

ALAJERÓ**ANUNCIO****775****103551**

"El Pleno del Ayuntamiento de Alajeró en sesión ordinaria celebrada el pasado 04.03.2022 adoptó, entre otros, por unanimidad el acuerdo de aprobación definitiva de la "Ordenanza Provisional Municipal del PGOU de Alajeró, para el cambio de uso en el ámbito A.U.A. 2-5, El Cerco", que a continuación se transcribe literalmente:

Primero. Desestimar íntegramente las alegaciones presentadas frente al texto de Ordenanza Provisional de conformidad a las argumentaciones recogidas en el informe emitido al efecto.

Segundo. Aprobar expresamente y con carácter definitivo la Ordenanza Provisional del Plan General de Ordenación de Alajeró para el cambio de uso en el ámbito A.U.A. 2-5 El Cerco.

Tercero. Ordenar la publicación del presente acuerdo y del texto íntegro de la ordenanza aprobada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife así como en la sede electrónica municipal. Esta ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado según lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley.

Cuarto. Acordar la remisión de este acuerdo al Cabildo Insular de La Gomera así como a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias para su conocimiento y efectos oportunos.

Quinto. Facultar al Sr. Alcalde para llevar a cabo cuantas gestiones y actos sean, en su caso, necesarios.

Sexto. Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias con sede en Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa."

Se inserta a continuación el texto íntegro de la Ordenanza que entrará en vigor a los VEINTE (20) DÍAS HÁBILES a contar desde el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En Alajeró de la Gomera a siete de marzo de veintidós.

EL ALCALDE, Manuel Ramón Plasencia Barroso.

ANEXO

"Ordenanza Provisional Municipal del PGOU de Alajeró, para el cambio de uso en el ámbito A.U.A. 2-5, El Cerco":

ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE
ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO
A.U.A 2-5, EL CERCO.

T.M. DE ALAJERÓ



PROMOTOR:
Ayuntamiento de Alajeró

REDACTOR:
JDA & Asociados S.L.

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES.

I OBJETO.

BLOQUE I. INFORMACIÓN.

II PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR.

III NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

IV POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

BLOQUE II. ORDENACIÓN

V PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL PROVISIONAL.

VI MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENANZA PROVISIONAL.

VII EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

VIII RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PGOU VIGENTE A QUE SE VERAN ALTERADOS POR LA ORDENANZA PROVISIONAL.

IX JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPECTO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

ANEXO I. EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

ANEXO II. DOCUMENTOS DEL PGOU MODIFICADOS POR LA ORDENANZA.

I. OBJETO.

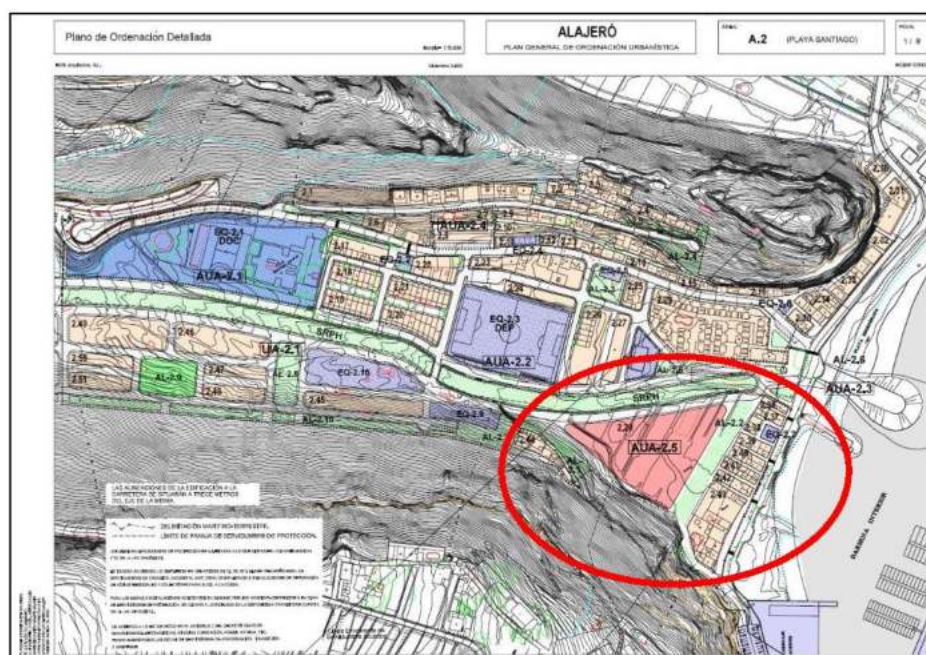
Mediante Resolución de la Alcaldía de 28.07.2021, se acuerda la redacción y tramitación de la Ordenanza Provisional Municipal y posterior Modificación Menor del Plan General de Ordenación de Alajeró, cuyo objeto es el cambio de uso turístico por el de espacio libre, dotación y equipamiento en el ámbito de la Actuación Urbanística Aislada¹ (en adelante) A.U.A - 2.5 de El Cerco, del TR del PGOU aprobado por la COTMAC con fecha 30 de junio de 2004, (en adelante PGO).

