



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajeró a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^o Begoña Hernández Marthín



DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que la COTMAC EN SESIÓN DE 30/06/2004 ACORDÓ LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALAJERÓ.
Y para hacer constar que LA COTMAC EN SESIÓN DE 26/09/2011 ACORDÓ APROBAR DEFINITIVAMENTE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O. DE ALAJERÓ, EN EL SECTOR SAU-4, SANTA ANA I.
En Santa Cruz de Tenerife, a 2 de noviembre de 2011.

La Secretaria de la COTMAC
Belén Díaz Elías
P.A. Demelza García Marichal



REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ

Sector SAU-4 (Santa Ana-I)

Normativa Urbanística Específica

Ficha de Ordenación

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL
 DEL QUE ES RESPONSABLE COMO SANCIONADO. PROHIBIDA
 LA REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL, SIN CONSENTIMIENTO
 DE LA EMPRESA AUTORIZADA. EN CASO DE REPRODUCCION
 DEBEN INDICARSE LOS DATOS DE IDENTIFICACION DEL
 DOCUMENTO ORIGINAL DEL QUE SE TOMA LA COPIA.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido
 de la Ley de Urbanismo" de 2010. Documento extendido en el
 Ayuntamiento de Alajeró en sesión celebrada el 28 de julio de 2010. Acuerdo de los señores
 de los miembros sectoriales de las diversas Administraciones constituido tras la aprobación
 Pleno del Ayuntamiento de Alajeró de 30 de noviembre de 2010 en relación con la Revisión
 Parcial del P.G.O.U. de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-1) En Alajeró a 19 de agosto
 de 2011.
 La Secretaría Municipal



Fdo. M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

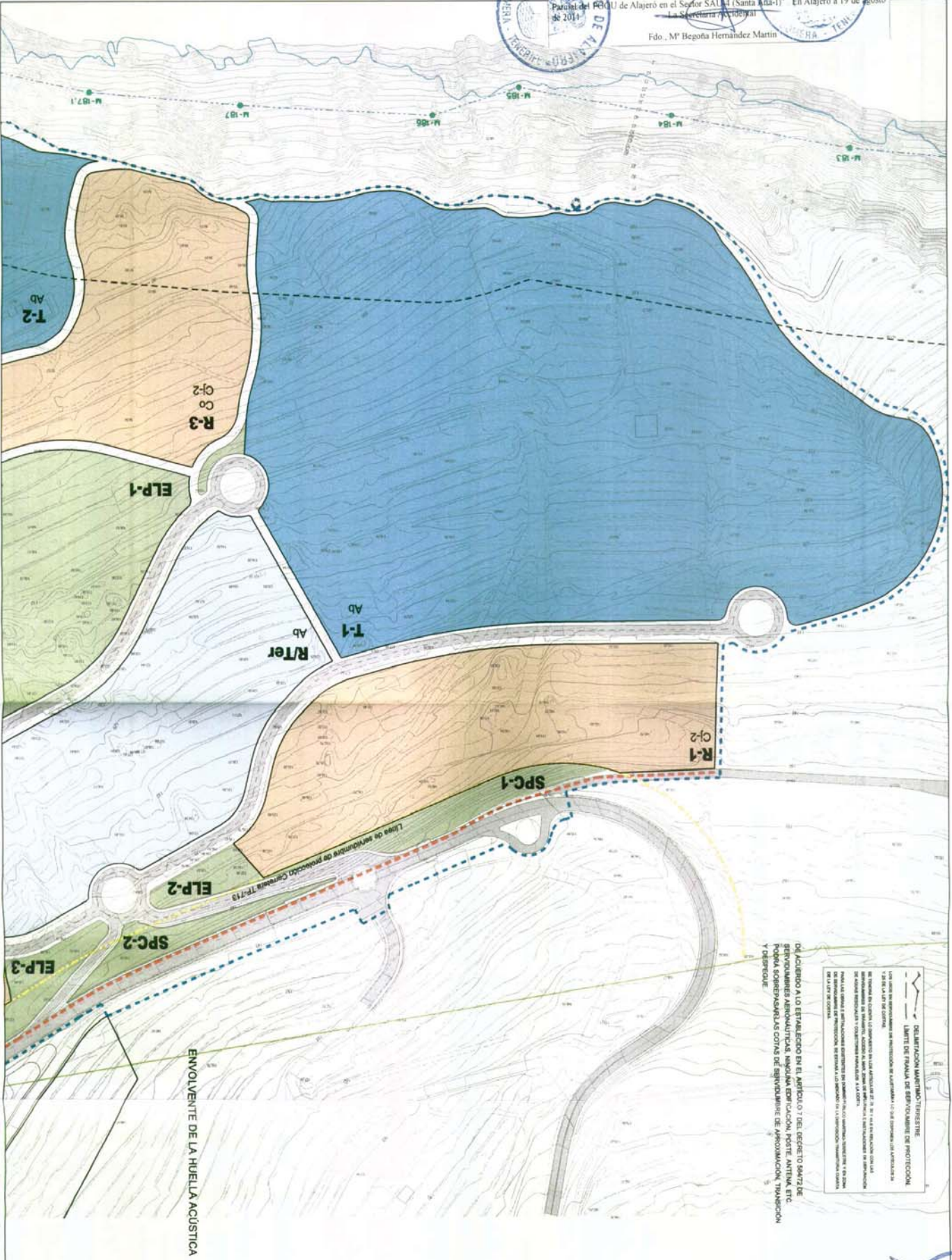
Plano de Delimitación y de Ordenación Pormenorizada

Escala= 1/2.000

ALAJERÓ
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

SECTOR:
SAU-4 (SANTA ANA-1)

HOJA:
 1 / 15
 Septiembre 2.011



**DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 7 DEL DECRETO 84/2010 DE
 SERVICIOS DE INTERES PUBLICO, MANUTENCION, MANTENIMIENTO, MANTENIMIENTO DE
 FODORA SOBRE PASADISOS, CORTES DE BARRIO, MANUTENCION, MANTENIMIENTO Y
 Y DESGASTE:**

- DELIMITACION MANTENIMIENTO TERRESTRE
- LÍMITES DE TRAZADO DE SERVICIO MANTENIMIENTO DE PROTECCION

Los límites de protección de servicios de interés público se establecen en el presente plano urbanístico en función de la naturaleza de los servicios de interés público que se presta en el terreno y de la necesidad de garantizar su funcionamiento y mantenimiento. Los límites de protección de servicios de interés público se establecen en el presente plano urbanístico en función de la naturaleza de los servicios de interés público que se presta en el terreno y de la necesidad de garantizar su funcionamiento y mantenimiento.

