



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NORMATIVA**

TOMO V-2



INGENIERÍA
TÉCNICA
CANARIA, S.A.

EQUIPO REDACTOR

Francisco J. González González Jaraba
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

José Miguel Díaz Martínez
Arquitecto

AGOSTO 2008



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,



NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



TITULO I.- ORDENANZAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

ARTÍCULO 1 TIPOS DE ORDENACIÓN: TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS3

ARTÍCULO 2 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES3

ARTÍCULO 3.- TIPOLOGÍA M-24

ARTÍCULO 3.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN4

ARTÍCULO 3.2 RÉGIMEN DE USOS.....6

ARTÍCULO 4.- TIPOLOGÍA M-2A6

ARTÍCULO 4.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....6

ARTÍCULO 4.2 RÉGIMEN DE USOS.....8

ARTÍCULO 5 TIPOLOGÍA M-3.....9

ARTÍCULO 5.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....9

ARTÍCULO 5.2.- RÉGIMEN DE USOS11

ARTÍCULO 6 TIPOLOGÍA CJ.- DISPOSICIONES GENERALES.....11

ARTÍCULO 6.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN12

ARTÍCULO 6.2 REGULACIÓN DE USOS.....14

ARTÍCULO 7 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS14

ARTÍCULO 7.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN14

ARTÍCULO 7.2 REGULACIÓN DE USOS.....15

ARTÍCULO 8.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS DEPORTIVAS.....15

ARTÍCULO 8.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN16

ARTÍCULO 8.2 REGULACIÓN DE USOS.....16

ARTÍCULO 9.- ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RAJITA.....18

ARTÍCULO 9.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN18

ARTÍCULO 9.2 REGULACIÓN DE USOS.....18

ARTÍCULO 10.- ORDENANZA ESPECÍFICA LA RAJITA (DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS)19

ARTÍCULO 10.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN19

ARTÍCULO 10.2 REGULACIÓN DE USOS.....20

TITULO II.- DESARROLLO , EJECUCION Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL20

ARTÍCULO 11 DISPOSICIONES GENERALES20

ARTÍCULO 12 CONCEPTOS21

ARTÍCULO 13 PLANES ESPECIALES.....21

ARTÍCULO 14 ESTUDIOS DE DETALLE.....21

ARTÍCULO 15 PLANES PARCIALES.....22

ARTÍCULO 16 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES23

ARTÍCULO 17 EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES.....24

ARTÍCULO 18.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO25

TITULO III.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....26

ARTÍCULO 19 CONTENIDO.....26

ARTÍCULO 20 MEDIDAS CORRECTORAS EN EL SUELO URBANO.....26

ARTÍCULO 21 MEDIDAS CORRECTORAS EN EL SUELO URBANIZABLE.....37

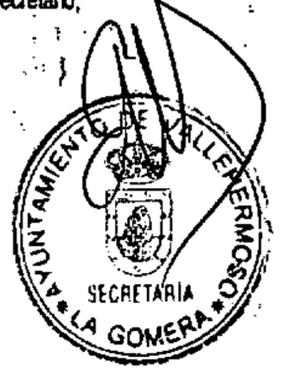
ARTÍCULO 22 MEDIDAS PROTECTORAS PARA EL SUELO URBANO ANTE LOS RIESGOS NATURALES.....45

ARTÍCULO 23 MEDIDAS PROTECTORAS PARA EL SUELO URBANIZABLE ANTE LOS RIESGOS NATURALES.....48



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



TITULO I.- ORDENANZAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LAS TIPOLOGIAS

EDIFICATORIAS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Tipos de ordenación: Tipologías edificatorias

Se establecen tipologías distintas para la edificación, debidamente identificadas con las siguientes siglas:

TIPO M2: Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación residencial entre medianeras de dos plantas.

TIPO M2A: Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación residencial entre medianeras de dos plantas y ático.

TIPO M3: Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación residencial entre medianeras con frente a dos vías a diferente nivel, con tres plantas a la calle inferior y dos plantas a la calle superior en el suelo urbano consolidado.

TIPO CJ-700 Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada (700 m²).

TIPO CJ-400 Corresponde al tipo de ordenación descrito como edificación residencial unifamiliar aislada (400 m²).

Artículo 2 Condiciones estéticas generales para las edificaciones

Todas las tipologías edificatorias deberán respetar las siguientes condiciones estéticas en las edificaciones:

- 1) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

El Secretario,



- 2) La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.

No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

CAPITULO II AMBITOS URBANÍSTICOS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION 1º EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA

Artículo 3.- Tipología M-2

Artículo 3.1 Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela:

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) m².
- Fachada mínima: Seis (6) m
- Círculo inscribible en la parcela: Seis (6) metros de diámetro con la excepción de las parcelas cuyos linderos medianeros o traseros den a edificaciones existentes, no serán de aplicación las anteriores condiciones.

b) Condiciones de posición del edificio en la parcela

- Retranqueos: No se establecen, la edificación se alineará obligatoriamente con el vial. En los suelos urbanizables el retranqueo será de tres metros a la alineación de vial, con carácter obligatorio.
- Fondo edificable: No se establece

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre alineación exterior, con la excepción mencionada, y con los linderos sobre líneas de medianería; pudiendo abrirse patios a estos últimos.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,



c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes por cada planta:

- En planta baja el 100%
- En planta alta el 100%

d) Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo dos (2) plantas
- Altura de unidades métricas: máximo de ocho (8) metros.

La medición de alturas se efectuará en cualquier punto de la parcela. La rasante será la señalada por la Oficina Técnica Municipal, previa solicitud del interesado. No se permiten plantas diáfanas. Para ganar altura respecto a una vía superior, sólo se permitirá la realización de muros de piedra vista con su trasdós relleno y con una altura máxima de dos metros (2,00 m). Las cajas de escalera no podrán apreciarse en fachada, debiendo estar retranqueadas al menos tres metros (3,00 m.).

e) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Coeficiente de edificabilidad: 2,00 m²/m²

f) Cubiertas.

La cubierta podrá ser plana y transitable. En las fachadas con las vías públicas se rematará la cubierta con faldones de teja en una proporción de al menos el 10% de su superficie.

g) Volados.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación con volados de ancho máximo de 80 cm., a excepción de la Calle Mayor, Calle Triana y Calle de La Iglesia, en las cuales no se permite sobresalir con ningún tipo de vuelo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,

El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- h) Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.
Las generales establecidas por el presente Plan General en las Condiciones Generales.
- i) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera o cualquier otro material con acabado en color madera.
- j) La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías. La proporción mínima de los huecos será de 1:1,5.
- k) No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.



Artículo 3.2 Régimen de Usos

- 1) Uso Característico: Residencial en vivienda entre medianeras.
- 2) Usos Tolerados:
 - a) Edificaciones destinadas al uso turístico asimilable
 - b) Talleres artesanales, bares, restaurantes, oficinas y dotacional en la modalidad de equipamiento en planta baja cuya actividad sea compatible con la vivienda.
 - c) Oficinas, comercial y dotacional en la modalidad de equipamiento de cualquier categoría, en planta baja.
- 3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 4.- Tipología M-2A

Artículo 4.1 Condiciones de la edificación

- l) Condiciones de la parcela:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) m².
- Fachada mínima: Seis (6) m
- Círculo inscribible en la parcela: Seis (6) metros de diámetro con la excepción de las parcelas cuyos linderos medianeros o traseros den a edificaciones existentes, serán de aplicación las anteriores condiciones.



m) Condiciones de posición del edificio en la parcela

- Retranqueos: No se establecen, la edificación se alineará obligatoriamente con el vial.
- Fondo edificable: No se establece

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre alineación exterior, con la excepción mencionada, y con los linderos sobre líneas de medianería; pudiendo abrirse patios a estos últimos.

n) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes por cada planta:

- En planta baja y primera el 100%
- En planta tercera (ático) el 60%. Retranqueo de tres metros (3.00 m.) respecto a fachadas a calles o caminos.

o) Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo tres (3) plantas
- Altura de unidades métricas: máximo de once (11) metros.

