

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ EN EL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA-I)

(T.M. de ALAJERÓ. Isla de La Gomera. Provincia de Santa Cruz de Tenerife)



DILIGENCIA: Que se extiende 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

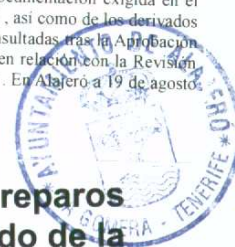


I.- MEMORIA y ANEXOS II.- NORMATIVA URBANÍSTICA III.- INFORME A LAS ALEGACIONES

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^a Begona Hernández Martín



Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la COTMAC tomado 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.



NOTAS PREVIAS A LA MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO:

- a. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 28 de Julio de 2.010.
- b. Memoria-Informe de subsanación de reparos.

Se acompaña a continuación, en primer lugar, el Texto íntegro del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, tomado en sesión celebrada el 28 de Julio de 2.010, de Aprobación de la Memoria Ambiental e Informe según el artículo 27 del Decreto 55/2006 (Reglamento de Procedimientos) del documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró en el Sector Santa Ana-I (SAU-4), en el que se formulan una serie de reparos que son subsanados en el presente Texto Refundido tal como queda explicado y justificado en la Memoria-Informe que sigue al citado Texto del Acuerdo.

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^a Begoña Hernández Martín





a. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 28 de Julio de 2.010.

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^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto



Begonia. (Para comentarios)



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

AYUNTAMIENTO ALAJERÓ

12 AGO 2010

Registro de Entrada N.º 1999

N/Rfa: AC - 28/07/2010

Expte. 2009/1779



Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

REGISTRO GENERAL

Fecha: 06-08-2010

SALIDA

Número: 478803

MAOT: 12184 Hora: --

AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

PLAZA DEL PUEBLO, S/N (38812)

ALAJERO. LA GOMERA.



Adjunto se remite acuerdo de la COTMAC sesión del 28/07/2010 referido al tema que se detalla:

- APROBACION DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORME ART 27 REGLAMENTO PLANEAMIENTO. REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAU-4 SANTA ANA-I. T.M. DE ALAJERÓ (EXP. 2009/1779)



Betén Díaz Elías

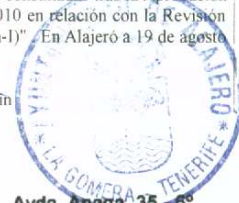
Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

En Las Palmas de Gran Canaria a 4/08/2010

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^a Begonia Hernández Martín





Gobierno
de Canarias



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica

3-02/rwf (2010-07-28 CERTIFICADO OD 09 REV PGO SAU-4 ALAJERO)

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 Secretaría Accidental

Fdo. M^a Begona Hernández Martín



EXPEDIENTE

ASTO. AC 28/07/2010

9.- APROBACION MEMORIA AMBIENTAL E INFORME ART 27 R.P..

REVISIÓN PARCIAL DEL PGO SAU-4 SANTA ANA-I

T. M. DE ALAJERÓ (EXP. 2009/1779)

Las Palmas de Gran Canaria a 30 de julio de 2010

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de julio de 2010 en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.e) III del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, **SUSPENDER la Aprobación de la Propuesta de MEMORIA AMBIENTAL de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Alajeró en el ámbito del SAU-4 Santa Ana-I (EXP. 2009/1779), de acuerdo a las siguientes consideraciones:**

A. Respecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General de Ordenación.

A.1) No se ha procedido a otorgar trámite de consulta a todas las Administraciones Públicas afectadas señaladas en el correspondiente Documento de Referencia, notándose la ausencia de las siguientes:

- a) Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías
- b) Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
- c) Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda
- d) Consejería de Turismo
- e) Consejería de Sanidad
- f) Consejo Insular de Aguas

A.2) Debe observarse que la propuesta de memoria ambiental no analiza cómo ha considerado el Plan los informes emitidos por las administraciones consultadas (Ministerio de Fomento y Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar). Si bien, el informe jurídico emitido por el Ayuntamiento de Alajeró para la aprobación de las alegaciones e informes presentados y de la propuesta de memoria ambiental concluye que no derivan en modificaciones en el documento de ordenación, consecuentemente, tampoco introducen variaciones desde un punto de vista ambiental.

A.3) Si bien se presentaron tres alegaciones al plan aprobado inicialmente, la propuesta de memoria ambiental sólo analiza una de ellas; las otras dos deben incorporarse al epígrafe correspondiente.

B. Respecto al contenido de la evaluación ambiental estratégica. Propuesta de memoria ambiental.

B.1) Previsión de impactos

No se exponen las medidas ambientales en el apartado 5 de la propuesta de memoria ambiental.

B.2) Sobre las determinaciones finales del plan.

B.2.a) Las determinaciones finales que han de incorporarse al Plan no deben tener carácter de recomendación o sugerencia, como es el caso de la establecida para el Plan de Vigilancia



Gobierno
de Canarias



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica

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^{re} Begoña Hernández Martín

3-02/rwf (2010-07-28 CERTIFICADO OD 09 REV PGO SAU-4 ALAJERO)

ambiental, máxime en este caso en el se trata de un contenido de obligado cumplimiento al estar previsto en el documento de referencia.

- B.2.b) Deben incorporarse a la normativa del Plan las medias ambientales explicitadas en el epígrafe 5.6 del informe de sostenibilidad ambiental, las cuales han tener carácter de obligado cumplimiento para el desarrollo de cualquier proceso urbanizador, y para todos los proyectos de ejecución de obras, contando con la consiguiente previsión presupuestaria.
- B.2.c) Derivado del informe de Fomento, el documento de aprobación definitiva deberá contemplar las medias necesarias para garantizar la adecuada calidad ambiental (afección sonora) conforme a la legislación vigente en la materia.

SEGUNDO. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª.4 de la Ley 19/2003, de 14 de mayo, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su redacción dada por el artículo 10 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, **EXONERAR del trámite de Avance a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Alajeró en el sector SAU-4 Santa Ana-I**

TERCERO. INFORMAR las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación de Alajeró en el ámbito del SAU-4 Santa Ana-I, en sentido **CONDICIONADO**, de conformidad con las siguientes consideraciones:

C. Respecto al procedimiento de formulación del Plan General de Ordenación.

- C.1) Debe solicitarse informe preceptivo a la Consejería de Turismo.
- C.2) Debe solicitarse informe preceptivo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

D. Consideraciones técnico – jurídicas

- D.1) Resulta preciso la inclusión en la parte información de la Revisión, de la ordenación planimétrica que refleje la ordenación pormenorizada completa actualmente vigente – determinaciones del Plan Parcial de 1998, más las incluidas en el PGO vigente de 2004, más «las determinaciones que regulan el enlace con la carretera general» - y la situación urbanística existente – la urbanización, las edificaciones y las infraestructuras y servicios ejecutados –.
- D.2) Dentro de la documentación necesaria para incorporar la ordenación pormenorizada en los términos del artículo 35 del Texto Refundido debe incorporarse la documentación planimétrica relativa a:
- D.2.a) el esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público;
 - D.2.b) la red viaria, definiendo de forma suficiente los perfiles tanto longitudinales como transversales, conteniendo las determinaciones del artículo 52 del mismo Reglamento de Planeamiento estatal.
- D.3) El uso característico según la ficha de ordenación es el residencial, y el turístico, compatible; por ello, la intensidad de la implantación del uso turístico no puede superar la implantación del uso residencial.
- D.4) Debe recogerse la línea correspondiente a las servidumbres de la carretera TF-713, a los efectos de la comprobación de su no incidencia en la ordenación planteada.



Gobierno
de Canarias



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica

3-02/rwf (2010-07-28 CERTIFICADO OD 09 REV PGO SAU-4 ALAJERO)

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^a Begona Hernández Martín

D.5) La Memoria del documento debe incorporar un análisis completo de los efectos de la nueva ordenación propuesta sobre las determinaciones de planeamiento que alteran las vigentes anteriormente o impongan nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos; la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan o, en su caso, la expresa conformidad de los propietarios respecto a la ordenación planteada por esta Revisión Parcial.

D.6) Deben corregirse las contradicciones observadas en el cumplimiento de las reservas de aparcamiento puestas de manifiesto en la Memoria.

D.7) Deben corregirse las contradicciones observadas en relación a la definición de los usos.

D.8) En el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio del sector no se observa que se contabilice la superficie del sistema general que se adscribe ni en el cuadro de superficies ni en los planos.

E. Corrección de errores.

E.1) En los cuadros resumen de superficie de la página 28 de la Memoria, se plasma una tipología para las manzanas T-1 y T-2 que no coincide con la que figura que en el plano de ordenación pormenorizada ORD.01, que es el de Cj-3.

E.2) A lo largo del documento se pueden apreciar hasta cuatro superficies diferentes para el sector:

E.2.a) En la información relativa al PGO 2004, en la ficha de la Normativa específica para el cálculo de los aprovechamientos medios, figuran 300.999,23 m²s

E.2.b) En la información relativa al PGO 2004, en la ficha específica del Sector Santa Ana-I, figuran 303.394 m²s

E.2.c) En el cuadro de la página 28 de la Memoria de la Revisión Parcial Revisión figuran 303.063,56 m²s

E.2.d) En el artículo 3 de de la Normativa de la Revisión Parcial figuran 302.7893,33 m²s

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Alajeró y al Cabildo de La Gomera.

QUINTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Belén Díaz Elías

Secretaria de la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias



b. Memoria-Informe de subsanación de reparos.

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^a Begoña Hernández Martín



INFORME

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 28 de Julio de 2.010, plantea los siguientes reparos a subsanar en los documentos de Memoria Ambiental y Urbanístico de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró en el sector SAU-4 (Santa Ana-I), que se sintetizan, informan y/o justifican a continuación:



PRIMERO.- Memoria Ambiental.-

1. *Procedimiento de evaluación ambiental.*
2. *Análisis de los Informes emitidos por las administraciones consultadas.*
3. *Análisis de las alegaciones.*
4. *Contenido de la evaluación ambiental estratégica. Propuesta de Memoria Ambiental.*

En el Texto actualizado de Propuesta de Memoria Ambiental y de Informe de Sostenibilidad Ambiental que se adjunta en Volumen aparte, se informa, justifica o subsana cada una de los reparos referidos.

En el Apartado II de Normativa Urbanística (artículo 13) se incorporan las medidas ambientales explicitadas en el epígrafe 5.6 del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En cuanto a las afecciones sonoras producidas por el sobrevuelo de aeronaves, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), Documento Básico DB-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. En cualquier caso, en la Normativa Urbanística (artículo 12) se reitera la obligatoriedad del cumplimiento de tales disposiciones e incorporan las recomendaciones y requerimientos obrantes en el Informe de AENA.

SEGUNDO.- Exoneración del trámite de Avance a la Revisión Parcial del PGOU.

TERCERO.- Documento Urbanístico de la Revisión Parcial del PGOU.-

C.1 Solicitud de Informe preceptivo de la Consejería de Turismo.

En el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la Revisión, el Ayuntamiento de Alajeró acompañó simultáneamente a dicha Consejería el documento urbanístico a efectos de su informe preceptivo. No obstante, se reitera la solicitud.

C.2 Solicitud de Informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Toda vez que las afecciones sobre la carretera TF-713 se refieren exclusivamente a la introducción de un enlace en rotonda a nivel, fue solicitado en su momento Informe del Servicio correspondiente del Cabildo Insular. No obstante, se ha solicitado el Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

D.1 Inclusión de Información planimétrica de la ordenación pormenorizada vigente.

Además de la información gráfica (planos) ya contenida en la Memoria (Apartado 4.2) del documento sometido a la COTMAC, en las que se expresan las determinaciones del vigente Plan General de 2004 para el ámbito del Plan Parcial de 1.998, se aportan los siguientes planos:

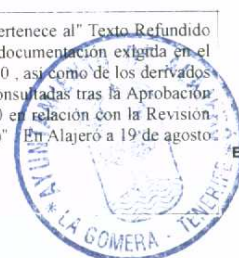
- INF-04 Zonificación del Plan Parcial de 1.998
- INF-05 Estado actual de la red viaria, espacios libres de uso público y edificaciones existentes.

Julio de 2.011

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 Secretaría Accidental

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

- INF-06 Estado actual de la red de infraestructura de saneamiento (aguas negras y pluviales).
- INF-07 Estado actual de la red de abastecimiento de agua.
- INF-08 Estado actual de la red de riego.
- INF-09 Estado actual de la red de baja tensión.

D.2 Inclusión de Información planimétrica de esquemas de las redes de infraestructura y de perfiles de la red viaria.

Además de la información gráfica (planos) ya contenida en el documento sometido a la COTMAC (Planos ORD-02 y ORD-04), en los que se expresan las características generales de la red viaria (planta general de replanteo, señalización, circulación de vehículos y perfiles longitudinales del viario pendiente de ejecutar, ambos a nivel de Proyecto de Urbanización), se aportan los siguientes planos, también a nivel de proyecto de urbanización, que se corresponden con las obras ejecutadas según proyecto aprobado por el Ayuntamiento en desarrollo de la modificación del Plan Parcial, aprobado a su vez previamente por la COTMAC:

- ORD-04b Red Viaria.- Perfiles transversales Tipo
- ORD-05 Esquema de la red de Infraestructura de saneamiento.
- ORD-06 Esquema de la red de baja tensión y alumbrado público.
- ORD-07 Esquema de la red de Infraestructura de telecomunicaciones.
- ORD-08 Esquema de la red de Infraestructura de abastecimiento de agua.

D.3 Intensidad del uso turístico.-

Tal como se aprecia en el cuadro que figura en la página 29 del documento de Memoria, la edificabilidad destinada a usos **residenciales y compatibles** es de **31.953,11 m²c**, mientras que la destinada al uso **turístico** es de **30.076,51 m²c**, por lo que su intensidad es claramente inferior a la del uso característico residencial, como se demanda y tal como figura en el Plan General vigente, aspecto que no se altera en la presente Revisión.

D.4 Línea de servidumbre de protección de la carretera TF-713.

En el plano de ordenación Pormenorizada ORD-01 se expresa gráficamente en color amarillo a trazos, la línea que delimita la franja de servidumbre de protección de la carretera, coincidente con los límites de las parcelas residenciales R-1 y R-2, por lo que, como se observa, no incide en la ordenación planteada.

D.5 Incorporación de análisis de los efectos de la nueva ordenación.

La nueva ordenación propuesta se corresponde en su totalidad con la de la Modificación del Plan Parcial de Santa Ana anulada por la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, documento que contó con la aprobación de la Junta de Compensación de Santa Ana, del Ayuntamiento de Alajeró y de la propia COTMAC en base a los pertinentes informes favorables de todos los organismos relacionados con el expediente.

Tal como se expresa y describe en la Memoria, la Revisión supone la reubicación de los usos residenciales y de espacios libres de uso público, derivados de la necesidad de reordenar la estructura viaria en función de la topografía del lugar, evitando pendientes superiores al doce por ciento, salvo para el viario ya ejecutado en el momento de la tramitación de la Modificación del PP ya mencionado. Los usos turísticos se mantienen inalterados en las propias parcelas del Plan Parcial de 1.998.

A su vez, dicha ordenación se planteó en cumplimiento de las determinaciones del vigente Plan General. Afecta a un solo propietario (Terra Fortunata, S.A.) y al Ayuntamiento de Alajeró en cuanto al viario, dotaciones y suelo de uso residencial de cesión correspondiente al diez por ciento de aprovechamiento del sector. Ambos propietarios afectados han dado su expresa conformidad que ha quedado de manifiesto con la propia propuesta por parte de "Terra Fortunata" de la iniciativa y sufragio de los costes de la redacción de la Revisión y, por parte del Ayuntamiento, por cuanto ha sometido el documento al Pleno de la Corporación que ha aprobado inicialmente y provisionalmente el mismo.

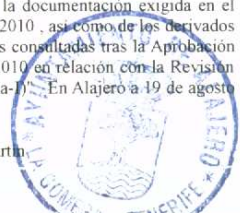
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas 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 Secretar(a) Accidental

Fdo. M. Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011



En cualquier caso, no se produce la limitación de ningún derecho adquirido, manteniéndose la intensidad de los usos correspondientes tanto a la Administración Pública como a los particulares.



D.6.- Supuestas contradicciones existentes en la Memoria en cuanto al cumplimiento de las reservas de aparcamiento.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45.1 f) del Reglamento de Planeamiento estatal, de aplicación, el Plan debe hacer previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.

La edificabilidad máxima del Plan es de 62.149,96 m²(c), lo que supondría una previsión mínima de 622 plazas de aparcamiento en aplicación de dicho artículo.

Como puede observarse en el plano de ordenación ORD-01 y en las secciones transversales tipo de la red viaria, está prevista la dotación de aparcamiento en la red viaria, huyendo del impacto que habrían de producir las plataformas al aire libre de aparcamientos de vehículos.

El viario interior al Plan con sección tipo transversal en que está prevista (y ejecutada) una línea de aparcamiento a un solo lado de las vías, posee una longitud total de 1.469 metros lineales, lo que supone el equivalente de unas 325 plazas de aparcamiento.

El documento del Plan obliga, además, a una dotación de 50 plazas de aparcamientos de carácter público en la parcela ERD-2.

En consecuencia, para alcanzar el mínimo exigible por la reglamentación vigente (según el criterio esgrimido en el Informe de la COTMAC) se determina en el Cuadro I de la Normativa Urbanística, la obligatoriedad de creación de 250 plazas de aparcamientos públicos en la manzana R/ter.

D.7.- Aclaraciones en cuanto al régimen de usos:

Se hacen las subsanaciones pertinentes en la Normativa Urbanística y se aclaran las supuestas contradicciones manifestadas en el Acuerdo.

D.8.- Contabilización de la superficie del sistema general adscrito.

Se incluye en el Cuadro general de datos numéricos de la ordenación y en el resto del documento la superficie del sistema general adscrito para resolver el enlace con la carretera TF-713.

E.1.- Errores materiales.

Se subsanan o aclaran en su caso:

La superficie total del sector a que se refiere la hoja 1 de la Normativa Urbanística, así como la que se señala en la información relativa al PGOU 2004 de la Memoria (discordantes), reflejan los datos que figuran en el documento del Plan Parcial "Santa Ana" de 1.998, que se transcriben, y así se especifica.

Se especifica a su vez, que los datos que se aportan en esta Revisión Parcial y que figuran en el Cuadro correspondiente, que se toman como base, proceden de levantamiento topográfico reciente y comprobación sobre cartografía digital, prevaleciendo sobre los datos antiguos.

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^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

índice

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Antecedentes.
2. Objeto de la Revisión Parcial del Plan General.
3. Conveniencia y oportunidad de la redacción de la Revisión Parcial del Planeamiento General.
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 4.1.- Encuadre municipal del área de objeto de revisión.
- 4.2.- Determinaciones del Planeamiento General vigente.
- 4.3.- Datos numéricos del Plan Parcial Santa Ana de 1.998.
- 4.4.- Datos generales de las características del suelo ámbito de Revisión.
- 4.5.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- 4.6.- Estructura de la propiedad del suelo.

5. Objetivos y criterios de la ordenación urbanística de la presente Revisión.
Descripción de la propuesta de ordenación.
6. Propuesta de Ordenación, su adecuación a la legislación urbanística aplicable y su relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró que se revisa.
7. Coherencia interna de la ordenación y su relación con la información urbanística y con los objetivos de planeamiento.
Análisis de otras alternativas de ordenación.
8. Encuadre legal.
9. PLANOS GENERALES

ANEXOS A LA MEMORIA DE LA ORDENACIÓN:

- A.- Cuadros de características técnicas de la ordenación.

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

III.- INFORME A LAS ALEGACIONES PRODUCIDAS EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

IV.- MEMORIA DE CONTENIDO AMBIENTAL (En documento Anejo)

1.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO.

2.- INVENTARIO TERRITORIAL

- 2.1.- Localización del ámbito de estudio y actuación.
- 2.2.- Geología-Geomorfología.
- 2.3.- Climatología.
- 2.4.- Rasgos generales del funcionamiento hidrológico.
- 2.5.- Edafología.
- 2.6.- Vegetación y Flora.
- 2.7.- Fauna.
- 2.8.- Medio litoral y marino.
- 2.9.- Categorías de protección relativas a los espacios naturales protegidos y Áreas de Sensibilidad Ecológica.
- 2.10.- Estructura territorial del ámbito de estudio.