USOS PORMENORIZADOS

- T TURISTICO (MODALIDAD HOTELERA) (ABIERTA)
- C-1 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDIN
- C-2 RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN Y AGRUACIONES
- Co RESIDENCIAL COLECTIVA

RESIDENCIAL Y TERCIARIO

- R/ter RESIDENCIAL Y TERCIARIO
- ELP ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO (PARKS, ESPACIOS RECREATIVOS Y AREAS DE JUEGO NIÑOS)
- ERD SERVICIOS DE INTERES PUBLICO PARQUE DEPORTIVO
- SPC ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS

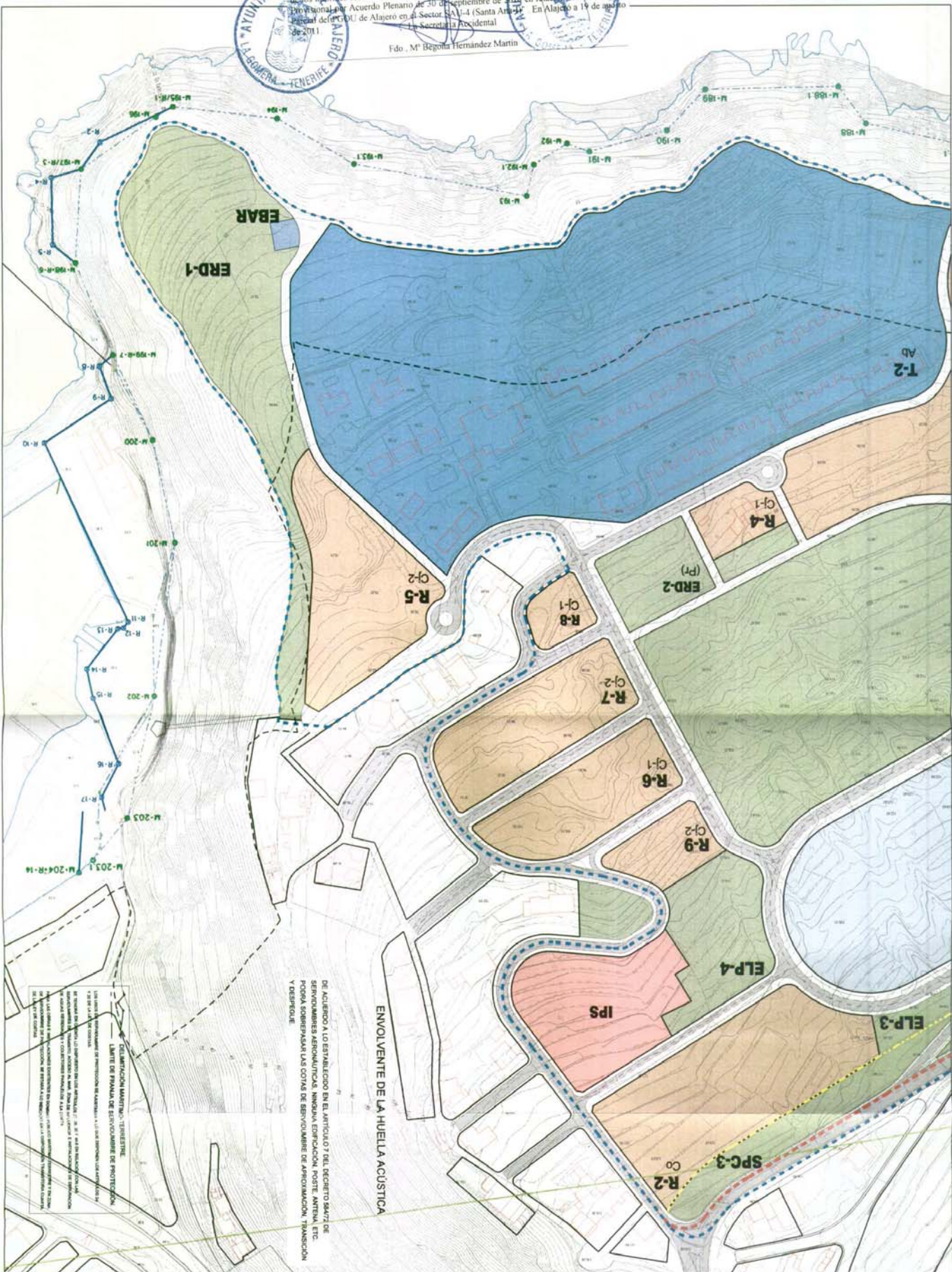
DOTACIONES

- IPS Servicios de Interés Público y Social: ASISTENCIAL / SANITARIO
- En las condiciones y parámetros de aprovechamiento determinados en la normativa urbanística
- E BAR Instalación de bombeo de aguas residuales

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE EL AUTOR RESPONSABILIZA ÚNICAMENTE. ASPECTOS DE REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O COPIA A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVALENCIA DE LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE EL AUTOR RESPONSABILIZA ÚNICAMENTE. ASPECTOS DE REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O COPIA A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVALENCIA DE LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Dpto. Refundido correspondiendo la subsanación de los reparos manifestados y la actualización del mismo al ordenamiento existente en el ordenamiento de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2011, así como de los documentos de los señores sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provincial por Acuerdo Plenario de 20 de septiembre de 2011 en relación con la Resolución Plural del COU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana) En Alajeró a 19 de agosto de 2011.

