

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

ALAJERÓ

ANUNCIO

6669**178023**

En sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Alajeró celebrada el pasado 06.11.2018 se adoptó, entre otros, con el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes, el Acuerdo de aprobación definitiva de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias”, que a continuación se transcribe literalmente:

“Primero. Someter la aprobación definitiva de la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias” a las disposiciones de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo de Canarias y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, conservándose los actos y trámites efectuados hasta este momento, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta apartado 1º.

Segundo. Desestimar las alegaciones presentadas por D. Alegante X, Dña. Alegante Y y Dña. Alegante Z por los motivos expresados en el documento que se somete a aprobación definitiva y que contiene la contestación a cada una de las alegaciones presentadas, de las cuales se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente acuerdo.

Tercero. Aprobar definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró. Tipologías edificatorias”.

Cuarto. Publicar en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, así como poner a disposición del público, el contenido íntegro de la modificación, en la sede electrónica del Ayuntamiento al que se tendrá acceso a través de la página web siguiente: <https://sedeelectronica.ayuntamientoalajero.es/>”.

La publicación de este Acuerdo junto con la normativa modificada del instrumento de ordenación se efectúa teniendo en cuenta lo establecido por la legislación de protección de datos de carácter personal y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias. Asimismo de forma simultánea se ha remitido a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, copia del documento aprobado, para su incorporación al Registro de Planeamiento de Canarias.

Tras la completa publicación del Acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Canarias y de dicho acuerdo junto con su normativa modificada en el Boletín Oficial de la Provincia, la misma entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación en este último diario, en virtud de lo señalado en el artículo 70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del referido acuerdo, a tenor de lo preceptuado en los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimaren interponer para la mejor defensa de sus derechos.

En Alajeró de La Gomera, a 26 de noviembre de 2018.

El Alcalde, Manuel Ramón Plasencia Barroso.

ANEXO

NORMATIVA MODIFICADA:

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-**6.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.-**

Se modifica el artículo 10.19 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Texto actual:

Artículo 10.19. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

Sin perjuicio de las condiciones dimensionales de las parcelas y de la edificabilidad de las mismas establecidas en las áreas de Régimen Especial para las zonas equivalentes y que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

Parcela Mínima : 500 metros cuadrados.

Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela : quince metros.

Edificabilidad neta máxima : 0,60 m²/m².

Altura máxima : Dos plantas.

Ocupación máxima : 33 por ciento.

Texto Modificado:

Artículo 10.19. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

Sin perjuicio de las normas particulares que se recogen en el fichero de ordenación que figura como Anexo a estas Normas Urbanísticas, los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

<i>Grado</i>	<i>Parcela Mínima (m²)</i>	<i>Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela</i>	<i>Edificabilidad neta máxima (m²/m²)</i>	<i>Altura máxima (nº de plantas)</i>	<i>Ocupación máxima (%)</i>
<i>Ciudad Jardín</i>	<i>500</i>	<i>15</i>	<i>0,6</i>	<i>2</i>	<i>33</i>
<i>Ciudad Jardín Grado B</i>	<i>*</i>	<i>*</i>	<i>0,6</i>	<i>2</i>	<i>**</i>

** La que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan y con las condiciones de iluminación y ventilación también reguladas en el mismo.*

*** La que resulte de la aplicación de la regulación establecida en el artículo 10.21*

**** Salvo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas, la tipología Ciudad Jardín Grado B admite el uso de Vivienda colectiva.*

Se modifica el artículo 10.21 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Texto actual:

Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.

Las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros.

Texto modificado:

Artículo 10.21. Separaciones a linderos y retranqueos.

Las separaciones a linderos y retranqueos mínimos serán los siguientes:

<i>Grado</i>	<i>Separaciones a linderos (m)</i>	<i>Retranqueos (m)</i>
<i>Ciudad Jardín</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
<i>Ciudad Jardín Grado B</i>	<i>*</i>	<i>**</i>

** Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes.*

Se separará una distancia mínima de 1,50 metros hacia los linderos con el suelo rústico y con otras parcelas consolidadas con edificación aislada o no edificadas a las cuales el Plan asigna la tipología de edificación abierta o Ciudad Jardín.

*** Los retranqueos hacia la red viaria (rodada o peatonal) serán libres.*

6.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA (Fichas de Ordenación)

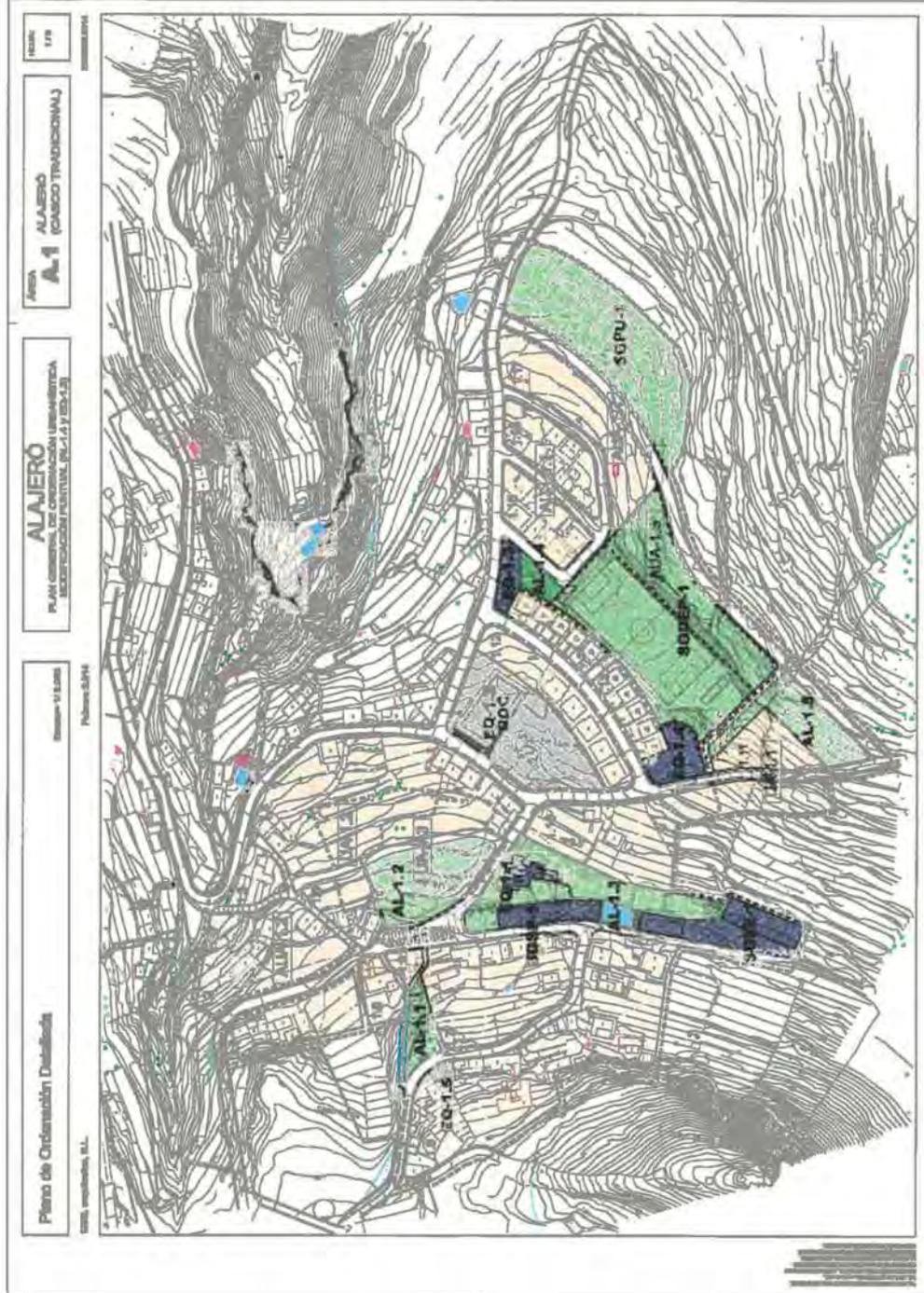
En las páginas siguientes se acompañan, las Fichas de Ordenación Pormenorizada de las áreas A.1 (Alajeró-Casco), A.3 (Tríncheras) y texto Normativo de las Fichas de los Asentamientos Rurales del Plan General de 2.004, seguidas en cada caso por la correspondiente Ficha o texto propuesta de modificación.