Esta Ordenanza Municipal Provisional permitirá adaptar e incorporar los usos públicos mencionados necesarios sin tener que esperar a una Revisión integral del PGO, en virtud de lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y el artículo 93 apartado 2) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, siguiendo el procedimiento establecido – modificación menor - de modo que finalmente se incorporen sus determinaciones al PGO vigente en el momento preciso y con carácter definitivo.



¹ Artículo 259. Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.
2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1 b) de esta ley.
3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.



BLOQUE I. INFORMACIÓN.

II. PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR.

Playa Santiago como núcleo turístico y portuario del Municipio de Alajeró, carece de una serie de dotaciones, equipamiento, espacios libres y sobre todo de accesibilidad rodada al Puerto², que la Corporación con esta Ordenanza pretende solucionar de manera inmediata y definitiva, puesto que el mencionado acceso rodado y la disponibilidad de aparcamientos, son necesidades funcionales que resultan apremiantes de cara a un óptimo funcionamiento de esta infraestructura. En la actualidad estas funciones se realizan en precario a través de una finca particular.

El PGO establece para el ámbito concreto de suelo en El Cerco el uso turístico, el cual incrementaría si se llevara a cabo las necesidades públicas, acrecentando, las carencias dotacionales mencionadas, de manera que su pervivencia incidiría negativamente sobre la infraestructura portuaria y su estratégico entorno dentro de esta zona de Playa Santiago.

III. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA.

Es por todo lo expuesto anteriormente que la Corporación municipal se ve en la urgente necesidad de modificar los usos establecidos para dicho enclave, de modo que el ámbito AUA 2.5 El Cerco aporte todos los servicios necesarios, en el menor tiempo posible.

El ámbito señalado, por su ubicación estratégica, de facto está dando la cobertura necesaria de dotación de aparcamientos y de único acceso rodado,

² En la actualidad, el único acceso al Puerto está servido a través de finca privada, habilitado de manera provisional, desde que por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino se ejecutó la peatonalización de la Avenida Marítima.

por la tolerancia y compromiso comunitario de sus propietarios, pero es obvio que esta situación de precariedad no se puede ni se debe prolongar sine die, a la espera de una modificación ordinaria del PGO.

Es por ello, que el Ayuntamiento ha decidido impulsar esta Ordenanza Provisional a efectos de avanzar en la resolución de los problemas señalados y a la par, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 154, en el sentido de que "... 3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.", se proceda a formular la Modificación Menor del PGO que de carta de naturaleza definitiva al cambio de ordenación que esta Ordenanza Provisional contiene.

IV. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

Dentro del marco legislativo vigente, una posible alternativa a esta Ordenanza Provisional Municipal sería la redacción de una Modificación Menor del Planeamiento en vigor, lo cual supondría un retraso inasumible dadas las necesidades y urgencias que arrastra el municipio respecto de los déficits públicos señalados.

El marco legislativo canario actual ofrece para estos casos de urgente necesidad la alternativa de este instrumento complementario de planeamiento – ordenanza provisional - de modo que se pueda acortar el tiempo y poder llevar a cabo acciones necesarias en el menor plazo posible.

Con posterioridad a la redacción y aprobación de esta Ordenanza Provisional y como se ha expuesto en el apartado anterior, se llevará a cabo la inclusión de esta adaptación dentro de una Modificación Menor del PGO vigente que garantice de manera definitiva las nuevas determinaciones, en las condiciones establecidas por los artículos 154 de la LSENPC y el 93 del Reglamento de Planeamiento, Decreto 181/2018.