Fdo. M^{te} Begonia Hernández Martín



DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 34/2017 DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, NINGUNA EDIFICACIÓN, PUESTO ANTENA, ETC. PODRÁ SOBREPASAR LAS COTAS DE SERVICIO DE APROXIMACIÓN, TRANSMISIÓN Y RESERVA.

ENVOLVENTE DE LA HUELLA ACÚSTICA

DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 34/2017 DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO, NINGUNA EDIFICACIÓN, PUESTO ANTENA, ETC. PODRÁ SOBREPASAR LAS COTAS DE SERVICIO DE APROXIMACIÓN, TRANSMISIÓN Y RESERVA.

- EBAR Instalación de bombeo de aguas residuales
- IPS Servicios de Interés Público / Sanitario
- DOTACIONES
- En las condiciones y parámetros de aprovechamiento determinados en la normativa urbanística
- Y Social: ASISTENCIAL / SANITARIO

- SPC ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
- ERD SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO PARQUE DEPORTIVO
- ELP ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (PARQUES, ESPACIOS PEATONALES Y ÁREAS DE JUEGO NIÑOS)
- R/Ter RESIDENCIAL Y TERCIARIO
- R-2 RESIDENCIAL
- R-4 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- R-5 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- R-6 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- R-7 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- R-8 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- R-9 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- ELP-2 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- ELP-3 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- ELP-4 RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- IPS RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- T TURÍSTICO (MODALIDAD HOTELERA)
- Co RESIDENCIAL CUIDAD JARDÍN Y AGRUPACIONES
- CP-2 RESIDENCIAL CUIDAD JARDÍN
- CP-1 RESIDENCIAL CUIDAD JARDÍN
- Co RESIDENCIAL COLECTIVA

Plano de Delimitación y de Ordenación Pormenorizada

Escala: 1/2.000

ALAJERÓ
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECTOR
SAU-4 (SANTA ANA-1)



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

HOJA
3 / 15

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

CLASE DE SUELO : Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO).

INSTRUMENTOS DE ORDENACION APLICABLES : Plan General y resto de determinaciones aplicables.



SÍNTESIS DE LA MEMORIA DE ORDENACION : El ámbito del Sector lo compone el correspondiente al del Plan Parcial Santa Ana, actualmente en fase de remate de la urbanización y de edificación simultánea.

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.

El sistema de actuación por el que ha de desarrollarse es el de Compensación y a tales efectos han sido aprobados los vigentes Proyectos de Compensación y de Urbanización.

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 nuevo documento, denominado "Modificación del Plan Parcial Santa Ana" fue sometido a aprobación por el Pleno Extraordinario de la Corporación Municipal el día uno de diciembre de 2.005 y sometido a información pública durante un mes, obteniendo su aprobación definitiva en la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con fecha del 20 de Diciembre de 2.006.
- A su vez, el Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial, fue sometido a la aprobación de la Junta de Compensación en sesión celebrada el día 19 de Julio de 2.005 y elevado al Ayuntamiento de Alajeró para su tramitación correspondiente. En base a este Proyecto modificado se han ejecutado en un alto porcentaje las obras de urbanización del sector.
- No obstante, con fecha de 23 de febrero de 2.009 la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias anula parcialmente el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 20 de diciembre de 2006, por el que se decidió informar favorablemente el carácter estructurante de la Modificación del Plan Parcial "Santa Ana" y aprobarla definitivamente.

DE LA AGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Expediente Refundido contenido en la subsección de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comisión en sesión celebrada el 28 de julio de 2011, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 20 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajeró a 19 de agosto de 2011.
 La Secretaria accidental
 Fdo., M^{te} Begonia Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA-I)** HOJA
4 / 15

o Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido de la Ley 18/2003 de 4 de noviembre de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial, por el que se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, retomando la iniciativa emprendida por la Modificación Puntual de 2006, reordena el sector en la forma que queda reflejada en los planos y en el texto normativo de la presente Ficha de Ordenación.
 Acto de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010 por los derivados de las informaciones sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional del Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I) en Alajeró el 9 de agosto de 2011.
 Fdo., M^{ra} Begoña Fernández Marín, Secretaria Adjunta

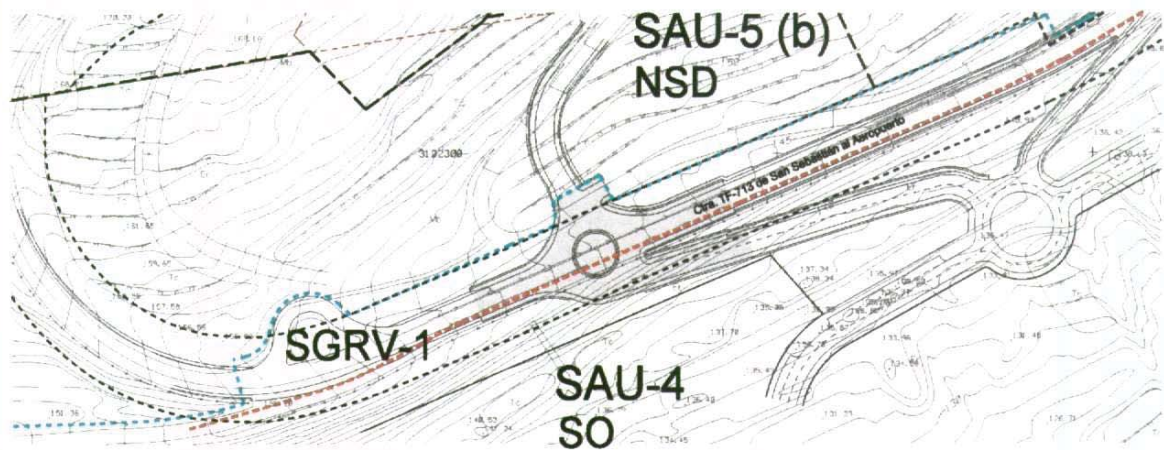
USO CARACTERISTICO :	Residencial.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA :	0,205 m2/m2. (Según distribución por manzanas en el Cuadro de características técnicas de la ordenación y determinaciones del Cuadro I del artículo 4 de la Normativa).
OTROS USOS :	Uso Turístico, con un techo alojativo máximo de 600 plazas en hoteles de cuatro estrellas o superior, según determina el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera.
USOS PROHIBIDOS :	Industrial en las clases A), B) y C) (artículo 9.13 de las N.U. del PGOU de 2004) Terciario: Comercio y Oficinas en categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª. (Según se detalla en la Normativa particular de la presente Ficha)
TIPOS EDIFICATORIOS :	Aislada (Edificación Abierta y Ciudad Jardín). (Según se detalla en la Normativa particular de la presente Ficha)
GESTION	<p><u>Sistema de Ejecución:</u> Privado. (La Junta de Compensación podrá continuar ejecutando y gestionando el desarrollo del sector con el mismo sistema, previa modificación del Proyecto de Compensación para su adaptación a las determinaciones de la presente Revisión del PGOU).</p> <p><u>Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación Modificado:</u> Seis meses.</p> <p><u>Plazo para el remate de la Urbanización:</u> Dos años desde la aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización Modificado.</p> <p>Se adscribe al Sector SAU-4 la gestión y ejecución de la rotonda de acceso ubicada en la TF-713 que está integrada en el Sistema General Viario SGRV-1, así como de las vías de enlace 1 y 2.</p> <p>Titularidad del Suelo: Público y SAU-4</p>