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^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto



- 2.11.- Calidad visual del paisaje.
- 2.12.- Impactos ambientales previos.

3.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

- 3.1.- Unidades ambientales (Definición conceptual y metodológica)
- 3.2.- Unidades ambientales en el ámbito de estudio.
- 3.3.- Diagnóstico ambiental del ámbito territorial ordenado.

4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

- 4.1.- Presentación.
- 4.2.- Identificación de los parámetros ambientales afectados.
- 4.3.- Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por las determinaciones del Plan.
- 4.4.- Descripción y análisis de las alternativas planteadas.
- 4.5.- Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias.
- 4.6.- Recursos naturales cuya eliminación o utilización sea necesario para la ejecución del plan.

5.- RESUMEN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

- 5.1.- Síntesis De las alternativas previstas.
- 5.2.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con
los efectos adversos no previstos
- 5.3.- Resumen no técnico.

prontitud



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 denegados 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 Secretaría Accidental

Fdo., M^a Pegoña Hernández Martín

Edifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011



I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN



1. Antecedentes.-

a) El Plan Parcial de Ordenación Urbana denominado "Lomada de Santa Ana", desarrollado en base al Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró de 1.997, obtuvo su aprobación definitiva por la primitiva Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 1.998, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma BOC nº 90 de 22 de julio de 1.998.

El Sistema de Actuación fijado por el citado PGOU para la ejecución del citado Plan Parcial es el de Compensación.

La Junta de Compensación pertinente fue constituida mediante escritura pública otorgada en San Sebastián de La Gomera el día 9 de julio de 1.998 ante el Notario Don Roberto J. Cutillas Morales del Ilustre Colegio de Las Palmas.

El correspondiente Proyecto de Compensación tramitado por la Junta fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Alajeró el día 14 de Noviembre de 1.998, y el pertinente Proyecto de Urbanización tuvo su aprobación el día 2 de Febrero de 1.999.

En base al citado Proyecto de Urbanización se ejecutaron las vías previstas por el Plan Parcial entre las manzanas denominadas 23 y 29 y entre las 29 y 30, parte del peatonal 9, así como desarrollada la edificación hotelera de la parcela 34 y parte de las edificaciones unifamiliares de las manzanas 29 y 30.

b) Paralelamente al desarrollo del Plan Parcial citado, el Ayuntamiento de Alajeró tramitó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio y su Adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2.000), que establece nuevas determinaciones para el sector de Santa Ana I, tal como se refleja en los apartados correspondientes de esta Memoria, que obliga la Modificación del Plan Parcial Santa Ana para la resolución de sus accesos desde la carretera TF-713 y para la reordenación del viario interior y reubicación de las dotaciones comunitarias y equipo comercial.

La entrada en vigor de la Revisión del PGOU tuvo lugar por Resolución número 79/2004 de fecha 20 de diciembre de 2004, por la que se hace pública la normativa urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Alajeró (La

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^{te} Begoña Hernández Martín

Julio de 2.011



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Gomera), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C), de fecha 30 de junio de 2004.

c) Para dar cumplimiento a tales determinaciones la Junta de Compensación Santa Ana, según Acuerdo en sesión celebrada el 19 de julio de 2.004, a propuesta de su Presidente e impulsado por el Ayuntamiento de Alajeró representado por su Alcalde, aprueba iniciar los trabajos de adaptación del Plan Parcial al nuevo PGOU vigente encomienda la redacción del correspondiente documento.

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.

d) 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. Dicho Proyecto de Urbanización fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alajeró tomado en sesión celebrada el 03 de marzo del 2008. En base a este Proyecto se han ejecutado en un alto porcentaje las obras de urbanización del sector.

e) No obstante, con fecha de 23 de febrero de 2.009 mediante Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de S/C de Tenerife del Tribunal Superior de Justicia de Canarias se resuelve el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Morro de La Higuera, S.L. contra 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.

La Sentencia desestima el recurso en la parte que se refería a las determinaciones de dicha Modificación de PP. que regulan el enlace del sector "Santa Ana" con la carretera "Degollada de Peraza-Aeropuerto de La Gomera" (TF-713), por considerar que la Modificación del PP Santa Ana en este sentido está amparada por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 de 14 de abril, que permite modificaciones de los planes parciales solo cuando tengan por objeto la ordenación de materias estructurantes del planeamiento municipal. Ello supone, pues, que la alteración del acceso al ámbito del Plan Parcial Santa Ana planteada por el expediente de Modificación citado, es legal.

Sin embargo, en la misma Sentencia se estima el recurso en la parte que se refería a los otros contenidos de la Modificación del Plan Parcial Santa Ana (modificación-peatonalización del viario interior, redistribución de los equipamientos social y comercial y de los espacios libres, redistribución de las áreas edificables y de los usos residenciales y comerciales, etc.), por considerar el Tribunal que no están amparados por lo dispuesto en la mencionada DT 3ª de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación, al considerar que no son materias de carácter estructurante. Esta estimación significa, pues, que las obras de urbanización y de edificación realizadas en

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.

Julio de 2.011

La Secretaria Accidental

Fdo., Mª Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto





base a las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial, no están amparadas en la legalidad.

Y como quiera que en la actualidad se ha producido un cambio normativo que afecta a dicha cuestión, ya que mediante la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, se ha modificado el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación, permitiéndose la tramitación de la presente Revisión, resulta procedente la formulación de esta iniciativa con la que quedará debidamente satisfecho el interés general a la vez que superado el defecto formal advertido por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

2. Objeto de la Revisión Parcial del Plan General.

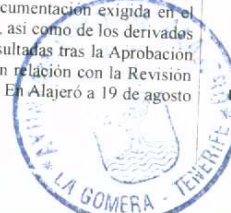
El presente expediente de Revisión parcial del Plan General de Ordenación de Alajeró tiene por objeto:

a) Resolver los problemas de accesibilidad resultantes de la ordenación vigente para las zonas de Santa Ana-Trincheras (SAU-4) y del sector Santa Ana-II (SAU-5), así como reordenar el viario interior, los usos residencial y comercial y los espacios libres y dotaciones del sector de Santa Ana I.

b) Regularizar urbanísticamente diversas actuaciones materiales relativas a obras de urbanización y de edificación que se han producido en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial "Santa Ana".

Ello conlleva, derivado de dichas nuevas determinaciones, el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento del sector, la fijación de todas las determinaciones necesarias para dicha ejecución, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarios de las integrantes de la ordenación estructural, tal como establece el artículo 35 del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000) para los planes parciales.

En el apartado 5 de esta Memoria se justifican y describen pormenorizadamente los objetivos perseguidos.





3.- Interés público, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Revisión Parcial del Planeamiento General.

Teniendo en cuenta los objetivos perseguidos por el presente expediente, que se detallan de forma extensa en el apartado 5 de esta Memoria, se acredita el interés público de la medida, ya que tanto la resolución de las deficiencias que el acceso, -a través del sistema general viario-, a las importantes zonas del término municipal a las que afecta este expediente, como la reordenación interna del Plan Parcial Santa Ana satisfacen el interés general del Municipio.

Igualmente, en función de lo manifestado en los apartados anteriores y a la vista de la problemática urbanística del Sector que se expondrá en los apartados siguientes, queda justificada la conveniencia de la redacción del presente expediente.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el documento de Revisión integral del Plan general de Ordenación Urbanística del Municipio para su adaptación a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se encuentra aún en la fase de Informe a las alegaciones del documento aprobado inicialmente. Por parte de los responsables municipales del Plan se estima su aprobación definitiva para finales del año 2010.

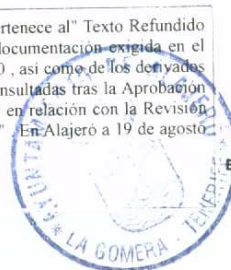
Junto a este hecho, el breve plazo fijado para la aprobación definitiva de este documento de Revisión Parcial del PGO de Alajeró (cuatro meses desde su entrada en la Consejería correspondiente, según dispone el artículo 9 de la citada Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo) justifica además la oportunidad de esta Revisión a fin de no paralizar excesivamente la continuidad de las obras de urbanización ni las de edificación del sector de Santa Ana, entre las que se encuentra en fase muy avanzada el edificio de Centro de Mayores promovido por el Cabildo Insular, en parcela creada al efecto por la Modificación del Plan Parcial Santa Ana que resultó anulada por la repetida Sentencia de 23 de Febrero de 2.009.

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.

Julio de 2.011

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto





4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

Toda vez que, tal como se ha señalado y quedará explicado pormenorizadamente en otro apartado de la presente Memoria, las modificaciones que se introducen en esta Revisión se refieren casi exclusivamente a la ordenación pormenorizada y a la red viaria interior del Sector SAU-4 (Santa Ana I) y de enlace con la carretera TF-713, todos los aspectos contenidos en la Memoria de Información del documento del Plan Parcial de 1.998 de dicho sector, siguen manteniendo su vigencia. No obstante se señalan a continuación de forma genérica las principales cuestiones así como la información actualizada de los elementos que han sufrido variación:



4.1.- Encuadre municipal del área de objeto de revisión.-

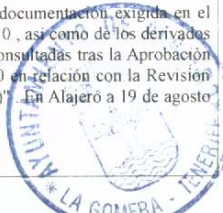
La zona que se revisa mediante este plan se encuentra localizada en el área conocida como Lomada de Santa Ana, en el ámbito de Trincheras del municipio de Alajeró, colindante por el este con suelo urbano consolidado (Área A.3. Barrio de Trincheras). Hacia poniente y sur el territorio del Plan limita con el cantil denominado

Julio de 2.011

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.

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto



"Acantilados de Alajeró" y el mar; y hacia el norte con la carretera TF-713 y parte del sector de Suelo Urbanizable denominado Santa Ana-II en el vigente PGOU.

En el plano correspondiente se señala la ubicación exacta referida al planeamiento vigente.



4.2.- Determinaciones del planeamiento general vigente.-

El territorio descrito en el apartado anterior constituye un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de acuerdo a la clasificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró que se revisa, denominado SAU-4 (Santa Ana-I), incluyéndose además parte del sistema general SGRV-1 y del suelo urbano consolidado del Área A.3 (Trincheras).

En las páginas siguientes se reproduce la Ficha de Ordenación del PGOU correspondiente al Sector SAU-4. No obstante se expresan sintéticamente las determinaciones principales:

- Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO).
- Uso Dominante: Residencial.
- Edificabilidad Máxima: 0,2112 m2/m2.
- Tipología edificatoria: Aislada
- Sistema de Ejecución: Privado
- Plazo: Ocho años.

Ficha de Ordenación pormenorizada (PGOU-2004):

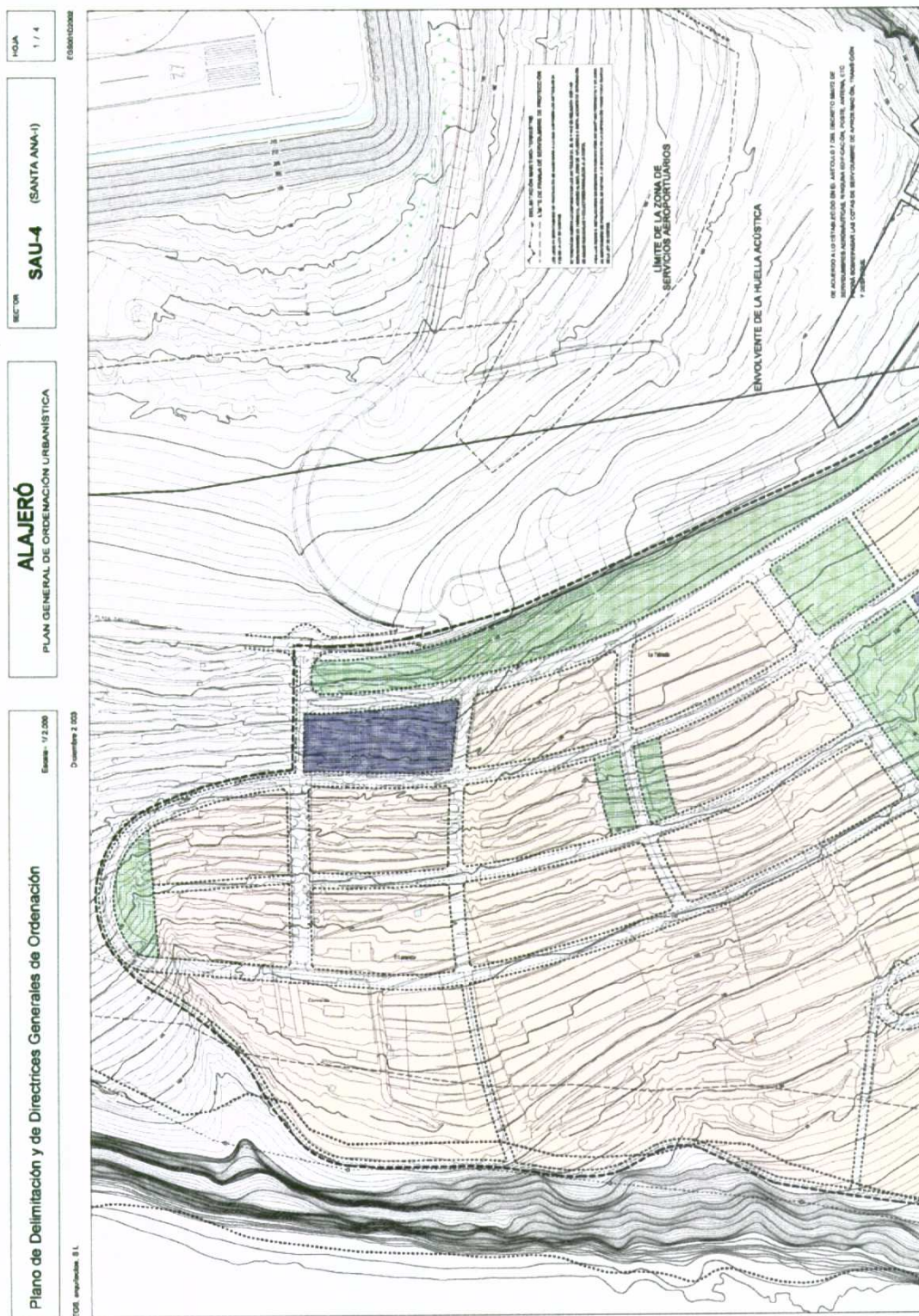
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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

Pdo. M. Begoña Hernández Martín

Julio de 2.011

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

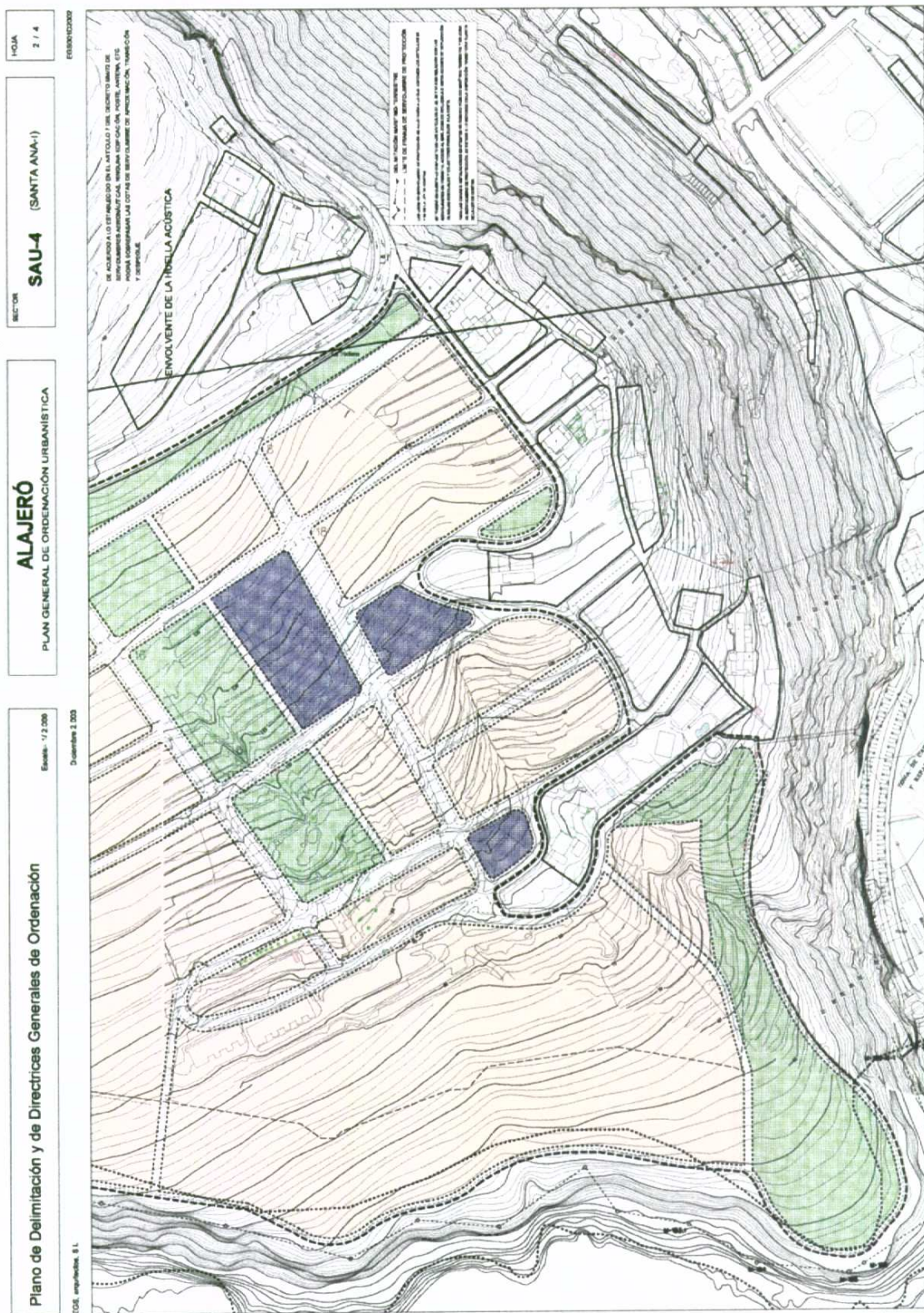


DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido, contenido la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010 , así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas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

La Secretaria Accidental

La Secretaria Accidental

Edo., M^a Begona Hernández Martín



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 Begona Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2011

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		SECTOR SAU-4 (SANTA ANA - I)	FOLIO 3 / 4
808 páginas - 3.3			
CLASE DE SUELO : Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO)			
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APLICABLES : Plan Parcial vigente y Plan General con las modificaciones que introduce y resto de determinaciones aplicables			
MEMORIA DE ORDENACIÓN : 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 1998. Su Plan de Ejecución prevé su desarrollo en un periodo de ocho años, debiéndose realizar en su primera etapa la urbanización de 169.950 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 = 28.727 m² - Red vial = 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.			

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		SECTOR SAU-4 (SANTA ANA - I)	FOLIO 4 / 4
808 páginas - 3.3			
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 recomendará 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 Trinchera. Se exigirá la plantación de arbolado en la red vial 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 adecuen a los mismos, tratando a su vez las cubiertas a varias aguas con más de dos hitones.			
USO CARACTERÍSTICO : EDIFICABILIDAD MAXIMA : OTROS USOS :	Residencial 0,2112 m ² /m ² En las parcelas de borde del acantilado se distribuirá el uso Turístico, con un techo aljativo 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 Tercario Comercio y Oficinas en categorías superiores a la 2ª		
TIPOS EDIFICATORIOS : GESTION	Aislada (Edificación Abierta y Ciudad Jardín) Sistema de Ejecución Privado Plazo Urbanización Ocho años desde la aprobación Definitiva del Plan Parcial		

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.