La medición de alturas se efectuará en el punto medio de la fachada, tomando como rasante el bordillo de la acera. Esta medición se efectuará cada doce (12) m de longitud de fachada. Las cajas de escalera no podrán apreciarse en fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros (3.00 m.) respecto a fachada de ático.

p) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,



- Coeficiente de edificabilidad: 2,60 m²/m²

- q) Cubiertas.
 - La cubierta podrá ser plana y transitable. En las fachadas con las vías públicas se rematará la cubierta con faldones de teja en una proporción de al menos el 10% de su superficie.

- r) Volados.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación con volados de ancho máximo de 80 cm., a excepción de la Calle Mayor, Calle Triana y Calle de La Iglesia, en las cuales no se permite sobresalir con ningún tipo de vuelo.

- s) Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Las generales establecidas por el presente Plan General en las Condiciones Generales.

- t) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera o cualquier otro material con acabado en color madera.

- u) La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías. La proporción mínima de los huecos será de 1:1,5.

- v) No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

Artículo 4.2 Régimen de Usos

- 1) Uso Característico: Residencial en vivienda entre medianeras.

- 2) Usos Tolerados:
 - a) Edificaciones destinadas al uso turístico asimilable



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

- b) Talleres artesanales, bares, restaurantes, oficinas y dotacional en la modalidad de equipamiento en planta baja cuya actividad sea compatible con la vivienda.
- c) Oficinas, comercial y dotacional en la modalidad de equipamiento de cualquier categoría, en planta baja.



4) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 5 Tipología M-3

Artículo 5.1 Condiciones de la edificación

a) Condiciones de la parcela:

- Superficie mínima: Ciento veinte (120) m².
- Fachada mínima: Ocho (8) m
- Círculo inscribible en la parcela: Ocho (8) metros de diámetro.

Cuando se trata de parcelas cuyos linderos medianeros o traseros den a edificaciones existentes, no serán de aplicación las anteriores condiciones.

b) Condiciones de posición del edificio en la parcela

- Retranqueos: No se establecen en las dos plantas inferiores. La tercera planta se retranqueará al menos dos metros en su fachada a la calle inferior.
- Fondo edificable: No se establece

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre alineación exterior, con la excepción mencionada, y con los linderos sobre líneas de medianería; pudiendo abrirse patios a estos últimos.

c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes por cada planta:

- En planta baja a ambas vías el 100%
- En planta tercera el 80%

d) Condiciones de volumen y forma del edificio.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



- Altura del edificio: máximo dos (2) plantas a calle superior y tres plantas a calle inferior.
- Altura de unidades métricas: máximo de ocho (8) metros a calle superior y doce (12) a calle inferior.
- En el caso de que el desnivel de las calles sea superior a cinco (5) metros, se permitirá la construcción de una planta diáfana en el nivel inferior sin que compute a efectos de edificabilidad y altura.

La medición de alturas se efectuará en el punto medio de la fachada, tomando como rasante el bordillo de la acera. Esta medición se efectuará cada dieciséis (16) m, banqueando la edificación si fuese necesario.

Las cajas de escalera no podrán apreciarse en fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros (3.00 m.) respecto a la fachada de la última planta.

e) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Coeficiente de edificabilidad: 2,80 m²/m²

f) Cubiertas.

- La cubierta podrá ser plana y transitable. En las fachadas con las vías públicas se rematará la cubierta con faldones de teja en una proporción de al menos el 10% de su superficie.

g) Volados.

- Sólo se permitirá sobresalir de la alineación con volados de ancho máximo de 80 cm., a excepción de la Calle Mayor, Calle Triana y Calle de La Iglesia, en las cuales no se permite sobresalir con ningún tipo de vuelo.

h) Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Las generales establecidas por el presente Plan General en las Condiciones Generales.

- i) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera o cualquier otro material con acabado en color madera.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



j) La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías. La proporción mínima de los huecos será de 1:1,5.

k) No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

Artículo 5.2.- Régimen de Usos

1) Uso Característico: Residencial en vivienda entre medianeras.

2) Usos Tolerados:

- a) Edificaciones destinadas al uso turístico asimilable.
- b). Talleres artesanales, bares, restaurantes, oficinas y dotacional en la modalidad de equipamiento en plantas bajas a calles, cuya actividad sea compatible con la vivienda.
- c) Oficinas, comercial y dotacional en la modalidad de equipamiento de cualquier categoría.

3) Usos Prohibidos: Los restantes.

SECCION 2º EDIFICACIÓN AISLADA (TIPO CJ)

Artículo 6 Tipología CJ.- Disposiciones Generales

Corresponde a esta ordenanza las zonas de la ciudad caracterizada por una baja densidad edificatoria y demográfica, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas.

Se pretende por tanto la recuperación de su imagen y densidad introduciendo nuevas construcciones aisladas con abundante jardinería en su alrededor.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

Lo constituyen Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con Jardín y obligatoriedad de dotación de una (1) plaza de garaje por vivienda.

En esta tipología el número máximo de viviendas por parcela mínima será de 2, aisladas o pareadas.



A estos efectos se entenderá por pareada aquella construcción, que constituyendo un solo cuerpo de edificación albergue en su interior dos viviendas agrupadas en sentido horizontal por una medianera común cuya longitud de contacto no podrá ser inferior al 50% de la mayor de las dimensiones.

Artículo 6.1 Condiciones de la edificación

a) Condiciones de las parcelas.

- Superficie mínima: CJ-700700,00 m²
CJ-400400,00 m²

- Fachada mínima y círculo inscribible en parcela: 12 metros

En caso que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones, o constituya finca registral, es decir, sea una parcela residual, no serán de aplicación las anteriores condiciones si las incumple por defecto.

b) Separación a linderos.

Será como mínimo de tres (3) m a los linderos laterales y al de fondo (testero).

En ningún caso podrá adosarse la edificación a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción de garajes que queden adosados a un lindero lateral y al posterior, de cuatro con cincuenta por seis (4,5 x 6) metros libres máximo. No se permitirán en el subsuelo de las separaciones a linderos construcciones habitables.

c) Retranqueos respecto a alineaciones exteriores.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

La separación mínima entre el plano de fachada del edificio y la alineación oficial exterior será de tres (3) m.

No se permite ocupar estos retranqueos con ningún tipo de construcciones ni bajo rasante.



d) **Ocupación.**

Se establece una ocupación máxima del 40%.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere en más de uno el nº máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido de escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

Todo ello siempre que en el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General no se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela, en cuyo caso podrá redactarse un estudio de detalle que ordene los volúmenes, quedando sin efecto las determinaciones contenidas en el párrafo anterior.

El espacio libre resultante habrá de ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

e) **Edificabilidad permitida.**

Los coeficientes de edificabilidad sobre superficie de parcela será de 0,60 m²/m².

f) **Altura máxima.**

Dos plantas con altura de remate de siete con sesenta (7,60) metros, con azotea, y nueve con diez (9,10) con cubierta inclinada.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por el mismo Pleno, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario.

Artículo 6.2 Regulación de usos.

Se permitirán los siguientes usos:

- a) Residencial: Unifamiliar aislada o pareada con las salvedades indicadas en el párrafo anterior (Tipología de la edificación).
- b) Despacho profesional vinculado a la vivienda, con superficie inferior al 20% de la vivienda.
- c) Dotacional en la modalidad de equipamiento, espacios libres y servicios públicos



SECCION 3º DOTACIONES / EQUIPAMIENTOS

Artículo 7 Dotaciones y Equipamientos

Son las edificaciones destinadas a Usos Docentes o Culturales (E), Administrativos (A), Infraestructuras (I), Social (S) y Comerciales (C).

