

EGS, arquitectos, S.L.



GESTION PUBLICA:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS: AUA-2.1, AUA-2.2, AUA-2.3 y AUA-2.4

Objeto:

Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito.

Sistema de Ejecución:

Suelo (vías y espacios libres): Público y cesión por Convenio en la AUA-2.4.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-2.5.-

Objeto:

Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Alajeró, en cuanto a las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, obligaciones de urbanización y demás estipulaciones.

Instrucciones:

- Las vías de borde sureste y suroeste de la AUA tendrán carácter peatonal pero con características de ejecución tales que permitan el uso restringido de paso de vehículos de acceso al puerto. Habrán de pavimentarse con materiales propios de paseos peatonales, con calidad, características y diseño acordes al uso turístico de la zona, con arbolado de alto fuste ubicado de forma que pueda permitir el paso restringido de vehículos en la traseña de la Avenida Marítima.
- 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 AUA será el resultado de referir a la superficie real de la parcela edificable interior a la misma, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada, 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.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AUA-2.5
Superficie suelo Turístico	7.050,65
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (t))	8.460,78
Edificabilidad media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,623
Superficie áreas libres de uso público (m2 (s))	1.759,21
Red viaria interior (m2 (s))	4.766,39
Superficie total	13.576,25

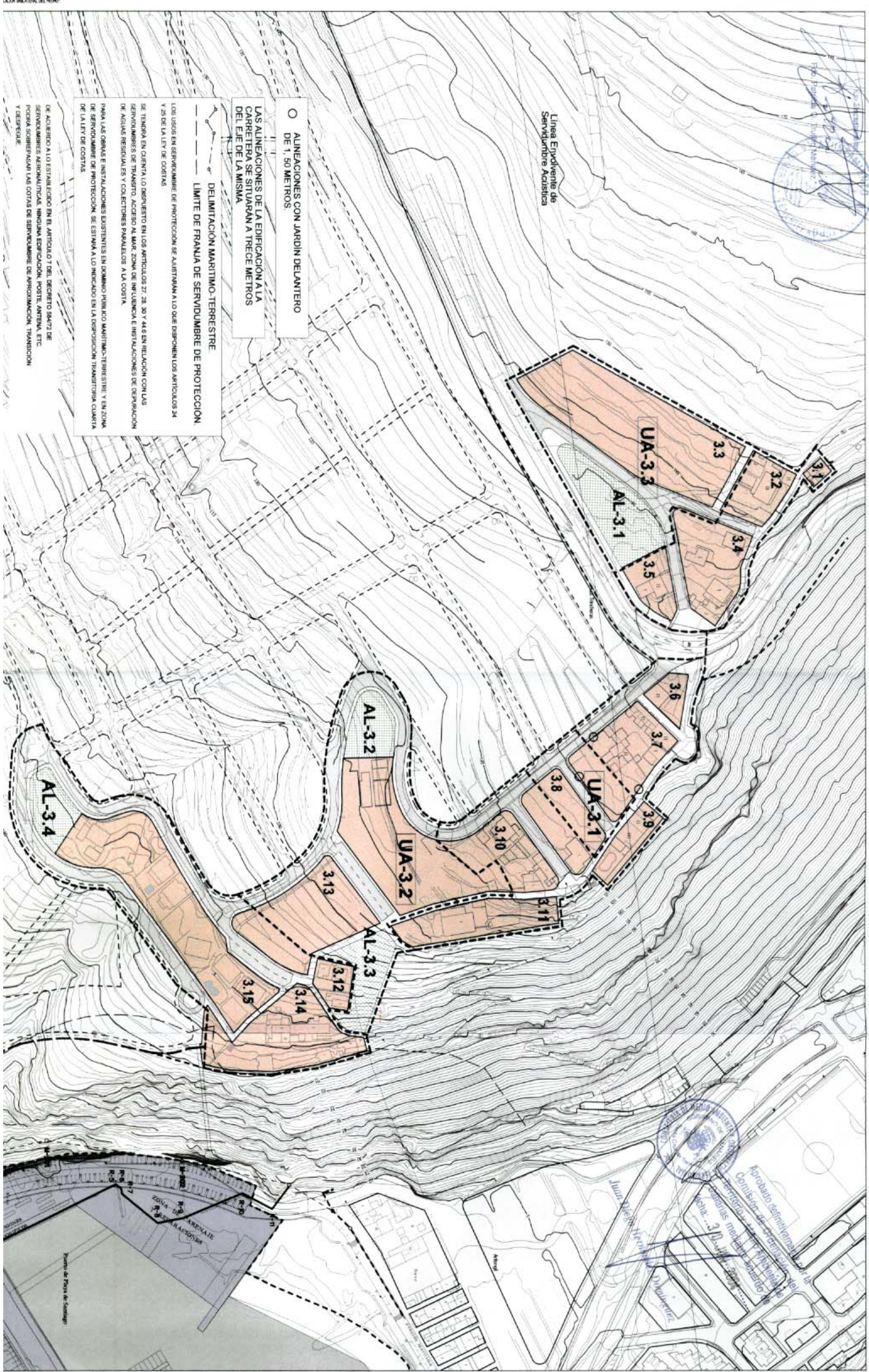
Este documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Al. 13.576,25 m² aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró y la subsección de los reparos acordados la COMITACIÓ el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

[Firma manuscrita]
Fdo. Patricia O. Trullas Méndez
SECRETARÍA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
TENERIFE

Elaborado por: **ALAVERTU**
Revisado por: **ALAVERTU**
Aprobado por: **ALAVERTU**
Escala: 1/2.000
Fecha: 2000

Diciembre 2000

ES000102002



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alavertu el día 20 de Diciembre de 2000.

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 aquella se produzcan a través de otra propuesta de acceso para dicha Urbanización, a ubicar en el tramo recto de la carretera.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de los reparos acordados lo COTMAG el día 26 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 4 de febrero de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

El Secretario

Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez



EGS, arquitectos, S.L.

**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 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.

EGS, arquitectos.



- 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).

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

e Secretario/a

Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez.

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.

El presente plan de ordenación urbanística se aprueba en virtud de lo dispuesto en el artículo 170.1 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Canarias, aprobado por el Real Decreto 1053/2002, de 11 de octubre, y en el artículo 170.1 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Canarias, aprobado por el Real Decreto 1053/2002, de 11 de octubre, y en el artículo 170.1 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Canarias, aprobado por el Real Decreto 1053/2002, de 11 de octubre.

Fdo. Pedro O. Hidalgo Méndez

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))	1.845,25	3.799,28	9.305,18
Edificabilidad Media resultante (m2 (t) / m2 (s))	0,813	0,315	1,04
Superficie Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	---	2.208,19	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))	2.267,26	12.050,16	8.949,94

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

ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



* 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 subsecuente de sus reparos acordados por el COMIPLAC 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 Jueza Inscr...