A efectos de facilitar su manejo se reproduce la ficha completa en cada caso, salvo los planos de los asentamientos rurales, puesto que no sufren modificaciones.

Se resalta en color **marrón** las modificaciones y textos introducidos en las mismas:

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERO
TIPO DOMOS IDENTIFICATIVAS

6.2.1.- Ficha de
Ordenación
potenciada
del Área A.1
(Alajero-Casco
tradicional)
actualmente
vivienda



<p style="text-align: center;">ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA AL-1, SO-13 Y MANZANA 1.54</small></p>	<p>AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)</p>	<p>HOJA 2 / 8</p>
<p>BSO, eruditas, S.L.P.U.</p>		<p>Febrero 2014</p>
<p>MEMORIA DE ORDENACIÓN:</p> <p>En la Memoria General del PGOU justificativa de la ordenación se plantea como uno de los objetivos fundamentales perseguidos por el Plan el de preservación del Paisaje y de potenciación y salvaguarda de las Unidades Ambientales Paisajísticas constituidas por los propios asentamientos poblacionales y su entorno próximo, donde su cualidad predominante está en el equilibrio entre los factores físicos y biológicos y la arquitectura y la intervención humana en general, resaltando como fundamental el protagonismo que los distintos palmerales adquieren en todas ellas.</p> <p>Esta necesidad de preservación del paisaje de los núcleos y la simultánea demanda de espacio para el desarrollo urbanístico previsible, combinadas con la búsqueda del justo equilibrio entre las características de la masa edificatoria y el terreno natural no ocupado –baja densidad ocupacional en suma-, ha condicionado en todos los casos la delimitación del ámbito de los suelos urbanos y urbanizables, así como de los asentamientos rurales, la asignación de los distintos parámetros de edificabilidad y tipologías edificatorias, y preside en todos ellos la ordenación propia de cada núcleo.</p> <p>Con tales criterios como base de partida, la ordenación que se plantea para el núcleo tradicional de Alajeró propone la consolidación de la trama viaria urbana, la creación de nuevas alternativas de accesibilidad a las distintas zonas y a la carretera general, además de la implementación de las dotaciones y espacios libres necesarios.</p> <p>A pesar de su clasificación como Suelo Urbano en base a los condicionantes que la legislación urbanística establece, la ordenación planteada por el Plan no abandona los criterios propios de los asentamientos rurales en cuanto a los impulsos naturales de conformación que los han llevado a su estructura actual, entendiéndose que a pesar de que deba continuar su desarrollo apoyado en las determinaciones y los sistemas de gestión previstos en la legislación del suelo, el comportamiento urbanístico en general no se alejará demasiado de las pautas originales de crecimiento y desarrollo.</p> <p>En base a todo ello, la trama urbana que el Plan genera no es estricta, ni de rigidez geométrica. Sus manzanas están dimensionadas no sólo en función de las superficies necesarias mínimas de las parcelas para el desarrollo de las tipologías de edificación que se implantan, sino que con la estructura viaria básica que se proyecta, –salvo en casos aislados-, se crean paquetes de suelo geoméricamente irregulares, de dimensiones ligeramente superiores a las manzanas convencionales, en cuyo interior –simultáneamente- se plantea continuar con las pautas tradicionales de servidumbres de acceso, de trazados poco ortodoxos, pero que –además de dotar de la necesaria accesibilidad y resto de servicios a las parcelas y edificación-, en combinación con el resto de parámetros de ocupación, edificabilidad, altura, ordenanzas estéticas de la edificación y medidas de preservación de las especies vegetales preexistentes (palmerales), contribuyen a lograr el efecto final de mantenimiento de las características del paisaje urbano tradicional del núcleo.</p>		

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELARIO AL-1.4, BOLSILLO Y MANZANA 1.4</small>		AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	HOJA 3 / 6
<small>IMP. arg.lectos, S.L.P.U.</small>		<small>Febrero 2014</small>	
CLASE DE SUELO:	Urbano Consolidado (SUC) No consolidado -SUNC- en el ámbito de las Unidades de Actuación UA-1.1, UA-1.2 y UA-1.3		
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:	Plan General		
USO CARACTERÍSTICO :	Residencial.		
USOS PROHIBIDOS :	Turístico salvo lo previsto en el Plan Insular de La Gomera Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones: - Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos). - Se autoriza así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.		
OTROS USOS ESPECÍFICOS:	<ul style="list-style-type: none"> La manzana 1.4 en el ámbito de la UA-1.3 (suelo municipal) se adscribe a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000. 		
USOS COMPATIBLES:	En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.		
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	<ul style="list-style-type: none"> - Edificación Cerrada (profundidad máxima de quince metros) en las manzanas 1.15, 1.16 y 1.17, tramo sur de la manzana 1.4 en la calle Columbia, manzana 1.9 y alineación sur de la 1.7. Dispondrán jardines delantero y trasero (2 metros) las manzanas 1.4 (tramo sur), 1.7, 1.9 y sólo delantero en la 1.17. - En la parcela EQ-1.3 la edificación dotacional deberá retraerse dos metros de la alineación de la manzana 1.14, pudiendo disponerse el resto en la alineación de las vías y del espacio libre público AL-1.4. Su edificabilidad será la que resulte de la ocupación en planta que se señala y de una altura máxima de dos plantas. - Edificación Abierta (Alasada) en el resto (colectiva y/o unifamiliar). - En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colindan con edificación preexistente consolidada en tipología alasada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retraerán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común. - En áreas de edificación abierta será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desea construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas. 		