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011



Detalle de la rotonda de enlace de la TF-713 con los sectores SAU-4 y SAU-5 (Santa Ana I y II)

- Límite del Sector SAU-4
- Sistema General SGRV-1
- Límite del ámbito de la Revisión Parcial del Plan General

Zona de afección de las obras de la rotonda de enlace con los sectores SAU-4 y SAU-5
 Superficie: 2.004,00 m²
 Evaluación aproximada de las obras: 25.050 €

Dentro de las áreas de servidumbre de protección de la carretera TF-713 y ámbito del SGRV-1, el Proyecto de Ejecución de la obra civil del enlace podrá hacer los necesarios ajustes de diseño y de su conexión con la rotonda del Plan Parcial Santa Ana I, a los efectos de conseguir las máximas garantías de funcionalidad y de seguridad vial, de acuerdo a la Ley y Reglamento de Carreteras, así como a las Instrucciones vigentes y a las condiciones particulares que se fijen en la autorización correspondiente.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajeró a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^o Begoña Hernández Martín





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

HOJA
6 / 15

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

II.1.- Normativa Urbanística general.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

1.1. Las presentes Normas serán de aplicación en todo el Sector SAU-4 ("Santa Ana-I"), resultando subsidiariamente aplicable la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Alajeró, (en adelante PGOU.), aprobada definitivamente en 2.004, así como las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización del Municipio. Se complementan con las prescripciones particulares contenidas en la Memoria de Ordenación y en los planos de ordenación de la presente Revisión.

1.2. Los términos urbanísticos empleados se corresponden plenamente con los propios del PGOU que se revisa y las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, según su definición, clasificaciones, grados, categorías, etc.

Artículo 2.- Desarrollo y Ejecución.

2.1. El sistema de ejecución previsto para el desarrollo del Sector SAU-4 es el de Ejecución Privada, según se dispone en el artículo 96.1 del DL 1/2000 (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias) y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución.

El procedimiento para el desarrollo se regirá por lo dispuesto en el citado DL 1/2000, Reglamentos de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004) y decreto 55/2006 (Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias).

2.2. Salvo que la actual Junta de Compensación opte por mantener el Sistema de Compensación actualmente en desarrollo, -en cuyo caso será preceptiva la revisión del Proyecto de Compensación vigente-, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada según establece el artículo 58 del Decreto 183/2004, podrá ser adoptada por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento. Transcurrido un año desde la referida publicación, además, cualquier persona aunque no sea propietaria de suelo.

2.3. En función de lo que establece el artículo 133 del DL 1/ 2000, el incumplimiento de los plazos y deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas para el desarrollo del sector facultará al Ayuntamiento de Alajeró, previa apreciación del interés urbanístico y declaración formal del incumplimiento, para formular directamente los instrumentos urbanísticos de desarrollo que procedan, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, sustituir el Sistema de Actuación aplicable y someter al régimen de ejecución forzosa, en su caso, los terrenos que fuera preciso.

Artículo 3.- Régimen Urbanístico General.

3.1. Se estará a lo dispuesto en los Títulos Quinto de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Alajeró y Títulos Séptimo, Noveno y Décimo del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Título Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajeró a 19 de agosto de 2011.
La Secretaria Accidental





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

HOJA
7 / 15

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

3.2. Ponderación relativa de usos y tipologías.- Dadas las condiciones ya aprobadas en el Proyecto de Compensación vigente, según las cuales se ha efectuado la adjudicación de las fincas resultantes, en su apartado 11.2 de Criterios específicos en el que se establece que, en base a la homogeneidad urbanística de las fincas la valoración de derechos sería directamente proporcional a la superficie de las mismas, y toda vez que la presente Revisión se limita a redistribuir la ubicación de esos derechos sin cambios sustanciales, dadas las características topográficas del suelo en que se implanta la edificación y la similar situación y características urbanísticas del territorio ordenado, el presente Plan, en aplicación de lo determinado en el artículo 60.2 de la LOTCA, establece en un sola área diferenciada como coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias los siguientes:

USOS

- Residencial: 1
- Turístico (hotelero) 1
- Equipamiento Privado 1

TIPOLOGÍAS

- Abierta 1
- Ciudad jardín en colonias 1
- Ciudad jardín (aislada) 1

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)*. En Alajeró a: de agosto de 2011.

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

3.3. Coeficientes de homogeneización.- En el ámbito del sector SAU-4 no existen áreas geográficas ni funcionales diferenciadas, quedando todo el territorio ordenado integrando un espacio indiferenciado, por lo que no se establecen coeficientes de ponderación en este sentido.