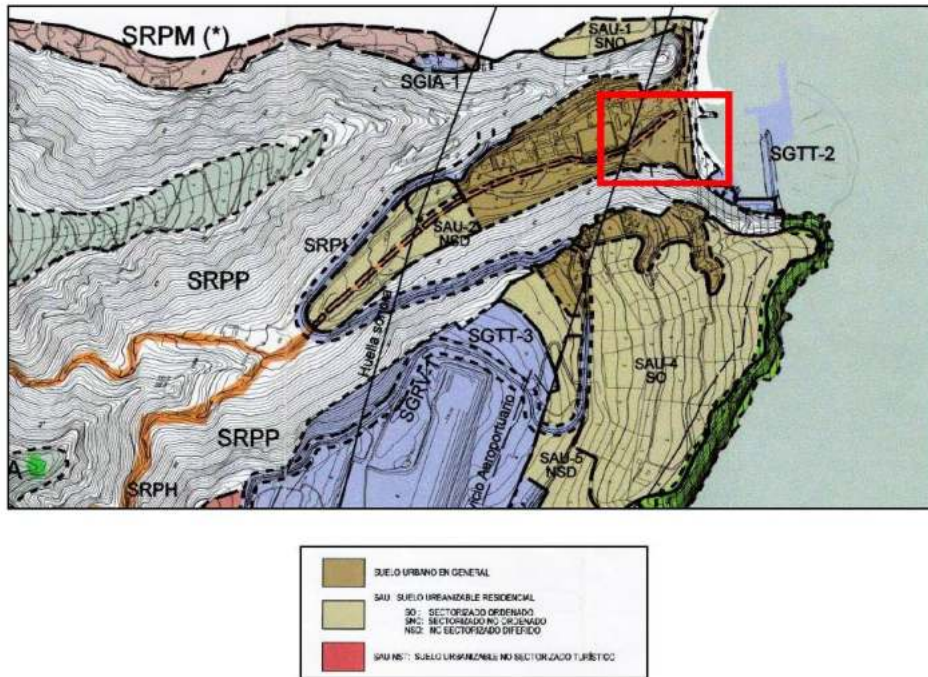
BLOQUE II. ORDENACIÓN

V. PROPUESTA DE ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL

V.1. Memoria y Normativa

Se modifica el PGO de Alajeró vigente, en el ámbito de El Cerco, a los efectos de incorporar las dotaciones necesarias que demanda este núcleo, modificando el uso turístico por el dotacional y espacio libre de uso público.

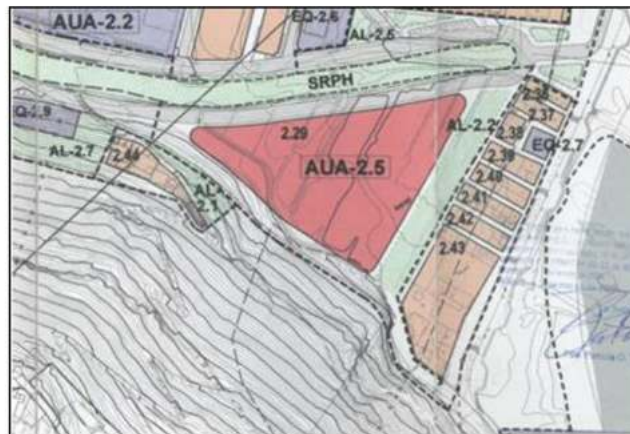
El Texto Refundido del PGO de Alajeró, aprobado por la COTMAC con fecha 30 de junio de 2004, (en adelante PGO) clasifica el suelo como suelo urbano consolidado, dentro del Área A-2 (Playa Santiago) como Actuación Urbanística Aislada (AUA 2.5).



Como se ha expuesto en el apartado I de la presente Ordenanza, se pretende modificar e incorporar en este ámbito los usos necesarios para la implementación de las dotaciones, espacios libres y aparcamientos, de que es deficitaria Playa Santiago, tal y como ya preveía el PGO en sus determinaciones de la Ficha A.2 (Playa Santiago), página 5/9.

La forma del núcleo urbano en donde la dimensión longitudinal es dominante por desarrollarse precisamente "a lo largo" del barranco de La Junta, produce necesariamente un esquema lineal de ordenación y de implantación de las dotaciones a lo largo del eje estructural del cauce.

El PGOU estableció como uso principal del ámbito objeto de esta Ordenanza el turístico, tal y como se refleja en la Ficha de Ordenación de la AUA-2.5, ámbito 2.29.



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-2.5.-
Objeto:
 Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Alajó, en cuanto a las opciones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, obligaciones de urbanización y demás estipulaciones.