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTO EN LA LEY 13/2014 DE 11 DE JUNIO</small>	ÁREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	<small>HOJA</small> 4 / 8
<small>BBR, engañinos, I.L.P.U.</small>		<small>AVT 2018</small>
ALTURA MÁXIMA :	<p>Dos plantas o siete metros medidos desde la urbanización propia de las parcelas, sin perjuicio de lo establecido en el régimen general para cada tipología edificatoria en las Normas Urbanísticas.</p>	
OTROS PARÁMETROS APLICABLES AL ÁREA:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Para la regulación de las parcelaciones y segregaciones y parcela mínima; ocupación, retranqueos, separaciones a linderos y profundidad máxima, etc. de la edificación, regirán todas las condiciones aplicables según cada tipología señaladas para los Asentamientos Rurales en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas y no determinadas directamente en la presente ficha. 2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Vial Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional el resto de accesos y servidumbres existentes –aunque no representados gráficamente–, interiores a las manzanas delimitadas por la red Vial Básica. 3. La edificación en las manzanas 1.1, 1.2, 1.6, 1.10 y 1.11 habrá de presentar fachada hacia el suelo rústico situado en la trasera de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dicha clase de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo prevverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de tres metros que permitan la apertura de huecos. 4. Si por circunstancias topográficas en las parcelas se originasen diferencias de cotes entre linderos opuestos de la edificación, superiores o iguales a una planta, deberá excusarse la misma un mínimo de dos metros, de modo que nunca pueda producirse en ningún punto mayor número de plantas que el máximo permitido. 5. Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc., habiéndose de ejecutarlas obligatoriamente a varias aguas y recubiertas con tejas, al menos en un ochenta por ciento de su superficie total. 6. Hasta que se elabore y apruebe el correspondiente Catálogo de Edificios sometidos a protección y se regulen las medidas de protección aplicables a cada caso, se protegerá de forma generalizada toda edificación tradicional, permitiéndose en ellas sólo las obras de rehabilitación y mantenimiento previstas en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas. 7. La altura máxima de las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de la modificación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de distribución, etcétera, remitos decorativos, etc.) no pueden superar 10 metros sobre el terreno. 8. Al encontrarse la totalidad del ámbito de la Modificación incluida en las zonas y aspectos afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-; molinos necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 50 y 51 del Decreto 58472 modificado por Real Decreto 287/2013. 	

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELARIA U.C. 00-13 Y ANEXOS 1,4</small>		AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	HOJA 5 / 8
<small>SGS, expediente: S1/P 12</small>		<small>Febrero 2018</small>	
GESTION PUBLICA:			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS:			
AUA-1.1	<u>Objeto:</u>	Remate de las obras de urbanización viaria y de espacios libres en su ámbito.	
Sistema de Ejecución:		Suelo (Vías y espacios libres): Público. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.	
Plazo:		Cinco años.	
AUA-1.2 y AUA-1.4	<u>Objeto:</u>	Obtención de suelo para la apertura de nueva vía de conexión entre el centro del núcleo urbano y la vía insular, a efectos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios y la relación en todo su ámbito y nuevo acceso por el sur para el remate de las dotaciones (AUA-1.4).	
Sistema de Ejecución:		Obtención de suelo: Expropiación. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.	
Plazo:		Cinco años.	
AUA-1.3	<u>Objeto:</u>	Obtención de suelo para remate del Equipo Deportivo Público SGDEP-1.	
Sistema de Ejecución:		Suelo : Expropiación. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.	
Plazo:		Cinco años.	
UA-1.3	<u>Objeto:</u>	Espacios Libres de Uso Público y Suelo para Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.6 del Decreto Legislativo 1/2.000.	
Sistema de Ejecución:		Suelo : Municipal. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.	
Plazo:		Cinco años.	

ALAJERÓ <small>ADICIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA A-1.1, B-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	<small>HOJA</small> 6 / 8																																				
ISSA, arquitectos, S.L.P.L.		Febrero 2014																																				
<p>Instrucciones:</p> <p>- La vía de borde sur de la Actuación AUA-1. 4 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra canaria. Se prohíbe el vertido hacia la lidera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general.</p> <p>Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la acera sur de la citada vía.</p> <p>Se deberán tener en cuenta las medidas correctoras del trazado de dos ejemplares de palmera canaria en la parcela del BQ-1.3</p> <p>GESTIÓN PRIVADA</p> <p>UNIDADES DE ACTUACION UA-1.1 Y UA-1.2.</p> <p>Obleto-</p> <p>Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario de servido a la propia Unidad y a la estructura general del núcleo urbano, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.</p> <p>Instrucciones-</p> <p>- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a la Unidad, debiendo no obstante, -en su caso- estudiarse el trazado y rasantes del viario e infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado hasta su conexión con las vías existentes.</p> <p>- Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación para la Unidad de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metralco prevista en la legislación urbanística.</p> <p>- La edificabilidad final de las Unidades será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a ellas, los perímetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada en cada caso, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.</p> <p>Plazos:</p> <p>Ocho años:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un año para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades. - Siete años para la ejecución de la urbanización. 																																						
<p>Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-1:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>UNIDADES DE ACTUACIÓN</th> <th>UA-1.1</th> <th>UA-1.2</th> <th>UA-1.3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie suelo Residencial (m2 (s))</td> <td>3.074,17</td> <td>2.615,71</td> <td>1.414,58</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad máxima resultante (m2 (s))</td> <td>1.844,50</td> <td>3.028,18</td> <td>3.121,86</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad Media resultante (m2 (s) / m2 (s))</td> <td>0,599</td> <td>1,16</td> <td>0,48</td> </tr> <tr> <td>Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))</td> <td>2.117,10</td> <td>---</td> <td>3.087,60</td> </tr> <tr> <td>Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Superficie de Sistemas Generales señalados (m2 (s))</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>Red viaria interior (m2 (s))</td> <td>2.479,80</td> <td>324,77</td> <td>774,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Total (m2 (s))</td> <td>7.570,97</td> <td>2.940,16</td> <td>5.298,68</td> </tr> </tbody> </table>			UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-1.1	UA-1.2	UA-1.3	Superficie suelo Residencial (m2 (s))	3.074,17	2.615,71	1.414,58	Edificabilidad máxima resultante (m2 (s))	1.844,50	3.028,18	3.121,86	Edificabilidad Media resultante (m2 (s) / m2 (s))	0,599	1,16	0,48	Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	2.117,10	---	3.087,60	Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	---	---	---	Superficie de Sistemas Generales señalados (m2 (s))	---	---	---	Red viaria interior (m2 (s))	2.479,80	324,77	774,50	Superficie Total (m2 (s))	7.570,97	2.940,16	5.298,68
UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-1.1	UA-1.2	UA-1.3																																			
Superficie suelo Residencial (m2 (s))	3.074,17	2.615,71	1.414,58																																			
Edificabilidad máxima resultante (m2 (s))	1.844,50	3.028,18	3.121,86																																			
Edificabilidad Media resultante (m2 (s) / m2 (s))	0,599	1,16	0,48																																			
Superficie Areas Libres de Uso Público (m2 (s))	2.117,10	---	3.087,60																																			
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	---	---	---																																			
Superficie de Sistemas Generales señalados (m2 (s))	---	---	---																																			
Red viaria interior (m2 (s))	2.479,80	324,77	774,50																																			
Superficie Total (m2 (s))	7.570,97	2.940,16	5.298,68																																			