Artículo 7.1 Condiciones de la edificación

- a) Condiciones de las parcelas.
Las indicadas en planos de ordenación.
- b) Separación a linderos.
No se establece. La disposición dentro de la parcela será libre. En el caso de apertura de huecos a los linderos laterales y traseros, la separación mínima será de tres (3) m.
- c) Retranqueos respecto a alineaciones exteriores.
No se establece. La disposición dentro de la parcela será libre.
- d) Ocupación.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

- Uso administrativo: 100%.
 - Resto de usos: 80%.
- e) Edificabilidad permitida.
- Uso administrativo: 1,80 m²/m².
 - Resto de usos: 1,50 m²/m².
- f) Altura máxima:
- 3 plantas, 12,00 mts.
- g) Vuelos:
- No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.



Artículo 7.2 Regulación de usos.

- 1) Uso Característico: Edificaciones destinadas a Centros Sociales, Asistenciales, Administrativos, Escolares y Comerciales.
- 2) Usos Tolerados: Guarderías infantiles, Centros Culturales, Salas de Exposiciones y Conferencias, Talleres Educativos, Asistencia Médica Primaria, Consultorios Médicos y Centros de Rehabilitación. En planta bajo rasante se permitirá una ocupación del 100% para el uso de aparcamientos e instalaciones de la edificación sobre rasante.
- 3) Usos Prohibidos: Los restantes.

SECCION 4º ESPACIOS LIBRES / ZONAS DEPORTIVAS

Artículo 8.- Espacios Libres y Zonas Deportivas

Son zonas verdes destinadas principalmente al ajardinamiento, espacios libres de dominio y uso público destinados a plazas y parques urbanos, terrenos destinados a equipamiento deportivo (Ordenanzas EL, PZ y ZD).



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

Artículo 8.1 Condiciones de la edificación

a) Condiciones de las parcelas.

Las indicadas en planos de ordenación.

b) Separación a linderos.

No se establece. La disposición dentro de la parcela será libre.

c) Retranqueos respecto a alineaciones exteriores.

- \geq tres (3) metros.

d) Ocupación.

- 10% para edificaciones auxiliares.
- 80% para instalaciones deportivas cubiertas.

e) Edificabilidad permitida.

- 0,10 m²/m² para edificaciones auxiliares.
- 0,80 m²/m² para instalaciones deportivas cubiertas.

f) Altura máxima:

- 1 planta, 4,00 mts para edificaciones auxiliares.
- Para instalaciones deportivas cubiertas se permitirá la altura necesaria para la actividad a desarrollar.

g) Vuelos:

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.

Artículo 8.2 Regulación de usos.

1) Uso Característico: Plazas públicas, jardines, áreas de juego, paseos peatonales, e instalaciones deportivas.

2) Usos Tolerados: Elementos de ocio y amueblamiento urbano, kioscos de venta de prensa y bebidas, instalaciones deportivas al aire libre, así como instalaciones de





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

mantenimiento. En las plazas públicas se tolerará el uso de aparcamientos bajo rasante ocupando el 100% de la parcela.

5) Usos Prohibidos: Los restantes.





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

CAPITULO III ORDENANZA ESPECÍFICA (LA RAJITA-TURISTICO)



Artículo 9.- Ordenanza específica de La Rajita

Artículo 9.1 Condiciones de la Edificación

a) Condiciones de posición del edificio en la parcela

- Retranqueos: \geq tres (3) metros a todos los linderos, en los cuales no se podrán llevar a cabo edificación, estableciéndose las siguientes excepciones:
 - a) En el lindero de la ladera se omitirá el retranqueo para permitir la incorporación de las formaciones rocosas en las zonas ajardinadas del hotel.
 - b) En el lindero del barranco se permitirá el adosamiento de las edificaciones en una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros para evitar la excesiva linealidad.
 - c) En el lindero de la playa la edificación cumplirá lo establecido en la legislación de costas.

b) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- 50% de ocupación. Dentro de esta no se computarán las edificaciones que tengan sus cubiertas tratadas y acondicionadas de forma que puedan ser integradas en los espacios libres de esparcimiento y uso común, como jardines, solares, plazas, etc.

c) Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo planta baja + tres (3) plantas, doce (12) metros.

d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m²

Artículo 9.2 Regulación de usos.

Se permitirán los siguientes usos:



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

- Uso Característico: Turístico, en la categoría de hotel con una categoría mínima de 4* y 490 plazas alojativas como máximo.

- Usos permitidos: Comercial, en la categoría de locales comerciales con un máximo 400,00 m², Salas de Reunión, Hostelería y Restauración y Ocio-Recreativos.

- Usos prohibidos: Los restantes.



CAPITULO IV ORDENANZA ESPECÍFICA (LA RAJITA-DOT/EQUIP.)

Artículo 10.- Ordenanza específica La Rajita (Dotaciones y Equipamientos)

Son edificaciones destinadas a Centros Sociales y Asistenciales, Escolares y Administrativos.

Artículo 10.1 Condiciones de la edificación

- a) Condiciones de las parcelas.
Las indicadas en planos de ordenación.
- b) Separación a linderos.
 - \geq tres (3) metros a todos los linderos.
- c) Retranqueos respecto a alineaciones exteriores.
 - No se establece. La disposición dentro de la parcela será libre.
- d) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 - Se establece una ocupación máxima del 60%.
- e) Condiciones de volumen y forma del edificio:
 - 2 plantas, 8,00 mts.
- f) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

Se establece una edificabilidad máxima de 1,20 m²/m².

g) Volados:

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.



Artículo 10.2 Regulación de usos.

1) Uso Característico: Edificaciones destinadas a Centros Sociales, Asistenciales, Administrativos y Escolares.

2) Usos Tolerados: Guarderías infantiles, Centros Culturales, Salas de Exposiciones y Conferencias, Talleres Educativos, Asistencia Médica Primaria, Consultorios Médicos y Centros de Rehabilitación. En planta bajo rasante se permitirá una ocupación del 100% para el uso de aparcamientos e instalaciones de la edificación sobre rasante.

6) Usos Prohibidos: Los restantes.

TITULO II.- DESARROLLO, EJECUCION Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 11 Disposiciones Generales

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Vallehermoso, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en la presente normativa.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central, Gobierno de Canarias o Cabildo de La Gomera corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del Plan, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por el Organismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

SECCION 1º

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO



Artículo 12 Conceptos

El desarrollo del Plan General que nos ocupa se instrumentará mediante:

- a) Planes Especiales, que desarrollarán o complementarán las determinaciones del presente Plan General, ordenando elementos o aspectos específicos.
- b) Planes Parciales, tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del presente Plan General de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- c) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Parciales o Especiales para manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Artículo 13 Planes Especiales.

Los Planes Especiales podrán como finalidad las previstas en el artículo 37 del TRLotc-Lenac.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentaciones que señalan la legislación urbanística en vigor y en especial, los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Se redactará un Plan Especial del Patrimonio Etnográfico del municipio, así como, un Plan Especial de Objetivos Ambientales para la protección de las palmeras en la zona de taza y Cubaba.

Artículo 14 Estudios de Detalle.

Para la debida aplicación del Plan General así como los instrumentos de desarrollo de las mismas en el suelo urbano, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,

planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.



Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una manzana o unidad urbana equivalente. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, así como el 140 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 15 Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado y suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos urbanísticos correspondientes delimitados por el Plan General, remitiendo la ordenación detallada y completa a la tramitación del correspondiente instrumento de desarrollo, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos en la ficha correspondiente, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.