3.4. Aprovechamiento Medio.- De los datos contenidos en el Cuadro del Anexo A a la Memoria se deduce el aprovechamiento medio del sector SAU-4 en los términos establecidos en el artículo 60.4 de la LOTCA.:

Edificabilidad x Coeficiente de Ponderación Tipologías:

Aprovechamiento urbanístico del Sector:

$$62.149,96 \text{ m}^2(\text{c}) \times 1 = 62.149,96 \text{ u.d.a.}$$

Aprovechamiento Medio del Sector:

$$62.149,96 \text{ u.d.a.} / 304.624,21 \text{ m}^2 (*) = \mathbf{0,2040 \text{ u.d.a./m}^2}$$

(*) Cantidad resultante de añadirle a la superficie del Sector el suelo privado incluido en el sistema general adscrito (1.560.65 m²), necesario para resolver el enlace con la carretera TF-713.

II.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.-

Artículo 4.- Tipología, Altura Máxima y Uso Principal.

4.1. Las diferentes parcelas adoptarán la Tipología Edificatoria señalada en el Plano de Ordenación ORD.1 y en las presentes Normas, con las Edificabilidades, Ocupación y Alturas máximas y retranqueos mínimos que se determinan para cada tipología y/o cada manzana o grupo delimitado. El resto de determinaciones tipológicas son las particulares contenidas en los artículos siguientes y en los planos de ordenación, complementadas subsidiariamente con las contenidas para cada una de ellas en el Título Décimo de la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

4.2. El uso principal o calificación de las distintas parcelas será, asimismo, el señalado en el plano de ordenación ORD.1.

4.3. Se resumen a continuación, por manzanas o grupos señalados en el Plano ORD.1, las determinaciones principales:

CUADRO I

HOLIA
8 / 15

GRUPO	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Parcela mínima (m2)	Nº MAX. DE PLANTAS	Ocupación Máxima (%)	Retranqueos a vías y separaciones a linderos (mts)		Distancia mínima entre edificaciones Fachadas (mts)		Longitud máxima de fachadas continuas (mts)	Edificabilidad neta máxima (m2/m2)
						Con huecos	Sin huecos	Con huecos	Sin huecos		
R/ter(***)	Residencial Terciario	Abierta	500	2 (*)	45	5	3	10	5	30	0,21269
R.1	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2	30	5	3	10	5	30	0,34248
R.2(***)	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2 (*)	40	5	3	9	5	30	0,72370
R.3	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2 (*)	30	5	3	10	5	30	0,35342
R.4	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	3	10	5	30	0,26670
R.5	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2	30	5	3	10	5	30	0,52042
R.6	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	3	10	5	20	0,33812
R.7	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	3	10	5	20	0,33050
R.8	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	3	10	5	20	0,32000
R.9	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	35	5	3	10	5	30	0,68070
T.1	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	10.000	2 (*)	30	5	5	10	5	30/75	0,27693
T.2	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	50.000	2 (*)	30	5	5	10	5	30/75	0,19536
ERD-2(***)	Deportivo Privado			1	50	-	-	-	-	-	0,05180
IPS	Servicios de Interés Público y Social	Abierta		2	30	5	5	5	5	30	0,45000

(*) La edificación podrá escalonarse siempre que no se superpongan en ningún punto más de dos plantas habitables sobre la cota de suelo de la parcela (urbanización propia del jardín de la parcela). Se autoriza una tercera planta habitable en el diez por ciento de la ocupación máxima.
 (**) Parte de la manzana R-2 se encuentra afectada por las curvas isófonas Leq = 60 dB(A) según las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de La Gomera, en los escenarios Actual y de Desarrollo Previsible, tal como se expresa en el plano que se adjunta y, por lo tanto, queda sometida a las servidumbres acústicas, no autorizándose los usos residenciales, educativos o sanitarios en la zona afectada por la Huella de Ruido.
 Los parámetros de ocupación máxima y de distancia mínima entre edificaciones quedan ajustados a tales restricciones y en función de la edificabilidad que se le asigna a la manzana por estar destinada en parte a la ubicación de viviendas de protección oficial.
 (***) Se fija una dotación de 50 plazas de aparcamientos de carácter público en la parcela ERD-2 y la obligatoriedad de creación de 250 plazas de aparcamientos públicos en la manzana R/ter..

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Reclamado contenido en la subsección de los trabajos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la aprobación Provisional del Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)”. En Alajero a 19 de febrero de 2011.

Fdo. M. Bejena Hernández Martín





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

Artículo 5.- Usos Compatibles con el Principal.-

En todos los grupos de uso principal Residencial Colectivo (R.2, R/Ter y R.9), se autorizan los Usos Comerciales en categoría 3ª (Comercio Medio), de Oficinas en categorías 2ª (de escaso acceso de público) y 1ª (Profesionales anejas a la vivienda del titular), Salas de Reunión de categoría 4ª, el Equipamiento Comunitario en todas sus categorías, así como el Uso Industrial de producción artesanal y Oficios artísticos según las condiciones reguladas en el Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En el resto de las manzanas residenciales sólo resultarán compatibles los usos de Oficinas en categoría 1ª (Despachos profesionales anejas a la vivienda del titular).

En las áreas libres de uso público (con las siglas ELP en el plano de ordenación pormenorizada ORD-1) se autorizan el comercial en categoría 1ª de kioscos y comercios ocasionales con edificabilidad no superior a 0,005 m2/m2. sobre la superficie total del área o espacio delimitado.