<p style="text-align: center;">ALAJERÓ MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.A, ED-1.3 Y MANZANA 1.14</p>	<p>AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)</p>	<p>HOJA 2 / 8</p>
<p>Agata Gómez Rosales, Arquitecta</p>		<p>Abril 2017</p>
<p>MEMORIA DE ORDENACIÓN:</p> <p>En la Memoria General del PGOU justificativa de la ordenación se plantea como uno de los objetivos fundamentales perseguidos por el Plan el de preservación del Paisaje y de potenciación y salvaguarda de las Unidades Ambientales Paisajísticas constituidas por los propios asentamientos poblacionales y su entorno próximo, donde su cualidad predominante está en el equilibrio entre los factores físicos y bióticos y la arquitectura y la Intervención humana en general, resaltando como fundamental el protagonismo que los distintos palmerales adquieren en todas ellas.</p> <p>Esta necesidad de preservación del paisaje de los núcleos y la simultánea demanda de espacio para el desarrollo urbanístico previsible, combinadas con la búsqueda del justo equilibrio entre las características de la masa edificatoria y el terreno natural no ocupado –baja densidad ocupacional en suma-, ha condicionado en todos los casos la delimitación del ámbito de los suelos urbanos y urbanizables, así como de los asentamientos rurales, la asignación de los distintos parámetros de edificabilidad y tipologías edificatorias, y preside en todos ellos la ordenación propia de cada núcleo.</p> <p>Con tales criterios como base de partida, la ordenación que se plantea para el núcleo tradicional de Alajeró propone la consolidación de la trama viaria urbana, la creación de nuevas alternativas de accesibilidad a las distintas zonas y a la carretera general, además de la implementación de las dotaciones y espacios libres necesarios.</p> <p>A pesar de su clasificación como Suelo Urbano en base a los condicionantes que la legislación urbanística establece, la ordenación planteada por el Plan no abandona los criterios propios de los asentamientos rurales en cuanto a los impulsos naturales de conformación que los han llevado a su estructura actual, entendiéndose que a pesar de que deba continuar su desarrollo apoyado en las determinaciones y los sistemas de gestión previstos en la legislación del suelo, el comportamiento urbanístico en general no se alejará demasiado de las pautas originales de crecimiento y desarrollo.</p> <p>En base a todo ello, la trama urbana que el Plan genera no es estricta, ni de rigidez geométrica. Sus manzanas están dimensionadas no sólo en función de las superficies necesarias mínimas de las parcelas para el desarrollo de las tipologías de edificación que se implantan, sino que con la estructura viaria básica que se proyecta, - salvo en casos aislados-, se crean paquetes de suelo geoméricamente irregulares, de dimensiones ligeramente superiores a las manzanas convencionales, en cuyo interior – simultáneamente- se plantea continuar con las pautas tradicionales de servidumbres de accesos, de trazados poco ortodoxos, pero que –además de dotar de la necesaria accesibilidad y resto de servicios a las parcelas y edificación-, en combinación con el resto de parámetros de ocupación, edificabilidad, altura, ordenanzas estéticas de la edificación y medidas de preservación de las especies vegetales preexistentes (palmerales), contribuyen a lograr el efecto final de mantenimiento de las características del paisaje urbano tradicional del núcleo.</p>		

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	<small>HOJA</small> 3 / 6
<small>Centro de Información Pública, Acreditado</small>		
CLASE DE SUELO:	Urbano Consolidado (SUC) No consolidado -SUNC- en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-1.1.	
INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:	Plan General.	
USO CARACTERISTICO :	Residencial.	
USOS PROHIBIDOS :	Turístico salvo lo previsto en el Plan Insular de La Gomera Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones: - Se autoriza el uso Industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos). - Se autoriza así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.	
OTROS USOS ESPECÍFICOS:	- Las manzanas 1.4 (suelo municipal) se adscriben a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (artº 32.2.8 del Decreto Legislativo 1/2.000).	
USOS COMPATIBLES:	En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.	
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	- Edificación Cerrada (profundidad máxima de quince metros) en las manzanas 1.4a2, 1.4b2, 1.7b, 1.9, 1.15, 1.16 y 1.17. Dispondrán jardines delantero y trasero (1,50 metros) las manzanas 1.4a2, 1.4b2, 1.7b, 1.9 y sólo delantero en la 1.17. - Edificación en tipología de Ciudad Jardín Grado B en las manzanas 1.1, 1.2, 1.4a1, 1.4b1, 1.4.c, 1.5, 1.6, 1.7a, 1.8, 1.10, 1.12, 1.13 y 1.14. - Edificación Abierta en las parcelas destinadas a Equipamientos públicos. En la parcela EQ-1.3 la edificación dotacional deberá retranquearse dos metros de la alineación de la manzana 1.14, pudiendo disponerse el resto en la alineación de las vías y del espacio libre público AL-1.4. Su edificabilidad será la que resulte de la ocupación en planta que se señala y de una altura máxima de dos plantas. - En el resto de las manzanas la tipología será la de Ciudad Jardín en las condiciones establecidas para los asentamientos rurales en el Capítulo 5 del Título Quinto de las Normas Urbanísticas.	

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1A, EG-1,3 Y MANZANA 1-14</small>	AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	<small>HORA</small> 4 / 6
<p style="text-align: center;">- En áreas de edificación abierta y Ciudad Jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.</p>		
ALTURA MÁXIMA :	<p>Dos plantas o siete metros medidos desde la urbanización propia de las parcelas, sin perjuicio de lo establecido en el régimen general para cada tipología edificatoria en las Normas Urbanísticas.</p>	
OTROS PARÁMETROS APLICABLES AL ÁREA:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Para la regulación del resto de los parámetros no determinados directamente en la presente ficha o en las normativa específica de las tipologías edificatorias que se asignan, regirán todas las condiciones aplicables según cada tipología señaladas para los Asentamientos Rurales en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas. 2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Vial Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres existentes –aunque no representados gráficamente–, interiores a las manzanas delimitadas por la red Vial Básica. 3. La edificación en las manzanas 1.1, 1.2, 1.6 y 1.10 habrá de presentar fachada hacia el suelo rústico situado en la traseras de las parcelas, por lo que los paramentos que se ofrezcan hacia dicha clase de suelo habrán de ser tratados convenientemente, debiendo preverse por ello los correspondientes retranqueos traseros de tres metros que permitan la apertura de huecos. 4. Si por circunstancias topográficas en las parcelas se originasen diferencias de cotas entre linderos opuestos de la edificación, superiores o iguales a una planta, deberá escalonarse la misma un mínimo de dos metros, de modo que nunca pueda producirse en ningún punto mayor número de plantas que el máximo permitido. 5. Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista paneles solares, depósitos de agua, instalaciones, etc., habiendo de ejecutarse obligatoriamente a varias aguas y recubiertas con tejas, al menos en un ochenta por ciento de su superficie total. 6. Hasta que se elabore y apruebe el correspondiente Catálogo de Edificios sometidos a protección y se regulen las medidas de protección aplicables a cada caso, se protege de forma generalizada toda edificación tradicional, permitiéndose en ellas sólo las obras de rehabilitación y mantenimiento previstas en el artículo 8.10 de las Normas Urbanísticas. 	