Fdo. M^a Begona Hernández Martín



4.3.- Datos numéricos del Plan Parcial Santa Ana de 1.998.-

Se extrae del documento correspondiente el denominado Cuadro 2 (Comprobación de dotaciones) que sigue:

DOTACIONES		SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES				SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL					APARCAMIENTOS		
		Jardines A. peatonales	Juego de niños	Protección Ctra.	Total	Docente Cultural	Equipo Comercial	Equipo Social	Equipo Deportivo	Centro Asist. Sanit.	Total	En calles	Fuera calles
		m2 suelo m2 const.	m2 suelo m2 const.	m2 suelo m2 const.	m2 suelo m2 const.						m2 suelo m2 const.		Unidades
R.P.L.S.		10 % s/ 303.394 m2 = 30.339 m2				6% s/ 303.394 m2 = 18.203,60 mayor o igual 2 m2 constr x Vivienda = 314 m2					18.203	320	320
P.G.O.U.												< 50 %	640
Terciario (2ª)	Global	> 1000	> 200			> 1000	2 M2 construidos / vivienda						
1	APC												
2	JAP.1	13.916/139											
6	JAP.2	2.854/28											
9	AN1		1.470/15										
13	AN2		792/8										
14	AN3		805/8										
16	JAP3	5.452/6											
3													
17							4.889/1.711			3.632/1.866			
23						2.133/746							
24	AN4		561/6										
27	JAP	4.502/5						1.044/365					
33									15.029/450				
36												390	350
PLAN PARCIAL		26.724	3.628	2.609 (*)	30.352	2.133	4.889	1.044	15.029	3.632	26.727	390	350
			304		304	746	1.711	385	450	1.866	5.138		740

(*) Protección de Carreteras no computable

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al 1º 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajero a 19 de agosto de 2011.

Fdo., Mª Begona Hernández Martín



Julio de 2.011

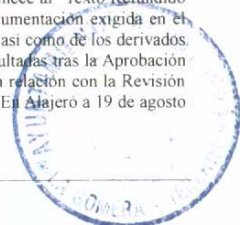


Julio de 2.011

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 Secretar(a) Accidental

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín





4.4.- Datos generales de las características del suelo ámbito de la Revisión.-

Sin perjuicio del análisis pormenorizado de las condiciones geomorfológicas (geológicas, geotécnicas, topográficas) y ambientales en general del territorio objeto de desarrollo, que se contiene en la Memoria de Información Ambiental aneja, se describen a continuación algunos aspectos generales del territorio objeto de revisión de planeamiento:

La forma geométrica del sector SAU-4 es irregular, derivada de su situación geográficamente acotada por los propios accidentes topográficos (borde acantilado del litoral), por la infraestructura viaria estructural (Carretera TF-713) y por el núcleo urbano de Trincheras. Su límite suroeste –como ya se ha señalado-, tiene una delimitación artificial que la separa del suelo urbanizable no sectorizado Diferido denominado SAU-5, Santa Ana-II.

La superficie real total del sector SAU-4, según levantamiento reciente y medición digital, es de trescientos tres mil sesenta y tres metros cuadrados con cincuenta y seis decímetros cuadrados (303.063,56 m².), existiendo pues una diferencia negativa de 330,44 metros cuadrados en relación a la superficie expresada en el Plan Parcial de 1.998 y señalada en el Plan General vigente.

El área tiene una topografía bastante regular en rampa desde la carretera hasta el acantilado, con una pendiente media en la zona transversal sur del 17,36% y del 17,02 en el extremo de nacimiento.

En los planos de información topográfica pueden advertirse los extremos señalados.

4.5.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.-

Tomando como soporte la morfología general descrita en el párrafo anterior, en desarrollo del Plan Parcial de 1.998 y, posteriormente, de la Modificación del Plan Parcial de 2.006 -ahora anulada casi en su totalidad por la Sentencia referida en los apartados anteriores-, se ha edificado en las parcelas 34 del PP.1.998 (AH-2 de Uso Turístico "hotelero"; T-2 en el PP de 2006); en la zona sur del sector; en las manzanas 29 y 30 (R-6 y R-7 de Uso Residencial en tipología Ciudad Jardín Cj-1 del PP-2006); y en la manzana ELP-4 /IPS/DOC de Espacios Libres de Uso Público, Docente y de Equipamiento de Interés Público y Social.

Así mismo, ha sido rehabilitada una pequeña parcela y edificación de una planta situada en la manzana 32 del Plan Parcial de 1998 (R-4 del PP-2006), que sirve de Oficinas para la Junta de Compensación y la entidad promotora de la Urbanización (Terra Fortunata, S.A.).

Por otro lado, han sido urbanizadas casi la totalidad de las vías proyectadas en la Modificación del PP de 2006, salvo las denominadas L-M, W-X, G-I y C-G y el enlace con la carretera TF-713. La urbanización del viario es completa, incluyendo las correspondientes redes de abastecimiento de agua potable, suministro de energía



eléctrica, centros de transformación, red de alumbrado público, red de riego, vegetación, etc.

De resto, tal como se desprende de la información fotográfica que queda reflejada en diversos apartados de esta Memoria, el área del plan es prácticamente un erial por el que discurre la urbanización de los viales, salvo en la zona alta, donde aparecen restos de bancales de antiguos cultivos en el extremo de poniente y un depósito de agua para riego (en desuso), así como restos de antiguas atarjeas conectadas al mismo.

Se encuentran además otras instalaciones accesorias como arquetas de aforo y de ruptura.

El viario de acceso al Barrio de Trincheras colindante al este con la urbanización de Santa Ana está siendo urbanizado conforme a la Modificación del PP de 2006 y Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.6. Estructura de la Propiedad del Suelo.-

De acuerdo a la adjudicación de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró e inscritas en el Registro de la Propiedad y transmisiones habidas con posterioridad, los terrenos con aprovechamiento lucrativo que conforman el sector de suelo urbanizable objeto de la presente Modificación de Plan Parcial pertenecen, en la cuantía (aprovechamiento lucrativo) que se reflejan en el cuadro síntesis adjunto, a los siguientes Propietarios:

PROPIETARIOS INICIALES (Plan Parcial de 1.998)	APROVECHAM. LUCRATIVO ADJUDICADO (m2T)	Cuotas de participación iniciales	PROPIETARIOS ACTUALES	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO (m2T)	Cuotas de participación actuales
Ayuntamiento de Alajeró	3.033,00 (6.215,00)	4,88 %	Ayuntamiento de Alajeró	3.033,00	4,88 %
Ana Rosa Rodríguez López Braun	3.056,40 (7.271,40)	4,92 %	Ana Rosa Rodríguez López Braun	1.734,20	2,79 %
Tecina, S.L.	9.245,70 (1.852,50)	14,88 %	Terra Fortunata, S.A.	45.982,00	73,98 %
Estudio Gomera, S.L.	42.552,90	68,46 %	CajaCanarias (Banca Cívica)	1.321,80	2,13 %
A Mancuso Pers, S.L.	4.263,00	6,86 %	Balcón Santa Ana, S.A.	10.080,00	16,22 %
TOTALES	62.151,00	100,00 %		62.151,00	100,00 %

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.

Julio de 2.011

La Secretaría Accidental

Fdo. M. D. González Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





5.- Objetivos y criterios de ordenación urbanística de la presente Revisión.

Descripción de la propuesta de Ordenación.

Los objetivos y criterios principales de la ordenación contenida en la presente Revisión del Plan General coinciden con los de la Modificación del Plan Parcial del Sector anulada por Sentencia, que perseguían dar cumplimiento a las determinaciones propias del Plan General de Alajeró actualmente vigentes que se transcriben y se destacan en negrita:

- *"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 adecuen a los mismos, tratando a su vez las cubiertas a varias aguas con más de dos faldones."*

Con apoyo en tales determinaciones que la presente Revisión hace suyas, sin remitir a la redacción de planeamiento parcial ordena pormenorizadamente el Sector SAU-4 y proyecta la ubicación concreta del enlace de dicho sector y del SAU-5 con la carretera, como se describe a continuación:

- a. Acceso al Sector.- En cumplimiento de las determinaciones del Plan General que se revisa, el Plan Parcial de 2006 propuso resolver el acceso a la zona de Santa Ana-Trincheras y a la del sector Santa Ana-II mediante un enlace en rotonda a nivel de la calzada de la TF-713, situado en el punto central del tramo recto existente entre el actual acceso al barrio de Trincheras y el tramo curvo hacia el Aeropuerto.

Esta solución requería la desviación del trazado recto actual, retrasando hacia el norte la rotonda citada; se adoptó después de analizar diversas alternativas en Proyecto que se redactaba paralelamente por Trazas Ingeniería, S.L. y se consensuó con los Órganos de la Administración pertinentes (Cabildo Insular de La Gomera), y se corresponde sensiblemente con la denominada alternativa 8 que se



describe en el volumen 2 del Plan Parcial (Anexo de Estudio de Alternativas de acceso al ámbito).¹

Sin embargo, durante la redacción del Proyecto del enlace y ejecución de las obras de urbanización se constatan una serie de desventajas en la alternativa 8 elegida:

- La ejecución del nuevo enlace implica la necesidad de modificar el trazado de los tramos rectos de la TF-713 que confluirían en la rotonda del mismo, mediante su desplazamiento hacia el norte, a efectos de mejorar la acusada pendiente existente entre dicha rotonda y el viario interior al ámbito del Plan Parcial.
- Este desplazamiento y la ejecución de la rotonda a su nivel, producirían grandes cortes del terreno en una ancha banda de unos cien metros de longitud, con un perfil de hasta unos quince metros de altura, lo que, aparte del impacto que ello produciría sobre el territorio, supondría una seria dificultad para el acceso al sector de Santa Ana II y Trincheras, incumpliendo con ello la determinación del Plan General vigente en cuanto a la necesidad de resolver simultáneamente la accesibilidad al Sector de Suelo Urbanizable Diferido SAU-5 y al SAU-4.
- A todo ello se une además la carestía elevada de esta alternativa frente a otras posibles incluidas en el Anexo 2 del Plan Parcial de 2006.

En función de todo lo referido, la propuesta de resolución de la accesibilidad a los dos sectores contenida en la presente Revisión, significa localizar la rotonda más al oeste, desde donde se conecta con el viario interior de los sectores SAU-4 y SAU-5 sin que se produzcan grandes afecciones al territorio.

b. La reconsideración que se hace del viario interior exigida por el PGOU es prácticamente total, toda vez que a las propias dificultades de la excesiva pendiente norte-sur -desde la carretera hasta el litoral-, del viario planteado en el plan parcial de 1.998, va unida una también excesiva rigidez de la trama urbana reticular originada por la misma, produciendo una solución más propia de las áreas de ensanche de una ciudad ajena a las tipologías urbanas tradicionales de los asentamientos gomeros y del ambiente propio en el que se desarrolla.

Por ello, como criterios generales adoptados para la ordenación destacan los de adecuación de la estructura viaria y de la futura parcelación a las condiciones topográficas, a los de conexión con la red viaria que le sirve de apoyo, así como viario ya ejecutado en desarrollo del Plan Parcial de 1.998 y la de articulación de los espacios residenciales con los de las áreas libres de uso público y dotaciones en general que se implantan en la zona. Huyendo de la rígida uniformidad de la trama se intenta además dotar al sistema viario de una jerarquización en base al servicio y funciones que debe dar a las distintas zonas. Se traduce ello en el propio trazado y en las secciones tipo que se propone para cada una de las vías.

¹ (La Modificación del acceso constituye la única cuestión del expediente de Modificación del Plan Parcial no anulada por la Sentencia de Febrero de 2009)

Julio de 2.011

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^{te} Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

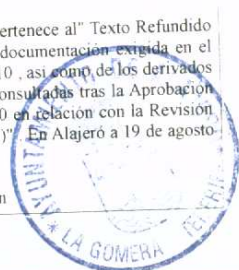
Se produce así una reestructuración de los espacios libres –muy fragmentados en el PP de 1.998-, creando un gran parque central que incorpora en su interior los hitos preexistentes (montículos de basalto), además de otros espacios verdes menores en la zona de acceso principal que sirve de antesala al conjunto y otros directamente vinculados a las dotaciones de Servicios Asistenciales y Sanitarios, que se aproximan a la zona urbana del barrio de Trincheras. Del mismo modo, se da una posición central a una zona mixta de usos residencial y terciario en la que, mediante proyecto único, se resolverá la distribución de la edificación en tipología de edificación más densa y una red peatonal interior, tal como se aprecia en los esquemas siguientes que se aportan a modo de posible imagen final de cada una de las zonas.



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^a Begoña Hernández Martín



Julio de 2.011

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



COMMERCIAL CENTER - PLAN / SECTION / VIEW

Propuesta alternativa 2 de "Patzschke Planungsgesellschaft mbH" para la manzana de uso residencial-terciario, propuesta por la Propiedad.



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2011

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 devueltos 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^a Segoria Hernández Martín





La modificación impuesta por el Plan General vigente se acompaña en esta Revisión, en suma, de una propuesta de eliminación de la rigidez de la ordenación anterior y de la parcelación, resultando lotes de terrenos (manzanas) a desarrollar mediante proyectos unitarios de agrupaciones de viviendas en baja densidad y proliferación de espacios libres interiores mancomunados, salvo para aquellas zonas ya urbanizadas y las parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento para las que se elige una posición muy próxima a Trincheras más propia a los intereses municipales.

Las grandes parcelas hoteleras mantienen su posición primitiva al borde del litoral, mejorándose así mismo los accesos a la costa.

La reubicación de la edificabilidad del sector obliga a la adopción de tres tipologías edificatorias residenciales: por un lado al mantenimiento de la prevista por el Plan Parcial de 1.998 para las parcelas de uso hotelero y para aquellas manzanas ya urbanizadas y con proyectos de edificación en trámite de solicitud de licencias de obras, que el presente Plan denomina Cj-1 y se corresponde con la CJG2 del PP-98; una segunda denominada Cj-2 en Ciudad Jardín y Agrupaciones en Colonias; una tercera tipología residencial colectiva (Co) para acoger el aprovechamiento de cesión al Municipio y su posible destino a viviendas de carácter más próximo, tipológicamente hablando, a las desarrolladas en la zona de Trincheras; y por último el tipo edificatorio denominado Ab para acoger los usos previstos en la manzana central residencial-terciaria. Las densidades edificatorias se acomodan en cada caso a cada uno de los tipos edificatorios reseñados y al mantenimiento del aprovechamiento edificatorio reconocido por el Plan General vigente hasta el momento.

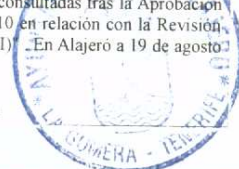
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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.

Julio de 2.011

La Secretaría Accidental

Edo. M. Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





6.- Propuesta de Ordenación, su adecuación a la legislación urbanística aplicable y su relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró que se revisa.

En el apartado 4.2. de la presente Memoria se resumen las determinaciones fundamentales establecidas por el planeamiento vigente en el Municipio para el área cuya ordenación se revisa.

La ordenación planteada en la presente Revisión de plan para el interior del Sector SAU-4 y su conexión con el sistema general viario SGRV-1, coincide con la satisfacción de los objetivos expresados e instrucciones contenidas en la Ficha de Ordenación Pormenorizada del vigente Plan General para el Sector, vinculantes para el expediente de Modificación de Plan Parcial a que remite.

Esta Revisión ordena directa y pormenorizadamente el ámbito de Santa Ana y su acceso. Se adecua a legislación urbanística aplicable por cuanto que:

- Como se justifica convenientemente en el cuadro de características de la ordenación y resto de la presente Memoria, las dotaciones que esta Revisión incorpora al Sector de Santa Ana-I (SAU-4), superan las superficies asignadas por el Plan Parcial de 1.998 que se modifica y son superiores a su vez a los mínimos exigibles según el artículo 36 del DL 1/2000 (Texto Refundido de la LOTCA y LENC), su Modificación según Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003 y las normas aplicables del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

Superficie del sector: 303.063,56 m².

Edificabilidad máxima: 0,2050 m²/m² = 62.150,00 m²(c)

Dotaciones según el Artº 36.1.a).3) modificado por la Ley 19/2003:

$$40 \% \text{ s/ } 62.150 \text{ m}^2\text{c.} = 24.860 \text{ m}^2 \text{ s}$$

Reservas para Dotaciones y Espacios Libres en la presente Revisión de Plan General: 51.325,34 m² s (Espacios libres: 31.921,53 > 50% s/ 51.325,34 m²)

- La edificabilidad total consolidable en base a las tipologías edificatorias que se adoptan, parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos frontales, laterales y de fondo y altura máxima, así como las edificabilidades netas máximas por parcela, no supera el máximo permitido en el PGOU que se revisa de 0,2112 m²/m², resultando a su vez muy por debajo del 1,20 m²/m² máximo autorizado según el apartado 1.a).2) del artículo 36 del DL-1/2000 modificado citado.
- La densidad resultante de las determinaciones de esta Revisión para el SAU-4 es de 2.260 habitantes/30,30 Has = 74,59 hab/Ha, inferior al máximo permitido en el artículo 36, apartado 1.a)1) del Texto Refundido de la LOTCA, modificado por la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

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 Secretaría Accidental

Fdo., M. Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011



- En cuanto a las determinaciones de diseño de la red viaria, además de lo ya señalado en el apartado 4 anterior, se adoptan los criterios de ordenación determinados en el Plan General que se revisa en cuanto a la plantación de arbolado y el destino peatonal del viario de pendientes no adecuadas.
- La normativa aplicable a las distintas tipologías edificatorias se acomoda en general al criterio de tomar como referencia la dimensión característica y los parámetros compositivos de las construcciones tradicionales del suelo rústico del municipio. No obstante, en base a lo señalado en los artículos 10.11, apartado 2; 10.12 primer párrafo y 10.18 apartado 2 y 10.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General que se revisa, las Normas de la presente Revisión aplicables a su ámbito, acomodan los distintos parámetros a los fines de la promoción y, sobre todo, a no dejar Fuera de Ordenación a las promociones edificatorias materializadas en la zona ni a las que se encuentran en curso de ejecución, por lo que distintos parámetros de ocupación máxima, retranqueos, separación entre edificios, etc. se adaptan al máximo al Plan Parcial Santa Ana anulado por Sentencia de 23 de Febrero de 2.009 y se acercan en lo posible a la Normativa genérica de la Edificación Abierta y Ciudad Jardín del Plan General para el resto del Municipio, basado en el carácter indicativo que para el Suelo Urbanizable tienen dichas Normas.
- Se mantiene como sistema de gestión el Privado, sin perjuicio de que la actual Junta de Compensación –previo los trámites y convenios pertinentes entre sus componentes– haya de tomar el Acuerdo de Liquidación del vigente Proyecto y Sistema de Compensación en su caso y plantear a la Administración Municipal otro sistema de gestión privado más acorde con la actual distribución de la titularidad del suelo (Sistema de Concierto).
- Las previsiones de plazas de aparcamientos en el ámbito del SAU-4 cumple con los mínimos establecidos para los planes parciales fijado en el artículo 45.1.f) del Reglamento de Planeamiento estatal y el artículo 36.1.a) 4) del DL 1/2000 según modificación introducida en la Ley 19/2.003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias..

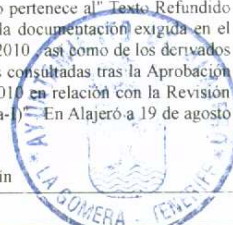
La edificabilidad máxima del Plan es de 62.149,96 m²(c), lo que supone una previsión mínima de 622 plazas de aparcamiento.

El viario interior al Plan con sección tipo transversal en que está prevista (y ejecutada) una línea de aparcamiento a un solo lado de las vías, posee una longitud total de 1.469 metros lineales, lo que supone el equivalente de unas 325 plazas de aparcamiento.

El documento del Plan obliga, además, a una dotación de 50 plazas de aparcamientos de carácter público en la parcela ERD-2. Se determina a su vez en el Cuadro I de la Normativa Urbanística, la obligatoriedad de creación de 250 plazas de aparcamientos públicos en la manzana R/Ter.

Además, resulta obligatoria, según la presente Revisión, la creación en el interior de las parcelas de una plaza por cada vivienda (es decir, potencialmente 320 plazas adicionales).

Todo ello se observa en los planos de ordenación y Ficha de Ordenación Pormenorizada que se incorpora a esta Revisión. Los datos sobre los distintos usos, aprovechamientos urbanísticos, dotaciones y red viaria se reflejan en el Cuadro de Características Técnicas de la ordenación que se acompaña como Anexo a esta Memoria.





7. Coherencia interna de la ordenación y su relación con la información urbanística y objetivos de planeamiento.

Análisis de otras alternativas de ordenación.