Patricia O. Trujillo Méndez

Circular stamp of the Canary Islands Government, Directorate General of Urban Planning and Environmental Management. The text around the perimeter reads "DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIO AMBIENTE" and "GOBIERNO DE CANARIAS". In the center is the coat of arms of the Canary Islands.

CAPITULO 2

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

EGS arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo que se dio a conocer por el Real Decreto 1065/2003, de 12 de agosto de 2003 y la aprobación de los recursos por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la aprobación de los recursos por el Pleno de 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

CAPITULO 2**DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE****1. CONSIDERACIONES GENERALES.**

a) Según determina el artículo 6.2 de las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística de aplicación, el Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y descritos y regulados específicamente en el presente fichero.

b) Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector completo de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en las fichas que se desarrollan a continuación e integrando en su caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico medio y así quede determinado en el presente documento. También integrarán a elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta, sin perjuicio de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a dichos elementos y de las compensaciones pertinentes o sistema de gestión aplicable.

c) Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. DEFINICIÓN Y CRITERIOS GENERALES.

2.1. Tal como se determina en los apartados 2. B). 2 del artículo 32 y 1 del artículo 60 del DL 1 / 2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el Plan General contendrá la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores y fijará para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones, no pudiendo diferir entre sectores en más del quince por ciento.

2.2. Determina a su vez el apartado 2 del citado artículo 60 que el Plan General habrá de establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial.

2.3. Toda vez que el uso característico de los sectores del Suelo Urbanizable (Sectorizado obviamente) contenido en el Plan General es el Residencial, se fija en el cuadro que se adjunta en el siguiente apartado 3, el coeficiente de ponderación $C_u = 1$ para el mismo.



EGS, arquitectos, S.L.



2.4. Asimismo, la tipología edificatoria principal asignada a cada uno de los sectores de suelo urbanizable es la de Ciudad Jardín, por lo que para la ponderación con las restantes tipologías se toma como referencia ésta, fijándose para ella también el coeficiente de ponderación (Ct) igual a la unidad. Los coeficientes para el resto de tipologías se contienen a su vez en el Cuadro de Cálculo de los Aprovechamientos Medios de los sectores de suelo Urbanizable.

2.5. Salvo el sector de Suelo Urbanizable SAU-1 (La Perla) y SAU-2 (La Junta) situados en la zona baja del cauce del barranco de Santiago y de la Junta respectivamente, el resto de los sectores de Suelo Urbanizable se ubican en lo alto de las lomas, con condiciones similares de topografía, relación con la estructura del Plan General, vistas, microclima, etc., por lo que se establecen a su vez los coeficientes en función de su situación (Cs), tomando como referencia Cs = 1 para el SAU-1.

2.6. En el cuadro del cálculo de los aprovechamientos medios de los distintos sectores se incluye el sector de suelo urbanizable SAU-4 (Santa Ana-I), que cuenta con reciente planeamiento parcial aprobado definitivamente, cuyas obras de urbanización se encuentran en ejecución y posee el aprovechamiento urbanístico derivado del Plan General de Ordenación que se revisa y que este Plan General mantiene.

2.7. Los distintos sectores de suelo urbanizable del Municipio, por su escasa entidad superficial y características homogéneas, no son susceptibles de establecer en su interior áreas geográficas o funcionales diferenciadas. El Plan General no establece tampoco determinaciones a los sectores que impliquen diferenciación funcional o geográfica del territorio que conforma cada uno de ellos.

2.8. Los coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos, tipologías edificatorias y de la situación de los terrenos de los distintos sectores dentro de la estructura territorial municipal, aparte de estar establecidos en función de las consideraciones expresadas en los subapartados anteriores, se fijan en el cuadro de cálculo de los aprovechamientos, en función de las características concretas de los sectores teniendo en cuenta los valores relativos facilitados por el Centro de Gestión Catastral y/o, en su caso, la adecuación de los mismos a la realidad y previsiones socio-económicas del mercado del suelo. Se adecúan en todo caso a los objetivos del Plan General, que se instrumenta en el establecimiento de los coeficientes de ponderación para la culminación de los mismos.

2.9. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito que ordenen.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO . CÁLCULO.-

3.1. Al considerar a cada Sector de Suelo Urbanizable uniforme, sin áreas geográficas o funcionales diferenciales en su interior, su Aprovechamiento Urbanístico (Aus) será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de todo el sector por la edificabilidad correspondiente y por el coeficiente de homogeneización derivado de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, tipologías edificatorias y de situación en su caso.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Plano Relación del P.G.O.U. de Alajeró que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de los repartos acordados la COMAC 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.

La Secretaría de Urbanismo
Fdo. Patricia D. Trullillo Méndez



3.2. El Aprovechamiento Urbanístico (Aus) será, pues, en cada sector, la superficie edificable máxima que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad edificatoria establece el Plan General para ese suelo, con independencia del uso o de las limitaciones que sobre el mismo se fijen por las Normas Urbanísticas, ponderada, según la siguiente fórmula:

$$\text{Aus} = \text{Ss} \times \text{Es} \times \text{Cu} \times \text{Ct} \times \text{Cs}$$

Donde:

Aus = Aprovechamiento urbanístico del sector (Unidades de Aprovechamiento), (Uda).

Ss = Superficie total del sector (m2 de suelo).

Es = Edificabilidad máxima lucrativa asignada al sector (m2 de edificación por cada m2 de suelo), (m2c/m2s).

Cu = Coeficiente de ponderación de usos.

Ct = Coeficiente de ponderación de tipologías edificatorias.

Cs = Coeficiente de ponderación en función de la situación dentro de la estructura territorial.



3.3. El Aprovechamiento Urbanístico Medio (Aum) de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo:

$$\text{Aum} = \text{Aus} / (\text{Ss} + \text{Ssg})$$

donde;

Aum = Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector (Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo) (Uda / m2).

Aus = Aprovechamiento Urbanístico del Sector (Unidades de Aprovechamiento) (Uda).

Ss = Superficie total del sector (m2).

Ssg = Superficie de sistemas generales comprendidos o adscrita al Sector (m2).

3.4. En base a todo lo que antecede, se confeccionan a continuación los cuadros de cálculo de los aprovechamientos de los distintos sectores en función de la edificabilidad máxima que les asigna el Plan General, así como del cálculo del Aprovechamiento Medio de los mismos derivado de la adscripción a cada uno de ellos de una determinada superficie de suelo destinada a Sistemas Generales de nueva creación, cuya relación y características se describen en el apartado 4 de este Capítulo.

...GENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Tomo ... del P.G.O.U. de Ajaeró que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de sus reformas aprobados por el COMIAG 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 de Urbanismo
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

HOJA

II / 4

EGS, arquitectos, S.L.

12 de febrero 2003



TABLA I.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES POTENCIALES DE LOS DIFERENTES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.-

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE Ss (m2s) (*)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA e (m2c/m2s)	EDIFICABILIDAD POTENCIAL Ar (m2c)
SAU-1	La Perla ^r	25.341,55	0,4	10.136,82
SAU-4	Santa Ana - I	300.999,23	0,2112	63.556,83
SAU-7	Vega Vieja	53.762,85	0,3616	19.438,01
Subtotales Urbanizable Sectorizado Ordenado		380.103,63		93.131,46
SAU-2 (**)	La Junta	(*) 53.524,54	0,8	42.819,63
SAU-5 (**)	Santa Ana - II	A: 59.807,50	0,4	30.355,83
		B: 16.282,08		
SAU-6 (***)	Lomadas de Juan Barba, Los Llanos y Punta Verde	1.693.181,44	0,09	152.386,32
Subtotales Urbanizable No Sectorizado		1.822.595,56		225.561,78
TOTALES		2.202.699,19		318.693,24

Notas.-

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

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

EL JUZGADO para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Plano con fecha 12 de abril de 2003 y la ordenación de los reparos acordados la DGTMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Plano Municipal el 1 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Señalada Int.
Dña. Patricia G. Trullas
COMED. TÉCNICO



TABLA II.- CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS.-

DENOMINACION	Ss	em	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
SAU-1 La Perla	25.341,55	0,4	0,00	25.341,55	10.136,62	1	1	1	0,4
SAU-2 (*) La Junta	53.524,54	0,8	11.555,48	65.080,02	42.819,63	1	0,7	0,7	0,3224
SAU-4 Santa Ana-I	300.999,23	0,2112	0,00	300.999,23	63.556,83	1	1	1,5	0,3167
SAU-5 (*) Santa Ana-II	75.889,58	0,4	10.000	85.889,58	30.355,83	1	1	1,1	0,388
SAU-6 (*) Juan Barba	1.693.181,44	0,09	20.622,94	1.713.804,38	152.386,32	2,5	1	1,6	0,3557
SAU-7 Vega Vieja	53.762,85	0,361	0,00	53.762,85	19.438,01	1	1	1	0,361
TOTALES	2.202.699,19		42.178,42	2.244.877,61	318.693,24				

Notas.-

- Los sectores de suelo urbanizable SAU-4 (Santa Ana) y SAU-1 (La Perla), cuentan con reciente planeamiento parcial aprobado definitivamente y poseen el aprovechamiento urbanístico derivado del Plan General de Ordenación Urbana de 1.997 que desarrolla y que este Plan General mantiene. No se considera, pues, a los efectos del cumplimiento del requisito legal de mantener inferiores al quince por ciento las diferencias de aprovechamiento entre los distintos sectores, según determina el artº 32.2.b) 2) del DL-1/2000. Tampoco se considera el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SAU-2, SAU-5 y SAU-6).

- (*) Suelo Urbanizable No Sectorizado

- Ss = Superficie del Sector (m2)
- em = Edificabilidad máxima del Sector (m2/m2)
- Ssg = Superficie adscrita de suelo de Sistemas Generales (m2)
- St = Superficie Total (m2)
- Ep = Edificabilidad Potencial (m2c)
- Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.
- Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.
- Cs = Coeficiente de Ponderación en función de la situación del sector.
- Am = Aprovechamiento Medio (UdA/m2).

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la suscripción de los repartos acordados la COMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 4 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

El Secretario
Edu. Patricia O. Trujillo Méndez



4. SISTEMAS GENERALES

4.1. En función de la densidad asignada por el Plan a los sectores de Suelo Urbanizable, a sus características y de los criterios de la ordenación, en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada sector el Plan General adscribe directamente a los mismos una superficie de suelo destinada a Sistemas Generales, la mínima necesaria para respetar la debida proporcionalidad entre sus aprovechamientos urbanísticos y los del resto de los sectores, diferencia no superior al quince por ciento señalada en el artículo 32. 2. B. 2) del DL 1/2000.

La obtención del resto de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se gestionará mediante el Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

El presente Plan General programa los siguientes Sistemas Generales:

DENOMINACIÓN		CLASE	SUPERFICIE	TITULARIDAD ACTUAL
SGPU-1	Parque "Lomo Los Cardos"	Espacios Libres de Uso Público	(*) 7.237,28	PRIVADA
SGPSU-1	Parque "Lomada Los Llanos"	Espacios Libres de Uso Público	25.584,12	PRIVADA
SGDEP-1	Instalaciones Deportivas Alajero-Casco	Espacios Libres y Deportivo de Uso Público	(*) 10.490,49	PÚBLICA/PRIVADA
SGDEP-2	Instalaciones Deportivas "La Junta"	Espacios Libres y Deportivo de Uso Público	9.357,02	PRIVADA
Subtotal de Sistemas Generales de Espacios Libres de Uso Público			52.668,91	
SGTT-1	Terminal de Guaguas Alajero	Comunicación y otras Infraestructuras	3.774,68	PRIVADA
SGTT-2	Puerto de Santiago	Comunicación y otras Infraestructuras	19.992,38	PÚBLICA
SGTT-3	Aeropuerto	Comunicación y otras Infraestructuras	977.597,41	PÚBLICA
SGIA-1	Depuradora	Comunicación y otras Infraestructuras	5.743,11	PÚBLICA
SGIA-2	Presa Antoncojo	Comunicación y otras Infraestructuras	8.496,85	PÚBLICA
SGRV-1	Carretera Local	Comunicación y otras Infraestructuras	—	PÚBLICA
SGSE-1	Cementerio Alajero	Equipamiento.- Servicios Especiales	2.068,57	PÚBLICA
SGSE-2	Cementerio Santa Ana	Equipamiento.- Servicios Especiales	8.822,32	PÚBLICA
SGSE-3	Quesería Municipal	Equipamiento.- Servicios Especiales	1.877,03	PÚBLICA
SGSP-1	Ayuntamiento	Equipamiento.- Admón. y Servicios Púb.	841,58	PÚBLICA
Subtotal Resto Sistemas Generales			1.029.213,93	
TOTAL DE SISTEMAS GENERALES (Excepto sistema general viario)			1.081.882,84	

(*) Las superficies de los Sistemas Generales señalados están contenidas en el cómputo de las de las correspondientes a las áreas de suelo urbano consolidado dentro de cuyo ámbito se incluyen.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PG.O.U. de Alajero, que con su el documento aprobado provisionalmente por el Pleno por fecha 12 de abril de 2003 y la suscripción de los regatos acordados la COTMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobado por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004

[Firma]
Fdo. Patricia C. Trujillo Maza
SECRETARÍA DE URBANISMO



4.2. El aprovechamiento correspondiente a los terrenos destinados a Sistemas Generales será el calculado como Medio del Suelo Urbanizable al que queda adscrito en su caso.