ALAJERÓ <small>MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELAS AL-1.4, EQ-1.3 Y MANZANA 1.14</small>	AREA: A.1.- ALAJERÓ (Casco Tradicional)	<small>HOJA</small> 5 / 6
Agente Gómez Pineda, Arquitecto		Año: 2017
<p><u>GESTION PUBLICA:</u></p> <p>ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS:</p> <p>AUA-1.1 <u>Objeto:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Remate de las obras de urbanización viaria y de espacios libres en su ámbito.</p> <p>Sistema de Ejecución: Suelo (vías y espacios libres): Público. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.</p> <p>Plazo: Cinco años.</p> <p>AUA-1.2 y AUA-1.4 <u>Objeto:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Obtención de suelo para la apertura de nueva vía de conexión entre el centro del núcleo urbano y la vía insular, a efectos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios y la relación en todo su ámbito y nuevo acceso por el sur para el remate de las dotaciones (AUA-1.4).</p> <p>Sistema de Ejecución: Obtención de suelo: Expropiación. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.</p> <p>Plazo: Cinco años.</p> <p>AUA-1.3 <u>Objeto:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Obtención de suelo para remate del Equipo Deportivo Público SGDEP-1.</p> <p>Sistema de Ejecución: Suelo : Expropiación. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.</p> <p>Plazo: Cinco años.</p> <p>Instrucciones:</p> <p style="padding-left: 40px;">- La vía de borde sur de la Actuación AUA-1.4 habrá de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Se prohíbe el vertido hacia la ladera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general.</p> <p style="padding-left: 40px;">Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la acera sur de la citada vía.</p>		

Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).

Anexo a la Ficha de Ordenación

A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en el Área de Suelo Urbano A-1 (Alajeró Casco Tradicional).-

1. Adecuación de la nueva edificación al entorno.-

La eficaz preservación de las peculiares características paisajísticas de este asentamiento urbano tradicional justifica adecuar la nueva edificación al entorno. Para ello se evitará, desde la fase de proyecto, sobrepasar la cota altitudinal del entorno para que no destaque sobre la línea del horizonte.

2. Movimientos de tierras.-

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

3. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.

Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie incluida en el Anexo II*), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”*.
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA DE TRINCHERAS

6.2.3.- Ficha de Ordenación permensorizada del Área A.3 (Trincheras) actualmente vigente



ALAJERÓ <small>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</small>	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HQA 2 / 5
<small>ISS, arquitectos, S.L.</small>		<small>Diciembre 2009</small>
CLASE DE SUELO:	Urbano Consolidado (SUC) (No consolidado en el ámbito de las Unidades de Actuación) (SUNC)	
INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:	Plan General de Ordenación.	
MEMORIA DE ORDENACION:	<p>- El área está conformada esencialmente por edificaciones situadas al borde de la ladera de Trincheras en dos paquetes separados por la carretera y dispone como única vía de apoyo el antiguo acceso serpenteante de la finca colindante. Del estado de consolidación actual resulta privatizado prácticamente el noventa por ciento del borde del cañal hacia el barranco, por lo que las oportunidades de liberación del mismo son muy escasas.</p> <p>- El Plan, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del Plan Parcial Santa Ana colindante al oeste.</p> <p>- Los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta son, en consecuencia, los de consolidar el núcleo primitivo sin modificar esencialmente su morfología, introduciendo propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad que minimicen las dificultades del viario actual dada su excesiva pendiente y faciliten los movimientos en el sentido este-oeste, así como de creación de una mínima dotación de áreas libres, confiando el resto de la dotación de equipamiento comunitario y de servicios al propio de Santa Ana.</p> <p>- El acceso actual desde la carretera ofrece cierta peligrosidad, por lo que el Plan propone que, una vez completada la Urbanización de Santa Ana, las penetraciones a la zona desde aquí se produzcan a través de otra propuesta de acceso para dicha Urbanización, a ubicar en el tramo recto de la carretera.</p>	

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HOJA 3 / 5
ISUR, s.r.l., s.l.		Diciembre 2008
INSTRUCCIONES GENERALES		
<p>- Sin perjuicio de lo que se señala para las Unidades de Actuación que se delimitan en el Área, tal como determina el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas, podrán delimitarse nuevas unidades de actuación o modificarse las ya delimitadas por este Plan, que se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.</p> <p>- La vía de borde del Área hacia el sur, así como la construcción de las parcelas situadas en el límite hacia el barranco de La Junta (3.7, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15), habrán de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Se prohíbe el vertido hacia la ladera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general.</p>		
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN PRECISOS:	Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura y Proyectos de Compensación, Reparcelación o los Instrumentos de gestión adecuados al sistema de desarrollo de las Unidades de Actuación.	
USO CARACTERÍSTICO :	Residencial.	
USOS PROHIBIDOS :	Turístico Terciario e Industrial salvo las clases y categorías que se señalen a continuación como compatibles. En la manzana 3.3 se prohíben además los usos residenciales y dotacionales sanitarios y educativos.	
USOS COMPATIBLES:	<p>- Industrial clase D (Producción Artesanal y Oficinas Artísticas) y E (Talleres Domésticos).</p> <p>- Terciario clases B (Comercio) en categorías 1ª y 2ª, C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª, y D (Salas de Reunión) en categorías 1ª y 2ª.</p> <p>- En general, resultarán compatibles los usos no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 8.4 de las Normas Urbanísticas.</p>	
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	<p>- Cerrada en las manzanas 3.1, 3.3, 3.6 y 3.7. (Art. 10.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas).</p> <p>- Ciudad Jardín en el resto (Art. 10.18 y siguientes de las Normas Urbanísticas).</p> <p>- Dispondrán de jardín delantero de 1,50 metros de profundidad las edificaciones situadas en las alineaciones que se señalen en el plano de ordenación (hoja 1/5) y jardines delantero y trasero de 1,50 mts. en la manzana 3.3.</p> <p>- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología de ciudad jardín (o abierta en su caso), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada en el lindero común.</p>	

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAŚ)	HOJA 4 / 5
<small>ISSA, arquitectos,</small>		<small>Diciembre 2008</small>
<p>• En áreas de edificación en tipología ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras al descubierto colindantes con las parcelas que se pretenden construir. En tal caso, ello no debe suponer aumento de la edificabilidad máxima permitida.</p> <p>ALTURA MÁXIMA :</p> <p>Dos plantas en todas las tipologías edificatorias, sin perjuicio de la normativa general para cada una de ellas.</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</p> <p>La correspondiente a cada tipología edificatoria según Título 10 de las Normas Urbanísticas.</p> <p>RETRANQUEROS Y SEPARACIONES A LINDEROS:</p> <p>- En áreas de edificación cerrada, se dispondrá de jardín delantero de un metro cincuenta centímetros (1,50 mts.) en las alineaciones que se señalan en el plano adjunto (hoja 1/5).</p> <p>- El resto de separaciones a linderos será el establecido para cada una de las tipologías edificatorias en la normativa específica (Título X de las Normas Urbanísticas).</p>		