Artículo 6.- Usos Prohibidos.-

Serán prohibidos todos los usos no declarados expresamente compatibles con el principal en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 7.- Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas y parámetros reguladores de la ocupación de la edificación.-

En función de las condiciones particulares del territorio del Sector SAU-4 y de los objetivos de esta Revisión, se establecen los siguientes parámetros reguladores:

7.1.- Edificación en tipología Ciudad Jardín.-

- a) La superficie mínima de la parcela será la señalada en el cuadro I de estas Normas.
- b) En la parcela mínima deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro tenga como mínimo una dimensión de quince metros.
- c) El frente mínimo hacia el viario y/o espacios libres públicos de las parcelas será de diez (10,00) metros.
- d) La ocupación máxima y los retranqueos a vías y espacios públicos y linderos serán los señalados en el cuadro I de estas Normas. En agrupaciones se podrá ocupar los espacios destinados a retranqueos y de separaciones a linderos en segunda planta de la edificación con terrazas abiertas, con un metro de profundidad máxima y de modo que no supongan más del diez por ciento de la longitud total de la fachada correspondiente. Los aleros de cubiertas y cornisas no computarán a los efectos de la medición de retranqueos y de separaciones a linderos.
- e) La edificación en Ciudad Jardín en Agrupaciones podrá formarse con la incorporación de las tipologías de Adosadas, Aisladas o Pareadas, debiendo retranquearse como mínimo tres metros (3 mts.) de sus linderos y diez/cinco metros entre los distintos cuerpos que integre, según se señala en el cuadro I de estas Normas. El número máximo de viviendas se establece en función de la relación ciento cinco metros construidos sobre rasante por cada vivienda.
- f) La edificación en tipología Ciudad Jardín en las modalidades de Aislada (Unifamiliar) y en Colonias cumplirá además el resto de determinaciones particulares contenidas en el Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PRESENCIA para hacer constar que el presente documento reproduce el texto refundido con arreglo a la submoción de los reparos manifestados en la documentación exigida en el acuerdo de la Comisión en sesión celebrada el 18 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajero a 1 de agosto de 2011.
 La Secretaria Accidental
 Fdo., Mª Begonia Hernández Martín



**ALAJERÓ**

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR:

SAU- 4 (SANTA ANA - I)

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011

7.2.- Edificación en tipología Abierta.-

Además de lo señalado en el cuadro I de estas Normas, cumplirá el resto de determinaciones particulares contenidas en el Título Décimo de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 8.- Tratamiento de los espacios libres de parcela.-

Estas superficies estarán destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

Artículo 9.- Parámetros reguladores de la edificabilidad.-

9.1. La edificabilidad máxima de cada una de las parcelas queda señalada en el cuadro I de estas Normas en función de la tipología que se les asigna, con un coeficiente que expresa el número máximo de metros cuadrados construible por cada metro cuadrado de parcela neta (m²/m²).

9.2 Computan dentro de la edificabilidad máxima autorizada sólo los cuerpos edificados que se consideran habitables. A estos efectos un volumen edificado se considera habitable cuando se halle en una planta que tenga al menos una fachada –paramento vertical- hacia el exterior (red viaria, espacio libre público o espacio libre privado) en la que sea posible técnicamente la apertura de un hueco de ventilación e iluminación directa de un metro y cincuenta centímetros de altura (1,50 mts). No se consideran habitables los espacios abancalados resultantes de la preparación de la parcela mediante paredes ciegas de mampostería de piedras según se describe en los apartados siguientes.

9.3 Si una planta está semisumergida en relación a la rasante exterior (cota de suelo de la parcela) al menos en un metro y cincuenta centímetros de su altura de piso a techo y es posible la apertura de los huecos a que se refiere el apartado anterior, sólo computará como volumen habitable –y en consecuencia como edificabilidad consumida- el que corresponda a la superficie formada por todos los puntos situados a una distancia igual o menor de doce metros de aquellos paramentos en que sea posible la apertura de huecos señalada.

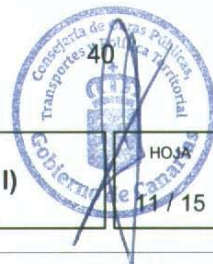
En las parcelas situadas ladera arriba en relación con la vía de acceso, en que para alcanzar la rasante del viario sea necesario desmontar en más de dos metros de altura el terreno natural (medidos en la alineación oficial), se permitirá la formación de un bancal de modo que el muro de contención se sitúe en la alineación a la vía, con una altura no superior a tres metros.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Anexo Redundado conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Gotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^o Begona Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

HOJA
11 / 15

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011

9.4 En este último caso, -a efectos de evitar desmontes innecesarios y lograr una mayor adecuación de la edificación al territorio-, se autoriza la ubicación de garajes en línea con la vía tras los citados muros de contención sin que computen como edificabilidad por su no condición de volumen habitable, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) En el frente de estos muros sólo se permite abrir un hueco de acceso con anchura no superior a cuatro metros, para cada promoción edificatoria objeto de una licencia, salvo que por la propia naturaleza o superficie del garaje creado sea preceptiva -de acuerdo a la normativa del PGOU- la existencia de mayor anchura en el acceso o su duplicidad.
- b) El resto del paramento hacia la vía habrá de tratarse como zócalo ciego, con revestimiento a piedra vista u otros materiales pétreos de modo que resulte evidente su carácter de basamento de la edificación propiamente dicha que se implanta sobre el mismo.
- c) El forjado de cubierta de esta pieza-garaje deberá tratarse como jardín y no sobrepasará la altura de tres metros (3,00 mts.) medidos en cualquier punto de la fachada.
- d) El cuerpo de garaje así obtenido no podrá tener profundidad mayor que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante, salvo en las tipologías en ciudad jardín en que podrán tener un coeficiente de ocupación mayor pero sin extenderse a los espacios correspondientes al resto de los retranqueos obligatorios.

Su ventilación habrá de resolverse por medios mecánicos o cenitalmente.

9.5 En parcelas que se sirvan de un viario situado aguas arriba, a efectos de facilitar la máxima proximidad de la rasante de la edificación con la rasante de la calle, se permitirá sobreelevarla del terreno natural tres metros como máximo, medidos en el extremo más bajo de la parcela, con la condición de que el basamento así creado no posea huecos de conexión con el exterior ni de iluminación y los paramentos que lo conforman se ejecuten con acabado de mampostería de piedra en los alzados que vayan a resultar aparentes.