Artículo 16 Ejecución de los Sistemas Generales

Los Sistemas Generales previstos en el presente Plan General se obtendrán de la siguiente manera:

A.- Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación) de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado según las determinaciones del presente Plan General, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos, de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente Plan General. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLotc-Lenac. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por el Ayuntamiento de Vallehermoso, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario,

éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente Plan General



Artículo 17 Ejecución de las Dotaciones

1. El suelo preciso por el presente Plan General para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLotc-Lenac, se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras

3.- Cuando no esté prevista por el presente Plan General, o no se haya delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

4.- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC; de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario



Artículo 18.- Régimen de fuera de ordenación en suelo urbano

Las construcciones y edificaciones comprendidas en el suelo urbano que resulten disconformes con las determinaciones de este Plan General, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación en conformidad con lo estipulado en el artículo 44 del TRLOTENC'00.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

En el caso de obras de remodelación con demolición parcial o total de la edificación, será obligatorio respetar las alineaciones establecidas.



ORDENACIÓN PORMENORADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

TITULO III.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.



Artículo 19 Contenido.

La correcta ubicación espacial de las actuaciones no garantiza una buena integración en el medio por lo que, además de la elección del emplazamiento, como medida preventiva en la fase de planeamiento general, deberán evaluarse las afecciones que se producirían a partir del planeamiento de desarrollo y ejecución. Esto permitiría controlar el "cómo" se realizan las acciones, cuestión que, obviamente, escapa a los objetivos planteados en este instrumento de planeamiento.

Desde la óptica del planeamiento general, sólo podrán ser controladas la dimensión y localización espacial de las actuaciones, puesto que las determinaciones emanadas a ese nivel no tienen mayor grado de concreción y se limitan a definir la clasificación del suelo y la asignación de usos, pero la forma de ejecutarse deberá ser controlada desde los planeamientos de desarrollo y ejecución más específicos.

De cualquier modo, desde este Plan General se propone la adopción de una serie de medidas correctoras de tipo general, con el fin de establecer recomendaciones a la hora de ejecutar el planeamiento. Estas medidas se exponen en los siguientes artículos.

Artículo 20 Medidas correctoras en el Suelo Urbano.

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales derivados de algunas determinaciones del planeamiento, especialmente los ligados a la urbanización y/o edificación de nueva implantación, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes: modificación previsible e irreversible de las geoformas, eliminación de la cobertura vegetal, desestructuración general del suelo con la consiguiente modificación de los flujos de escorrentía, alteración general del paisaje, tanto en el lugar de la actuación como en el entorno, etc.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,

Sin embargo, otros efectos ligados a las nuevas áreas de suelo urbano sí pueden ser corregidos total o parcialmente.

Para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública, garantizar el mayor grado de integración de los ámbitos urbanizados y reducir al mínimo los efectos negativos que puedan asociarse a las obras que afecten a estos sectores, corregir impactos preexistentes, además de garantizar la culminación de un proceso urbanístico adecuado y respetuoso con el patrimonio natural e histórico – artístico – cultural del espacio, las medidas propuestas son las siguientes:

- En general se deberán adoptar las medidas necesarias para impulsar la consolidación de estas áreas, fomentando la ocupación en las parcelas y espacios libres existentes en el interior de la trama urbana, evitando en este caso la colmatación lenta y desordenada que caracteriza los sectores ya consolidados por la edificación. En tanto se formaliza la ocupación se procederá a la retirada a vertedero autorizado de residuos, (chatarras, restos vegetales, etc.), que puedan existir en estos espacios y a ejercer un control que evite la acumulación de residuos en tanto se procede a la ocupación.

- En la medida de lo posible, se fomentará la creación de zonas verdes, equipamiento social, deportivo, sanitario, docente, etc., con localización en parcelas en las que se garantice el mayor servicio posible a la población.

- Mejora del trato de borde de las áreas de contorno en contacto con Suelo Rústico. Se suavizarán, en la medida de las posibilidades, los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

En general, serían recomendables estudios pormenorizados de bordes exteriores y de los conjuntos urbanos al objeto de determinar la mejor imagen para observadores posicionados en áreas con potencial de vistas externas.





ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.
El Secretario,



- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el suelo urbano, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc.

- Se procederá a la retirada a vertedero autorizado de los residuos, (chatarras, escombros, tierras, etc.), que se observan en estos entornos urbanos.

- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial deben conllevar un estudio detallado (Evaluación de Impacto Ecológico) que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sean más visibles y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal con especies autóctonas o características del entorno.

- Respecto a las características de las edificaciones: Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes predominantes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita. En general, para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del medio rural gomero o con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante, (en cuanto a altura, planta, materiales, etc., al objeto de lograr una integración paisajística adecuada). Como norma general, se evitará la tipología casa – salón, regulándose con especial énfasis el tamaño, material y color de puertas garajeras.

Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, El Secretario,

Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.



Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores ocres, almagres y térreos, en tonos mates, aunque no se descarta el empleo de colores blanco y beige en áreas en las que se observa su uso de manera predominante. En cualquier caso, se procurará el mayor grado posible de homogeneidad y armonía en este aspecto en el medio urbano de acogida y se evitarán los contrastes cromáticos impactantes, tanto en colores de fachadas y cubiertas, como en elementos accesorios de la edificación.

En cuanto a los huecos en edificación, se procurará guardar la proporción 1 : 1.5 m, con recomendación de estas medidas máximas.

- En general, se procurará el mejor grado de integración del paisaje urbano, eliminando o bien ocultando - suavizando la incidencia negativa de los impactos preexistentes e impulsando actuaciones en presencia de mayor efecto positivo. Por su parte, en situaciones caóticas como la que se observa en el conjunto de Alojera, además de evitar nuevos desarrollos que respondan a los tipos salón, se procurará la unificación de colores de fachadas con empleo de la gama de térreos y ocres, y asimismo se utilizará la vegetación, (preferentemente palmeras canarias), para ocultar las fachadas de mayor incidencia negativa. En el caso del casco urbano de Vallehermoso, se realizará un Plan Especial de Reforma Interior del núcleo, que determine las actuaciones encaminadas a la revalorización de la calidad urbana del espacio.

De manera general, pero especialmente en aquellos ámbitos de mayor exposición visual desde puntos cercanos que concentran mayor número de observadores, (viario, miradores, asentamientos rurales, senderos, etc.), se cuidará el acabado de las cubiertas en la edificación, (empleo preferente de tejas), y se recomienda la sustitución los colores verde césped y rojos por negros, marrones o verdes oscuros, que contribuyan a reducir el impacto paisajístico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como las modificaciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Respecto a las infraestructuras y equipamientos: La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.



- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes. En general se procurará la ejecución de las actuaciones necesarias en cuanto a instalaciones y a la corrección de deficiencias en materia de saneamiento y depuración.

Se controlará el vertido a la red de alcantarillados de efluentes procedentes de instalaciones comerciales que se desarrollen en conjunción con los usos residenciales.

- En relación con la red viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes (adaptación en cada caso al piso bioclimático correspondiente), debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje circundante, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

- Para conseguir en el suelo urbano las más adecuadas condiciones de habitabilidad urbana y tranquilidad pública posibles:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.



Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamientos.

Se abordarán actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.



Corrección de deficiencias y sustitución si existe deterioro del mobiliario urbano. Elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público y viario, señalización, barandillas protectoras, contenedores de basuras, etc.) suficiente y acorde con las características edificatorias existentes.

Se procurará la supresión de barreras físicas que impidan o dificulten el tránsito peatonal por aceras, el cruce de calles, etc.

Se deberá evitar y resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del "cableado" sistemático de fachadas. Para ello se aportan las siguientes soluciones: en lo posible, canalización subterránea del cableado; conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan. Se trataría de una perforación longitudinal de los aleros que permita la ocultación visual del cableado a su paso por la fachada; instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma; utilización de canaletas de p.v.c. en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior; utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado; en todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.

- Protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico: se adoptarán las necesarias actuaciones de restauración o rehabilitación, y se adoptarán las medidas específicas de protección y se actuará de forma importante en lo referente a educación y concienciación ciudadana al respecto.

En Vallehermoso casco, dentro del perímetro del sector o conjunto que se ha catalogado "con predominio de edificaciones de valor etnográfico y arquitectónico", se recomienda el

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009

El Secretario,



desarrollo de un Plan Especial de Protección que regule, además del carácter y alcance de las obras que se puedan ejecutar en cada una de las edificaciones, las características de las actuaciones que se puedan realizar en su entorno.

Con respecto a los bienes patrimoniales, se realizarán valoraciones concretas estableciendo si fuera necesario zonas de protección, y se procurará la rehabilitación y reutilización más adecuada de edificios desocupados, si fuera el caso.



Con carácter general, se aconseja la restauración - rehabilitación para ubicación de equipamientos públicos en edificios patrimoniales en peligro de desaparecer, tal como se ha actuado con la Casa de Cultura de Vallehermoso.

- En principio, el mayor potencial de transformación territorial inherente al planeamiento propuesto se circunscribe a las bolsas de suelo reservado para la expansión futura de la edificación. Será en estos sectores donde la ejecución de desmontes y taludes, el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierras serán más significativos. Entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:

Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto; siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.

Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



Los excedentes de tierras, y cualquier otro residuo generado por obras de urbanización serán debidamente trasladados a vertedero autorizado.



- Se adoptarán las medidas que aseguren la conservación de valores naturales destacados presentes en espacios aún no ocupados por la urbanización: trasplante o conservación in situ de especímenes vegetales singulares, retirada para reutilización de suelo fértil, retirada de la piedra que conforma bancales agrícolas, etc., así como del patrimonio histórico - cultural de posible presencia en espacios no ocupados, se encuentren catalogadas o no.

Se evitará la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

- En el caso del Suelo Urbano Consolidado de Alojera (núcleo principal del Valle de Alojera), además de las genéricas indicadas, se recomienda:

- 1.- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de los barrancos afectados.
- 2.- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en el entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.
- 3.- Limpiar el cauce del barranco del Almendro a su paso junto al núcleo de La Plaza, eliminando los vertidos de acopios de tierras, escombros y chatarras a través del traslado de estos residuos a vertederos controlados. Así, se facilitará la escorrentía a través de este colector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.



- En el Suelo Urbano No Consolidado de Vallehermoso, además de las medidas correctoras genéricas indicadas, se recomienda:

1.- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libres los tramos de los barrancos afectados.



2.- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en el entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal (apantallamiento vegetal), no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.

3.- En lo posible, se deberá consolidar la edificación en los espacios intersticiales de los Suelos Urbanos Consolidados colindantes antes de proceder a la ejecución de los Suelos Urbano No Consolidados propuestos.

4.- Eliminar los vertidos de acopios de tierras, escombros y chatarras del barranco de los Rosales, situado al noroeste del núcleo, trasladando estos residuos a vertederos controlados, con el objeto de reducir el impacto paisajístico de este tipo de acumulaciones y limpiar los cauces para disminuir el riesgo de obstrucción durante episodios de intensas lluvias.

5.- El Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, en su artículo 7 contempla una serie de determinaciones urbanísticas de contenido ambiental para el suelo urbano. El apartado "c" de este artículo hace referencia específicamente a la reutilización del suelo vegetal. Dado que este suelo urbano se localiza en una unidad ambiental de elevada capacidad agrológica, se aplicarán las siguientes medidas correctoras respecto a la reutilización del suelo vegetal:

- Cuando se efectúen las labores de retirada del suelo, se ha de evitar en todo momento la creación de compactaciones en la superficie, que aunque inevitables, se han de soslayar en todo momento, ya que crean obstrucciones en los macroporos, lo que dificulta el que se sigan efectuando interacciones entre el suelo y aire, que dañarían a la flora



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

edáfica aeróbica y, por tanto, a la estructura, ya que éstos junto con la materia orgánica son los agentes cementantes de los agregados del suelo. Para evitar esta compactación se evitará cualquier tipo de manipulación en donde el suelo no esté seco o presente un grado de humedad menor del 75%. Por otro lado, quedará terminantemente prohibido el paso reiterado de la maquinaria pesada sobre el material.



- Los suelos serán acopiados en capas que no superen los 2 metros de altura durante un período no superior a los 12 meses, en un lugar, a ser posible, llano para evitar deslizamientos y protegido de la acción del viento para que no se efectúe un barrido importante en la superficie de los acopios que produzca una pérdida del material. Si por algún motivo las acumulaciones de tierra no fueran reutilizadas en el período anteriormente citado, se procederá a sembrar en su superficie con leguminosas autóctonas, añadiendo *mulch* para evitar el deterioro de las cualidades del mismo.

La reutilización se realizará sobre el terreno seco con un perfil similar al original, con maquinaria de ruedas de goma y ligeras en cuanto al peso, que aseguran la no compactación del suelo, puesto que la obstrucción de los poros del suelo supone el desarrollo de condiciones anóxicas que conllevan a una pérdida de la estructura del suelo.

- Se escarificará la superficie de cada capa de 15 centímetros de espesor antes de cubrirla y de no menos de 65 centímetros si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, asimismo se evitará el deslizamiento de la tierra extendida y se facilitará la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará, en todo caso, el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

- Si al terreno vegetal no se le ha dado un abono previo, será conveniente la aplicación al hoyo de materia orgánica y abono mineral para facilitar el arraigo de las especies que se vayan a plantar.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva de mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario: *Canes*



- En el Suelo Urbano No Consolidado de La Rajita, además de las medidas correctoras genéricas indicadas, se recomienda:

1.- Se procurará un desarrollo singular para el destino urbano-turístico que se pretende para este espacio.

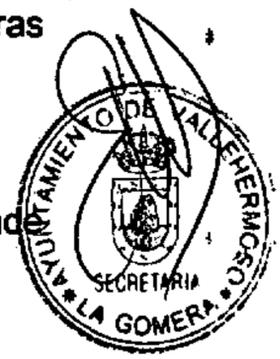
2.- Retranquear las posibles edificaciones respecto al arranque de la vertiente que limita el sector de suelo afectado por el Este, evitando en todo caso cualquier incidencia sobre la misma. Del mismo modo, la ejecución de la propuesta deber asegurar una mínima incidencia sobre el límite lecho del barranco de Erque.

3.- Tratamiento paisajístico de borde que permita la integración visual de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento debe prestar especial atención al tránsito hacia el lecho del barranco, debiéndose retranquear las posibles edificaciones de nueva implantación y, en todo caso, resolver mediante una vía peatonal seguida de una franja vegetal, no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del ámbito.

4.- Contemplar como espacio libre las prolongaciones septentrional y suroriental del sector de suelo considerado.

5.- Realizar un estudio de evaluación de impacto ecológico del proyecto de ejecución de la propuesta.

- En el Suelo Urbano Consolidado de Chipude, además de las medidas genéricas indicadas, se deberá atender a la directriz 112.3.a., que es una norma directiva (ND), la cual señala lo siguiente: "El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y, en particular: Evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros".



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



Por tanto, en los suelos urbanizables se respetará el nivel de pendiente apuntado, mientras que en el Suelo Urbano de Chipude se evitará, en la medida de lo posible ocupar los terrenos que superen la citada pendiente. Si fuera necesario se aplicarán medidas correctoras, como por ejemplo, el revestimiento con piedra seca de los muros contruidos en desmontes y terraplenes de pequeñas dimensiones realizados para la construcción del espacio público; la revegetación utilizando especies propias del entorno o, en su caso, de porte adecuado para ocultar los desmontes, etc.