El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, señalando para cada uno de ellos su adscripción preferente u obligatoria a un determinado Sector como carga imputable a los propietarios del Suelo Urbanizable que lo conforman, en su caso, distinguiéndolos de aquéllos para los que prevé la Expropiación forzosa.

Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 143.2 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio en su caso de las compensaciones que procedan con arreglo al artículo 4.8 de las Normas Urbanísticas.

Con el objeto de obtener, pues, mediante cesión gratuita, el suelo destinado a los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable, dichas superficies de sistemas generales se han tenido en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio de cada uno de los sectores, según se refleja en el apartado 3.

Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores del Suelo Urbanizable especificarán la cuantía del exceso imputable a los mismos, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que pueda dividirse cada sector.

4.3. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector no adscritos directamente al mismo y que hayan de adscribirse en función de su aprovechamiento medio, podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan promovido o por el Ayuntamiento. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de los aprovechamientos que correspondan la realizará la Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos, o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Para los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al Suelo Urbanizable, cuando no se aplica la expropiación, se determinarán los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan y el sector y, en su caso, unidad en el que se hayan de hacer efectivos.

Los propietarios a que se refiere el párrafo precedente formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector o sectores en que hayan de hacer efectivo su derecho, a partir del momento de la adscripción al mismo de los terrenos afectados, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondía a las parcelas que les sean adjudicadas.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsanación de los errores 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.

Fdo. Encina O. Ruano Méndez





4.4. ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	CLASE	SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE PREFERENTEMENTE		
		Sector	Superficie adscrita	Total
SGPU-1 (*) Parque "Lomo Los Cardos"	Espacios Libres de Uso Público	SAU-6	7.237,28	7.237,28
SGPSU-1 (*) Parque "Lomada Los Llanos"	Espacios Libres de Uso Público	SAU-2	11.555,48	25.584,12
		SAU-5	10.000,00	
		SAU-6	4.028,64	
SGDEP-1 Instalaciones Deportivas Alajero-Casco	Espacios Libres y Deportivo de Uso Público	SAU-6	3.774,61	10.490,49
		Municipal	6.715,88	
SGDEP-2 (*) Instalaciones Deportivas "La Junta"	Espacios Libres y Deportivo de Uso Público	SAU-6	9.357,02	9.357,02

(*) La adscripción a los sectores señalados se produce en virtud al Convenio Urbanístico suscrito con los propietarios de dichos sectores.

* CUALQUIERA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de los reparos acordados en el COMIAC de día 25 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

Secretaría
de Urbanismo y Ordenación Territorial
de Alajero
C. Antonio Muñoz



* DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 17 de abril de 2003 y la autorización 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.

Alajero, a 2 de marzo de 2004

Fdo. Patricia G. Trujillo Martínez



FICHAS DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE



DELIMITO
 LIMITE E
 LOS USOS EN SERVICIO DE PROTI
 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS
 SE TENDRA EN CUENTA LO DISPUESTO
 SERVICIOS DE TRANSITO, ACCESO
 DE AGUAS RESIDUALES Y COLECTOR
 PARA LAS OBRAS E INSTALACIONES EN
 DE SERVICIO DE PROTECCION, SE
 DE LA LEY DE COSTAS

* DUEÑO
 Paludoso
 mentis p
 acandú
 Maricao
 Asajero

AMBITO AFECTADO POR LA



EN VOLVER

EGS. arquitectos, S.L.

CLASE DE SUELO :

Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO)

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE :

Plan General y Plan Parcial vigente

PLANEAMIENTO PRECISO :

Proyecto de Urbanización

MEMORIA DE ORDENACION:

El territorio que se incluye en el Sector constituye un espacio residual entre el cauce del barranco de Santiago, el mar y las laderas del Roque de La Cruz. El Plan General que se revisa clasifica este suelo como Urbanizable Programado, de acuerdo a la denominación de las categorías de la legislación urbanística anterior.

Se ha culminado el trámite del Plan Parcial para la ordenación del sector.

Instrucciones:

- A los efectos de evitar la peligrosidad que supone la edificación a pie de la ladera y controlar urbanísticamente el remate de las construcciones y urbanización en los bordes, se proyectará el viario siguiendo el esquema indicativo de trazado y secciones mínimas que se refleja en el plano de ordenación, permitiéndose sólo pequeños ajustes que no resulten sustanciales.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.
- Las dotaciones del Plan Parcial serán las que resulten de lo determinado en el artículo 36.1.a).3) del DL-1/2.000 y en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento. El suelo de reserva obligatoria para dotaciones para uso Docente se destinará a equipo social público o a espacios libres de uso público.
- Los límites del Plan se ajustarán a los bordes del cauce y de la ladera, previo deslinde del Consejo Insular de Aguas en este último caso.
- El Plan Parcial habilitará la regulación pormenorizada necesaria para que las edificaciones se integren al máximo al medio en que habrán de ubicarse, cuidando especialmente el tratamiento de las cubiertas y la dimensión característica de las construcciones.
- En relación con las Servidumbres Acústicas del Aeropuerto de Alajeró, se insonorizarán las nuevas construcciones que queden dentro de la Huella de Ruido conforme a lo establecido por la legislación vigente, en particular la Norma NBE CA-88.
- De acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste, antena, etc. podrá sobrepasar las cotas de Servidumbre de Aproximación, transición y despeje.
- Se urbanizará tomando las precauciones necesarias en función de un obligado estudio de los riesgos de desprendimientos, así como de los posibles efectos de las escorrentías superficiales en la ladera e inundaciones por desbordamiento del cauce del barranco.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento es el texto aprobado por el P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento de ejecución provisionalmente por el Pleno con fecha 19 de abril de 2003 y la subsección de los reparos acordada en el Pleno el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el día 23 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaría
Edu. Patricia O. Angulo Mendez et



ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR:

SAU-1 (LA PERLA)

HÓJA

3 / 3

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

EDIFICABILIDAD MAXIMA : 0,4 m2/m2.

USOS PROHIBIDOS : Industrial en categorías superiores a la segunda.
Terciario: Comercio y Oficinas en categorías superiores a la 2ª.
Turístico.

TIPOS EDIFICATORIOS : Según Plan Parcial.
Altura máxima :Dos plantas.



GESTION

Sistema de Ejecución: Privada.

Plazos:

Presentación a trámite del Proyecto de Urbanización:

Dos años

Presentación a trámite del Instrumento de Gestión Urbanística:

Un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Ejecución de las Obras de Urbanización:

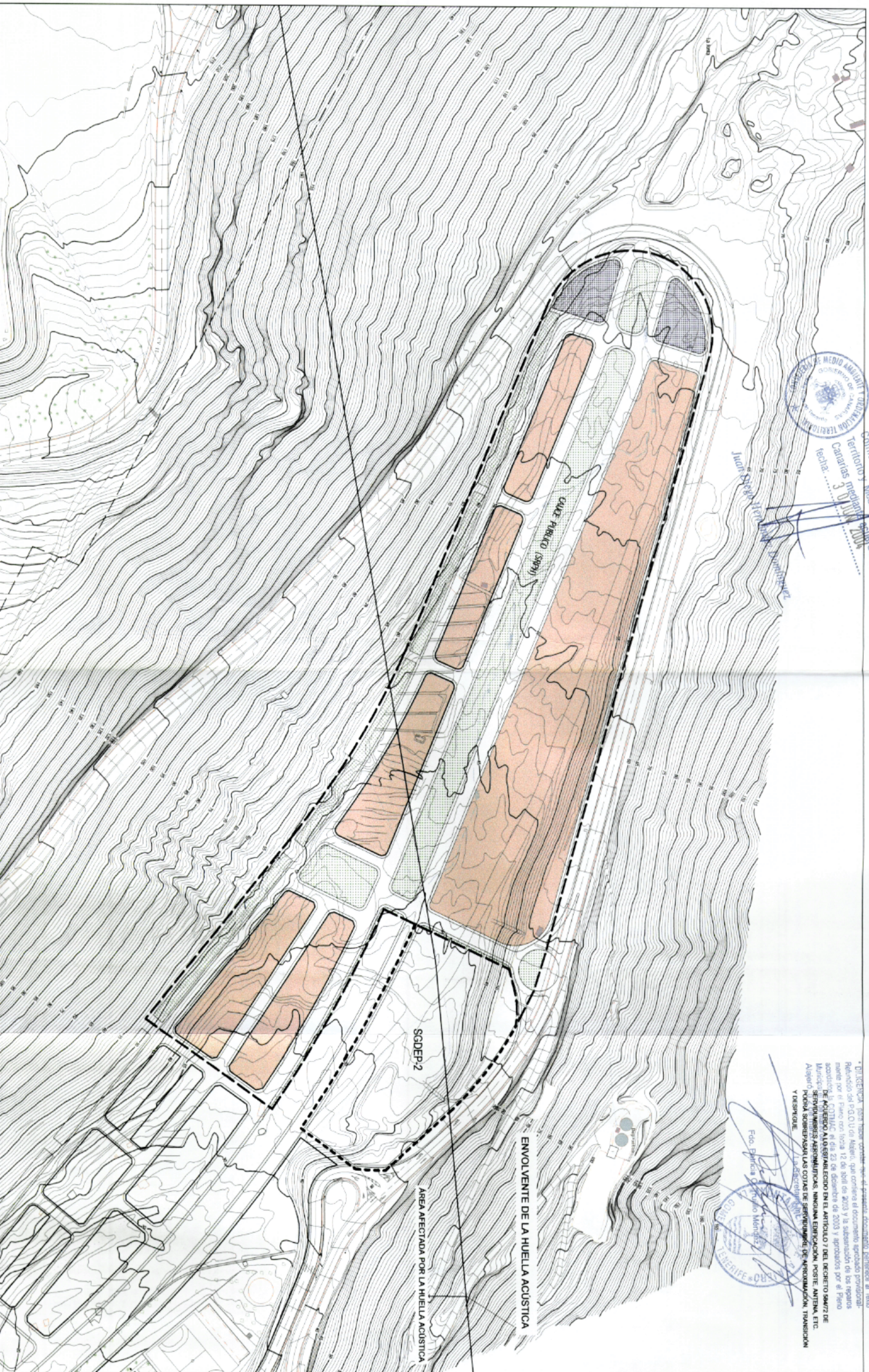
Tres años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Solicitud de Licencias de Edificación:

Tres años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

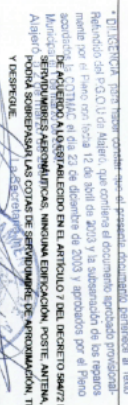
CONSENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Ajaeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la ratificación de los cambios propuestos la COMAG el día 13 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.

Edo. Patricia C. Truján Múndez



Juan Sastre Herrero
Arquitecto

Fdo. Patricia O. Corralo Mendez



El presente documento ha sido elaborado por el arquitecto Juan Sastre Herrero, en el marco del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el 10 de Diciembre de 2003 y aprobado por el Plan de Ordenación de los Recursos Urbanos de la Junta de Andalucía el 10 de Diciembre de 2003. El presente documento es de carácter informativo y no tiene efectos jurídicos. Toda información adicional puede obtenerse en el Ayuntamiento de Alajero, calle Sastre Herrero, 2, 41700 Alajero, Sevilla. Teléfono: 954 51 21 21. Fax: 954 51 21 22. E-mail: sahu2@alajero.es

DE ALAJERO, S.L. INGENIEROS S.L.
LICENCIADOS EN INGENIERIA TECNICA
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
EXERCICIO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL
CONSEJO REGULADOR DE INGENIEROS
TÉCNICOS DE OBRAS PÚBLICAS DE ESPAÑA

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

CLASE DE SUELO :

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE :

PLANEAMIENTO PRECISO :

MEMORIA DE ORDENACION :



DECLARACIÓN para hacer constar que el presente documento es el Texto Refundido del PGOU de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno de la Junta de Alajeró el 20 de abril de 2003 y la subsanación de los errores de forma de la Ordenación Urbanística SAU-2 (LA JUNTA) de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Señora Sra. Inés...
Fdo. Petrina O. Trujillo Méndez
GOBIERNO GENERAL - TENENIFE

Modificación del PGOU y simultáneo Planeamiento Parcial.

El territorio que se incluye como urbanizable queda claramente delimitado por estar integrado por el suelo del ensanchamiento del cauce del barranco de La Junta comprendido en el bucle formado por la carretera en su trazado ascendente, y el pie de la ladera de Trincheras. Queda escindido en dos franjas que acompañan al encauzamiento previsto por el planeamiento general, cuyo deslinde, en cualquier caso, habrá de contar con el preceptivo Informe del Consejo Insular de Aguas del Cabildo Insular de La Gomera.

La incorporación de este suelo –además de responder a las previsiones de desarrollo urbanístico del Plan General en el Área de Santiago y de ser una de las pocas posibilidades territoriales para tal expansión futura–, dan cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con la entidad "PROPIEDADES ALAJERÓ, S.L." e "INMUEBLES OLSEN, S.A.", con fecha Junio de 2.001, en la parte que afecta a esta zona, en el que queda de manifiesto el objetivo de recuperación de la actividad económica municipal, expresado en la estipulación VII de dicho Convenio, y en el que se proponen diversas actuaciones, entre las que destaca la de establecimiento de una propuesta turística significativa en las lomas de Juan Barba, Punta Verde y Los Llanos, que justifica en gran medida la previsión del suelo residencial del presente Suelo Urbanizable.

Instrucciones:

- La delimitación del ámbito es la que se recoge en el plano de ordenación debiéndose excluir del cómputo de su superficie total a todos los efectos, los terrenos interiores al mismo que forman parte del cauce del barranco que lo atraviesa.
- Se mantendrán los ejes viarios reflejados indicativamente en el plano de ordenación, su trazado y secciones, permitiéndose los ajustes de alineaciones necesarios justificándose por el aporte de mejoras urbanísticas evidentes, todo ello condicionado a la concreción del deslinde del cauce del barranco que habrá de realizarse por el Consejo Insular de Aguas y garantizando en cualquier caso la continuidad del viario con el suelo urbano colindante.
- La localización de las zonas verdes y dotaciones comunitarias reflejados en el plano de ordenación es indicativa.
- En relación con las Servidumbres Acústicas del Aeropuerto de Alajeró, se insonorizarán las nuevas construcciones que queden dentro de la Huella de Ruido conforme a lo establecido por la legislación vigente, en particular la Norma NBE CA-88. Se excluye la posibilidad de nuevos usos residenciales y dotacionales educativos o sanitarios dentro del ámbito afectado por las huellas de ruido Leq día 60 dBA y Leq noche 50 dBA.

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

- De acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste, antena, etc. podrá sobrepasar las cotas de Servidumbre de Aproximación, transición y despegue.
- Se urbanizará tomando las precauciones necesarias en función de un obligado estudio de los riesgos de desprendimientos, así como de los posibles efectos de las escorrentías superficiales en la ladera e inundaciones por desbordamiento del cauce del barranco.
- En el caso de que, por necesidades de parcelación, hubiese de incrementarse la red viaria, se adoptará un esquema viario preferentemente reticular, evitándose en lo posible las vías en fondo de saco.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.
- Las dotaciones del Plan Parcial serán las que resulten de lo determinado en el artículo 36.1.a)3) del DL-1/2.000 y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. El suelo de reserva obligatoria para dotaciones para uso Docente se destinará a espacios libres de uso público.
- El Plan Parcial e instrumento reparcelatorio pertinentes habrán de contener como obligaciones propias de urbanización el encauzamiento del barranco y el paso sobre el mismo (puentes) que se prevén, así como los enlaces necesarios con la red viaria insular, red general de alcantarillado, etc..

NOTA: SE AGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero, que conviene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de los reparos de la COMAC el día 25 de diciembre de 2003, y aprobados por el Pleno con fecha 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

USO CARACTERÍSTICO : Residencial.

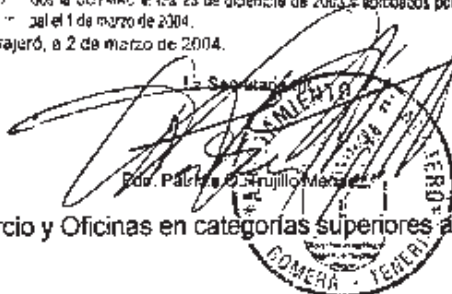
EDIFICABILIDAD MÁXIMA : 0,8 m²/m².

USOS PROHIBIDOS : Industrial.
Terciario: Comercio y Oficinas en categorías superiores a la 2ª.
Turístico.

TIPOS EDIFICATORIOS : Según Plan Parcial y Memoria de Ordenación de la presente ficha.

ALTURA MÁXIMA : Tres Plantas.

GESTION
Sistema de Ejecución: Privada.



Plano de Delimitación y de Directrices Generales de Ordenación

Escala = 1/2.000

Diciembre 2.003

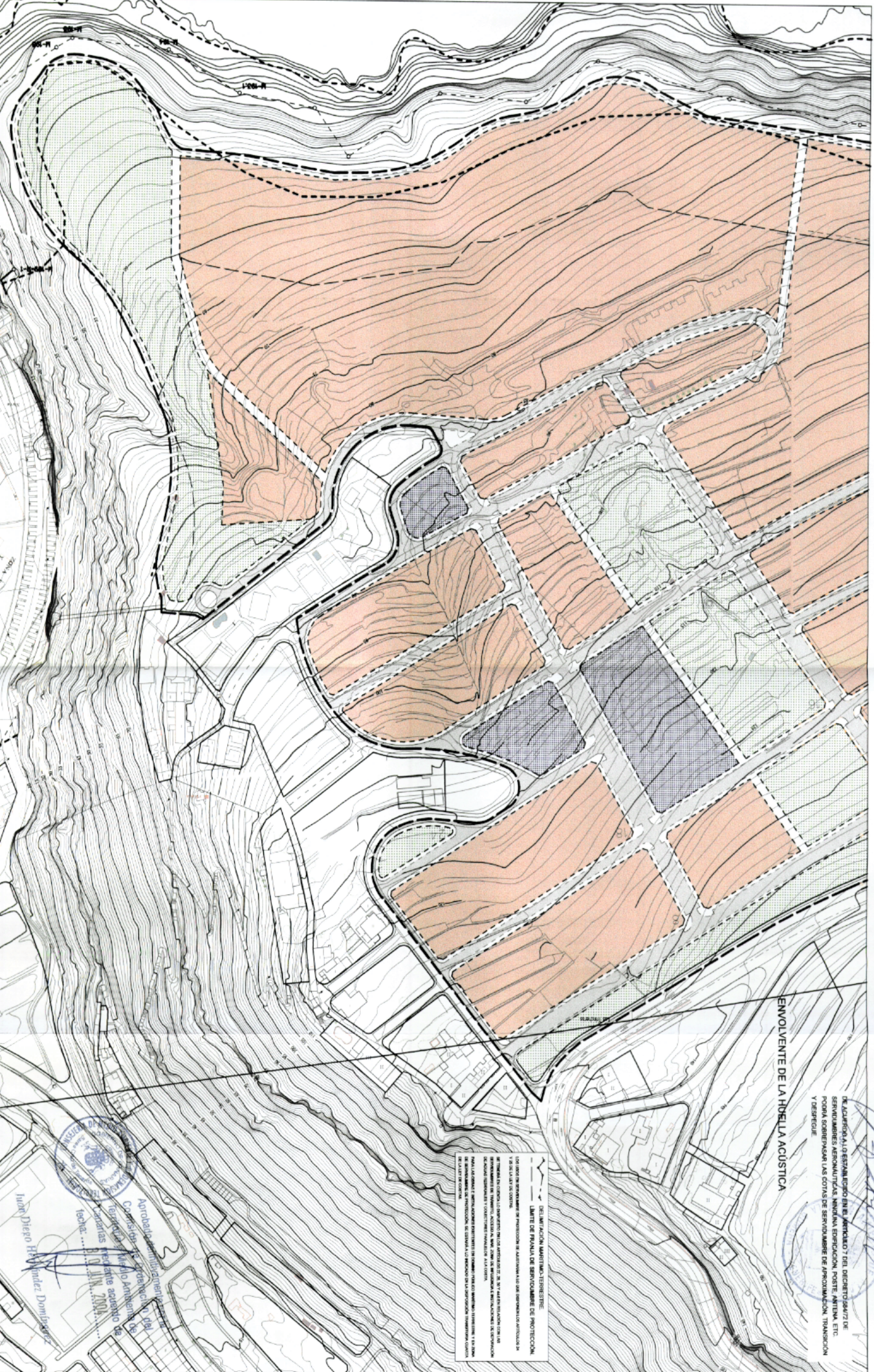
ALAJERU
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Resolución de 17 de mayo de 2003, de la Consejería de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de Alajerú (Cádiz) y se declara de utilidad pública el territorio que comprende el mismo.

ES900102002



ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERU (Cádiz) EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PENÍNSULA IBÉRICA. PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERU (Cádiz) EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PENÍNSULA IBÉRICA. PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERU (Cádiz) EN EL MARCO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PENÍNSULA IBÉRICA.



DE EL INFORMATIVO, ANEXO A LA
PLANEACION URBANA, ASPECTO CULTURAL
ORDENACION Y SERVIDUMBRES Y REGULATORIA
DE LA AUTORIZACION EXPRESA DE SERVIDUMBRE
ANEXO DE TODOS LOS PLANES URBANISTICOS
ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO

EGS, arquitectos, S.L.

**CLASE DE SUELO :** Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO).**INSTRUMENTOS DE ORDENACION APLICABLES :**

Plan Parcial vigente y Plan General con las modificaciones que introduce y resto de determinaciones aplicables.

MEMORIA DE ORDENACION :

El ámbito del Sector lo compone el correspondiente al del vigente Plan Parcial Santa Ana, actualmente en fase de urbanización y edificación simultáneas.

Antecedentes: El Plan Parcial "Santa Ana" obtuvo su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente Canarias (CUMAC) en Enero de 1.998.

Su Plan de Etapas prevé su desarrollo en un período de ocho años, debiéndose realizar en su primera etapa la urbanización de 168.950 m² en cuatro años; en la segunda se urbanizarán 46.500 m², de suelo en otros cuatro años.

El sistema de actuación por el que ha de desarrollarse es el de Compensación y a tales efectos ha sido aprobado el vigente Proyecto de Compensación.

Las características técnicas de la ordenación que contiene el Plan Parcial son las siguientes:

- Superficie total = 303.394 m².
- Zonas verdes = 32.961 m².
- Equipamiento = 26.727 m².
- Red viaria = 52.196 m².

El presente Plan General recoge expresamente el referido Plan Parcial, introduciendo las modificaciones que quedan reflejadas en los planos y en el texto normativo de la presente Ficha de Ordenación.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la autorización de los repetidos acordados la CUMAC 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 Encargada de
Fco. Patricia O. Guillot Mardóniz

Criterios de Ordenación:



Instrucciones:

- Se deberá tramitar la correspondiente modificación del Plan Parcial vigente a fin de resolver la accesibilidad desde el tramo recto de la carretera simultáneamente a este sector y al suelo urbanizable diferido SAU-5 (Santa Ana-II), integrando ambos mediante los enlaces autorizados de acuerdo al Reglamento de Carreteras. En el citado expediente de modificación del Plan Parcial se reconsiderará el trazado del viario interior a fin de disminuir las pendientes de aquellas vías rodadas que superan el doce por ciento. Dicha modificación habrá de redistribuir la localización del equipamiento social y comercial, acercándolo a las zonas urbanas de Trincheras.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.
- Las vías que por no reunir condiciones de pendiente adecuadas al uso viario rodado, se destinarán a uso peatonal.
- La edificación habrá de ejecutarse tomando como referencia la dimensión característica y los parámetros compositivos de las construcciones tradicionales del suelo rústico del Municipio, evitándose las que por su escala, composición y tratamiento no se adecúen a los mismos, tratando a su vez, las cubiertas a varias aguas con más de dos faldones.

El presente texto se aprobó en el Pleno del Ayuntamiento de Ajajero, el día 2 de marzo de 2004, en virtud de la resolución de la Comisión de Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2004, y la aprobación de los reparos de fecha 1 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal, el 1 de marzo de 2004.
Ajajero, a 2 de marzo de 2004.

USO CARACTERÍSTICO :

Residencial.

EDIFICABILIDAD MAXIMA :

0,2112 m²/m².

OTROS USOS :

En las parcelas de borde del acantilado se distribuirá el uso Turístico, con un techo alojativo máximo de 600 plazas en hoteles de cuatro estrellas o superior, según determina el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera.

USOS PROHIBIDOS :

Industrial.
Terciario: Comercio y Oficinas en categorías superiores a la 2ª.

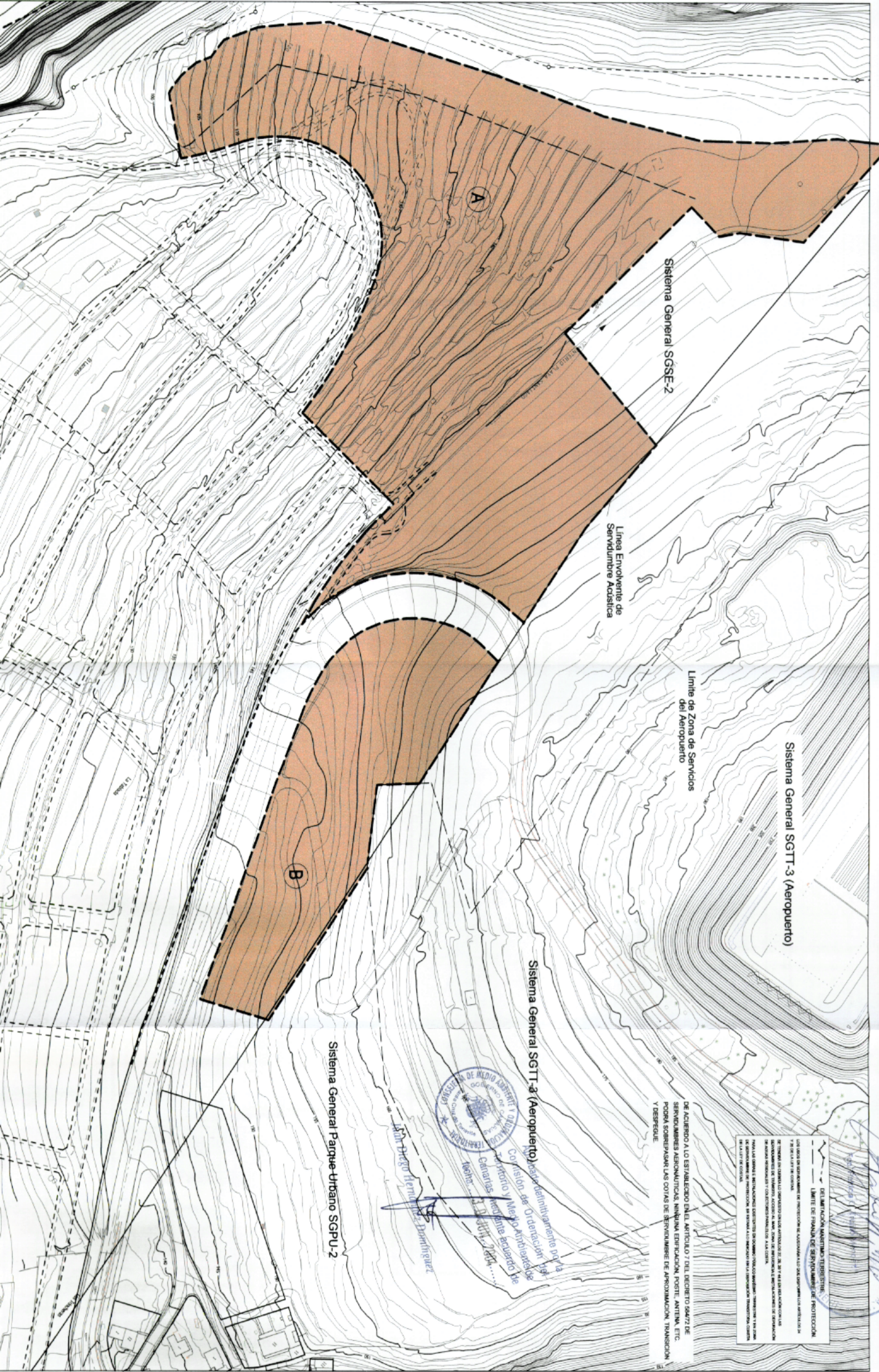
TIPOS EDIFICATORIOS :

Aislada (Edificación Abierta y Ciudad Jardín).

GESTION

Sistema de Ejecución: Privado.
Plazo Urbanización: Ocho años desde la aprobación Definitiva del Plan Parcial.

[Firma manuscrita]
Edu. Patricia O. Trullío Martínez



DELIMITACION MARITIMO TERRESTRE.
 LIMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION.
 SERVIDUMBRE DE PROTECCION.

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DEL DECRETO 56/27 DE SERVICIOS AERONAUTICOS, NUBINA OPERACION, PUESTO, ANTENA, ETC. PODRA SOBREPASAR LAS CORTAS DE SERVIDUMBRE DE APROXIMACION, TRANSICION Y RESERVA.

CONSEJO DE ALDIA ALAJERO
 CONCEJAL EN CARTEL
 JUAN BARRIO FERNANDEZ
 Presidente del Ayuntamiento de Alajero

Sistema General Parque Urbano SGP-2

Sistema General SGT-3 (Aeropuerto)

Sistema General SGT-3 (Aeropuerto)

Sistema General SGSE-2

Linea Envolvente de Servidumbre Acustica

Limite de Zona de Servicios del Aeropuerto



CLASE DE SUELO : Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SAU-NSD).

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE : Plan General.

PLANEAMIENTO PRECISO : Modificación del PGOU y simultáneo Planeamiento Parcial.

MEMORIA DE ORDENACION :

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajero, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2008 y la subsección de los reparos acordados la COMPAI, el día 23 de diciembre de 2008 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2009.
Alajero, a 2 de marzo de 2009.



- La incorporación de este suelo –además de responder a las previsiones de desarrollo urbanístico del Plan General en el Área, dan cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con la entidad "PROPIEDADES ALAJERO, S.L." e "INMUEBLES OLSEN, S.A.", con fecha Junio de 2.001, en la parte que afecta a esta zona, en el que queda de manifiesto el objetivo de recuperación de la actividad económica municipal, expresado en la estipulación VII de dicho Convenio, y en el que se proponen diversas actuaciones, entre las que destaca la de establecimiento de una propuesta turística significativa en las lomas de Juan Barba, Punta Verde y Los Llanos, que justifica en gran medida la previsión del suelo residencial del presente Suelo Urbanizable.
- El territorio que se incluye está constituido por dos paquetes de suelo discontinuos (A y B), de características residuales en relación al entorno acotado por la urbanización colindante de Santa Ana-I, la carretera, el acantilado y la zona del Cementerio y Aeropuerto.

Criterios de Ordenación:

- En relación con las Servidumbres Acústicas del Aeropuerto de Alajero, se insonorizarán las nuevas construcciones que queden dentro de la Huella de Ruido conforme a lo establecido por la legislación vigente, en particular la Norma NBE CA-98. Se excluye la posibilidad de nuevos usos residenciales y dotacionales educativos o sanitarios dentro del ámbito afectado por las huellas de ruido Leq día 60 dBA y Leq noche 50 dBA.
- Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste, antena, etc. podrá sobrepasar las cotas de Servidumbre de Aproximación, transición y despeje.
- Se proyecta para el subsector A, de manera indicativa, una conexión con la urbanización colindante a efectos de disminuir la pendiente del viario actual aumentando su recorrido, que habrá de ser resuelta en el documento de modificación del Plan Parcial del SAU-4 según se señala en su correspondiente Ficha de Ordenación. Se proyectará debidamente el acceso desde la carretera insular de modo que las parcelas no puedan servirse directamente de la misma, sino de un viario interior independiente.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.
- Las nuevas vías que puedan incorporarse se adaptarán al máximo a la topografía del terreno, evitándose al máximo la proyección de vías en fondo de saco y adoptándose una estructura viaria reticular.
- Las dotaciones de áreas libres de uso público se ubicarán preferentemente colindantes con el acantilado y se evitarán situaciones de privatización de su borde, de modo que siempre mediará un espacio público entre las edificaciones más inmediatas y el límite del Espacio Natural.