Tal como se apuntó en el apartado 5 de esta Memoria sobre criterios de ordenación, las "manzanas" propuestas en esta Revisión para la ordenación pormenorizada del sector SAU-4, surgen del intento de adecuación del trazado viario a la topografía del terreno, con pendientes aceptables, -según las instrucciones que el Plan General vigente establece para el instrumento de Modificación de Plan Parcial que habría de tramitarse para su desarrollo-, a los condicionantes de conexión con la carretera TF-713 y con el barrio colindante de Trincheras, así como el de integración del viario ya ejecutado en el sector y de las parcelas consolidadas.

A todo ello se une la previsión de la integración de la ordenación de este sector con el de suelo urbanizable diferido Santa Ana-II, tal como estaba a su vez previsto en las determinaciones del Plan General que se revisa, así como el objetivo de consecución de una trama urbana amable, propia del ambiente en que se sitúa, abandonando la rigidez del entramado viario del Plan Parcial de 1.998.

Las manzanas adquieren sus dimensiones en función del esquema de red viaria derivado de las circunstancias señaladas, así como de la parcela mínima que se establece a fin de posibilitar actuaciones individuales de los usos y tipologías de las edificaciones a implantar. Ello, además, porque el tipo de promoción que se quiere para la zona es el de intervenciones en agrupaciones de viviendas en su mayor parte unifamiliares con amplios jardines y áreas peatonales privadas, así como la concentración en la manzana central de viviendas y usos terciarios con una densidad algo mayor que el resto, con espacios libres privados pero de uso público.

En cuanto al esquema de organización estructural de la ordenación que se plantea caben pocas alternativas dada la poca flexibilidad que resulta de las preexistencias territoriales (urbanizado en un ochenta por ciento) y sobre todo la topográfica, que obliga necesariamente a plantear un sistema viario estructurante que asciende serpenteando.

Este esquema sólo permite variaciones no sustanciales que consistirían en dotar de mayores o menores radios de giro a las vías, aumento o disminución de los recorridos, etc., así como la localización de los espacios libres y demás dotaciones del plan, con diferente criterio al adoptado. En este sentido la ordenación propuesta entiende que los espacios libres deben centralizarse de modo que puedan prestar un servicio equilibrado a la población que va a residir en las grandes parcelas que la circundan, evitando los grandes recorridos dadas las dificultades topográficas ya señaladas y constituyendo una unidad dotacional conjuntamente con la parcela residencial-terciaria colindante.

Resulta evidente, pues, que la dimensión superficial del SAU-4 y de su acotación perimetral por el acantilado litoral, la carretera, la parcela hotelera consolidada y el viario ejecutado, en suma, posibilita muy pocas alternativas a la ordenación.

Se acompañan esquemas de estudios alternativos pero estructuralmente similares:

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 Secretaría Accidental

Fdo. M. Begona Hernández Martín





Propuesta Alternativa 1 de "EDAW".

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" contenido en la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Comiac 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) y SAU-4 (Santa Ana-II) de agosto de 2011.

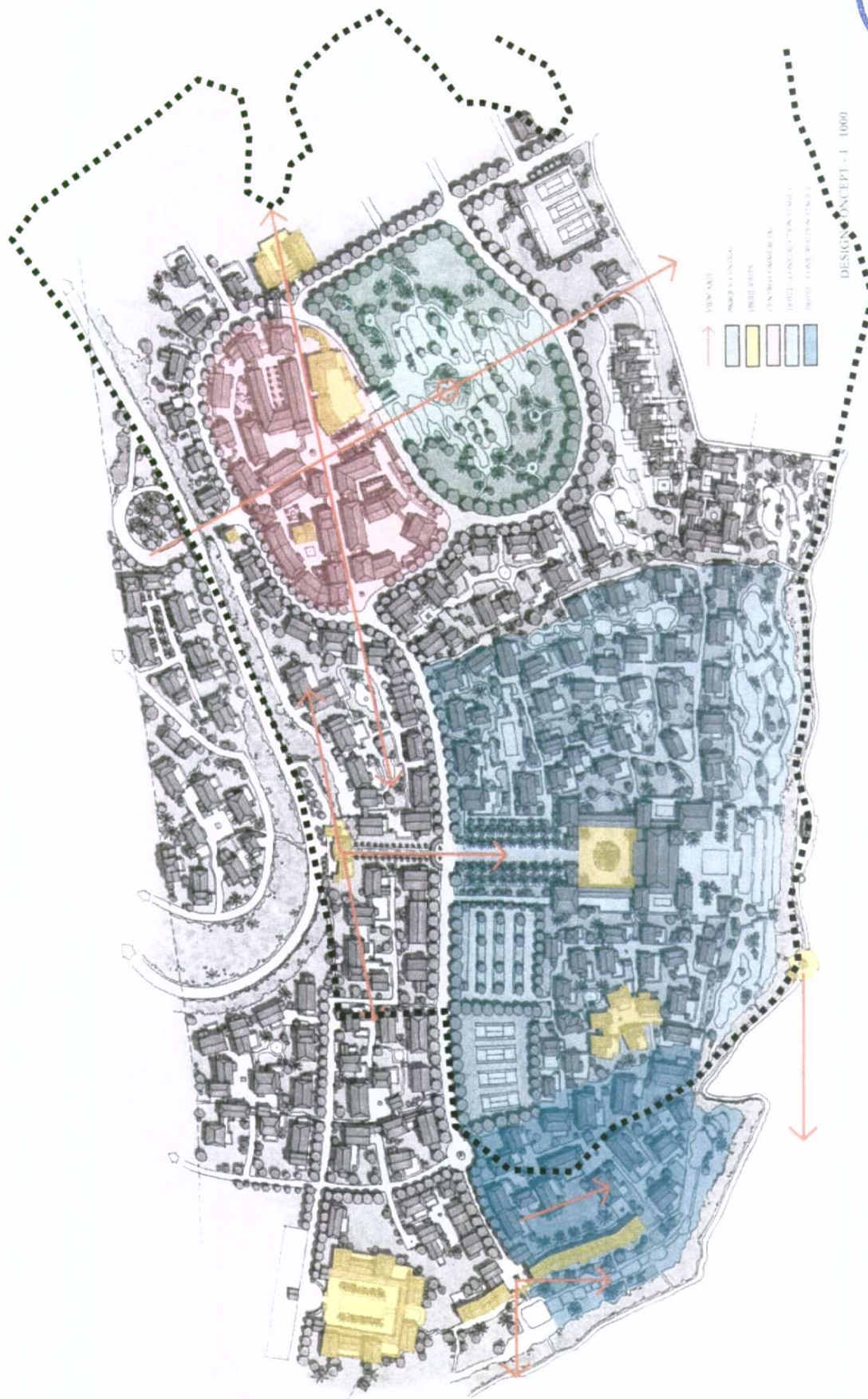
La Secretaría Accidental

Julio de 2.011

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto



Propuesta alternativa 2 de "Patzschke Planungsgesellschaft mbH"



Julio de 2.011

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.

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín





En cualquier caso queda acreditado que la solución que se propone está perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana (viaria y dotacional), y complementa a la unidad funcional del barrio de Trincheras del que forma parte el ámbito del Plan.

8. Encuadre legal.-

Tal como se establece en el artículo 45.1 del DL-1/2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación. Se señala a su vez en el apartado 2 del mismo artículo, que la Revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

El artículo 9.1 de la nueva Ley 6/2009 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, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, señala expresamente que *"...Serán igualmente admisibles, (...), las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias."*

Por otro lado, el artículo 10 de la Ley 6/2009 por el que se modifica el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, determina textualmente que *"...Igualmente, y con los mismos requisitos, podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal..."*, que queda acreditado en el presente expediente.

Toda vez que se da la circunstancia prevista en el apartado 1 c) del artículo 46 de la citada LOTCA-LENC, por cuanto se altera un elemento de ordenación estructural (enlace con el sector SAU-4 desde el Sistema General Viario SGRV-1), la reconsideración de los elementos del contenido del Plan Parcial Lomadas de Santa Ana y sus accesos, requiere la Revisión del Plan General, lo que justifica obviamente la procedencia del presente expediente.

Como ya se ha expuesto en esta Memoria, el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró establece la obligatoriedad de tramitación de la Modificación del Plan Parcial vigente para alterar aspectos referidos a los sistemas de accesibilidad al sector y los propios interiores al mismo, que habrán de suponer necesariamente la alteración de la zonificación del ámbito.

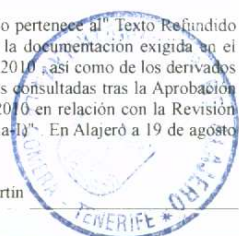
La documentación que contiene la propuesta de Revisión se ajusta a lo exigible según la legislación urbanística vigente en función del carácter de la misma. Las actuaciones que se proponen no aumentan el aprovechamiento urbanístico, no alteran

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^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





los usos globales ni su intensidad, ni modifican las tipologías y alturas de la edificación. Se limita a redefinir la localización de los usos pormenorizados y del sistema viario interior al sector SAU-4, así como fijar el enlace con el sistema general viario del que se sirve.

En consecuencia, dichas propuestas de modificación no alteran el modelo territorial municipal ni insular, a que se refiere el apartado 4 de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 19/2003 modificada por la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes.

Se mantienen estrictamente los criterios y objetivos de Ordenación del PGOU-2004 para el Sector SAU-4, mejorando y aumentando los espacios libres de uso público.

La Revisión tampoco tiende a incrementar el volumen edificable previsto en el Plan anterior ni, en consecuencia, la densidad de población. Así mismo, no se producen alteraciones (por aumento) del aprovechamiento del Área Territorial delimitada por el vigente Plan General.

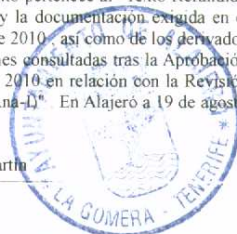
La Revisión no altera las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de La Gomera en tramitación, quedando comprendido su ámbito en la zona denominada D (Suelo Urbanizable), Zona Turística Potencial.

Alajeró, Septiembre de 2.010.
Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

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. Begona Hernández Martha





ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

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 Secretaría Accidental

Fdo. M. Begoña Hernández Martín



A. Cuadros de características técnicas de la ordenación.

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-4). En Alajeró a 19 de agosto de 2011.

La Secretaría Accidental

Fdo. M^a Begoña Fernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

GRUPO	USO	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE m2. suelo	EDIFICAB. NETA m2/m2.	EDIFICABILIDAD RESULTANTE m2. const.
R/Ter	RESIDENCIAL/TERCIARIO (*)	Abierta	24.121,35	0,21269	5.130,37
R.1	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	18.587,68	0,34248	6.365,91
R.2	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	8.588,98	0,72370	6.215,84
R.3	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	17.576,65	0,35342	6.211,94
R.4	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	1.274,89	0,26670	340,01
R.5	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	6.053,10	0,52042	3.150,15
R.6	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	4.235,52	0,33812	1.432,11
R.7	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	4.915,96	0,33050	1.624,72
R.8	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	1.021,98	0,32000	327,03
R.9	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín y Agrupaciones	1.696,80	0,68070	1.155,01
T.1	TURÍSTICO	Abierta	72.207,81	0,27693	19.996,51
T.2	TURÍSTICO	Abierta	51.597,06	0,19536	10.080,00
ERD-2	RECREATIVO-DEPORTIVO (Privado)	-	2.323,01	0,05180	120,33
Subtotal Grupo Aprovechamiento Lucrativo			214.200,79	0,00000	62.149,96
ELP-1	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.173,44	0,010	261,73
ELP-2	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		1.024,57	0,010	10,25
ELP-3	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		903,86	0,010	9,04
ELP-4	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		3.819,66	0,010	38,20
Subtotal Espacios Libres de Uso Público			31.921,53		319,22
ERD-1	RECREATIVO-DEPORTIVO PÚBLICO	Abierta	12.452,98	0,050	622,65
IPS	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	Abierta	5.212,58	0,450	2.345,66
Subtotal Dotaciones			17.665,56		2.968,31
Subtotal Dotaciones y Espacios Libres de Uso Público			49.587,09		3.287,53
EBAR	Estación de bombeo de aguas residuales	Abierta	217,28	0,200	43,46
RVR	RED VIARIA RODADA		24.599,23	0,000	0,00
RVP	RED VIARIA PEATONAL		8.015,38	0,000	0,00
Subtotal RED VIARIA (Rodada y Peatonal)			32.614,61		43,46
SPC-1	Servidumbre de Protección de Carreteras		2.117,15	0,000	0,00
SPC-2	Servidumbre de Protección de Carreteras		1.504,00	0,000	0,00
SPC-3	Servidumbre de Protección de Carreteras		2.822,64	0,000	0,00
Subtotal Servidumbre de Protección de Carreteras			6.443,79	0,000	0,00
TOTALES (Sector Santa Ana-I)			303.063,56	0,205	62.149,96
Sistema General adscrito:					
Carretera TF-713			5.070,21		
Suelo Privado (Terra Fortunata, S.A)			1.560,65		
Total Sistema General adscrito			6.630,86		
Suelo Urbano de Trinchera			1.865,54		
TOTAL ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU			311.559,96		62.149,96

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., Mª Begona Hernández Martín

Plan Parcial "Santa Ana" de 1997			
MANZANA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Total (m2.c)

4, 5, 7, 8, 10 11, 12, 15, 18 19, 20, 21, 22 25, 28, 31, 32, 35 29, 30	Residencial	91.943,00 9.551,00 101.494,00	27.167,00 3.056,00 30.223,00
Subtotal Residencial			

26 (AH1) 34 (AH2)	Hotelero	40.000,00 50.000,00 90.000,00	18.270,00 10.080,00 28.350,00
Subtotal Turístico			

3 17	Sanitario/Asist. Comerc/Serv.	3.632,00 4.889,00 8.521,00	1.866,00 1.711,00 3.577,00
Subtotal Equipamiento Privado			
TOTALES APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO		200.015,00	62.150,00

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU EN EL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA-I)

GRUPOS	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Total (m2.c)
--------	-----	------------	--------------------------------

R/ter (*) R-1, R-2, R-3 R-4, R-5, R-8 R-9	Residencial	78.921,43 9.151,48 88.072,91	28.896,28 3.056,84 31.953,11
Subtotal Residencial/Terciario			

T.1 T.2	Turístico	72.207,81 51.597,06 123.804,87	19.996,51 10.080,00 30.076,51
Subtotal Turístico			

ERD-2	Deportivo Priv.	2.323,01	120,33
Subtotal Equipamiento Privado		2.323,01	120,33
TOTALES APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO		214.200,79	62.149,96

(*) El Grupo R/ter contiene la dotación Comercial/Terciaria privada equivalente a la dotación de servicios de interés público con una edificabilidad mínima de 2.000 m2c.

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.

Fdo., Mª Begona Hernández Martín



Julio de 2.011

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Plan Parcial "Santa Ana" de 1997

MANZANA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Total (m2.c)
---------	-----	------------	--------------------------------

2, 6, 9, 13, 14 16, 24, 27	Espacios Libres de uso público	30.352,00	304,00
Subtotal Espacios Libres U.P.		30.352,00	304,00

36 (ERD)	Deportivo-R	15.029,00	450,00
33 (ESA)	Social Adm.	1.044,00	365,00
23 (ECC)	Educativo C.	2.133,00	746,00
Subtotal Dotacional Público		18.206,00	1.561,00

1 (APC)	Protec Ctras.	2.609,00	
Subtotal Servidumbre de Protección		2.609,00	0,00

TOTALES SUPERFICIES DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO PÚBLICO		51.167,00	1.865,00
---	--	------------------	-----------------

Viario	Viario	52.196,00	
Subtotal Viario		52.196,00	0,00

TOTALES VIARIO MÁS DOTACIONES Y E.L.		103.363,00	1.865,00
---	--	-------------------	-----------------

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU EN EL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA-I)

GRUPOS	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Total (m2.c)
--------	-----	------------	--------------------------------

ELP-1, ELP-2 ELP-3, ELP-4	Espacios Libres de uso público	31.921,53	319,22
		31.921,53	319,22

ERD-1	Deportivo-R	12.452,98	622,65
IPS	Serv Interés Público y Social	5.212,58	2.345,66
		17.665,56	2.968,31

SPC-1	Protección Ctras.	2.117,15	0,00
SPC-2	Protección Ctras.	1.504,00	0,00
SPC-2	Protección Ctras.	2.822,64	0,00
		6.443,79	0,00

		56.030,88	3.287,53
--	--	------------------	-----------------

RVR	Viario Rodado	24.599,23	0,00
RVP	Viario Peatonal	8.015,38	0,00
		32.614,61	0,00

		88.645,49	3.287,53
--	--	------------------	-----------------

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido contenido en 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 Secretaría Accidental

Fdo., M^a Regoña Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2011



II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística de aplicación al ámbito de la Revisión Parcial del PGOU se expresa en la Ficha de Ordenación que se acompaña en las páginas siguientes, que – con el mismo formato- sustituye a la correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable SAU-4 (Santa Ana I) de la Normativa Específica del Plan General de Ordenación Urbanística en vigor desde el 20 de Diciembre de 2.004.

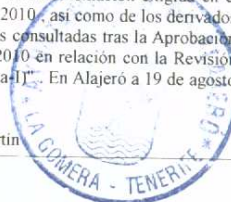
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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^{te} Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

1 / 13

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.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido contenido en 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 Secretaría Accidental

Fdo., M. Begona Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011

- La Sentencia supone que, a la vista de lo determinado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 de 14 de abril, queda anulada la ordenación planteada por la Modificación del Plan Parcial Santa Ana de 2006 salvo la alteración del acceso al ámbito del Plan Parcial planteada en dicho documento.
- El presente expediente de Revisión parcial del Plan General, en base a lo estipulado en el artículo 9.1 de la nueva Ley 6/2009, 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.

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

Sistema de Ejecución: 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).

Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación Modificado: Seis meses.

Plazo para el remate de la Urbanización: Dos años desde la aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización Modificado.

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.
Titularidad del Suelo: Público y SAU-4

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Lixio Refundido" contenido en 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 Secretaría Insular

Fdo., Mª Begoña Hernández Martín



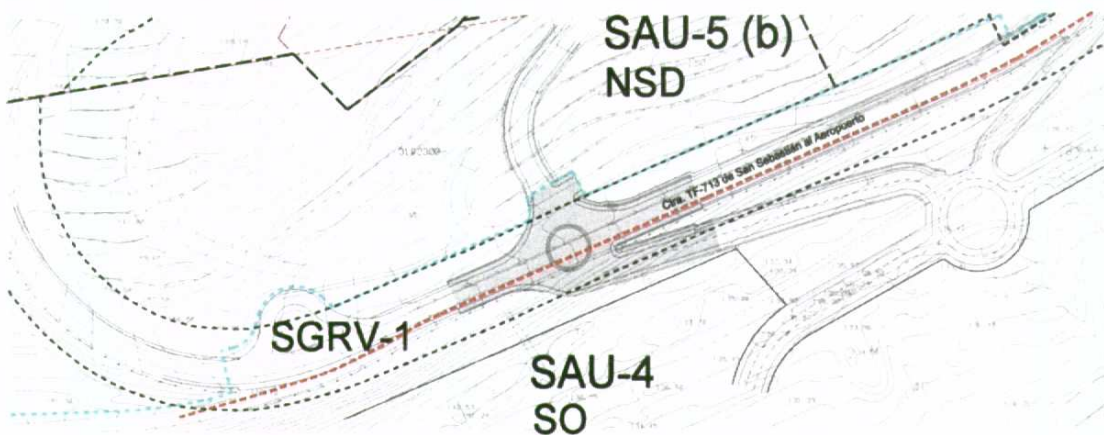
ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

3 / 13

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo. M^a 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

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 "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación anexa 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^a Begoña Hernández Marín

**ALAJERÓ**

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

5/13

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 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^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:

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

(*) 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

GRUPO	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Parcela mínima (m2)	Nº MÁX. 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		
R/Ter(***)	Residencial /Terciario	Abierta	500	2 (*)	45	5	10	5	30	0,21289
R.1	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2	30	5	10	5	30	0,34248
R.2(**)	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2 (*)	40	5	9	5	30	0,72370
R.3	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2 (*)	30	5	10	5	30	0,35342
R.4	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	10	5	30	0,26670
R.5	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2	30	5	10	5	30	0,52042
R.6	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	10	5	20	0,33812
R.7	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	10	5	20	0,33050
R.8	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	10	5	20	0,32000
R.9	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	35	5	10	5	30	0,68070
T-1	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	10.000	2 (*)	30	5	10	5	30/75	0,27693
T.2	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	50.000	2 (*)	30	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	30	0,45000

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretarí

Fdo., M. Begona Hernández Martín



(*) 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..