- El forjado de cubierta de esta pieza sótano-basa deberá tratarse como jardín y no sobrepasará la altura de tres metros (3,00 mts.) medidos en cualquier punto de la fachada.
- El cuerpo así obtenido podrá tener profundidad mayor (hacia el lindero de fondo) que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante, pero sin extenderse a los espacios correspondientes al resto de los retranqueos obligatorios (alineación a la vía y laterales).



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^o Begoña Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

Artículo 10.- Altura de las edificaciones.-

- 10.1** Tal como se determina en el cuadro I de estas Normas, la altura máxima de la edificación medida en cualquier punto del plano de referencia (rasante del viario o espacio público y/o rasante de los espacios libres interiores de parcela en su caso) al intradós del último forjado, será de dos plantas y siete metros, con una tolerancia del diez por ciento de la ocupación máxima, que podrá alcanzar las tres plantas.
- 10.2** No computarán como planta ni como edificabilidad los volúmenes creados según los apartados 9.4 y 9.5 anteriores.
- 10.3** En las tipologías Abierta y Ciudad Jardín, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, la edificabilidad asignada a una parcela deberá distribuirse en su interior de tal modo que ningún alzado de los cuerpos edificados supere en más de dos metros la altura máxima permitida.
- 10.4** La totalidad del ámbito de la Revisión se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de La Gomera. Las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) y las modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, etc.), no deben sobrepasar las alturas que sobre el nivel del mar se determinan en los correspondientes planos de Servidumbres Aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto.

Artículo 11.- Otras condiciones de implantación en la parcela. Muros.-

- 11.1** Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención hacia las colindantes –y/o hacia el viario y espacios libres– se permitirá la construcción de los mismos siempre que la altura que vaya a resultar aparente no supere los tres metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados, siendo la dimensión mínima de los banales dos metros y medio (2,50 mts.) y necesariamente ajardinados.
- 11.2** En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común con parcelas situadas a cota inferior, o entre una parcela y el espacio libre público, no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención, con un mínimo de tres metros.

Artículo 12.- Otras condiciones referidas a las Servidumbres Aeronáuticas.-

- 12.1** Según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas, las instalaciones previstas en este Sector no emitirán humos, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de La Gomera, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- 12.2** Por otro lado, se prohíbe la utilización de materiales en los tejados y cubiertas que puedan ocasionar posibles reflexiones de la luz solar, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

COMPETENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido de la Ley de Ordenación Urbanística" y la documentación exigida en el artículo 10 del Real Decreto 1501/2010, de 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.
 Fdo. M^a Begonia Hernández Martín
 para el Secretario Provincial





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

12.3 En cuanto a las afecciones sonoras producidas por el sobrevuelo de aeronaves, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), Documento Básico BD-HR, las edificaciones e instalaciones habrán de disponer de las medidas de aislamiento oportunas para garantizar la no transmisión al interior de las viviendas de niveles de ruido superiores a los permitidos.

Artículo 13.- Medidas correctoras, protectoras y compensatorias.

13.1- Movimientos de tierra y vertidos de excedentes

Durante la fase de movimiento de tierras se realizarán riegos continuos en las zonas cercanas al núcleo de Trincheras, y a la urbanización hotelera existente para evitar la formación de nubes de polvo y por tanto la afección a la población residente. Los sobrantes de los movimientos de tierras serán depositados en puntos de vertidos controlados, evitándose la repetición del impacto ambiental causado por los vertidos de la obra del aeropuerto.

13.2- Residuos generados: depósito de los mismos en contenedores

Los residuos sólidos generados durante la fase de obras, deberán depositarse en contenedores destinados a este fin, que se distribuirán a lo largo de la urbanización y, a su vez se adoptarán medidas de control para evitar el vertido del material sobrante (hormigón, asfalto, etc.) sobre el terreno, así como la puesta a punto de maquinaria para prevenir pérdidas de aceite y excesivas emisiones de CO2.

13.3- Movimiento de camiones y maquinaria pesada

Para minimizar los impactos sobre el núcleo poblacional de Trincheras y los alrededores se adoptarán las siguientes medidas:

- Cuidado de la velocidad de circulación
- Señalización de obra y tránsito de vehículos pesados
- Reposición de los desperfectos ocasionados en la calzada por dicho tránsito
- Evitar el empiezo de las pérdidas de material sufridas en el trayecto
- Diseño de una red de itinerarios para vehículos pesados para la circulación dentro de la urbanización, no coincidente con las zonas verdes diseñadas a fin de evitar la compactación de los terrenos

13.4- Impactos sobre el ciclo hidrológico: diseño de una red de saneamiento

La selección de la planta de tratamiento más adecuada se abordará en el Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta para la selección de la misma la estimación del volumen de aguas residuales producido y el uso posterior que se quiera dar a esta agua.

Para evitar el aumento de los volúmenes de aguas de escorrentías y no favorecer los procesos erosivos en las cotas más bajas, prioritariamente en los acantilados, se recogerán las aguas pluviales mediante un sistema separado de las aguas domésticas y con destino final al mar. De esta forma se evitaría la incorporación a los procesos de depuración innecesaria de las aguas de lluvia.

13.5- Impactos sobre la avifauna

El gran valor de la avifauna presente en las paredes de los acantilados, así como la presencia de especies vegetales protegidas de matorral xerófilo y vestigios de esporádicos elementos de valor etnográfico obliga a la búsqueda de soluciones urbanísticas que disuadan al visitante de un acercamiento incontrolado a la cornisa del mismo.

El diseño del paseo marítimo permitirá mediante su amurallado, la separación física de la cornisa, a la vez que canalizará el flujo de visitantes hacia Playa Santiago, alejándolos de las paredes acantiladas.

La iluminación del sendero deberá ser lo más discreta posible, para afectar en lo mínimo a las poblaciones de aves marinas de los acantilados.

13.6- Impactos sobre el paisaje.

Como medidas correctoras de los efectos inducidos por las determinaciones contenidas en la Revisión Parcial del PGO en el sector, se considerará:

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Expediente Refundido contenido en la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comae en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajero a 19 de agosto de 2011.