Artículo 21 Medidas correctoras en el Suelo Urbanizable.

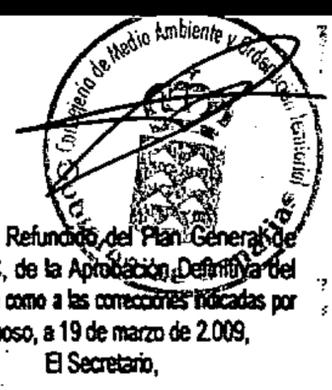
Las medidas de aplicación en este caso, aunque también pretenden la corrección de impactos preexistentes, van preferentemente enfocadas a garantizar desarrollos urbanísticos ambientalmente integrados y respetuosos con el medio de acogida, a saber:

- Los desarrollos urbanísticos deberán cuidar al máximo la ordenación al objeto de garantizar la mejor relación posible entre el aprovechamiento del suelo y la adecuación paisajística y ambiental del espacio. Se evitarán concentraciones excesivas y se procurará mantener uniformidad de diseño para el conjunto del suelo urbanizable.

En general se optará por las soluciones y formas de realizar las intervenciones o ejercer las actividades que resulten más compatibles con los objetivos de protección de los recursos naturales y culturales.

- Se suavizarán los bordes rectilíneos de los suelos urbanizables que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes, dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.

- La urbanización se adaptará lo máximo posible a las particulares condiciones del relieve, limitando al máximo los movimientos de tierras y la generación de taludes de desmonte y terraplén, que deberán ser ocultados preferiblemente mediante revestimiento de piedra y empleo de vegetación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el suelo urbanizable, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc.

- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes en entornos arquitectónicamente destacados del municipio, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.

- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.

- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio detallado (Evaluación de Impacto Ecológico) que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

- Tanto en la edificación como en el viario, áreas peatonales, mobiliario urbano, zonas verdes, etc., se procurará la uniformidad de diseños, texturas, colores y materiales, manteniéndola en el interior de cada pieza de suelo urbanizable y entre suelos urbanizables contiguos, y en general se adoptarán las tipologías y materiales constructivos tradicionales de La Gomera, respetando las tendencias particulares que se observen más apropiadas en cada caso (por ejemplo: tipologías de carácter rústico en entornos enmarcados en suelo rústico, tal es el caso del Suelo Urbanizable de la Playa de Vallehermoso, donde se estima oportuna la implantación de un conjunto urbano de carácter rústico singular, tipo "pueblo canario", etc.).

- Respecto a las características de las edificaciones:

Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes predominantes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita. En general, para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del medio rural gomero o con



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009, El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en el entorno circundante (en cuanto a altura, planta, materiales, etc., al objeto de lograr una integración paisajística adecuada). Como norma general, se evitará la tipología casa – salón, regulándose, con especial énfasis el tamaño, material y color de puertas garajeras.



Los paramentos de las edificaciones de nueva construcción deberán quedar correctamente finalizados previa ocupación de la vivienda, con el fin de evitar la dilatación en el tiempo de las obras, y las edificaciones adosadas y entremedianeras, enfoscarán y pintarán el muro entremedianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.

Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.

Como norma general, a tenor de las características preexistentes, la gama cromática empleada en la resolución de fachadas pasa por los colores ocres, almagres y térreos, en tonos mates, aunque no se descarta el empleo de colores blanco y beige en áreas en las que se observa su uso de manera predominante. En cualquier caso, se procurará el mayor grado posible de homogeneidad y armonía en este aspecto y se evitarán los contrastes cromáticos impactantes, tanto en colores de fachadas y cubiertas, como en elementos accesorios de la edificación.

En cuanto a los huecos en edificación, se procurará guardar la proporción 1 : 1.5 m, con recomendación de estas medidas máximas.

- En bolsas contiguas de Suelo Urbanizable o con Suelo Urbano, se procurará el agrupamiento de áreas de equipamiento, dotación, etc., así como de infraestructura de servicio, y su distribución más coherente en aras de garantizar una mejor disposición pública y/o servicio, así como de reducir impactos por ocupación de suelo, y de reducción de costes de mantenimiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del **Plan General de Ordenación de Vallehermoso**, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la **COTMAC**, de la **Asociación Definitiva del mismo**, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Se cuidará que la infraestructura de servicio que se implante en estas piezas urbanizables se mantenga lo más mimetizada posible. Así, además de la instalación de redes de electricidad, potable, saneamiento, telefonía, etc., subterráneas, se procurará que los depósitos reguladores se desarrollen enterrados o semienterrados bajo rasante, procurándose en este caso la integración mediante el revestimiento de piedra y/o ocultación con vegetación.



- En relación con la red viaria, y en general con la urbanización, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

- El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje, y en todo caso, con incapacidad probada para escaparse de cultivo y asilvestrarse.

En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.

- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.

- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.

- Respecto a la reutilización del suelo vegetal:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.



El Secretario,

Cuando se efectúen las labores de retirada del suelo, se ha de evitar en todo momento la creación de compactaciones en la superficie, que aunque inevitables, se han de soslayar en todo momento, ya que crean obstrucciones en los macroporos, lo que dificulta el que se sigan efectuando interacciones entre el suelo y aire, que dañarían a la flora autóctona aeróbica y, por tanto, a la estructura, ya que éstos junto con la materia orgánica son los agentes cementantes de los agregados del suelo. Para evitar esta compactación se evitará cualquier tipo de manipulación en donde el suelo no esté seco o presente un grado de humedad menor del 75%. Por otro lado, quedará terminantemente prohibido el paso reiterado de la maquinaria pesada sobre el material.

Los suelos serán acopiados en capas que no superen los 2 metros de altura durante un período no superior a los 12 meses, en un lugar, a ser posible, llano para evitar deslizamientos y protegido de la acción del viento para que no se efectúe un barrido importante en la superficie de los acopios que produzca una pérdida del material. Si por algún motivo las acumulaciones de tierra no fueran reutilizadas en el período anteriormente citado, se procederá a sembrar en su superficie con leguminosas autóctonas, añadiendo *mulch* para evitar el deterioro de las cualidades del mismo.

La reutilización se realizará sobre el terreno seco con un perfil similar al original, con maquinaria de ruedas de goma y ligeras en cuanto al peso, que aseguran la no compactación del suelo, puesto que la obstrucción de los poros del suelo supone el desarrollo de condiciones anóxicas que conllevan a una pérdida de la estructura del suelo.

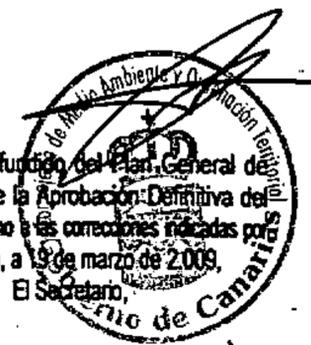
Se escarificará la superficie de cada capa de 15 centímetros de espesor antes de cubrirla y de no menos de 65 centímetros si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, asimismo se evitará el deslizamiento de la tierra extendida y se facilitará la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará, en todo caso, el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por el Pleno del Ayuntamiento, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 9 de marzo de 2009.

El Secretario,



Si al terreno vegetal no se le ha dado un abono previo, será conveniente la aplicación al hoyo de materia orgánica y abono mineral para facilitar el arraigo de las especies que se vayan a plantar.

- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.

- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinaria de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

- Se adoptarán las medidas necesarias para proteger y conservar posibles valores singulares naturales o histórico - culturales con adscripción a estas piezas de suelo. Así, por ejemplo, se procederá al trasplante o conservación en el interior de zonas verdes de especímenes vegetales significativos, siguiendo las determinaciones que se establecen en la Orden de 20 de febrero de 1991 y en el Catálogo de Especies Amenazadas de la Comunidad Autónoma de Canarias, sobre Protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad de Canarias, en caso de observarse la afección de especies vegetales protegidas.