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

7 / 13

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.-

- La superficie mínima de la parcela será la señalada en el cuadro I de estas Normas.
- En la parcela mínima deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro tenga como mínimo una dimensión de quince metros.
- El frente mínimo hacia el viario y/o espacios libres públicos de las parcelas será de diez (10,00) metros.
- 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.
- 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.
- 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.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Sector Residencial, 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 Secretaría 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 bancale 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 " 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)" . En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Edo., M^a Begoña Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

9 / 13

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.

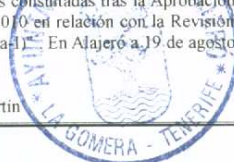
Su ventilación habrá de resolverse por medios mecánicos o cenitalmente.

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 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

Fdo., M^a Begoña Fernández Martín





ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

10 / 13

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 abancalamientos a cuarenta y cinco grados, siendo la dimensión mínima de los bancales 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.

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. Begona Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

11 / 13

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
- Limpieza 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, teniéndose 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 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 Secretararía Accidental

Fdo., M^{ta} Begoña Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

HOJA
12 / 13

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 señalizarán 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 contenido en 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo. M^{te} Begoña Hernández Martín



ALAJERÓ
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

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

HOJA
13 / 13

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto

Julio de 2.011

13.9- Medidas correctoras para disminuir los efectos negativos permanentes.

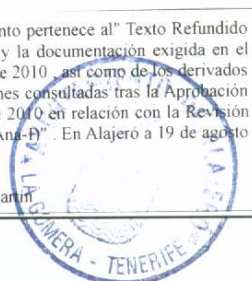
- Los residuos urbanos deberán ser trasladados a un vertedero controlado. Los problemas, cada vez más graves en las islas capitalinas asociados a una excesiva generación de residuos, podrían verse minorizados mediante la puesta en marcha de campañas de reciclaje.
- De cara a minimizar los impactos paisajísticos, 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.

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.

Fdo., M. Begona Hernández Marín





III.- INFORME A LAS ALEGACIONES

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^{te} Begoña Hernández Martín

Julio de 2.011

Fdo. Ianio Gómez Sánchez, Arquitecto.



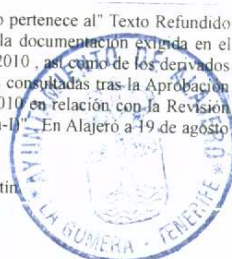
1. El presente documento de Revisión Parcial del Plan General de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I) fue aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Septiembre de 2.009.
2. El expediente de Revisión Parcial y su Informe de Sostenibilidad y Memoria de Contenido Ambiental fueron sometidos a Información Pública por periodo de cuarenta y cinco días según Anuncio publicado el día 6 de Octubre de 2.009 en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 195.
3. Como resultado de la Información Pública se han producido las siguientes alegaciones:
 - DOÑA ANA ROSA RODRÍGUEZ-LÓPEZ BRAUN
 - DON RAFAEL PRIETO ASIRÓN (en representación de "Terra Fortunata, S.A.") (25 de Noviembre de 2.009)
 - DON RAFAEL PRIETO ASIRÓN (en representación de "Terra Fortunata, S.A.") (14 de Enero de 2.010) (Desistimiento de la alegación de 25/11/09)
 - DON ANTONIO VALLE RAMOS (en representación de "Morro de la Higuera, S.L.")
4. En las páginas siguientes se sintetizan cada una de las alegaciones y se realiza un informe y propuesta de resolución para cada caso. Se adjunta como Anexo fotocopias de los textos íntegros de cada una de ellas.
5. Por otro lado, se han producido los pertinentes Informes de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento (AENA) y de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, que también se adjuntan, habiéndose producido en el documento (Normativa Urbanística y planos) las anotaciones correspondientes derivadas de dichos Informes.

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.

Julio de 2.011

La Secretaria Accidental
Fdo. M^{ra} Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ
(SECTOR DE SANTA ANA-I)
(DOCUMENTO PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN PROVISIONAL)

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
INFORME A LAS ALEGACIONES

ESCRITO Nº
001

REGISTRO:
2440

DATOS GENERALES:

ALEGANTE:

Apellidos, Nombre ó Razón Social: ANA ROSA RODRÍGUEZ-LÓPEZ BRAUN
NIF/CIF: 41.766.660-V
Domicilio: Santa Ana, s/n. Las Trincheras. Playa de Santiago. Alajero
Teléfono/Fax/e-mail:

LOCALIZACIÓN SUGERENCIA, ALTERNATIVA O RECLAMACIÓN:

Área: Santa Ana. Parcela R-7
Calle o plaza:

SÍNTESIS DE LAS MANIFESTACIONES

Señala ser propietaria de parte de la manzana denominada R-7 dentro del Plan Parcial Santa Ana.

Advierte que existe una contradicción en el documento, por cuanto que mientras que en el Cuadro I de la Normativa Urbanística se le asigna a las manzanas R-7 y R-9 la tipología edificatoria Ciudad Jardín Cj-2 y Agrupaciones, no queda igualmente reflejado en el Cuadro Anexo a la Memoria (Cuadros de características Técnicas de la Ordenación).

Se solicita la subsanación del error.

INFORME

Revisada la documentación se advierte un error material en el Cuadro Resumen de Características Técnicas de la Ordenación adjuntado como Anexo a la Memoria de Ordenación.

Se subsana el error en el sentido indicado en la alegación.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

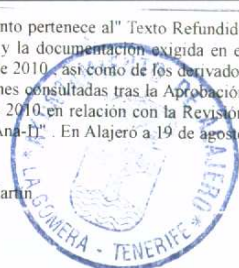
Se propone estimar a alegación.

Julio de 2.011

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011

La Secretaria Accidental

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

**REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ALAJERÓ**
(SECTOR DE SANTA ANA-I)
(DOCUMENTO PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN PROVISIONAL)

**INFORMACIÓN PÚBLICA DEL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL**
INFORME A LAS ALEGACIONES

ESCRITOS Nº
002 y 003

REGISTRO: - y
83



DATOS GENERALES:

ALEGANTE:

Apellidos, Nombre ó Razón Social: RAFAEL PRIETO ASIRÓN ("Terra Fortunata, S.A.")
NIF/CIF: 33.506.814-T (A-38.071.023)
Domicilio: Santa Ana, s/n. Las Trincheras. Playa de Santiago. Alajero
Teléfono/Fax/e-mail:

LOCALIZACIÓN SUGERENCIA, ALTERNATIVA O RECLAMACIÓN:

Área: Santa Ana.
Calle o plaza: Nudo de acceso.

SÍNTESIS DE LAS MANIFESTACIONES

En el primer escrito de alegaciones se presenta una solución alternativa de enlace al Sector Santa Ana (I y II) desde la carretera TF-713, mejorando a su juicio las condiciones técnicas del enlace planteado en la Revisión Parcial del Plan General.

En el segundo escrito se solicita que se tenga por desistido y retirado el escrito de alegaciones anterior.

INFORME

A la vista de los citados escritos de alegaciones, sin perjuicio de que se haya producido el desistimiento de la solicitud de variación del diseño del nudo de acceso, hemos de manifestar que la propuesta de la Revisión Parcial del Plan General en cuanto al nudo de accesibilidad a los sectores de Santa Ana I y II, significa, tal como se expresa en la página 15 de la Memoria, "...**localizar** la rotonda más al oeste, desde donde se conecta con el viario interior de los sectores SAU-4 y SAU-5 sin que se produzcan grandes afecciones al territorio".

Por ello, para posibilitar el desarrollo del futuro enlace en dicha localización, la Revisión Parcial del Plan General establece la categoría de Sistema General de Infraestructura Vial a los terrenos necesarios para tal objetivo.

El Proyecto de Urbanización correspondiente (Proyecto de Obra Civil) para la ejecución del enlace es el instrumento pertinente para realizar los necesarios ajustes de diseño, de forma que se garanticen los objetivos que en cuanto a la accesibilidad se persiguen desde el Plan, así como los de funcionalidad y seguridad exigibles en aplicación del Reglamento de la Ley de Carreteras.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Se propone dar traslado del Informe al solicitante.

Julio de 2.011

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^a Begona Hernández Martín



Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE

ALAJERÓ

(SECTOR DE SANTA ANA-I)

(DOCUMENTO PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN PROVISIONAL)

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL

INFORME A LAS ALEGACIONES

ESCRITO Nº
004REGISTRO:
2323

DATOS GENERALES:

ALEGANTE:

Apellidos, Nombre ó Razón Social: ANTONIO VALLE RAMOS ("Morro de la Higuera, S.L.")

NIF/CIF: 42.438.311-E

Domicilio: Calle Torres Padilla, s/n. San Sebastián de La Gomera.

Teléfono/Fax/e-mail:

LOCALIZACIÓN SUGERENCIA, ALTERNATIVA O RECLAMACIÓN:

Área: Santa Ana.

Calle o plaza:

SÍNTESIS DE LAS MANIFESTACIONES

En el escrito de alegaciones se expresa la supuesta nulidad de la *modificación* del Plan General de Alajeró "...dirigida a legalizar irregularidades urbanísticas...", por entender que se trata de una desviación de poder e ir en contra de la normativa urbanística canaria vigente.

Se solicita se declare la nulidad de lo actuado.

INFORME

En relación a la presente alegación, los servicios jurídicos de la Junta de Compensación "Santa Ana" emiten el siguiente Informe:

I.- En primer lugar, interesa a esta parte dejar constancia de que el expediente en cuestión tiene como objetivos principales los siguientes:

a) Resolver los problemas de accesibilidad resultantes de la ordenación vigente para las zonas de Santa Ana-Trincheras (SAU-4) y del sector Santa Ana-II (SAU-5), así como reordenar el viario interior del sector de Santa Ana I, los usos residencial y comercial y los espacios libres y dotaciones.

b) Regularizar urbanísticamente diversas actuaciones materiales relativas a obras de urbanización y de edificación que se han producido en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial "Santa Ana".

Es decir, que trata de dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el vigente Plan General de Alajeró para el sector, de tenor literal siguiente:

"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.

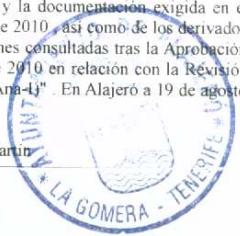
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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 Secretaría Accidental

Fdo., M^a Regaña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011





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 adecuen a los mismos, tratando a su vez las cubiertas a varias aguas con más de dos faldones. "

En este sentido, es conveniente que la Memoria justificativa del expediente incluya en la fase siguiente los oportunos ajustes para clarificar que son estos realmente sus objetivos perseguidos.

II.- En segundo lugar, debemos rechazar que con el presente expediente, como pretende insinuar la alegación presentada, se esté vulnerando el derecho de la entidad Morro de la Higuera, S.L. a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), en su vertiente de intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de su ejecución en sus propios términos, por haber acordado el Ayuntamiento la tramitación de la presente Revisión Parcial del PGO de Alajeró aparentemente para vulnerar lo resuelto por el TSJC en su sentencia de 23 de febrero de 2009, dictada en el recurso 138/2007.

Debe tenerse en cuenta que en el presente caso no ha adoptado el Ayuntamiento medida alguna que permita dudar de su recto proceder en relación con la ejecución de lo juzgado, trámite que ni siquiera se ha abierto, por lo cual no pueden atribuirse retrasos ni prácticas dilatorias de la ejecución de la sentencia referida.

Y es que la sentencia en cuestión no impide el ejercicio de la potestad de planeamiento ni del "ius variandi" de la Administración, ya que la misma no resuelve nada en dicho sentido, precisamente por limitarse a lo pedido por el recurrente en el seno del proceso. En este sentido, la anulación parcial de la modificación puntual del PGO de Alajeró resuelta por el TSJC tendrá los efectos que en ejecución de sentencia se determinen, entre los que no se incluye desde luego la petrificación de las determinaciones urbanísticas previstas para el sector de suelo urbanizable "Santa Ana".

En este sentido, debe destacarse que la exigencia constitucional de la efectividad de las sentencias firmes en la que el Ordenamiento jurídico, en cuanto presupuesto de las mismas, se sitúa en un plano temporal del pasado, no cierra al planificador la posibilidad de alterar dicho Ordenamiento jurídico para articular de modo diferente los intereses que considere dignos de protección, dentro de los límites legales que el planificador debe siempre respetar.

Dicho de otra forma, el hecho de que un determinado Plan establezca una determinada ordenación en un momento dado no produce una petrificación del Ordenamiento jurídico en el estado en que lo aplicó una determinada sentencia, ni priva al planificador de la facultad de decidir de un modo distinto en otro momento posterior si así conviene al interés general.

III.- En el presente caso, la Revisión parcial del PGO de Alajeró no pretende, como afirma la entidad alegante, incidir sobre actuaciones ya declaradas ilegales en sentencia firme, pretendiendo la finalidad de convertir lo ilegal en legal, sino la de atender racionalmente al interés público urbanístico reflejado en el propio Plan General que exige la alteración de la ordenación anteriormente prevista para el referido sector de suelo urbanizable ordenado por el Plan Parcial "Santa Ana", lo cual es perfectamente legítimo tal y como ha declarado el Tribunal Supremo recientemente en la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, el 4 de febrero de 2009 (RJ 2009/3306).

Y es que mediante la Revisión del vigente Plan General que consideramos se viene a formular una ordenación determinada de una parte del territorio municipal, decisión administrativa que no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo el Ayuntamiento establecer nuevas previsiones sobre cualquier aspecto del Plan, a condición de que efectivamente atienda racionalmente el interés público urbanístico.

Julio de 2.011

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 Secretaría Accidental

Fdo., Mª Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990 (RJ 1990\1964) «El planeamiento es ante todo una decisión fundamental que viene a trazar el marco territorial en el que se va a desenvolver la convivencia ciudadana. Implica así claramente la introducción de criterios de racionalidad: sobre la base de la contemplación de la situación existente se aspira a llegar a un resultado final más o menos diferente del punto de partida. Por ello el Plan General de Ordenación Urbana debe, sí, "considerar la situación urbanística anteriormente existente", pero no necesariamente para conservarla -alternativa sin duda posible- sino también para en su caso rectificarla...»



Así se recoge expresamente en los art. 4, 5, 6 y 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el art. 9 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial, para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y así deriva claramente del sentido que la revisión del planeamiento tiene en nuestro ordenamiento jurídico desde la más temprana legislación estatal preautonómica (artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Por ello, es perfectamente viable y legítima la revisión parcial que el nuevo documento introduce en el sector de suelo urbanizable "Santa Ana" porque así lo exige el propio Plan General y porque además así lo precisa la satisfacción del interés público que su propio mandato explicita.

IV.- Reconocido a la Administración el «ius variandi» respecto de la modificación de los planes de urbanismo, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1997 (RJ 1997\1297) ha venido a establecer que «en el ejercicio del " ius variandi " que compete a la Administración Urbanística en la ordenación del suelo es materia en la que actúa discrecionalmente - que no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución, de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe de servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídica, o con desviación de poder, o con falta de motivación en la toma de sus decisiones", directrices todas ellas condensadas actualmente en el art. 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

V.- De acuerdo con la doctrina jurisprudencial referida, el «ius variandi» de la Administración en materia de urbanismo debe fundamentarse en la adecuada justificación de sus fines y objetivos; de esta manera, la jurisprudencia ha venido sosteniendo que presupuesto de ese derecho a la alteración de los planes es que la realidad a contemplar en estos momentos sea distinta a la contemplada en el momento en que se redactaron las normas cuya alteración se pretende y en segundo lugar, la existencia de un interés público a proteger, traducible en un beneficio para el bien común. (Sentencias del Tribunal Supremo de 14-1-1998 [RJ 1998\241] y 21-1-1997 [RJ 1997\1865]).

Pues bien, en la Memoria Justificativa de la Revisión parcial del PGO de Alajeró se incluye la correspondiente justificación del interés público, conveniencia y oportunidad de la misma, de tal forma que la concurrencia de dichas razones son las que justificaron la decisión del Pleno del Ayuntamiento, sin que en modo alguno pueda apreciarse la existencia de la desviación de poder de que habla la entidad alegante, en cuanto que el expediente obedece, como refiere la jurisprudencia antes señalada, a un supuesto en el que la realidad a contemplar en estos momentos es distinta a la contemplada en el momento en que se redactaron las normas cuya alteración se pretende y, en segundo lugar, a la existencia de un interés público a proteger, traducible en un beneficio para el bien común que perfectamente quedó explicitado en las instrucciones que para este sector de suelo urbanizable incluye el propio Plan General de Ordenación de Alajeró.

44.

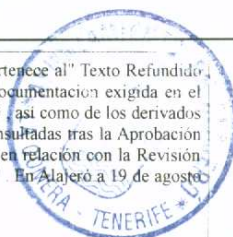
Julio de 2.011

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^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





A la vista del Informe Jurídico precedente, en la Memoria de Ordenación se perfilan adecuadamente los argumentos justificativos del interés público, conveniencia y oportunidad del expediente de la Revisión Parcial que se tramita, y **se propone la desestimación** de la presente alegación en base a los argumentos expuestos de adecuación del presente Expediente al interés general y por ajustarse plenamente tanto a los objetivos y determinaciones del propio Plan General de Ordenación vigente que se revisa como al nuevo marco legislativo representado por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y por la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial, para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Se propone desestimar la alegación.

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.ª Begona Hernández Martín



Julio de 2.011

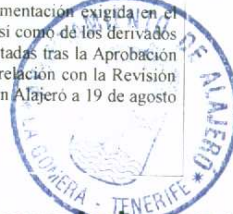
Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



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



Anexo

(Texto íntegro de las alegaciones formuladas en el período de la Información Pública del expediente e Informes de AENA y de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar)



Alegación nº 1
Doña Ana Rosa Rodríguez-López Braun

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^{te} Begoña Hernández Martín



AYUNTAMIENTO ALAJERÓ

30 OCT 2009

Registro de Entrada N.º 2440

ESCRITO DE ALEGACIÓN

A la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero en el sector SAU-4 (Santa Ana I) y su "Informe de Sostenibilidad Ambiental".

ILTMO. SR.

Ana Rosa Rodríguez-López Braun con domicilio en S/C de Tenerife (y a efectos de notificación en Santa Ana s/n Las Trincheras. Playa de Santiago) y DNI 41.766.660-V como propietaria de parte de la parcela R-7 dentro del Plan Parcial de Santa Ana, en el municipio de Alajero, estando en periodo de exposición pública para las alegaciones correspondientes, es por lo que hace la siguiente ALEGACIÓN:

En la Memoria Justificativa y Ordenanzas Reguladoras de la "Segunda Modificación del "Plan Parcial de Santa Ana" (Junio 2008) entre otras modificaciones aprobadas, se autorizaba las agrupaciones (Cj-2) en las parcelas R-7 y R-9

En la actual "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero en el sector SAU-4 (Santa Ana I)" en:

NORMATIVA URBANÍSTICA ANEXO II CUADRO 1 (hoja 5/9) La parcela R-7 y R-9 aparecen como Cj-2 Ciudad jardín y agrupación.

Pero en el: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA ORDENACIÓN (pag 28) no aparece la agrupación, solamente Cj-1 en lo que parece un error de transcripción, por lo que se

SOLICITA:

La subsanación de dicho error en estos Cuadros, y si lo hubiese en algún otro punto del Documento para evitar posibles confusiones.

Playa de Santiago, 29 de Octubre de 2009

Esta copia es fiel reproducción de su original.

Alajero (Gomera)

- 1 DIC 2009



ILTMO. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ. LA GOMERA

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 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

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



36

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ EN EL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA-I).-

CUADRO I

GRUPO	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Parcela mínima (m2)	Nº MÁX. 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		
R/ter	Residencial Terciario	Abierta	500	2 (*)	45	5	10	5	30	0,21269
R.1	Residencial	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2	30	5	10	5	30	0,34248
R.2	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	3.000	2 (*)	35	5	10	5	30	0,72370
R.3	Residencial Colectiva	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2 (*)	30	5	10	5	30	0,35342
R.4	Residencial	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	10	5	30	0,26670
R.5	Residencial	Ciudad Jardín y Agrupaciones	5.000	2	30	5	10	5	30	0,52042
R.6	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	10	5	20	0,33812
R.7	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	30	5	10	5	20	0,33050
R.8	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	500	2	30	5	10	5	20	0,32000
R.9	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín y Agrupaciones	500	2	35	5	10	5	30	0,68070
T-1	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	10.000	2 (*)	30	5	10	5	30/75	0,27693
T.2	Turístico Modalidad Hotelera	Abierta	50.000	2 (*)	30	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	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.