Fdo. M^{ta} Begonia Hernández Martín





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

14 / 15

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

13.6.1- Para los ámbitos de ordenación identificados como T-1, T-2, R-3 y R-5.

- Se situará el límite de edificación coincidiendo con la delimitación de la Servidumbre de Protección de Costas
- Se establecerá entre la línea de servidumbre y el límite que configura el trazado del paseo peatonal, una línea casi continua de zona ajardinada cuyo porte sirva de seto o barrera visual que favorezca las maniobras de aproximación o paso sobre el acantilado de la avifauna presente.
- Se prohíbe el tendido aéreo de energía eléctrica y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Se controlará el sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del frente de acantilado, eliminando a través de la luminaria a emplear el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que se proyecte hacia el horizonte marino.
- El porte de la masa arbórea en el interior de la urbanización deberá ser mayor, buscándose la creación de un ambiente residencial sombreado y agradable que a la vez provoque condiciones ambientales favorables para la aproximación y paso de la avifauna presente en el entorno.
- Tanto los materiales empleados como los colores de las edificaciones serán elegidos con el fin de una mayor integración paisajística de la urbanización con su entorno, siguiendo criterios acordes con los núcleos cercanos: Trinchera, Playa Santiago y Tecina.
- Se señalarán los usos prohibidos y actividades no recomendadas en el paseo del acantilado al objeto de minimizar impactos por contaminación de vertidos y contaminación acústica que altere a la avifauna del entorno.

13.6.2- Para el ámbito de ordenación identificado como ERD-1 (Servicio de interés público-parque deportivo)

Desde la actualización del diagnóstico ambiental, todo el espacio que abarca este ámbito de ordenación se considera zona de restauración vegetal, siendo esta la acción predominante de su ordenación pormenorizada.

- Se situará el límite de los posibles elementos edificados de uso público coincidiendo con la delimitación de la Servidumbre de Protección de Costas.
- Se establecerá en el interfluvio que se sitúa entre el peatonal que flanquea el límite oriental del ámbito edificado y el paseo del acantilado, y el límite que configura el trazado del paseo peatonal, una restauración del matorral xerófilo preexistente que configure los espacios verdes entre los elementos edificados que determine el proyecto de urbanización; zona ajardinada cuyo porte sirva de seto o barrera visual que favorezca las maniobras de aproximación o paso sobre el acantilado de la avifauna presente.
- Se prohíbe el tendido aéreo de energía eléctrica y telecomunicaciones en la misma franja territorial.
- Se controlará el sistema de alumbrado que incida directamente sobre la cuenca visual del frente de acantilado, eliminando a través de la luminaria a emplear el haz de luz a cielo abierto y minimizando el que se proyecte hacia el horizonte marino.

13.7- Medidas de protección e integración de los ámbitos y elementos del patrimonio cultural.

Detectada una antigua ubicación de yacimiento arqueológico, documentado e inventariado en el entorno del afloramiento basáltico presente en el ámbito de ordenación identificado como (ELP-1) Espacio Libre de Uso Público, se propone la delimitación de un reducido ámbito de restauración paisajística para dicho entorno al objeto de ser utilizado como espacio de interpretación de los usos históricos del enclave, quedando incorporados todos los elementos de interés etnográfico y recursos naturales detectados a lo largo de la cornisa del acantilado.

Para la utilización de estos recursos con un fin cultural, es necesaria la realización de una pequeña interpretación de los mismos, con algún tipo de panel explicativo, que ayude a entender al visitante el pasado histórico de las islas y la importancia de estos elementos. De estimarse oportuno la interpretación de estos elementos, el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial deberá contemplar el coste económico de la misma.

13.8- Medidas para los impactos sobre el bienestar humano.

- Se eliminarán en lo posible las barreras arquitectónicas en los viarios, equipamientos, instalaciones alojativas y comercios del ámbito de la Revisión.
- Se utilizarán especies vegetales adaptadas a las características ambientales de la zona. Aparte de las características climáticas y edáficas deberá tenerse en cuenta el hecho de que el riego de estos jardines se realizará con aguas depuradas. Previo al ajardinado de los espacios con aguas residuales, y de cara a la mejor selección de las especies a utilizar, deberá realizarse un análisis químico de esta agua, análisis que permitirá conocer la salinidad, su Ph, la concentración de nutrientes, etc.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, en el que se contiene la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el artículo 10.1 de la Ley de Urbanismo, así como de los derivados de la Aprobación definitiva de los Planos de Ordenación Urbanística, en relación con la Revisión Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010, en relación con la Revisión Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana - I) En Alajeró a 19 de agosto de 2011.
 La Secretaria Accidental

Fdo., M^{ra} Begoña Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN


SECTOR: **SAU- 4 (SANTA ANA - I)**

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto Julio de 2.011

13.9- Medidas correctoras para disminuir los efectos negativos permanentes.

- Los residuos urbanos deberán ser trasladados a un vertedero controlado. Los problemas, cada vez más graves en las islas capitalinas asociados a una excesiva generación de residuos, podrían verse minorizados mediante la puesta en marcha de campañas de reciclaje.
- De cara a minimizar los impactos paisajísticos, los tendidos eléctricos serán subterráneos y se respetarán las distancias de seguridad electromagnética de cara a la ubicación de las estaciones transformadoras y al trazado eléctrico. Por otra parte, la contaminación lumínica que se producirá sobre los acantilados deberá minimizarse al máximo mediante la utilización de la iluminación a escasa altura del suelo. En relación con este mismo apartado se aconseja la alimentación del alumbrado público con energía solar fotovoltaica.
- Los niveles de ruido en el ámbito del Plan Parcial no podrán ser elevados, salvaguardándose la tranquilidad natural de este paraje.

Alajeró, Julio de 2.011.


Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



La SECRETARÍA ACCIDENTAL para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas Administraciones consultadas tras la Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 30 de septiembre de 2010 en relación con la Revisión Parcial del PGOU de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I) En Alajeró a 19 de agosto de 2011.

Fdo., M. Begoña Hernández Martín