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HOJA 5 / 5	
S09, Arganzabal, S.L.		Diciembre 2008	
GESTIÓN PRIVADA			
UNIDADES DE ACTUACION UA-3.1, UA-3.2 Y UA-3.3.			
Oblato-	Se delimitan a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.		
Plazos:	Cinco años:	Un año para presentar a trámite los Instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades Cuatro años para la ejecución de la urbanización	
Instrucciones:	<ul style="list-style-type: none"> - Se dispondrán cada quince metros árboles de alto fuste en la alineación de las vías de nueva creación. - Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afecten a cada Unidad, debiendo no obstante, -en su caso-, estudiarse el trazado y rasantes del viario e infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado hasta su conexión con las vías existentes. - Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación para cada una de las Unidades de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y resto de usos dotacionales (Equipamiento) y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metálico prevista en la legislación urbanística. - La edificabilidad final de cada Unidad será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a las mismas, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada en cada caso, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General. 		
Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-3:			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1	UA-3.2	UA-3.3
Superficie suelo residencial (m ² (s))	1.640,50	8.332,14	5.427,01 *
Edificabilidad máxima resultante (m ² (t))	1.846,26	3.789,28	6.308,18
Edificabilidad Media resultante (m ² (t) / m ² (s))	0,815	0,515	1,04
Superficie Areas Libres de Uso Público (m ² (s))	---	2.208,19	1.925,69
Superficie de Equipamiento Consolidado (m ² (s))	---	---	---
Superficie de Sistemas Generales asignados (m ² (s))	---	---	---
Red viaria Interior (m ² (s))	728,79	3.511,63	1.697,34
Superficie Total (m ² (s))	2.267,26	12.050,16	8.949,94
* No residencial, ni turístico ni dotacional (turístico o cultural-docente).			

<p style="text-align: center;">ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p>	<p>AREA: A.3 (TRINCHERAS)</p>	<p>HOJA 2 / 5</p>
<p style="text-align: left; font-size: small;">Agencia Municipal Planeación, Acquisición</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Abril 2017</p>		
<p>CLASE DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC) (No consolidado en el ámbito de las Unidades de Actuación) (SUNC)</p> <p>INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE: Plan General de Ordenación.</p> <p>MEMORIA DE ORDENACION:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El área está conformada esencialmente por edificaciones situadas al borde de la ladera de Trincheras en dos paquetes separados por la carretera y dispone como única vía de apoyo el antiguo acceso serpenteante de la finca colindante. Del estado de consolidación actual resulta privatizado prácticamente el noventa por ciento del borde del cantil hacia el barranco, por lo que las oportunidades de liberación del mismo son muy escasas. - El Plan, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del Plan Parcial Santa Ana colindante al oeste. - Los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta son, en consecuencia, los de consolidar el núcleo primitivo sin modificar esencialmente su morfología, introduciendo propuestas alternativas de los sistemas de accesibilidad que minimicen las dificultades del viario actual dada su excesiva pendiente y faciliten los movimientos en el sentido este-oeste, así como de creación de una mínima dotación de áreas libres, confiando el resto de la dotación de equipamiento comunitario y de servicios al propio de Santa Ana. - El acceso actual desde la carretera ofrece cierta peligrosidad, por lo que el Plan propone que, una vez completada la Urbanización de Santa Ana, las penetraciones a la zona desde aquella se produzcan a través de otra propuesta de acceso para dicha Urbanización, a ubicar en el tramo recto de la carretera. 		

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HOJA 3 / 5
Ágata Gómez Román, Arquitecta		Abril 2017
INSTRUCCIONES GENERALES		
<ul style="list-style-type: none"> - Sin perjuicio de lo que se señala para las Unidades de Actuación que se delimitan en el Área, tal como determina el artículo 2.6 de las Normas Urbanísticas, podrán delimitarse nuevas unidades de actuación o modificarse las ya delimitadas por este Plan, que se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. - La vía de borde del Área hacia el sur, así como la construcción de las parcelas situadas en el límite hacia el baranco de La Junta (3.7, 3.11, 3.12, 3.14, 3.15), habrán de tratarse con sumo respeto a su situación paisajística singular, por lo que los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada. Se prohíbe el vertido hacia la ladera de los materiales procedentes de los desmontes y de la obra urbanizadora en general. 		
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN PRECISOS:	Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura y Proyectos de Compensación, Reparcelación o los instrumentos de gestión adecuados al sistema de desarrollo de las Unidades de Actuación.	
USO CARACTERISTICO :	Residencial.	
USOS PROHIBIDOS :	Turístico Terciario e Industrial salvo las clases y categorías que se señalan a continuación como compatibles. En la manzana 3.3 se prohíben además los usos residenciales y dotacionales sanitarios y educativos.	
USOS COMPATIBLES:	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial clases D (Producción Artesanal y Oficinas Artísticas) y E (Talleres Domésticos). - Terciario clases B (Comercio) en categorías 1ª y 2ª, C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª, y D (Salas de Reunión) en categorías 1ª y 2ª. - En general, resultarán compatibles los usos no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas. 	
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	<ul style="list-style-type: none"> - Cerrada en las manzanas 3.1, 3.3, 3.5, 3.7a, 3.14a2 y 3.14b. (Art. 10.2 y siguientes de las Normas Urbanísticas). - Ciudad Jardín Grado B en las manzanas 3.2, 3.4, 3.5, 3.7b, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12a, 3.12b, 3.14a1, 3.14c, 3.14d, 3.15a y 3.15b. (Art. 10.19 y siguientes de las Normas Urbanísticas). - Ciudad Jardín en el resto (3.13) (Art. 10.18 y siguientes de las Normas Urbanísticas). <p>- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología de ciudad jardín (o abierta en su caso), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos y habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada en el lindero común.</p>	

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HOJA 4 / 5
--	-------------------------------	---------------

Área de Ordenación Urbánística

Hoja 4/5

- En áreas de edificación en tipología ciudad Jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes que presenten medianeras al descubierta colindantes con las parcelas que se pretenden construir. En tal caso, ello no debe suponer aumento de la edificabilidad máxima permitida.

ALTURA MÁXIMA :

Dos plantas en todas las tipologías edificatorias, sin perjuicio de la normativa general para cada una de ellas.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La correspondiente a cada tipología edificatoria según Título 10 de las Normas Urbanísticas.

La edificación cerrada en la manzana 3.14b tendrá una edificabilidad máxima de 0,6 m²c/m²s.

RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS:

- Las separaciones a linderos serán las establecidas para cada una de las tipologías edificatorias en la normativa específica (Título X de las Normas Urbanísticas).

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.3 (TRINCHERAS)	HOJA 5 / 5
Ágata Gómez Rosales, Arquitecta		Abril 2017

GESTIÓN PRIVADA

UNIDADES DE ACTUACION UA-3.1, UA-3.2 Y UA-3.3.

Obleto.-

Se delimitan a los efectos de la obtención de suelo con destino a áreas libres de uso público y apertura de nuevo viario, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito respectivo.

Plazos: Cinco años:

Un año para presentar a trámite los Instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de cada una de las Unidades.
Cuatro años para la ejecución de la urbanización.

Instrucciones:

- Se dispondrán cada quince metros árboles de alto fuste en la alineación de las vías de nueva creación.
- Será preceptivo en cada caso la redacción previa o simultánea de los oportunos proyectos de urbanización del viario y zonas libres que afectan a cada Unidad, debiendo no obstante, -en su caso-, estudiarse el trazado y rasantes del viario e Infraestructuras de abastecimiento y alcantarillado hasta su conexión con las vías existentes.
- Las cesiones de suelo obligatorias serán las señaladas en el plano de ordenación para cada una de las Unidades de Actuación, destinadas a áreas libres de uso público y resto de usos dotacionales (Equipamiento) y red viaria, además de parcelas urbanizadas con la superficie precisa para la materialización del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente, sin perjuicio en su caso y en relación a este último, de la posible compensación en metálico prevista en la legislación urbanística.
- La edificabilidad final de cada Unidad será el resultado de referir a la superficie real de las parcelas edificables interiores a las mismas, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada en cada caso, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Ficha de características del Suelo Urbano No Consolidado del Área A-3:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1	UA-3.2	UA-3.3
Superficie suelo residencial (m2 (e))	1.640,60	6.332,14	5.427,01 *
Edificabilidad lucrativa resultante (m2 (l))	1.845,25	3.799,28	8.305,18
Edificabilidad Media resultante (m2 (l) / m2 (e))	0,813	0,315	1,04
Superficie Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	---	2.206,19	1.925,59
Superficie de Equipamiento Comunitario (m2 (e))	---	---	---
Superficie de Sistemas Generales asignados (m2 (e))	---	---	---
Red viaria Interior (m2 (e))	726,78	3.511,83	1.597,34
Superficie Total (m2 (e))	2.267,26	12.050,16	8.949,94

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

Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).

Anexo a la Ficha de Ordenación

A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en el Área de Suelo Urbano A-3 (Trincheras).

1. Movimientos de tierras.-

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

2. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.

Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991* sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie*

incluida en el Anexo II), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”.*
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6.2.5.- Texto Normativo de la Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales actualmente vigente

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ASENTAMIENTOS RURALES	HOJA 1/16
ISSA, arquitectos, S.L.		Diciembre 2003
MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES PARA TODOS LOS ASENTAMIENTOS.-		
<p>1. Tal como se señala en el Preámbulo del presente Fichero de Ordenación específicos, los Asentamientos Rurales se regulan directamente por la aplicación de la Normativa Urbanística General (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de parámetros aplicables que se estiman necesarios a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación a sus correspondientes ámbitos, de la necesariamente compleja normativa pormenorizada. Su delimitación queda grafada en los planos de ordenación, extractados en las fichas gráficas que siguen a esta Memoria.</p>		
<p>2. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> AR-1.- Alajeró-El Drago (subdividido en cinco núcleos: AR-1.1 a AR-1.5). AR-2.- Targa. AR-3.- Antoncjojo. AR-4.- Argusyoda. AR-5.- El Drago. AR-6.- Quiles. AR-7.- Imada. AR-8.- Guarninar (subdividido en dos núcleos: AR-8.1 y AR-8.2). AR-9.- El Rumbézo. AR-10.- El Cabezo. AR-11.- Agalén. 		
<p>3. En los planos que siguen de cada Asentamiento Rural se trazan y distinguen en su caso el conjunto de elementos que constituyen la denominada Red Vial Básica (rodada o peatonal), definida en el artículo 5.24 de las Normas Urbanísticas, representándose las alineaciones obligatorias de las parcelas con frente a la misma, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran resultar preceptivos por el propio carácter de la vía.</p>		
<p>4. Dada la inexistencia de un inventario gráfico de la denominada Red Vial Adicional, definida en el artículo 5.25 de las Normas Urbanísticas, no se refleja su trazado en los planos de los Asentamientos Rurales, remitiendo la regulación de las alineaciones de la edificación a lo determinado en los artículos 5.30 y 5.31.</p>		

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ASENTAMIENTOS RÚRALES	HOJA 2/10
S08, s.r.o.fictos, S.L.		Diciembre 2008	
CLASE DE SUELO :	Rústico (Categoría de Asentamiento Rural)		
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:	Plan General de Ordenación Urbanística.		
OBJETIVOS COMUNES A LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS :	<ul style="list-style-type: none"> - Delimitación del ámbito del asentamiento en que habrá de concentrarse la futura edificación completando la consolidación actual, para la preservación del entorno agrícola próximo. - Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad. - Dotación de equipo comunitario y de servicios. - Conservación y protección de sus valores como hábitat rural. 		
USO CARACTERÍSTICO :	Residencial.		
USOS PROHIBIDOS :	Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:		
USOS COMPATIBLES: -	<p>Se autorizará el uso Industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).</p> <p>Se autorizan así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) y el Uso Turístico en las modalidades de Turismo Aceptable y Turismo Rural en Pequeña Dimensión de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera (arts. 10, 47 y 48).</p> <p>En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas,</p>		
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	<p>Edificación Abierta y Ciudad Jardín (aislada) en todos los asentamientos.</p> <p>Será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presentan paramentos muelles ciegos al descubierta colindantes con la parcela que se desea construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.</p>		
ALTURA MÁXIMA :	Dos plantas, salvo en el Asentamiento de Targa en el que se autoriza sólo semientaño más una planta.		

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ASENTAMIENTOS RURALES	HOJA 3 / 16
ISS, s.r.l. S.L.		Diciembre 2003
<p>OTROS PARÁMETROS:</p> <ol style="list-style-type: none">1. A efectos de ocupación, parcelación, retranqueos, condiciones estéticas, etc. de la edificación, regirán las condiciones señaladas en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Vial Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres interiores a las manzanas delimitadas por la red Vial Básica.3. - Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red vial habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar. Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.4. La implantación de cualquier nueva edificación, actividad o instalación, habrá de hacerse de modo que no signifique la eliminación ni tala de las especies arbóreas preexistentes.5. Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Será de aplicación a la misma las determinaciones de los artículos 8 10 y concordantes de las Normas Urbanísticas.		

