donde la dimensión longitudinal es dominante por desarrollarse precisamente "a lo largo" del barranco de La Junta, produce necesariamente un esquema lineal de ordenación y de implantación de las dotaciones a lo largo del eje estructural del cauce.

En la ordenación de la falda de la ladera sur -y en general al pie de las laderas en las zonas ya consolidadas en que físicamente resulta posible- se habilitan bandas de protección para la edificación por posibles desprendimientos o escorrentías. Los correspondientes Proyectos de Urbanización habrán de habilitar las condiciones técnicas pertinentes para garantizar la seguridad en este sentido de las futuras edificaciones que hayan de ubicarse en tales zonas.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajeró, que conforme al documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 18 de abril de 2003 y la subsección de los reparos acordados la COMAG el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

El Secretario Municipal

 Ed. Palacio O. Tráfico Municipal


CLASE DE SUELO:

Urbano Consolidado (SUC)
(No consolidado -SUNC- en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2.1 y en la AUA-2.5)

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:

Plan General.

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

- El Uso Turístico, salvo en la parcela 2.29 en las condiciones del PTE de desarrollo Turístico 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), salvo en las parcelas de Uso Turístico

- Se autorizan asimismo 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:

- El uso de la parcela 2.29 será el Turístico en la modalidad de Apartamentos Turísticos. La compatibilidad con este uso se extiende sólo a los complementarios del mismo y Terciario Clase B (Comercio) en categorías 2ª y 3ª.

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 Abierta en las manzanas 2.25, 2.28, 2.29 y en las EQ-2.1, EQ-2.6 y EQ-2.10, destinadas a Equipamiento Comunitario público.

- Edificación cerrada en el resto, con los retranqueos en la alineación frontal (jardines delanteros) en la dimensión o referencia que se señala en el apartado correspondiente de la presente Ficha.

ALTURA MAXIMA :-

En la zona denominada La Banda, la altura se medirá para todas las manzanas con respecto a la vía de cota más baja.

Dos plantas en las manzanas, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.18, 2.19, 2.21, 2.22, 2.44, 2.45, 2.48 y 2.51.

Dos plantas y ático retranqueado tres metros en las manzanas 2.1, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 y 2.17., medidas desde la vía de cota más baja a que da frente la parcela.

Tres plantas en el resto.

RETRANQUEOS :

En la tipología de edificación Abierta los retranqueos y separaciones a linderos serán los establecidos en la Normativa Urbanística (Capítulo 2 del Título X de las Normas Urbanísticas).



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003



En la manzana 2.29 la edificación en planta baja se alineará a vial hacia el espacio libre AL-2.2, debiendo retranquearse al menos tres metros en el resto de las plantas hacia el mismo. En el resto de linderos se alineará la edificación a la alineación oficial del viario público.

En las manzanas 2.18, 2.19, 2.21, 2.22, 2.25, 2.28, 2.30 y 2.31, los retranqueos anterior y posterior serán los consolidados, quedando en alineación viaria hacia el actual acceso a la playa en la manzana 2.28.

OTROS PARÁMETROS APLICABLES AL ÁREA:

1. En los ámbitos de suelo urbano afectados por la envolvente sónica (Servidumbre Aeroportuaria), no se permitirán las modificaciones urbanísticas que supongan incremento del número de personas o de usos dotacionales educativos o sanitarios. En el suelo urbano No Consolidado deberá garantizarse de forma previa a la consolidación la insonorización de las viviendas.

La edificación en las manzanas 2.44, 2.45, 2.48, 2.51, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.16, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33 y 2.34 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 —en su caso— los correspondientes retranqueos traseros de tres metros que permitan la apertura de huecos, así como las garantías de seguridad ante posibles desprendimientos.

3. El número máximo de plazas alojativas autorizadas en la manzana 2.29 será el resultante de la aplicación de los estándares mínimos establecidos en el Decreto 10/2001 a la superficie real de la parcela, sin que pueda superarse el máximo establecido en el PTE de Desarrollo Turístico de La Gomera. La edificación deberá fraccionarse en módulos que no superen la dimensión característica de la zona, establecida en veinte metros de longitud máxima y doce metros de fondo, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 del artículo 5.32 de las Normas Urbanísticas.
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. En la zona de La Banda (manzanas de la 2.2 a 2.15) la altura de la edificación se medirá en el frente orientado hacia el cauce del barranco.
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..
6. El resto de parámetros de aplicación a la edificación según su tipología, será el contenido en el Título 10 de las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró aprobado por la C.O.T.M.A.C. en su sesión de fecha 30/06/04, subsanando los reparos acordados por la Ponencia Técnica de S.C de Tenerife con fecha 22/06/04.



La Secretaría Interina
Edo. Patricia O. Turillo Méndez



GESTIÓN PRIVADA

UNIDAD DE ACTUACION UA-2.1.

Objeto.-

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público, dotaciones 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.

Instrucciones.-

- Será preceptivo la redacción previa o simultánea del oportuno proyecto de urbanización del viario y zonas libres que afectan a la Unidad, debiendo 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, destinadas a áreas libres de uso público, dotaciones y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metálico prevista en la legislación urbanística.
- Los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada.
- Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la vía de borde del barranco.
- La edificabilidad final de la Unidad será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a la misma, 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:

- Dos años para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la Unidad.
- Seis años para la ejecución de la urbanización.

Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-2:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	UA-2.1
Superficie suelo residencial (m2 (s))	8.098,65
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (l))	16.179,30
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,525
Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	5.809,27
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	3.395,58
Red viaria interior (m2 (s))	13.473,95
Superficie Total (m2 (s))	30.777,45

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que ostenta el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de los reparos acordados la COMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaría

 Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez