

ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR:

SAU- 5 (SANTA ANA - II)

HOJA

3/ 3

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

EDIFICABILIDAD

MAXIMA :

0,4 m2/m2.

DENSIDAD :

En las zonas exteriores a la Huella de Ruido, se distribuirá preferentemente el uso Residencial Unifamiliar en tipología aislada, permitiéndose la agrupación en colonias, unifamiliar adosada y en hilera.

USOS PROHIBIDOS :

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

TIPOS EDIFICATORIOS :

Según Plan Parcial.

ALTURA MÁXIMA:

Dos plantas.

GESTION

Sistema de Ejecución: Privado.



Se hace constar que el presente documento pertenece al Texto Básico 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 suscripción de los reparos por el 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

En Secretaría
Fdo. Patricia U. Trujillo Méndez

CLASE DE SUELO:

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:

PLANEAMIENTO PRECISO:

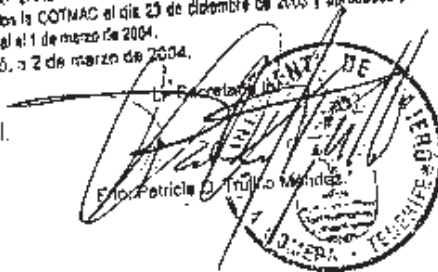
MEMORIA DE ORDENACIÓN:

Suelo Urbanizable No Sectorizado Turístico (SAU-NST).

Plan General.

Planeamiento Parcial.

* 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 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. Alajero, a 2 de marzo de 2004.



La incorporación de este sector –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 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 relacionada con este Sector para el establecimiento de una propuesta turística significativa en las lomadas de Juan Barba, Punta Verde y Los Llanos.

El Convenio, cuyo texto íntegro se acompaña a la Memoria Justificativa de la Ordenación, señala para este sector lo siguiente:

"I. - Finca A (Lomada de Los Llanos, Lomada de Punta Verde y Lomada de Juan Barba).-

Clasificación y delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Turístico para el desarrollo de:

- Un Campo de Golf de 18 hoyos.
- Un Campo de Golf de 9 hoyos par 3
- Una Casa Club.
- Hoteles 4-5 estrellas con 1.200 plazas alojativas en total.
- Uso residencial y turístico en las tipologías de aislada (villas, chalets, bungalows, etc) y adosada.

Parámetros generales mínimos de aplicación al Sector.

- Edificabilidad máxima del Sector: 0,09 m².
- Altura máxima de la edificación: dos plantas.
- El correspondiente Plan Parcial se desarrollará en dos etapas de cuatro (4) años cada una.
- Además de completar la necesaria infraestructura viaria y de desalación y abastecimiento de agua, depuración, vertido y riego, electricidad y telecomunicaciones, en las condiciones que se estipulen reglamentariamente y, precisen en el planeamiento general, en la primera de las etapas se ejecutará el campo de golf de 9 hoyos par 3 y Casa Club.

En la Segunda Etapa se desarrollarán el resto de hoyos y los establecimientos hoteleros."

ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SAU-6 (JUAN BARBA, LOS LLANOS Y PUNTA VERDE) HT.

HOJA

EGS, arquitectos, S.L.



Instrucciones:

- 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.
- 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 despegue.
- La ordenación del sector habrá de garantizar el disfrute público del borde del acantilado (Sitio de Interés Científico "Acantilados de Alajeró"). A tales efectos, la zona de Servidumbre de Protección de Costas se destinará preferentemente a Espacios Libres de Uso Público, proyectándose en su interior itinerarios peatonales y alejando al máximo del borde el viario rodado.
- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria, espacios libres y parcelas netas destinadas a edificación, a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres y parcelas.
- 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.
- Desde la primera etapa del desarrollo del Plan, el Sector habrá de garantizar con suficiencia el abastecimiento de agua para riego mediante la instalación de una planta de desalación del agua de mar y habrá de completar la necesaria infraestructura viaria, depuración, vertido y riego, electricidad y telecomunicaciones.
- El sistema de desalación habrá de tener, como mínimo, una capacidad para generar 2.500 m³/día de agua para autoabastecimiento y riego.

USO CARACTERÍSTICO:

Turístico en categoría de Hoteles de 4-5 estrellas con oferta complementaria de dos campos de golf de 18 y 9 hoyos respectivamente.

EDIFICABILIDAD

MAXIMA: 0,09 m²/m².

DENSIDAD MÁXIMA:

1.200 plazas alojativas en total.

USOS PROHIBIDOS:

Industrial.

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

Residencial

TIPOS EDIFICATORIOS:

Abierta y Ciudad Jardín

Altura máxima: Dos plantas

GESTION PRIVADA

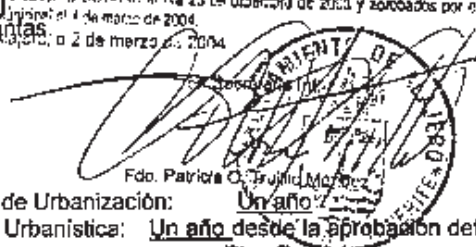
Plazos: Ocho años (Dos etapas de cuatro años).

Presentación a trámite del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

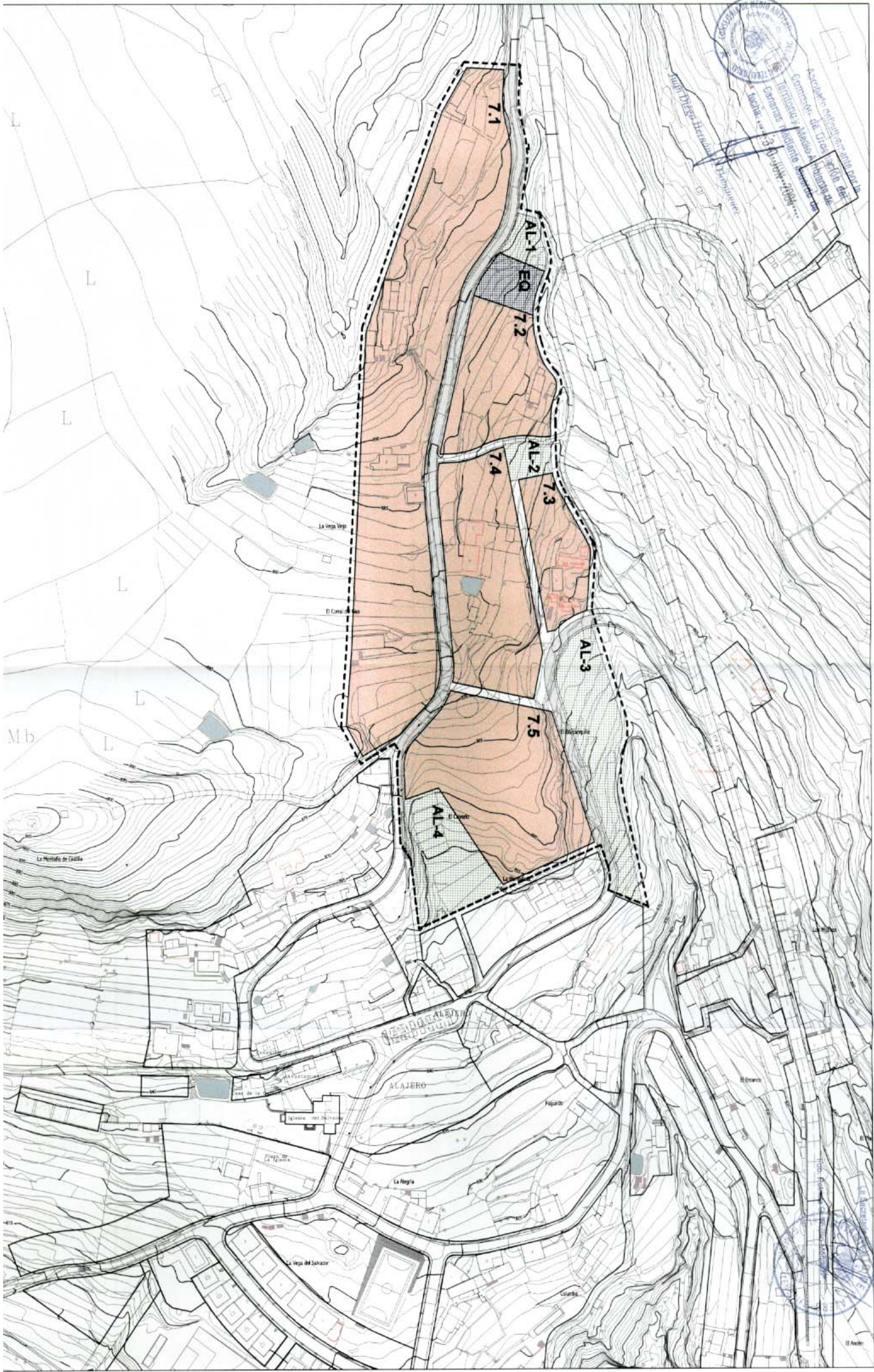
Presentación a trámite del Instrumento de Gestión Urbanística: Un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Ejecución de las Obras de Urbanización: Seis años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Solicitud de Licencias de Edificación: Cinco años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.



EL AUTOR, E.S. INGENIERO DE OBRAS PÚBLICAS, HA COMPROBADO QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES VERDADERA Y CORRECTA, ASÍ COMO CUALQUIER DECISION O ACCIÓN A TERCEROS, REQUIEREN UNA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, NO SE VA A SU CARGO PROBLEMAS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN UMBILANTAL DEL PROYECTO.



Plano de Delimitación y de Directrices Generales de Ordenación

Escala= 1/2.000

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SAU-7

SAU-7 para hacer compatible con el Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró el día 22 de Septiembre de 2007 y modificado por el Ayuntamiento de Alajeró el día 10 de Septiembre de 2014.

EGS arquitectos, S.L.

Diciembre 2.003

EGS00102002

Esquema General de Red de Alumbrado Público y Telecomunicaciones

Escala: 1/2.000

EGS, Inmuebles, S.L.

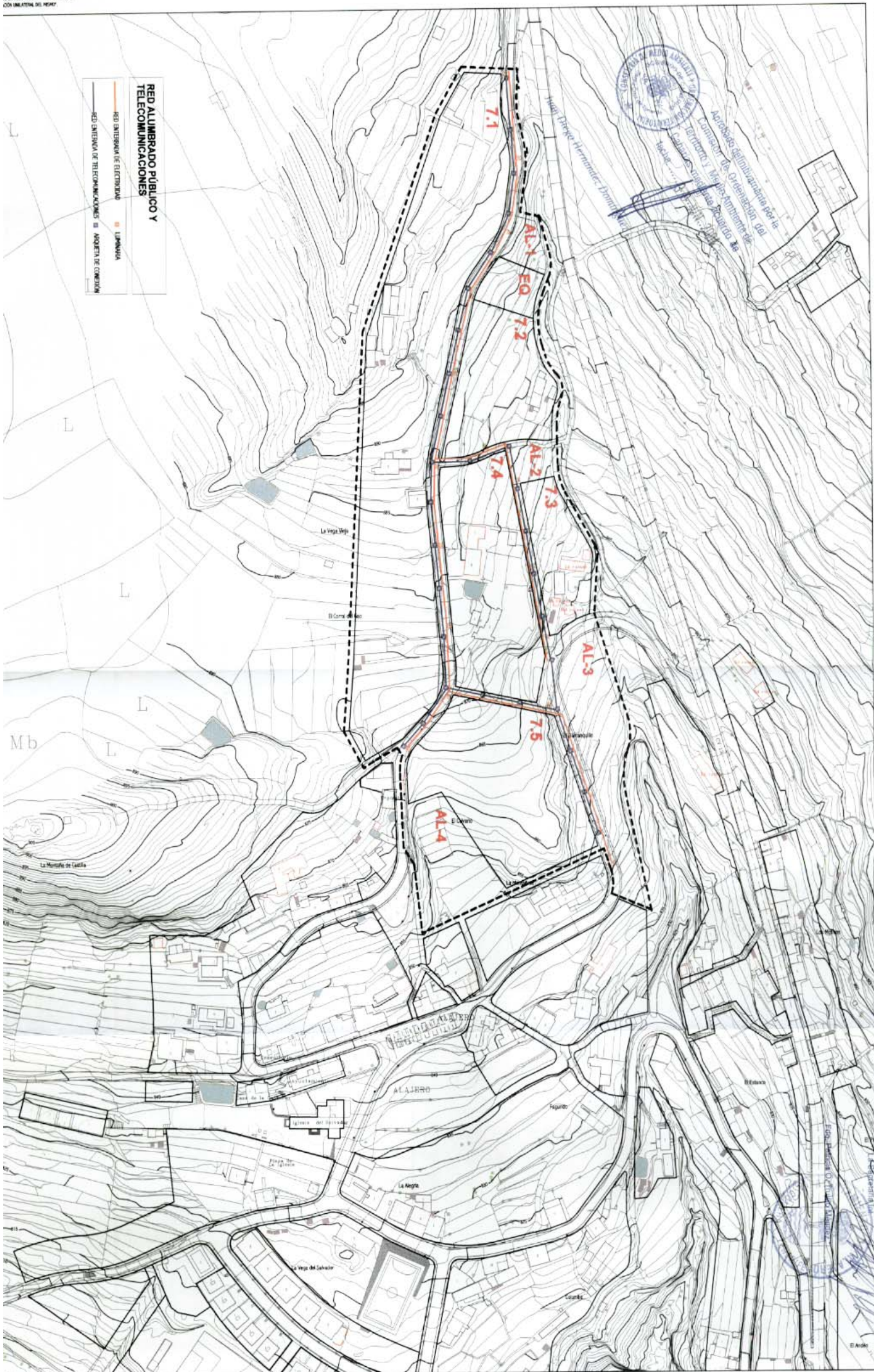
Diciembre 2.003

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

SAU-7

Ordenación Urbanística de Barrio de VEGA VIEJA, Municipio de Alajero, a 2 de marzo de 2004.

EGS00102002



RED ALUMBRADO PÚBLICO Y TELECOMUNICACIONES

- RED INTERIOR DE ELECTRICIDAD
- RED INTERIOR DE TELECOMUNICACIONES
- RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD
- RED EXTERIOR DE TELECOMUNICACIONES
- ALUMBRADO
- COMUNICACION

ALAJERO
Ayuntamiento de Alajero
C/Alfonso de Ercilla, s/n
41010 Alajero (Sevilla)

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

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

El ámbito del Sector está clasificado en su mayor parte como Suelo Rústico de Asentamiento Rural en el Plan General de 1.997 que se revisa. El uso previsto en dicho plan es el residencial en suelo rústico, con la compatibilidad del Hospedaje Ordinario y Turístico de Tipo Rural y casas rehabilitadas con capacidad máxima de 140 plazas alojativas, en una planta y media de altura máxima en tipología aislada.

El presente Plan General adecúa la clasificación y categoría del suelo al estado real de urbanización y edificación en su ámbito, por lo que, a pesar de la existencia de cierto grado de urbanización, en aplicación de lo determinado en los artículos 50, 52 y 53.2 del DL-1/2.000, le corresponde la clase de Urbanizable en la categoría de Sectorizado Ordenado, por comprender los terrenos que están más directamente comprometidos en el futuro crecimiento por ensanche del núcleo urbano actual.

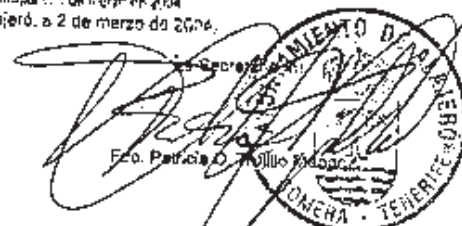
Contiene desde el PGOU la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución de usos de carácter residencial no turístico.

Instrucciones:

- 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.
- 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.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del PGOU de Alajero, que resulta el documento aprobado provisionalmente por el Plano que forma parte del nº 12 de mayo de 2003 y la suscripción de los reparos acordados por el COMPRO en día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Plano Municipal nº 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

Secretaría
Eco. Patricia O. Guillot Rodríguez




GESTION

Sistema de Ejecución: Público por Cooperación.

Instrucciones.-

- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres del sector.
- Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación, 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 será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables, 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.
- Siete años para la ejecución de la urbanización.

Ficha de características del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SAU-SO-7

Superficie de suelo residencial (m2 suelo)	38.876,05
Edificabilidad Lucrativa (m2 construíbles)	19.438,01
Nº aproximado de Viviendas	352
Edificabilidad media resultante	0,3616 (m2/m2s)
Superficie de Áreas Libres de Uso Público (m2 suelo)	7.131,39
Superficie de Equipamiento Comunitario Público (m2 suelo)	901,65
Superficie de Red viaria (m2 suelo)	6.853,76
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	53.762,85 m2

Se declara la vigencia del presente documento por el Texto Refundido del PG 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 reparos dados por el COMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno municipal el día 2 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

El Secretario

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez





* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Plano Revisado del P.G. (L.I) de Ajafer, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Plano con fecha 12 de abril de 2003 y la suscripción de los reparos acordados en COMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Plano Municipal el 1 de marzo de 2004.
Ajafer, a 2 de marzo de 2004

La Sra. *[Firma]*
Ella: Patricia C. Trujillo Hernández

FICHAS DE ASENTAMIENTOS RURALES

MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES PARA TODOS LOS ASENTAMIENTOS.-

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

2. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:

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

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

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

DECLARACIÓN para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Jurídico del PGOU de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la aprobación de los representantes en el COMARC el día 25 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 J. Trujillo Rodríguez



EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

CLASE DE SUELO :

Rústico (Categoría de Asentamiento Rural)

INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:

Plan General de Ordenación Urbanística.

OBJETIVOS COMUNES A LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS :

- Delimitación del ámbito del asentamiento en que habrá de concentrarse la futura edificación completando la consolidación actual, para la preservación del entorno agrícola próximo.
- Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad.
- Dotación de equipo comunitario y de servicios.
- Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.

USO CARACTERISTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

USOS COMPATIBLES: -

Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).

Se autorizan así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) y el Uso Turístico en las modalidades de Turismo Asimilable y Turismo Rural en Pequeña Dimensión de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera (arts. 10, 47 y 48).

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 y Ciudad Jardín (aislada) en todos los asentamientos.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró, que obtuvo el documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsanación de los reparos acordados en el Pleno el día 26 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el día 2 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004



ALTURA MAXIMA

Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.

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

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2003

OTROS PARÁMETROS:

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

2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Vialia Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres interiores a las manzanas delimitadas por la red Vialia Básica.

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

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

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

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

NOTA para hacer constar que el presente documento pertenece al texto definitivo del PGOU de Alajeró, con carácter de documento aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsección de la repartición por el COMAC el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el día 1 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretar(a)

Eda. Patricia Ojeda



ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ASENTAMIENTO RURAL:

AR-1 (ALAJERÓ-EL DRAGO)

HOJA:

4 / 16

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2.003

EGS001D2002



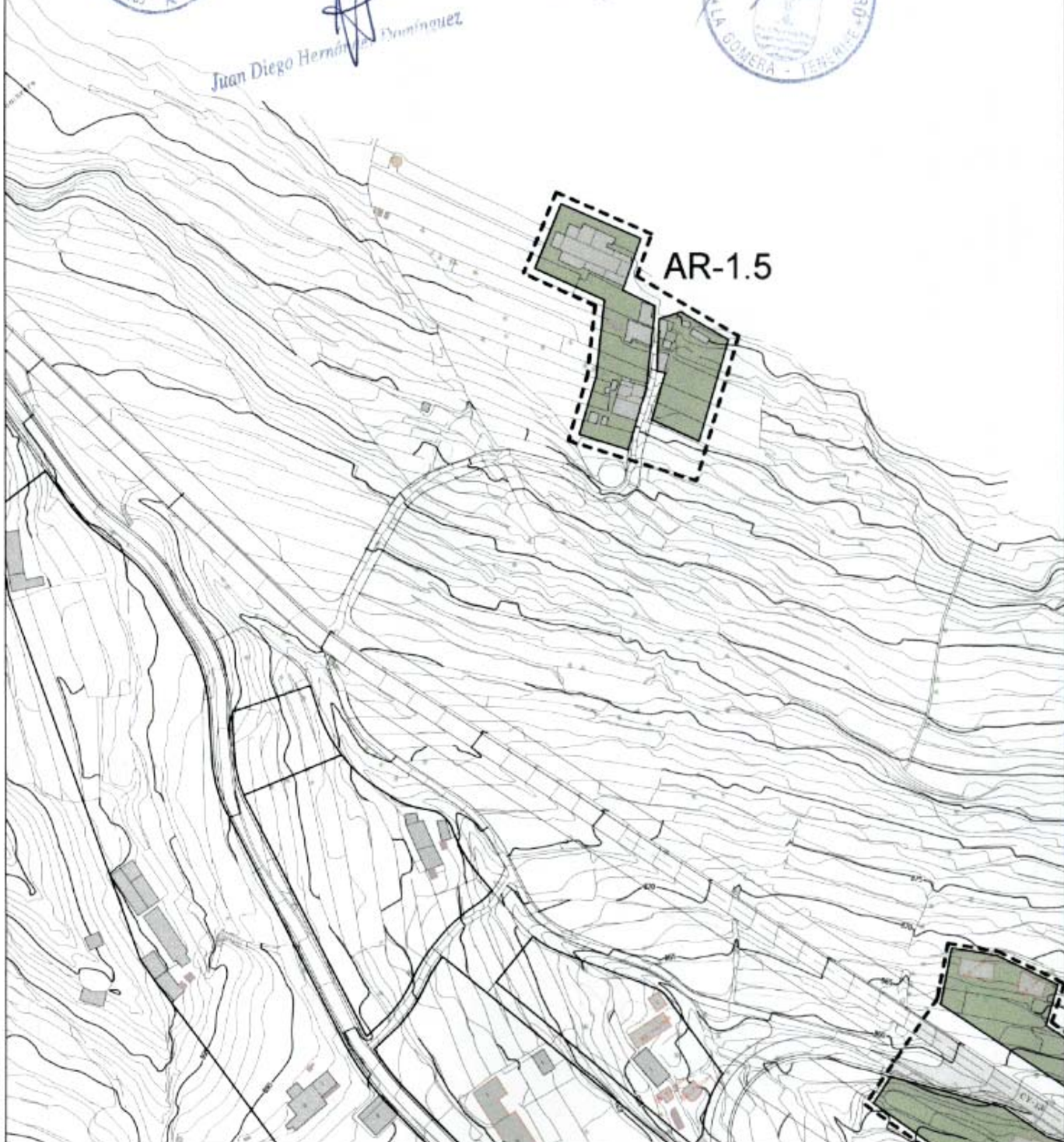
Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 3.0 JUN. 2004.....

Juan Diego Hernández Domínguez

* DECLARADA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto
Refundido del P.G.O.U. de Alajeró, que contiene el documento aprobado provisional-
mente por el Pleno con fecha 12 de abril de 2003 y la subsanación de los reparos
acordados en el COMAM el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno
Municipal el día 2 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria de
Eda. Patricia O. Trujillo Méndez



AR-1.5

SE ENTREGA EN UN SOLO EJEMPLAR
DE SEÑALADO EN EL CASO DE HABERSE
SOLUCIONADO TOTAL O PARCIAL, AS COMO CUALQUIER
REPRODUCCIÓN O COPIA A TERCEROS, REQUIEREN
LA PREVA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE SU AUTOR,
QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER
REPRODUCCIÓN INLÍNEA DEL MAPA.

ES UN DISEÑO PRELIMINAR.
NO SE DEBE USAR PARA
CONSTRUCCIONES SIN LA
AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR.
CUALQUIER USO INDEBIDO
CONSTITUYE UN DELITO.