Esta copia es fiel reproducción de su original.

Alajeró (Cameria).

- 1 DIC 2009



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 Cotmae 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 Secretaría Accidental

Fdo. M. Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERO EN EL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA-I).-
MEMORIA, ANEXOS Y NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO COMERA
28

GRUPO	USO	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE m2. suelo	EDIFICAB. NETA m2/m2.	EDIFICABILIDAD RESULTANTE m2. const.
R/ter	RESIDENCIAL/RECREATIVO	Abierta	24.121,35	0,21269	5.130,37 ✓
R.1	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín (Agrupaciones)	18.587,68	0,34248	6.365,91 ✓
R.2	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín (Agrupaciones)	8.588,98	0,72370	6.215,84 ✓
R.3	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín (Agrupaciones)/Abierta	17.576,65	0,35342	6.211,94 ✓
R.4	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	1.274,89	0,26670	340,01 ✓
R.5	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín (Agrupaciones)	6.063,10	0,52042	3.150,15 ✓
R.6	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	4.235,52	0,33812	1.432,11 ✓
R.7	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	4.915,96	0,33050	1.624,72 ✓
R.8	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	1.021,98	0,32000	327,03 ✓
R.9	RESIDENCIAL	Ciudad Jardín	1.696,80	0,68070	1.155,01 ✓
T.1	TURISTICO	Ciudad Jardín (Agrupaciones)/Abierta	72.207,81	0,27693	19.996,51 ✓
T.2	TURISTICO	Ciudad Jardín (Agrupaciones)/Abierta	51.597,06	0,19536	10.080,00 ✓
ERD-2	RECREATIVO-DEPORTIVO (Privado)	Abierta	2.323,01	0,05180	120,33 ✓
Subtotal Grupo Aprovechamiento Lucrativo			214.200,79	0,00000	62.149,96 ✓
ELP-1	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		26.173,44	0,010	261,73
ELP-2	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		1.024,57	0,010	10,25
ELP-3	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		903,86	0,010	9,04
ELP-4	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO		3.819,66	0,010	38,20
Subtotal Espacios Libres de Uso Público			31.921,53		319,22
ERD-1	RECREATIVO-DEPORTIVO PÚBLICO	Abierta	12.452,98	0,050	622,65
IPS	ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO	Abierta	5.212,58	0,450	2.345,66
Subtotal Dotaciones			49.587,09		2.968,31
Subtotal Dotaciones y Espacios Libres de Uso Público					3.287,53
EBAR	Estación de bombeo de aguas residuales	Abierta	217,28	0,200	43,46
RVR	RED VIARIA RODADA		24.599,23	0,000	0,00
RVP	RED VIARIA PEATONAL		8.015,38	0,000	0,00
Subtotal RED VIARIA (Rodada y Peditonal)			32.614,61		43,46
SPC-1	Servidumbre de Protección de Carreteras		2.117,15	0,000	0,00
SPC-2	Servidumbre de Protección de Carreteras		1.504,00	0,000	0,00
SPC-3	Servidumbre de Protección de Carreteras		2.822,64	0,000	0,00
Subtotal Servidumbre de Protección de Carreteras			6.443,79	0,000	0,00
TOTALES			405.063,56	0,205	62.149,96

Esta copia es fiel reproducción
de su original.
Alajero (Comera).

- 1 DIC 2009



Mayo de 2009

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" contenido 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I). En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaría Accidental

Fdo. M. Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





Alegación nº 2 Terra Fortunata, S.A.

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M. Regona Hernández Martín





Esta copia es fiel reproducción
de su original.

Alajero (Gran Canaria).

- 1 DIC 2009



[Handwritten signature]

Alegaciones al documento de Aprobación Inicial de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo., M^{te} Begonia Hernández Martín





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^{te} Begoña Hernández Martín



Esta copia es fiel reproducción
de su original.

Alajeró (Gomera).

- 1 DIC 2009



[Handwritten signature]



TERRA FORTUNATA, S.A.

of Trinchera, S/N
38812 Alajeró - La Gomera
Tfno.: (+34) 922 895 668
Fax: (+34) 922 895 073
C.I.F.: A-38071023



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

D. RAFAEL PRIETO ASIRÓN, mayor de edad, con DNI 33.506.814-T, en nombre y representación de la compañía mercantil **TERRA FORTUNATA S.A.**, domiciliada en la Urbanización Santa Ana, Trinchera, T.M. de Alajeró, Gomera, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, con CIF A 38071023., ante VD. comparece y expone lo siguiente:

Que según ANUNCIO publicado el día 06 de octubre de 2009 en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife Num. 195, se somete a información pública por periodo de cuarenta y cinco días, el expediente relativo a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana- I) y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2009.

Haciendo uso de dicho trámite, en plazo y forma,

MANIFIESTA:

Primero.- La Empresa que represento es propietaria mayoritaria de los terrenos que constituyen el Sector SAU-4 (Santa Ana-I), siendo titular de una cuota de participación del 73,98 % en la Junta de Compensación Plan Parcial Santa Ana. Es además propietaria única de los terrenos que conforman el sector SAU-5 (Santa Ana-II). Por ello, tiene condición de interesada en el



TERRA FORTUNATA, S.A.

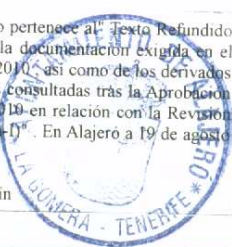
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas 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.

Julio de 2.011

La Secretaría accidental

Edo., M^{te} Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



presente expediente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Alajeró.



Segundo.- El documento de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Alajeró en el Sector SAU-4 aprobado inicialmente, pretende dar cumplimiento a la obligación de "resolver la accesibilidad a los sectores de suelo urbanizable Santa Ana I (SAU-4) y Santa Ana II (SAU-5)", prevista en el vigente Plan General de Ordenación del municipio. Lo hace incorporando al documento la propuesta recogida en el "Proyecto Técnico de Acceso a la Urbanización Santa Ana, Plan Parcial Santa Ana (T.M. Alajeró)", redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. Emilio J. Grande de Azpeitia y D. Fernando Davara Méndez en Junio de 2007, e informado favorablemente por el Excmo. Cabildo Insular de La Gomera en fecha 13 de marzo de 2008.

Tercero.- Sin embargo, el aplazamiento de la ejecución del acceso y los cambios socio-económico acontecidos nos permiten replantear la solución de acceso, y proponer nuevas alternativas que ocasionen menor impacto paisajístico, un coste económico más razonable, y el aumento de la seguridad vial y confort, tanto en la TF-713 como en los viales de acceso.

Cuarto.- El objeto de la presente ALEGACIÓN es por lo tanto presentar una propuesta alternativa de enlace (cuyo plano acompaña al presente escrito), que de cumplimiento a la previsión del PGOU vigente de resolver la accesibilidad a los sectores SAU-4 y SAU-5, pero que reúna las siguientes ventajas en relación con la propuesta recogida en el documento ahora en tramitación:

- El Trazado en planta de la carretera glorieta de la TF-713 de la nueva propuesta sufre un pequeño esviaje respecto al eje de la carretera del orden de 4 metros aproximadamente hacia el norte que lejos de perjudicar, mejora la seguridad, pues es un elemento reductor de la velocidad de vehículos. También se ha ~~suprimido el vial de~~ incorporación hacia Playa Santiago pues la dotación de una nueva

Simpatía es la reproducción de su original.
Alajeró (Gomera).

- 1 INC 2009



TERRA FORTUNATA, S.A.



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.

Julio de 2.011

La Secretaria Accidental

Edo., M^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

glorieta permite el acceso, previo giro de 270° en este sentido.

- La conexión con el sector SAU-5 se soluciona a través de un vial de acceso, previsto en la solución, pero cuyas obras pueden aplazarse al momento de desarrollo del sector.
- El Trazado en alzado del vial de acceso presenta pequeñas modificaciones que van camino de disminuir la pendiente en torno a un 1%. Respecto a la TF-713 precisará pequeños movimientos diferenciales en su alzado para poder configurar el sistema de la rotonda. A su vez la rotonda se ajusta en mayor medida a las Recomendaciones que a tal efecto emite el MOPU.
- La volumetría de movimientos de tierras se ve reducida por la dotación de un nuevo muro y por los cambios en la rasante del vial que da acceso a la TF-713.
- En lo que respecta a los muros se disminuye tanto la longitud como la altura de estos pasando de 6 metros a 4,5 metros. Igualmente se procede a actualizar la normativa derogada EHE a EHE-08, vigente según RD 1429/2008.
- Los firmes también reciben una actualización de normativa respecto al artículo 543 del PG-3 referente a Mezclas Bituminosas para capas de rodadura.
- Se incorpora a la red de drenaje, la cual constaba tan sólo de cuneta, de imbornales y colector para la recogida de las aguas pluviales provenientes de la escorrentía de los viales
- Se mantiene la Estación Transformadora existente junto a la rotonda nº2 de la urbanización la cual debía de ser derruida con la ejecución de la variante anterior.



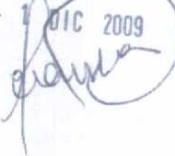
 TERRA FORTUNATA, S.A.

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 Secretaría Accidental

Fdo., M^a Begona Hernández Martín



1 DIC 2009


Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Todas las variaciones expuestas resultarán en un **ahorro económico** de casi la mitad del costo de la anterior solución, lo cuál en el presente momento es muy importante con vistas a facilitar la ejecución del enlace por parte de sus promotores.



Quinto.- La propuesta aquí planteada se ha presentado ante el Servicio de Vías y Obras del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera para su consideración, e informe favorable en su caso, que podrá incorporarse a la presente Revisión Parcial en caso de estimarse la presente alegación.

Por todo ello,

SOLICITO a Vd.

1. Que en base a las consideraciones anteriormente expuestas incorpore al documento de *Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)* la solución de enlace aquí propuesta, denominada "NUDO DE ENLACE DE LA TF-713 CON LOS SECTORES SAU-4 Y SAU-5 (ISLA DE LA GOMERA)", cuyo plano de Planta General acompaña, en sustitución de la solución recogida en el documento ahora en tramitación.

[Handwritten signature]
Alajeró, veinticuatro de noviembre de 2.009.

Terra Fortunata, S.A.

C.I.F. A-38071023

Calle Trincheras, 3/n.

Tel.: (+34) 922 89 56 68 - Fax: (+34) 922 89 51 06

38812 Alajeró - LA GOMERA

Esta copia es fiel reproducción de su original.

Alajeró (Gomera).

[Handwritten signature]
10 DIC 2009



TERRA FORTUNATA, S.A.

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.

Julio de 2.011

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



Esta copia es fiel reproducción
de su original.

Alajeró (Gomera),



- 1 DIC 2009

[Handwritten signature]

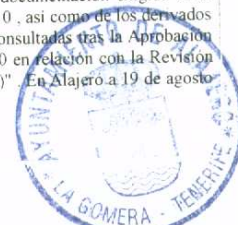


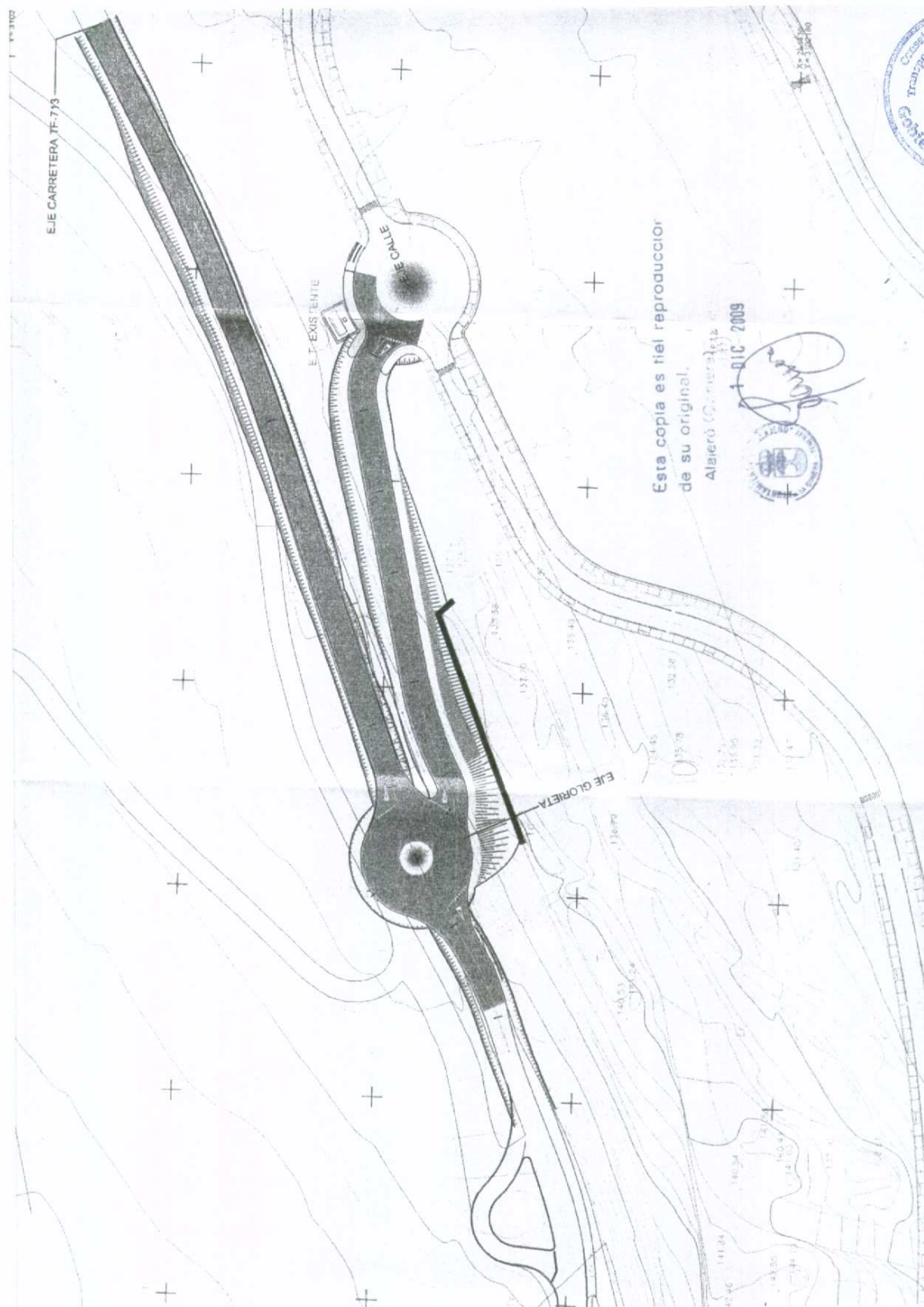
ANEXO: PLANTA GENERAL DEL NUDO DE ENLACE DE LA TF-713 CON LOS SECTORES SAU-4 Y SAU-5

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^a Begoña Hernández Martín





Esta copia es fiel reproducción
de su original.
Alajeró (Comarca de)

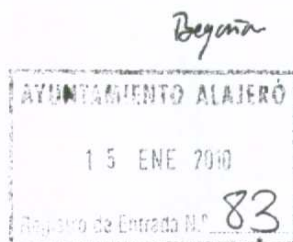
1 DIC-2009



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.

Fdo. M^a Begoña Fernández Martín





TERRA FORTUNATA, S.A.

el Trinchera, S/N
38012 Alajeró - La Gomera
Tlfax: (+34) 922 895 668
Fax: (+34) 922 895 075
C.I.F. A-38071023



SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ALAJERO

D. RAFAEL PRIETO ASIRÓN, mayor de edad, con DNI 33.506.814-T, en nombre y representación de la compañía mercantil **TERRA FORTUNATA S.A.**, domiciliada en la Urbanización Santa Ana, Trincheras, T.M. de Alajeró, Gomera, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, con CIF A 38071023, ante VD. comparece y expone lo siguiente:

PRIMERO .- Que en fecha 25 de noviembre de 2009 presentó escrito de **ALEGACIÓN** en relación con el expediente relativo a la *Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana- I) y su Informe de Sostenibilidad Ambiental*, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2009, en virtud del cuál solicitaba de este Iltre. Ayuntamiento la modificación de la solución de enlace recogida en el referido expediente, sustituyéndolo por nueva propuesta denominada **"NUDO DE ENLACE DE LA TF-713 CON LOS SECTORES SAU-4 Y SAU-5 (ISLA DE LA GOMERA)"**;

SEGUNDO .- Que a fecha de hoy no ha recibido todavía el informe favorable del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera y autorización de modificación del enlace, estando pendiente tal autorización de la presentación por esta sociedad de documentación adicional solicitada.

TERCERO.- Que por lo expuesto, es voluntad de mi representada **DESISTIR** de la Alegación presentada en fecha 25 de noviembre de 2009, renunciando al derecho a la contestación por parte de este Iltre. Ayuntamiento,



TERRA FORTUNATA, S.A.

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 Secretar(a) Accidental

Fdo., M^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

y a que se incorpore la alegación al expediente de Revisión Parcial de referencia.



Por todo ello SOLICITA:

PRIMERO.- Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, y se tenga por DESISTIDO y RETIRADO el escrito de Alegaciones presentado por mi representada en fecha 25 de noviembre de 2009 en relación con el expediente relativo a la *Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana- I) y su Informe de Sostenibilidad Ambiental*, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2009.

Otrosí, SOLICITA que se tenga en consideración la Alternativa de Enlace propuesta, denominada "NUDO DE ENLACE DE LA TF-713 CON LOS SECTORES SAU-4 Y SAU-5 (ISLA DE LA GOMERA)", cuyo plano acompaña, con el fin de incorporarla, si se estima conveniente al *Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación del municipio de Alajero a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias*, ahora en tramitación.

Esta copia es fiel reproducción
de su original.

En Alajero, a 14 de enero de 2010.

Terra Fortunata, S.A.

C.I.F. A-38071922

Calle Trincheras, s/n.