Según se establece en el Artículo 4 del mencionado Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias, todas las especies catalogadas, que han sido referidas en apartado anterior de este estudio, se encuentran sometidas a las siguientes prohibiciones:

1. La de cualquier actuación no autorizada que se lleve a cabo con el propósito de destruirlas, mutilarlas, cortarlas o arrancarlas, así como la recolección de sus semillas, polen o esporas.
2. La de poseer, naturalizar, transportar, vender, exponer a la venta, importar o exportar ejemplares vivos o muertos, así como sus propágulos o restos.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Anexo Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las modificaciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.
El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Igualmente se actuará recuperando la cubierta edáfica, en caso de presentarse, conservándola para su reutilización en zonas verdes, así como la piedra natural obtenida por desmonte y demolición de muros preexistentes, incluso piedra residual acopiada en superficie, para su reutilización con fines ornamentales o bien como áridos de construcción.



- Cualquier manifestación de interés arquitectónico, histórico – arqueológico, e incluso etnográfico, quedará a lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Según la importancia y posibilidades, se procurará la preservación, restauración y protección de los bienes "in situ".

Cualquier hallazgo o manifestación no evidente en superficie que pudiera descubrirse durante las obras será de inmediato comunicada al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de La Gomera, quien determinará la importancia de los restos y el modo de actuación oportuno en cada caso.

- Todos los residuos que pudieran haberse acumulado en el interior de estas superficies, y todos aquellos que se generen a propósito a las obras de desarrollo urbanístico serán debidamente trasladados a vertedero autorizado.

- Con objeto de evitar perturbaciones a la avifauna, la iluminación a implantar será preferiblemente apantallada y dirigida hacia tierra.

- Todas estas medidas habrán de aplicarse con especial rigor y mayor exquisitez en el caso de los sectores de estos suelos urbanizables que linden con suelo rústico, donde además:

Se deberá adoptar un tratamiento especial en las áreas de borde, que serán las que preferentemente aglutinen los espacios libres y zonas verdes, así como la reserva para paseos peatonales, etc.

Para el desarrollo de zonas verdes se emplearán con preferencia especies autóctonas adaptadas en cada caso al piso bioclimático correspondiente, (palmeras canarias,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTIAC, de la Asociación Comunitaria del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

tarajales, tabaibas, magarzas, etc.); y en su defecto aquellas de empleo tradicional en zonas verdes de la isla y que se sabe no poseen capacidad de asilvestrarse por sí mismas. En general se procurará la mejor integración del paisaje urbano para los observadores posicionados en el suelo rústico circundante pero evitando el desarrollo de barreras vegetales en exceso densas y de cerramientos ciegos de altura superior a 150 cm.



Para el mantenimiento de estas zonas verdes se evitará el empleo de productos fitosanitarios, pesticidas, abonos químicos, etc.

Durante las obras de urbanización se velará por la integridad del suelo rústico de contorno, evitando su invasión con maquinaria, el acopio de materiales o residuos, así como la apertura de pistas o zanjas de manera injustificada, y en cualquier caso, se procederá a la restauración del medio en caso de alteración hasta su condición natural original.

- En el Suelo Urbanizable de La Dama, además de las medidas correctoras genéricas indicadas, se recomienda:

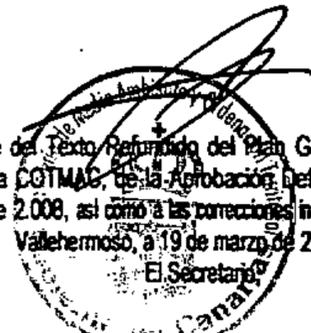
1.- En lo posible, consolidar la edificación en los espacios intersticiales de los suelos urbanos colindantes antes de proceder a la ejecución de los Urbanizables propuestos.

2.- Dada la posibilidad de una compactación edificatoria en un ámbito de componente netamente rural, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares tradicionales con zonas verdes o huertos asociados, determinando el mayor grado posible de integración paisajística en el entorno.

3.- En los tramos correspondientes, se evitará el "efecto balcón" sobre el Barranco de Erque. En general, se recomienda reservar como zona verde la franja adyacente al Paisaje Protegido de Orone de estos suelos urbanizables.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAG, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.



4.- Tratamiento paisajístico de contorno que determine la mejor integración paisajística de la actuación en su entorno. Dicho tratamiento puede consistir en establecer una franja vegetal, no necesariamente arbolada, que deberá incluir especies pertenecientes a la vegetación potencial del sector.

5.- Debido a la localización geográfica del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de La Dama (SUSO-R-1-LD y SUSO-R-2-LD) no se producen afecciones a la escorrentía natural, aunque durante episodios de lluvias de fuerte intensidad horaria los propios viales, debidos a la pendiente, pueden funcionar como colectores improvisados. Por esta razón, el proyecto de urbanización de este sector contemplará la construcción de un pozo destinado a la recogida de las aguas pluviales encauzadas por los viales, no por las cuencas hidrográficas.

6.- Las medidas de protección apuntadas para reducir el riesgo de inundación se deberán adaptar a la directriz 112.3.b. (norma directiva, ND) 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, la cual afirma que se evitará la canalización y ocupación del cauce del barranco con rellenos para instalaciones deportivas, jardines, dotaciones y otros. Además, las medidas correctoras también estarán en consonancia con las determinaciones del Plan Hidrológico Insular de La Gomera y del Consejo Insular de Aguas, puesto que aquél constituye uno de los principales marcos normativos respecto a la regulación y ocupación de los cauces.

Artículo 22 Medidas protectoras para el Suelo Urbano ante los riesgos naturales.

A continuación se describen las medidas de protección que son necesarias adoptar para minimizar los efectos que los fenómenos naturales podrían producir sobre la población, los equipamientos y la infraestructuras en el Suelo Urbano. Se han planteado un conjunto de medidas genéricas y, en algunos casos, otras específicas para determinados ámbitos municipales.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,

- Se diseñarán programas de actuaciones para minimizar el riesgo en ámbitos ya urbanizados, permitiendo los análisis pormenorizados de riesgos naturales especificar las medidas de protección a aplicar en cada caso. Partiendo de esta premisa, también se aplicarán las siguientes medidas:

- Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir las determinaciones contempladas por las ordenanzas del Plan Hidrológico Insular (PHI) en materia de cauces y zonas inundables, además de no construirse en aquellos lugares con activas dinámicas de vertientes.

- Las construcciones incorrectamente localizadas deberán aplicar medidas de protección acordes con la legislación hidráulica vigente.

- Dado que la actividad sísmica ha sido muy poco significativa a lo largo del tiempo, se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia correspondiente si se manifestara en el futuro.

- Como La Gomera se encuentra en un período de calma eruptiva, se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia que corresponda si se manifestara la actividad volcánica.

- La rapidez con la que se produciría una avenida en función de las precipitaciones, el tiempo de concentración y las características de la cuenca de drenaje, hace especialmente importante establecer a priori medidas de prevención (cumplimiento de la normativa vigente en materia hidráulica) y planes de emergencia de protección civil.

- Completar la ejecución de infraestructuras de encauzamiento y defensa de las poblaciones.

- Implantar una red separativa de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales de adecuado dimensionamiento.