6.2.6.- Propuesta de **MODIFICACIÓN** del Texto Normativo de la Ficha de Ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ASENTAMIENTOS RURALES	HOJA 1 / 16
Agenda Normas Prohibidas, anuladas		Abril 2017
<p>MEMORIA Y DETERMINACIONES GENERALES PARA TODOS LOS ASENTAMIENTOS.-</p> <p>1. Tal como se señala en el Preámbulo del presente Fichero de Ordenación específica, los Asentamientos Rurales se regulan directamente por la aplicación de la Normativa Urbanística General (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de parámetros aplicables que se estiman necesarios a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación a sus correspondientes ámbitos, de la necesariamente compleja normativa pormenorizada. Su delimitación queda grafada en los planos de ordenación, extractados en las fichas gráficas que siguen a esta Memoria.</p> <p>2. Los asentamientos Rurales delimitados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">AR-1.- Alajeró-El Drago (subdividido en cinco núcleos: AR-1.1 á AR-1.5).AR-2.- Targa.AR-3.- Antoncojo.AR-4.- Arguayoda.AR-5.- El Drago.AR-6.- QuiseAR-7.- Imada.AR-8.- Guarimlar (subdividido en dos núcleos: AR-8.1 y AR-8.2).AR-9.- El Rumbazo.AR-10.- El Cabezo.AR-11.- Agalán. <p>3. En los planos que siguen de cada Asentamiento Rural se trazan y distinguen en su caso el conjunto de elementos que constituyen la denominada Red Vialia Básica (rodada o peatonal), definida en el artículo 5.24 de las Normas Urbanísticas, representándose las alineaciones obligatorias de las parcelas con frente a la misma, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran resultar preceptivos por el propio carácter de la vía.</p> <p>4. Dada la inexistencia de un inventario gráfico de la denominada Red Vialia Adicional, definida en el artículo 5.25 de las Normas Urbanísticas, no se refleja su trazado en los planos de los Asentamientos Rurales, remitiendo la regulación de las alineaciones de la edificación a lo determinado en los artículos 5.30 y 5.31.</p>		

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ASENTAMIENTOS RURALES	HQA 2 / 16
--	------------------------------	---------------

Agencia de Ordenación Territorial y Urbanística

CLASE DE SUELO :	Rústico (Categoría de Asentamiento Rural)
INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:	Plan General de Ordenación Urbanística.
OBJETIVOS COMUNES A LA ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS :	<ul style="list-style-type: none"> - Delimitación del ámbito del asentamiento en que habrá de concentrarse la futura edificación completando la consolidación actual, para la preservación del entorno agrícola próximo. - Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad. - Dotación de equipo comunitario y de servicios. - Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.
USO CARACTERISTICO :	Residencial.
USOS PROHIBIDOS :	Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:
USOS COMPATIBLES: -	<p>Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos).</p> <p>Se autorizan así mismo el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) y el Uso Turístico en las modalidades de Turismo Asimilable y Turismo Rural en Pequeña Dimensión de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera (arts. 10, 47 y 48).</p> <p>En general, resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.</p>
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	<p>Edificación Ciudad Jardín Grado B en general en todos los asentamientos.</p> <p>Edificación Cerrada en las áreas interiores a los asentamientos consolidadas en esta tipología. Se admitirá la construcción en tipología cerrada de las parcelas residuales de superficie inferior a la mínima existentes en estas áreas, así como la colocación de cubiertas ocupando la totalidad de las instalaciones destinadas a dotaciones deportivas públicas existentes.</p> <p>En áreas de Ciudad Jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.</p>

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ASENTAMIENTOS RURALES	HOJA 3 / 16
ALAJERÓ - PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		
ALTURA MÁXIMA :	Dos plantas, salvo en el Asentamiento de Targa en el que se autoriza sólo semisótano más una planta.	
OTROS PARÁMETROS:	<ol style="list-style-type: none">1. Salvo lo determinado específicamente para la tipología de Edificación Ciudad Jardín Grado B en los artículos 10.19 y 10.21 de las Normas Urbanísticas, regirán las restantes condiciones señaladas en el capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas.2. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Vial Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres interiores a las manzanas delimitadas por la red Vial Básica.3. - Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red vial habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar. Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.4. La implantación de cualquier nueva edificación, actividad o instalación, habrá de hacerse de modo que no signifique la eliminación ni tala de las especies arbóreas preexistentes.5. Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Será de aplicación a la misma las determinaciones de los artículos 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas.6. Se tendrán en cuenta las condiciones y medidas ambientales que se incorporan como Anexo a la presente Ficha, así como las determinaciones referidas a servidumbres aeronáuticas o acústicas que resulten de aplicación que también se anexan.	

Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró (Tipologías Edificatorias).

Anexo a la Ficha de Ordenación

A) Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente derivado de la modificación del Plan en los Asentamientos Rurales.

1. Adecuación de la parcela.-

La intervención para construir resolverá adecuadamente el encuentro de la nueva edificación de la parcela con los elementos exteriores del suelo rústico (bancales, muros de piedra, sistemas de conducción y captación de agua).

Mantenimiento de las características morfológicas definidas como Ciudad Jardín Tipo B, acoplándose adecuadamente los bordes exteriores con el terreno circundante.

2. Movimientos de tierras.-

En los proyectos de edificación se incluirán las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución, con especial referencia a los movimientos de tierra, reutilización del suelo vegetal y los lugares de extracción y vertido de los materiales.

Se incluirán las medidas necesarias en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En los movimientos de tierra se tendrá en cuenta: Minimizar las afecciones sobre el sosiego público, derivadas de las emisiones de partículas y del ruido proveniente del funcionamiento y tránsito de la maquinaria pesada, con fijación de estrictos horarios de trabajo que garanticen a los residentes su derecho al descanso. Conservación del suelo como recurso natural no renovable, con medidas tendentes a recuperar la tierra vegetal extraída para su reutilización en zonas ajardinadas o en terrenos agrícolas.

Corrección de taludes y terraplenes. Se evitarán en todo momento la formación de taludes y terraplenes, debiendo ser corregidos mediante la construcción de muros y anclajes de la entidad suficiente para cumplir dicha finalidad. A su vez, se incorporarán materiales propios de la zona, ajustando volumetrías, colores y líneas a las condiciones del entorno, con el objetivo último de evitar impactos paisajísticos.

Los vertidos de inertes provenientes de reformas, obras domiciliarias y desmontes deberán trasladarse al punto señalado previamente por el Ayuntamiento.

3. Preservación del Patrimonio Cultural y Natural.-

Se protege de forma generalizada toda edificación de carácter tradicional existente en los distintos asentamientos. Serán de aplicación las determinaciones del artículo 8.10 y concordantes de las Normas Urbanísticas del PGO.

Para la ubicación de la nueva edificación, lo señalado en el Anexo II de la *Orden de 20 de febrero 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* se entiende como medida protectora en todos los ámbitos delimitados como Asentamiento Rural donde haya presencia de Palmeras (*especie incluida en el Anexo II*), quedando prohibido el arranque, recogida, corta y desraizamiento de dichas plantas o parte de ellas, destrucción deliberada y alteración, incluidas sus semillas, así como su comercialización, su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones.

B) Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas.-

- a) De acuerdo a lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 48/1960, *“los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas a la navegación estarán sujetos a las servidumbres ya establecidas o que se establezcan en disposiciones especiales referentes al área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación”*.
- b) Como consecuencia de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, ninguna edificación, poste o antena, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, grúas, etc., podrá sobrepasar las cotas de servidumbre de aproximación, transición y despegue del aeropuerto de La Gomera.
- c) En los ámbitos afectados por la huella sonora del aeropuerto de La Gomera es necesaria como condición para la concesión de licencias a las construcciones, su insonorización para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR (Protección frente al Ruido) del C.T.E., no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- d) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.
- e) La resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.