Tel.: (+34) 922 89 56 68 - Fax: (+34) 922 89 51 06

38812-Alajero - LA GOMERA

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Edo. M. Baboria Hernández Martín



Esta copia es fiel reproducción
de su original.
Alajero (Gerona),
19 ENE 2010





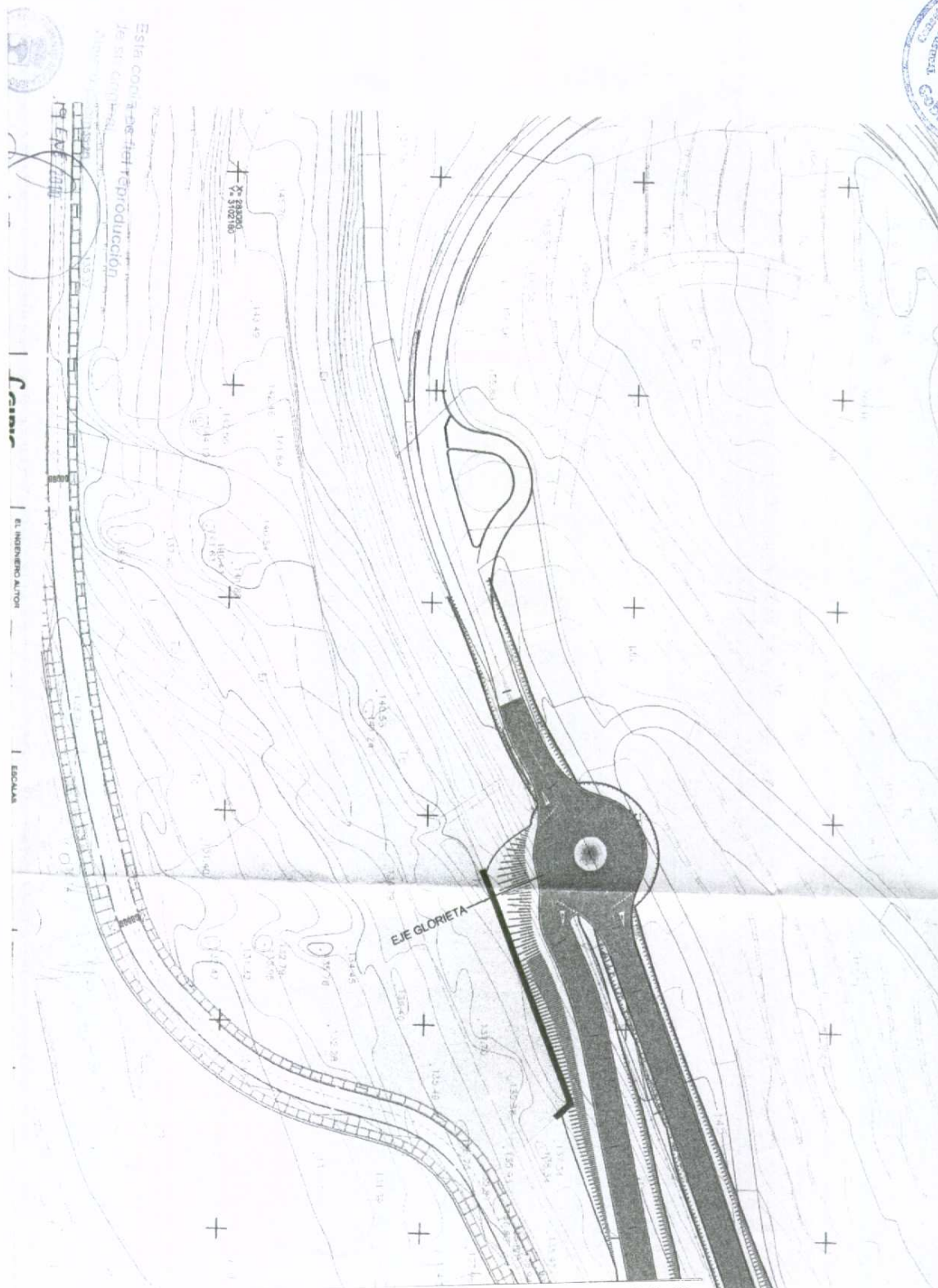
ANEXO: PLANTA GENERAL DEL NUDO DE ENLACE DE LA TF-713 CON LOS SECTORES SAU-4 Y SAU-5

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín

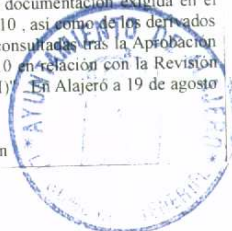




DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas 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^a Begona Hernández Martín





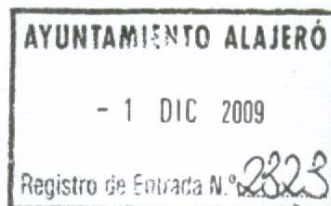
Alegación nº 3
"Morro de La Higuera, S.L."

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^a Begoña Hernández Martín





Don **Antonio Valle Ramos, con DNI 42438311-E, mayor** de edad, casado, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en Tomás Morales 97, 9, actuando como Administrador de la mercantil Morro de la Higuera S.L., de nacionalidad española, con domicilio social en San Sebastián de La Gomera, Calle Torres Padilla s/n ante esa Corporación comparezco y MANIFIESTO:

I.- Que por anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de S/C de Tenerife, núm. 195, de fecha 6 de octubre de 2009, que reproducimos a continuación, se sometió a información pública el documento para "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el Sector SAU-4(Santa Ana I) y su Informe de Sostenibilidad":

Esta copia es fiel reproducción de su original.
Alajeró (Gomera).

- 9 DIC 2009



[Signature]

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. Begonia Hernández Martín

[Signature]



ALAJERÓ ANUNCIO

17069

12689

En sesión ordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2009, el Pleno de este Ilustre Ayuntamiento adoptó, entre otros, aprobar inicialmente el expediente relativo a la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el sector SAU-4 (Santa Ana I), y su "Informe de Sostenibilidad Ambiental", disponiendo de conformidad con lo preceptuado en los artículos 10 y 30.3 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, someter a información pública la documentación integrante de dicha aprobación inicial, por plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en al menos, uno de los Diarios locales de mayor difusión. Durante el citado plazo cualquier entidad o persona interesada podrá conocer y examinar dicho expediente, en las dependencias municipales, de lunes a viernes, con horario de ocho a quince horas, en que podrán formular los escritos de alegaciones que estimen pertinentes. Se abre asimismo un plazo de cuarenta y cinco (45) días para consultas sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental, para que las Administraciones Públicas afectadas y el público interesado puedan examinar el Plan y formular observaciones, de acuerdo a lo previsto en el artículo 10 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Alajeró, La Gomera, a 28 de septiembre de 2009.
El Alcalde, Manuel Ramón Plasencia Barroso.

II.- Que en tiempo y forma formulamos las siguientes

ALEGACIONES:

Esta copia es fiel reproducción
de su original

Alajeró

- 9 DIC 2009



PRIMERO.- Que la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró del año 2004 se hizo para adaptarlo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio Canarias y Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000) estableciendo nuevas directrices para el Plan Parcial de Santa Ana.

Que la disposición transitoria tercera, apartado 1º de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban la Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, dispuso la adaptación a sus determinaciones sobre Ordenación General de los instrumentos de ordenación insular y general, así como los planes y normas de espacios naturales y los planes territoriales de ordenación, el plazo máximo de DOS años para los insulares y TRES para los restantes.

Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha adaptación, no sería posible aprobar ni continuar con la tramitación de ningún plan territorial ni urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos.

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.

Julio de 2.011

Fdo. Mª Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





La Ley 1/2006, de 7 de febrero, añadía, como excepción al mandato anterior, que se exceptuarán los Planeamientos que ordenen materias **estructurantes**.

Valiéndose, incorrectamente, de esta excepción se tramitó, SIN HABERSE ADAPTADO EL PGOU DE ALAJERÓ A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN, la "Modificación del Plan Parcial Sana Ana" que se aprobó definitivamente el día 20 de diciembre de 2006. Posteriormente, con fecha 3 marzo de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización, concediéndose licencias y ejecutándose a pesar de estar recurrido el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación.

La citada Modificación fue recurrida mediante la interposición del contencioso-administrativo número 138/2007 estimando parcialmente el recurso el Tribunal Superior de Justicia de Canarias por sentencia dictada con fecha 23 de febrero de 2009. Sentencia que, dicho sea de paso, ha sido recurrida por la Junta de Compensación de Santa Ana.

La Sentencia estimó, en parte, el recurso, anulando la modificación del Plan Parcial de Santa Ana, excepto las determinaciones que regulan el enlace con la carretera general Degollada de Peraza-Aeropuerto de La Gomera, simultáneamente desde el sector del propio Plan Parcial y del suelo urbanizable diferido SAU-5 (Santa Ana II). Enlace, por cierto, que no se ha procedido a ejecutar a pesar el fundamento de la Modificación por el contrario, los otros apartados no estructurantes si se han ejecutado "ilegalmente" en su mayoría.

NO SE HA APROBADO TODAVÍA LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LAS DIRECTRICES. Llegados a este punto, tenemos que manifestar nuestra extrañeza y sorpresa porque, según se recoge el apartado número 3 de la Memoria de la Revisión actual "Conveniencia y oportunidad de la redacción de la Revisión Parcial del Planeamiento General", literalmente, *"Por otro lado, el documento de Revisión integral del Plan general de Ordenación Urbanística del Municipio para su adaptación a la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación general y del turismo de Canarias, se encuentra en la fase de Informe a las alegaciones del documento aprobado inicialmente. Por parte de los responsables municipales del Plan se estima su aprobación definitiva para el próximo 2010"*

Esta copia es fiel reproducción de su original.

Alajeró (C.)

- 9 DIC 2009



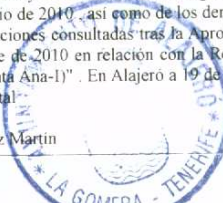
[Handwritten signature]

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.

Julio de 2.011

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





Tampoco es de aplicación, ni puede estar amparada esta Revisión en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

SEGUNDO.- . Nulidad de la modificación de un Plan General de Ordenación Urbana dirigida a legalizar irregularidades urbanísticas

JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN.- Como se advierte en el documento expuesto en el periodo de alegaciones "MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN" de la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el sector SAU-4(Santa Ana I) la misma, en resumen, obedece a, según punto 2 del citado documento, "Objeto de la Revisión Parcial del Plan General", : "a) A la vista de la Sentencia referida en el apartado anterior resulta preciso **legalizar todas las actuaciones que en cuanto a obras de urbanización y de edificación se han producido en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial**".-

Está claro que incurre esta Revisión en desviación de poder. Como muestra cabe citar la siguiente Sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de marzo de 2009, recurso número 10055/2004, (JUR 2009\169596), se conoce del recurso de casación interpuesto contra la Sentencia que la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó contra la resolución del Consejero de Obras Públicas y 11 Transportes de la Junta de Andalucía de 9 de octubre de 1997, que desestimó el recurso ordinario formulado contra el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vera (Almería).

Del tenor literal de la sentencia se puede extraer lo siguiente: "(...) Las modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento tienen por objeto y ése debe ser su máximo referente, la alteración de algunos de sus elementos y determinaciones, permaneciendo iguales todos los restantes, pero deben llevarse por razones de interés público y a través de una visión del conjunto, propia del planeamiento al que modifican (...).

Es claro que la razón de la modificación promovida descansa en dar una solución satisfactoria al promotor de Santa Ana y no al interés general.

de su original

Alajeró (Cádiz)

- 9 DIC. 2009



[Handwritten signature]

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

Edo., Mª Begoña Hernández Martín

Julio de 2.011

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



Esta copia es fiel reproducción
de su original

Alajero

- 9 DIC. 2009



Y sigue la Sentencia "De lo expuesto resulta palmario, a criterio de esta Sala, que la solución ofrecida por Promociones Gallardos S.A. sólo beneficia a ella. Su comportamiento se aleja del interés público que debe inspirar toda propuesta de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico (...). La solución que promueve para la denominada regularización de edificaciones fuera de ordenación, actúa, según parecer de esta Sala, como un medio para enmascarar una operación cuyos beneficios sólo se orientan en la dirección de Promociones Gallardo S.A. Consideramos que su conducta se ha servido de un fraude de ley (artículo 6.4 del Código civil), perfectamente deslindado en dos etapas, la primera -no fiscalizable por esta Sala por no ser el acto recurrido- con la segregación de las parcelas, y la segunda, y culminante, con la modificación analizada, que en exclusivo interés particular arbitra un aumento de edificabilidad, en detrimento evidente de la superficie que le correspondía a la parcela sobre la que se asientan las 36 viviendas construidas, y en la ventajosa contrapartida de adicionar esa superficie indebidamente detraída a las parcelas marcadas con las referencias 2.1 y 2.2. Aquella finalidad no precisaba, inexcusablemente, de la solución propuesta y aceptada en la modificación impugnada, ya que vulneraba el principio de equidistribución de beneficios, pues de manera injustificada eleva su edificabilidad en detrimento de un sector y ello con el exclusivo fin de consolidar la pérdida de edificabilidad de derecho que realmente se originó al segregar la parcela detrayendo parte de su superficie cuya edificabilidad ya había sido consumida".

El Alto Tribunal desestima el recurso de casación interpuesto, y mantiene la doctrina

establecida en la sentencia de instancia, señalando que:

"(...) es reiterada la jurisprudencia que considera incursas en desviación de poder (art.

70.2 LRJCA) las modificaciones puntuales del planeamiento efectuadas con el propósito principal de legalizar o regularizar edificaciones ilícitamente construidas 13 (Sentencias de 18 de febrero de 2004 (RJ 2004, 3160) -casación 2565/2001-, 10 de julio de 2007 (RJ 2007, 7444) -casación 8758/2003- y 7 de octubre de 2008 (RJ 2008, 5995) -casación 5877/2004-). Y la que proscribe, por incurrir en reserva de dispensación e infracción del principio de igualdad, el establecimiento en el plan de ordenaciones singulares o especiales que sólo benefician a determinados propietarios en detrimento de los

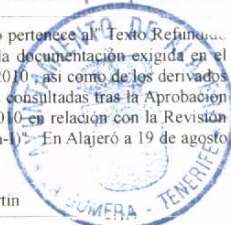
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria accidental

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011





demás y no se amparan en finalidades de interés público (Sentencias de 18 de julio (RJ 2006, 5343) y 23 de junio de 2006 (RJ 2006, 4611) -casación 390/2003 y 161/2003- y 24 de junio de 2008 (RJ 2008, 4221) -casación 4567/2004-). En este caso, la Sala de instancia, tras un detallado análisis de los hechos concurrentes -no cuestionados por la Administración autonómica recurrente en casación-, concluyó que la modificación puntual litigiosa tenía su única causa en el interés de la concreta entidad mercantil privada que la promovió, en legalizar o "regularizar" lo que edificó tras la comisión de una serie de infracciones sucesivas en un ámbito que en origen se había ordenado detalladamente en un plan parcial y sometido a operaciones de equitativa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios. Y ello con el propósito complementario de materializar también en un futuro la máxima edificabilidad posible en la restante superficie de suelo del ámbito vacante de edificación. Dichas conclusiones de la sentencia recurrida, lejos de parecer ilógicas o irrazonables, fluyen con evidencia de la contemplación de esos hechos, y de ellas deriva, en definitiva, la desestimación del recurso de casación".

Por lo expuesto, procede y SOLICITO a esa Corporación que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, por formuladas las alegaciones expuestas al documento de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró en el Sector SAU-4 (Santa Ana i) y a su informe de sostenibilidad ambiental, declarando la nulidad de lo actuado por clara desviación de poder y por ir en contra de la normativa urbanística canaria vigente.

Alajeró, a 28 de noviembre de 2009

Esta copia es fiel reproducción
de su original.
Alajeró (Cádiz).

- 9 DIC 2008

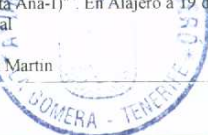


DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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.

Julio de 2.011

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Fdo. M^{te} Begoña Hernández Martín





Informe de AENA

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^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011



MINISTERIO
DE FOMENTO

47/71

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL



DESTINATARIO
ALCALDE DE ALAJERÓ (LA GOMERA) AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ (LA GOMERA) PLAZA DEL PUEBLO, 86 38812 ALAJERÓ TLF: 922 895 155 FAX: 922 895 376

AYUNTAMIENTO ALAJERÓ
- 2 FEB 2010
Registro de Entrada N° 222

INFORME SOBRE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR S.A.U. - 4 SANTA ANA I DE ALAJERÓ (LA GOMERA)
(exp. M° 090145)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001 (B.O.E. n° 219, de 12 de septiembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de La Gomera.

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró fue aprobado inicialmente el 12 de abril de 2002, con objeto de recoger las modificaciones planteadas al anterior Plan General, cuya aprobación definitiva tuvo lugar el 29 de julio de 1997, así como el cambio del marco legal urbanístico canario.

Con fecha de 30 de abril de 2002 el Ayuntamiento de Alajeró solicitó a esta Dirección General la emisión de informe preceptivo sobre la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, adjuntándose copia del documento, evacuándose dicho informe con fecha de 18 de junio de 2002, en donde se especificaron los requisitos a tener en cuenta por el planeamiento municipal en relación con las competencias de este Centro Directivo.

El 18 de julio de 2002 tuvo entrada un fax del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera dirigido a esta Dirección General, por el que se dio traslado de diversas alegaciones acerca del informe evacuado, solicitando que se tuvieran en cuenta las características del municipio a efectos de reducir el ámbito de las afecciones del Aeropuerto. Posteriormente se remitió un Informe - Propuesta de Ordenación Urbanística elaborado por el Arquitecto Redactor de la Adaptación del Plan General de Ordenación, con entrada el 17 de septiembre de 2002.

1

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357

Julio de 2.011

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" contenido en 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., Mª Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



Debido a que la propuesta de ordenación del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Turístico SAU-5 (Lomadas de Juan Barba, Los Llanos y Punta Verde, que pasó a denominarse SAU-6), en donde en parte de dicha zona el propio terreno invadía parte de las superficies de aproximación, transición y despegue, suponía una vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Gomera, este Centro Directivo remitió escrito de 20 de diciembre de 2002 en el que se exponía esta situación, así como la imposibilidad de edificar en la zona afectada salvo que se restringiera en el futuro la pista a operaciones visuales, siendo evacuada contestación por el Excmo. Cabildo Insular, con registro de 23 de enero, por el que se admitía la modificación del planeamiento en dicho ámbito.

El 7 de marzo de 2003 tuvo entrada en el Departamento un escrito del Ayuntamiento de Alajeró solicitando la emisión de un nuevo informe, una vez modificado el contenido de la Propuesta de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, adjuntando un documento denominado "Extracto de la Documentación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Alajeró (La Gomera) Provincia de S/C de Tenerife, Subsanción de Reparos contenidos en el Informe de fecha de 14 de junio de 2002 de la Dirección General de Aviación Civil (AENA)", habiendo evacuado informe esta Dirección General con fecha de 7 de abril de 2003.

Se remitió por parte del Ayuntamiento de Alajeró, con fecha de entrada en el Departamento, de 26 de mayo de 2003, una copia en soporte digital del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró aprobado provisionalmente por el Pleno el 3 de abril de 2003. El 19 de junio de 2003, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, con carácter desfavorable.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el día 30 de junio de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Alajeró.

Con fecha de 12 de abril de 2007 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Alajeró, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre la Adaptación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alajeró de la Ley de Directrices de Ordenación General y de Directrices del Turismo de Canarias.

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.

Julio de 2.011

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 30 de marzo de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, con carácter desfavorable.

Con fecha de 18 de junio de 2002 tuvo entrada en este Departamento la solicitud del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de La Gomera", adjuntando copia del documento, que estaba siendo elaborado por dicha Corporación. El 9 de agosto de 2002, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado con carácter desfavorable.

Con fecha de 14 de enero de 2003 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el Plan Insular de Ordenación del Territorio de la Isla de La Gomera, aprobado inicialmente y sometido a información pública, adjuntando copia en soporte informático del documento, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 13 de febrero de 2003, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado con carácter desfavorable.

El Excmo. Cabildo Insular de La Gomera, en sesión celebrada el 5 de agosto de 2005, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el Plan Insular de Ordenación Territorial de La Gomera (BOE nº 164 de 22 de agosto de 2005).

El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera en sesión celebrada el día 19 de marzo de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el "Plan Insular de La Gomera".

Con fecha de 16 de septiembre de 2005 y de 28 de octubre de 2005 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Excmo. Cabildo Insular de La Gomera, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el Plan Insular de Ordenación de La Gomera, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 8 de abril de 2009, este Centro Directivo evacuó el informe preceptivo solicitado.

Julio de 2.011

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.

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente Canarias (CUMAC) en sesión celebrada el día 29 de abril de 1998, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el "Plan Parcial Santa Ana" en base al P.G.O.U. de Alajeró de 1997.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado el día 2 de febrero de 1999.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el día 30 de junio de 2004, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la "Revisión de P.G.O.U. de Alajeró y su Adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias". Esto obligó a la modificación del antes mencionado Plan Parcial.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2006, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la "Modificación del Plan Parcial Santa Ana". Dicho acuerdo fue anulado parcialmente con fecha de 23 de febrero de 2009 por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

El Pleno del Ayuntamiento de Alajeró en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar el "Proyecto de Urbanización".

El Pleno del Ayuntamiento de Alajeró en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística en el Sector S.A.U. - 4 Santa Ana I de Alajeró (La Gomera)".

Con fecha de 27 de octubre de 2009 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Alajeró, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística en el Sector S.A.U. - 4 Santa Ana I de Alajeró (La Gomera)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Alajeró respecto a la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística en el Sector S.A.U. - 4 Santa Ana I de Alajeró (La Gomera)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional

Julio de 2.011

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 Secretaría Accidental

Fdo. M^{te} Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Afecciones acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.



Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de La Gomera aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001, (B.O.E. nº 219, de 12 de septiembre).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_{eq} día = 60 dB(A)$. Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

Parte del ámbito en estudio se encuentra dentro de dichas curvas y por tanto sometido a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de La Gomera como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe. Teniendo en cuenta dicha afección sónica sobre el ámbito de estudio, el uso residencial colectivo (Co) contemplado en la parcela R-2 al noreste del sector, no se considera compatible con los niveles sonoros presentes.