- Revisar las dimensiones y el funcionamiento de las obras de fábrica existentes.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,



- Revisar la localización de aquellos equipamientos que estén situados muy próximos a los cauces.
- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de los barrancos.
- Eliminar los vertidos de escombros y en general los residuos inertes si existiesen en los cauces. Esta medida llevaría consigo la ejecución de labores de limpieza de los barrancos con periodicidad anual, fundamentalmente con antelación a la época de lluvias. También se deberán retirar los residuos existentes en las cunetas de las vías y en los puntos de desagüe del sistema de drenaje de las aguas pluviales, evitando así que se produzcan inundaciones en áreas no deseadas, con el consiguiente incremento de la erosión y la pérdida y arrastre de material a las zonas de desagüe.
- Revisar y asegurar las infraestructuras hidráulicas, fundamentalmente las presas (La Encantadora, El Garabato, Macayo, Los Gallos, Marichal y La Cuesta).
- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de los barrancos afectados.
- No construir edificaciones en aquellos sectores que estén afectados por dinámicas de ladera actualmente funcionales.
- Aplicar sistemas de protección de ladera (mallas...) si existen viviendas, infraestructuras y equipamientos en situaciones de peligro.
- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la citada ley.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009. Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Estabilizar el basamento de aquellas edificaciones que estén muy cerca de los desfiladeros de los barrancos.
- Vigilancia forestal de las formaciones de matorrales y bosques, principalmente durante la época estival.
- En caso de incendio, activar el dispositivo contra incendios y aplicar las determinaciones del plan que corresponda.
- En el caso específico del Suelo Urbano Consolidado de Alojera, además de la aplicación de las medidas genéricas anteriormente citadas, también se limpiará el cauce del barranco del Almendro a su paso junto al núcleo de La Plaza, eliminándose los vertidos de acopios de tierras, escombros y chatarras a través del traslado de estos residuos a vertederos autorizados. Así, se facilitará la escorrentía a través de este colector.
- En el caso específico del Suelo Urbano No Consolidado de Vallehermoso, además de la aplicación de las medidas genéricas anteriormente citadas, también se eliminarán los vertidos de acopios de tierras, escombros y chatarras del barranco de los Rosales, situado al noroeste del núcleo, trasladando estos residuos a vertederos autorizados, con el objeto de reducir el impacto paisajístico de este tipo de acumulaciones y limpiar los cauces para disminuir el riesgo de obstrucción durante episodios de precipitaciones intensas.

Artículo 23 Medidas protectoras para el Suelo Urbanizable ante los riesgos naturales.

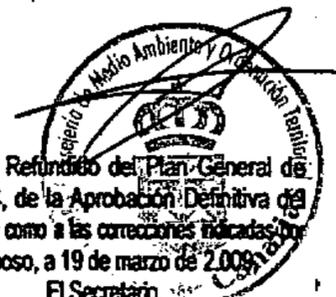
A continuación se describen las medidas de protección que son necesarias adoptar para minimizar los efectos que los fenómenos naturales podrían producir sobre la población, los equipamientos y las infraestructuras en el Suelo Urbanizable. Se han planteado un conjunto de medidas genéricas y, en algunos casos, otras específicas para determinados ámbitos municipales.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por el Pleno del Ayuntamiento, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,



- Los planes parciales que desarrollarán los suelos urbanizables deberán elaborar estudios detallados de los riesgos naturales que se puedan producir en cada sector. De esta manera, los análisis de riesgos más pormenorizados permitirán detallar y especificar las medidas de protección a aplicar en cada caso. Partiendo de esta premisa, también se aplicarán las siguientes medidas:

- Las edificaciones de nueva construcción deberán cumplir las determinaciones contempladas por las ordenanzas del Plan Hidrológico Insular (PHI) en materia de cauces y zonas inundables, además de no construir las en aquellos lugares con activas dinámicas de vertientes.

- Las construcciones incorrectamente localizadas deberán aplicar medidas de protección acordes con la legislación hidráulica vigente.

- Dado que la actividad sísmica ha sido muy poco significativa a lo largo del tiempo, se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia correspondiente si se manifestara en el futuro.

- Como La Gomera se encuentra en un período de calma eruptiva, se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia que corresponda si se manifestara la actividad volcánica.

- La rapidez con la que se produciría una avenida en función de las precipitaciones, el tiempo de concentración y las características de la cuenca de drenaje, hace especialmente importante establecer *a priori* medidas de prevención (cumplimiento de la normativa vigente en materia hidráulica) y planes de emergencia de protección civil.

- Completar la ejecución de infraestructuras de encauzamiento y defensa de las poblaciones.

- Implantar una red separativa de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales de adecuado dimensionamiento.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

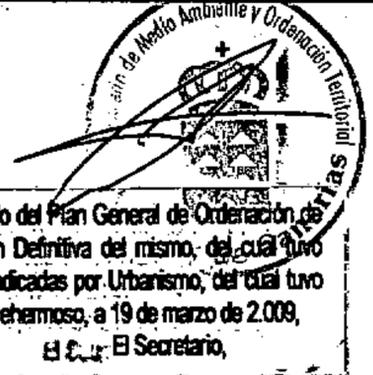
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por el Pleno del Ayuntamiento, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



- Revisar las dimensiones y el funcionamiento de las obras de fábrica existentes.
- Revisar la localización de aquellos equipamientos que estén situados muy próximos a los cauces.
- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud, como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.
- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de los barrancos.
- Eliminar los vertidos de escombros y en general los residuos inertes si existiesen en los cauces. Esta medida llevaría consigo la ejecución de labores de limpieza de los barrancos con periodicidad anual, fundamentalmente con antelación a la época de lluvias. También se deberán retirar los residuos existentes en las cunetas de las vías y en los puntos de desagüe del sistema de drenaje de las aguas pluviales, evitando así que se produzcan inundaciones en áreas no deseadas, con el consiguiente incremento de la erosión y la pérdida y arrastre de material a las zonas de desagüe.
- Revisar y asegurar las infraestructuras hidráulicas, fundamentalmente las presas (La Encantadora, El Garabato, Macayo, Los Gallos, Marichal y La Cuesta).
- Evitar la alteración de los flujos de escorrentía, preservando como espacio libre los tramos de los barrancos afectados.
- No construir edificaciones en aquellos sectores que estén afectados por dinámicas de ladera actualmente funcionales.
- Aplicar sistemas de protección de ladera (mallas...) si existen viviendas, infraestructuras y equipamientos en situaciones de peligro.

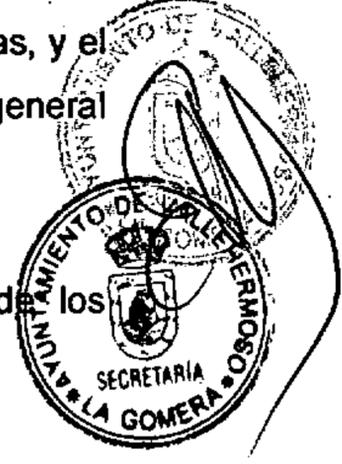


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009,
El Secretario,

- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la citada ley.
- Estabilizar el basamento de aquellas edificaciones que estén muy cerca de los desfiladeros de los barrancos.
- Vigilancia forestal de las formaciones de matorrales y bosques, principalmente durante la época estival.
- En caso de incendio, activar el dispositivo contraincendios y aplicar las determinaciones del plan que corresponda.
- En el caso específico del Suelo Urbanizable Ordenado de La Dama, además de la aplicación de las medidas genéricas anteriormente citadas, también se aplicará la siguiente:



1. Debido a la localización geográfica de este suelo urbanizable (SUSO-R-1-LD y SUSO-R-2-LD) no se producen afecciones a la escorrentía natural, aunque durante episodios de lluvias de fuerte intensidad horaria los propios viales, debidos a la pendiente, pueden funcionar como colectores improvisados. Por esta razón, el proyecto de urbanización de este sector contemplará la construcción de un pozo destinado a la recogida de las aguas pluviales encauzadas por los viales, no por las cuencas hidrográficas.

Las Palmas de Gran Canaria, a agosto de 2008.

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.- Francisco Glez Glez-Jaraba

EL ARQUITECTO

Fdo.- José M. Díaz Martínez