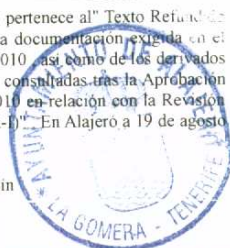
Independientemente de lo anterior, en caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E, que

Julio de 2.011

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido de la Ley 37/2003 de Ruido" y contiene 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.

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al RD 1093/1977, la afección sonora en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de La Gomera, de hasta Leq día = 60 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)".

El contenido del presente epígrafe se emite sin perjuicio de que otras administraciones, en el ejercicio de sus competencias, restrinjan los usos en el ámbito imponiendo limitaciones más severas que las prescritas en el presente informe.

A los efectos de aplicar tales limitaciones, en lo que se refiera a afecciones acústicas aeronáuticas, se utilizarán las envolventes sónicas empleadas para la redacción del presente informe u otras elaboradas conforme a los mismos criterios.

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

7

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

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.

Julio de 2.011

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



Real Decreto 371/1996, de 23 de febrero, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas en el aeropuerto de La Gomera (B.O.E. núm. 64, de 14 de marzo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de La Gomera aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 3 de agosto de 2001 (B.O.E. nº 219, de 12 de septiembre), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de La Gomera. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Gomera que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

La "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística en el Sector S.A.U. - 4 Santa Ana I de Alajeró (La Gomera)" deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Gomera, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente bajo la Superficie Horizontal Interna, Superficie de Aproximación, Superficie de Transición y Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro Omnidireccional de muy alta frecuencia y Equipo Medidor de Distancias (DVOR/DME LGM).



Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 160 metros, y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 225 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 3 plantas, hay cotá, en principio, suficiente para que la superficie limitadora de las Servidumbres Aeronáuticas no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

→ Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de La Gomera, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Sector no emiten humo, 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. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, 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.

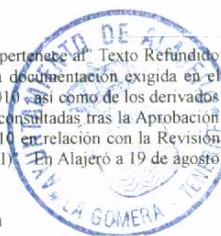
Julio de 2.011

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^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Deberá dejarse constancia en la normativa de la "Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística en el Sector S.A.U. - 4 Santa Ana I de Alajeró (La Gomera)" de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores debido a sus grandes dimensiones se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Gomera. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

10

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

Julio de 2.011

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

Edo., M. Regona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 25 de enero de 2010

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Manuel Ameijeiras Vales

11

MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

Julio de 2.011

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 Secretaría Accidental

Edo., M. Begón Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





ANEXO I **AFECCIONES ACÚSTICAS**

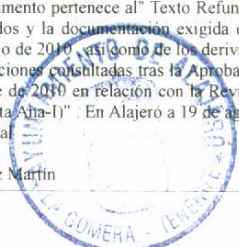
MINISTERIO
DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

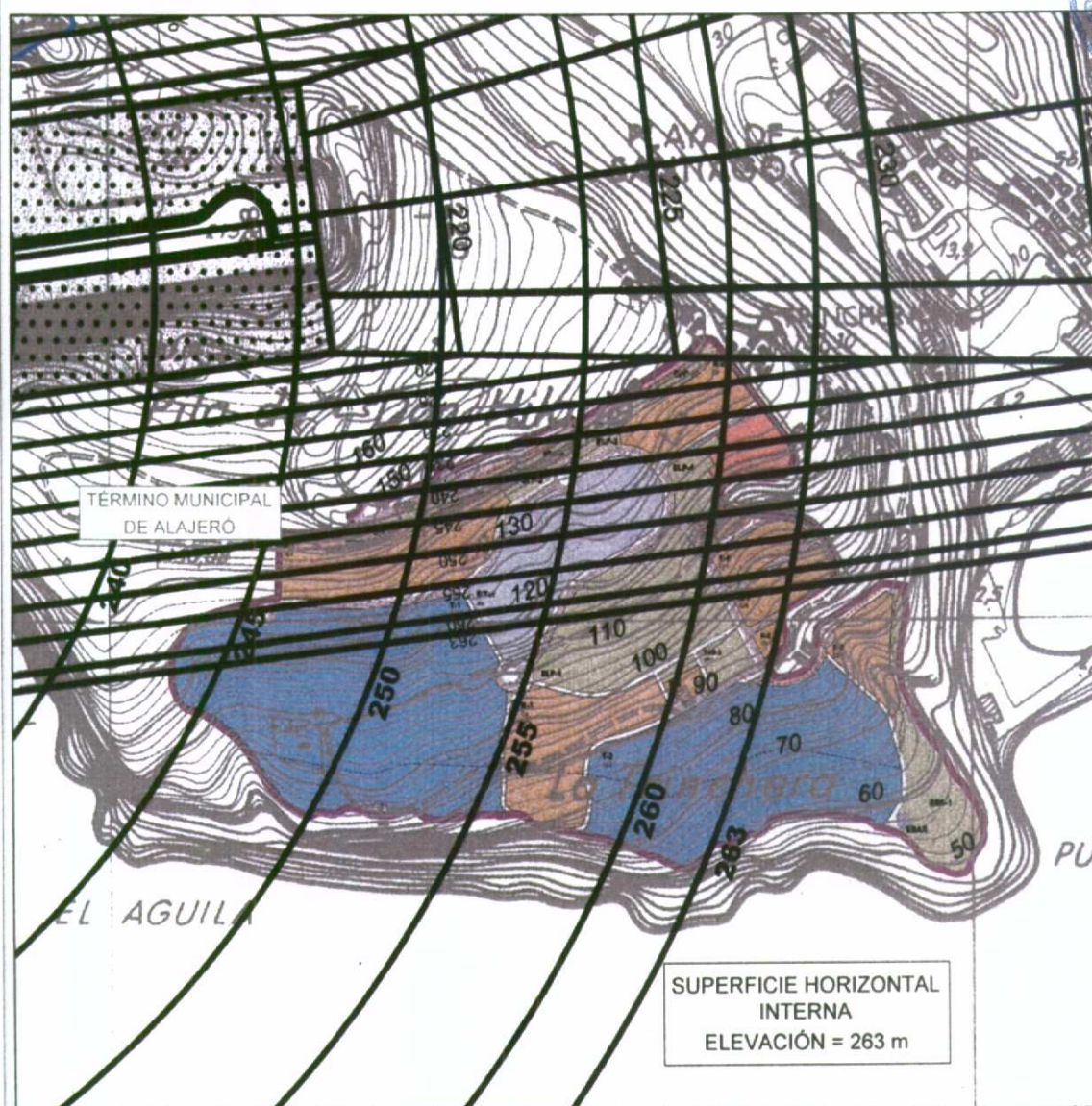
Julio de 2.011

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

Fdo. M. Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.





LEYENDA DE PLANEAMIENTO

- ÁMBITO DE LA REVISIÓN DEL PGOU
- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA I)
- - - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- - - DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
- - - DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

DOTACIONES

- **IPS** Servicios de Interés Público y Social: ASISTENCIAL / SANITARIO
- En las condiciones y perímetros de aprovechamiento determinados en la normativa urbanística

EBAR Instalación de bombeo de aguas residuales

USOS PORMENORIZADOS

- **T** TURÍSTICO (MODALIDAD HOTELERA) (CIUDAD JARDÍN Y ABIERTA)
- **Q-1** RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- **Q-2** RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN Y AGURACIONES
- **Co** RESIDENCIAL COLECTIVA

- **R/Ter** RESIDENCIAL y TERCARIO
- **ELP** ESPACIOS LIBRES (PARQUES, ESPACIOS Y ÁREAS DE JUEGO)
- **ERD** SERVICIOS DE INTERÉS PARQUE DEPORTIVO
- **SPC** ZONA DE SERVIDUMBRE

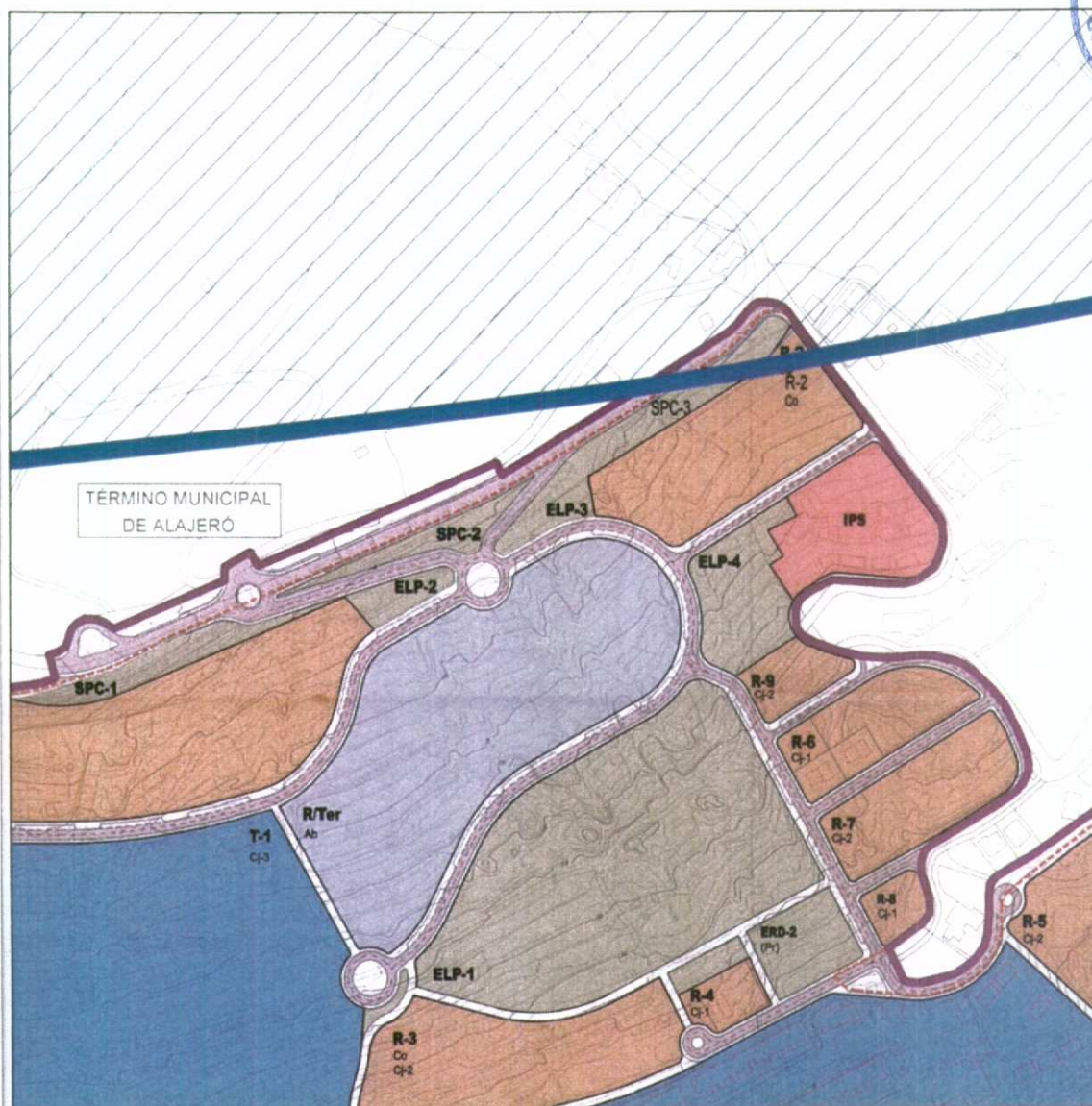
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las diversas 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 Acidental

Fdo., M^a Begona Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011



LEYENDA DE PLANEAMIENTO

- ÁMBITO DE LA REVISIÓN DEL PGOU
- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR SAU-4 (SANTA ANA I)
- - - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- - - DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
- - - DELIMITACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS

DOTACIONES

IPS Servicios de Interés Público y Social: ASISTENCIAL / SANITARIO

En las condiciones y parámetros de aprovechamiento determinados en la normativa urbanística

EBAR Instalación de bombeo de aguas residuales

USOS PORMENORIZADOS

- T** TURÍSTICO (MODALIDAD HOTELERA) (CIUDAD JARDÍN Y ABIERTA)
- Cj-1** RESIDENCIAL EN CIUDAD JARDÍN
- Cj-2** RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN Y AGRUPACIONES
- Co** RESIDENCIAL COLECTIVA

- R/Ter** RESIDENCIAL y TERCIARIO
- ELP** ESPACIOS LIBRES (PARQUES, ESPACIOS Y ÁREAS DE JUEGO)
- ERD** SERVICIOS DE INTERÉS PARQUE DEPORTIVO
- SPC** ZONA DE SERVIDUMBRE

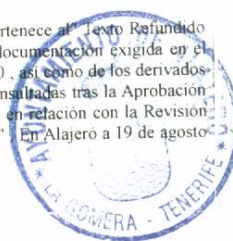
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al "Texto Refundido" conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la Cotmac en sesión celebrada el 28 de julio de 2010, así como de los derivados de los informes sectoriales de las 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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Julio de 2.011





Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

Julio de 2.011

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

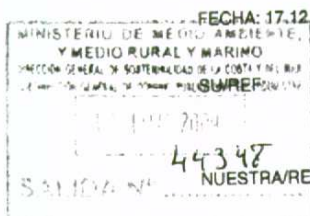
Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
SECRETARÍA GENERAL DEL MAR
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 - 597 60 00



FECHA: 17.12.2009

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
38812 - ALAJERÓ
(SANTA CRUZ DE TENERIFE)

NUESTRA/REF: PLA01/05/38/0003
PLA02/01

ASUNTO

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR
SAU-4 (SANTA ANA-I), DE ALAJERÓ (SANTA CRUZ DE TENERIFE)

Con fecha 16 de diciembre de 2009 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Alajeró remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Tenerife, el expediente arriba referenciado. Sobre el mismo se emite el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.1 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación presentada se compone de Memoria Justificativa y Anexos, Normativa Urbanística, Memoria Ambiental, y Planos; indicando en el oficio de remisión que el documento fue aprobado inicialmente en sesión plenaria de 24-09-2009.

El objeto de la presente Revisión Parcial es, según se indica en la Memoria, realizar los cambios necesarios para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con motivo del recurso interpuesto a la Modificación del Plan Parcial de Santa Ana (aprobada definitivamente el 20-12-2006, con informe favorable de este Departamento de 20-07-2005). Para ello se plantea resolver la accesibilidad a los sectores de suelo urbanizable de Santa Ana I y II, reordenando el viario interior del sector Santa Ana I, los usos residencial y comercial, y los espacios libres y dotacionales.

El Plan Parcial de "Lomada de Santa Ana" y la "Modificación del Plan Parcial de Santa Ana", fueron objeto de sendos informes favorables emitidos por este Centro Directivo el 20-01-1998 y el 20-07-2005.

Del análisis y estudio de la documentación remitida y los datos obrantes en este Departamento, cabe hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1) La zona objeto de la Revisión Parcial se ve afectada por los deslindes:

- DL-147-TF (O.M. 27-06-2006), desde el límite con el T.M. de San Sebastián de La Gomera hasta Punta Espino.

de su original.

Alajeró (Gomera).

- 3 FEB 2010



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^a Begoña Hernández Martín



Eufanio Gómez Sánchez, Arquitecto.



Ministerio de Medio Ambiente,
y Medio Rural y Marino



- DL-146-TF (O.M. 09-04-2001), desde Punta Espino a Punta del Águila.
- DL-145-TF (O.M. 31-06-2001), entre la Punta del Águila y la Playa de La Rajita.

En los Planos se representa la ribera del mar, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. A este respecto hay que señalar que en esta zona, durante el proceso de tramitación del expediente de deslinde, se eliminó la línea que discurría por la parte alta del acantilado, desplazándose a su pie hasta hacerla coincidir con la línea de ribera del mar, por lo que, deberá corregirse en los Planos. No obstante, la línea que representa la zona sobre la que recae la servidumbre de protección se encuentra correctamente dibujada.

Todo esto deberá corregirse adecuadamente, con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en la representación de las líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

- 2) Según se indica en la Memoria, las modificaciones introducidas en la Revisión Parcial se refieren únicamente a la Ordenación Pormenorizada y a la Red Viaria Interior del Sector SAU-4 (Santa Ana-I) y de enlace con la carretera TF-713.
- 3) En la documentación gráfica se indica que los usos en servidumbre de protección se ajustarán a lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas; se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 27, 28, 30 y 44.6 en relación con las servidumbres de tránsito, acceso al mar, zona de influencia e instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa; y para las obras e instalaciones existentes en dominio público marítimo-terrestre y en zona de servidumbre de protección, se estará a lo indicado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Dado que la Revisión Parcial del PGOU en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I) no produce incidencia alguna sobre el borde litoral en relación con lo señalado en los informes favorables emitidos el 20-01-1998 y el 20-07-2005 respectivamente, esta Dirección General informa favorablemente la mencionada Revisión Parcial, debiendo subsanarse lo señalado en el punto 1 del presente informe".

Lo que se traslada para conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE
PLANEAMIENTO URBANISTICO

Esta copia es fiel reproducción
de su original.

Alajero (Gomera).

José M^a de Miguel Carpintero

- 3 FEB 2010.



[Firma manuscrita]

-2-

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 Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana-I)". En Alajero a 19 de agosto de 2011.

La Secretaria Accidental

Fdo. M^a Begoña Hernández Martín





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. Begoña Hernández Martín





Ayuntamiento de Alajero
(La Gomera)
Plaza del Pueblo, s/n
38812 Alajero
Tlf. 922 895 155 / Fax. 922 406 376
www.ayuntamientoalajero.es

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el Texto Refundido conteniendo la subsanación de los reparos manifestados y la documentación exigida en el Acuerdo de la COTMAC tomado 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 en relación con el Expediente de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero en el Sector SAU-4 (Santa Ana -I) consta de:

NOTAS PREVIAS A LA MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO.

- Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 28 de julio de 2.010.
- Memoria-Informe de subsanación de reparos.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (págs. 1 a 30 ambas inclusive) Compuesta por los siguientes puntos:

- Antecedentes (pág. de la 1 a la 3 inclusive)
- Objeto de la Revisión Parcial del Plan General (pág. 3)
- Interés público, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Revisión Parcial del Planeamiento General. (pág. 4)
- INFORMACIÓN URBANÍSTICA (pág. 5 a 13 inclusive)
 - Encuadre municipal del área de objeto de revisión (pág. 5 a 6 inclusive)
 - Determinaciones del Planeamiento General vigente (pág. 6)
 - Datos numéricos del Plan Parcial Santa Ana de 1.998 (pág. 7 a 11)
 - Datos generales de las características del suelo ámbito de la Revisión (pág. 12)
 - Usos, edificaciones e infraestructuras existentes (pág. 12 y 13 inclusive)
 - Estructura de la propiedad del suelo (pág. 13)
- Objetivos y criterios de la ordenación urbanística de la presente Revisión. Descripción de la propuesta de ordenación (págs. 14 a 18 inclusive)
- Propuesta de Ordenación, su adecuación a la legislación urbanística aplicable y su relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero que se revisa (págs. 19 a 20 inclusive)
- Coherencia interna de la ordenación y su relación con la información urbanística y objetivos de planeamiento. Análisis de otras alternativas de ordenación (págs. 21 a 24 inclusive)
- Encuadre legal (pág. 24 y 25 inclusive)
- PLANOS GENERALES

ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN (pág. 26)

- Cuadros de características técnicas de la ordenación (pág. 27 a 30 inclusive)

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN (págs. 31 a 44 inclusive)

III.- INFORME A LAS ALEGACIONES PRODUCIDAS EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA. (págs. 45 a 96 inclusive).

Alegaciones particulares. (págs. 47 a 52 inclusive)

Anexo (Texto íntegro de las alegaciones formuladas en el período de la Información Pública del expediente e Informes de AENA y de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar). (pág. 53)

Alegación nº1 (págs. 54 a 57 inclusive).

Alegación nº 2 (págs. 58 a 70 inclusive).

Alegación nº 3 (págs. 71 a 77 inclusive).

Informe de Aena (págs. 78 a 92 inclusive).

Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (93 a 96 inclusive)

En Alajero, a 31 de agosto de 2011

La Secretaria Accidental

Fdo., M^a Begoña Hernández Martín

DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que LA COTMAC EN SESIÓN DE 26/09/2011 ACORDÓ APROBAR DEFINITIVAMENTE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O. DE ALAJERO, 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 Eliás
P.A. Demelza García Marichal