Instrucciones:

- Las vías de borde sureste y suroeste de la AUA tendrán carácter peatonal pero con características de ejecución tales que permitan el uso restringido de paso de vehículos de acceso al puerto. Habrán de pavimentarse con materiales propios de paseos peatonales, con calidad, características y diseño acordes al uso turístico de la zona, con arbolado de alto fuste ubicado de forma que pueda permitir el paseo restringido de vehículos en la traseña de la Avenida Marítima.
- Los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada.
- Se dispondrán alcornoques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la vía de borde del barranco.
- La edificabilidad final de la AUA será el resultado de referir a la superficie real de la parcela edificable interior a la misma, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazo: Ocho años

- Dos años para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la Unidad.
- Seis años para la ejecución de la urbanización.

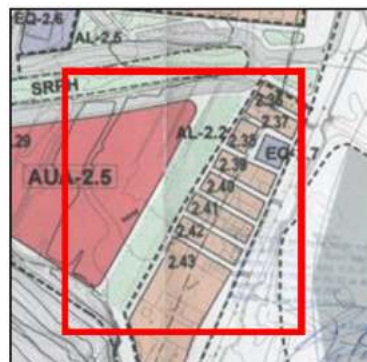
ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AUA-2.5
Superficie suelo turístico	7.050,68
Eficiencia normativa resultante (m ² (s))	8.480,73
Eficiencia media resultante (m ² (s)) (m ² (s))	9.622
Superficie áreas libres de uso público (m ² (s))	1.759,21
Red viaria interior (m ² (s))	4.706,36
Superficie total	13.576,25

Ficha PGO

Como se puede observar en la ordenación existente del núcleo de Playa Santiago, la carencia de dotaciones de aparcamiento en una zona de uso turístico y con una ordenación tan lineal, provoca unos graves problemas de acceso y permanencia dentro de la zona de la playa del núcleo.

Este problema se vería incrementado con la ordenación que tiene prevista actualmente el PGO, puesto que el aumento de población derivado del aprovechamiento de uso turístico establecido en ese ámbito generaría una demanda de aparcamiento y dotaciones muy superior al previsto, que ya resulta manifiestamente insuficiente, situación agravada por la peatonalización por la Administración de Costas del paseo marítimo.

Por ello, dada la ubicación estratégica de la AUA 2.5 con relación a todo el núcleo, se pretende eliminar el aprovechamiento lucrativo de uso turístico e implantar, una dotación de aparcamientos en sótano con un espacio libre en superficie de dimensiones adecuadas a las necesidades actuales, notablemente mayores a las consideradas por el PGO vigente en el ámbito A.L.- 2.2



De este modo, el Suelo Urbano Consolidado que se propone modificar tendría como uso característico el siguiente:

- Uso Dotacional y Espacios Libres: Jardines y Plazas.

Artículo 9.58, apartado 2 B)

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

a) Jardín y plazas públicas: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

- Uso Terciario

-

Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

Artículo 9.22 apartado 2 B)

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

1º.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores (vías públicas, áreas deportivas espacios libres, etc.).

- Uso Dotacional para las Comunicaciones: aparcamientos en sótano.

-

Artículo 9.53.

Artículo 9.53. Definición.

Tienen uso dotacional para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Ordenanzas: Sección Sexta Artículos 5.87 a 5.94



Esta Ordenanza Provisional únicamente pretende modificar los usos de la parcela A.U.A – 2.5 pero en ningún caso determinaciones estructurantes del PGO, como es la vía paralela al barranco.

Dentro del marco del Convenio firmado en febrero de 2004, y de las determinaciones de la Ficha del PGO, se estableció como una de las estipulaciones, la obligación del Promotor de “completar y ejecutar el total de la Urbanización del Viario”.

Esta situación se reconoce explícitamente en la Memoria de Ordenación cuando se señala (ficha) que “el esquema del viario estructurante se apoya en el propio cauce del barranco”.

El PGOU fija como uno de sus principales objetivos dotar el núcleo, en su conjunto y a su futuro desarrollo, de una mayor y mejor accesibilidad que permita superar la precariedad que en este sentido ofrece el trazado de la antigua carretera general.

A tal efecto, propone la creación de un viario local compuesto de una doble vía a ambos lados del cauce que, a modo de rambla lo acompaña hasta su encuentro con el paseo marítimo, y se constituye en eje central desde el que se producen las relaciones con los suelos habilitados a los márgenes del cauce.

Viario que se desarrollará por partes dentro de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable, suelo urbano no consolidado y actuaciones urbanísticas aisladas.

Es por ello, que esta Ordenanza Provisional debe garantizar el cumplimiento de estas determinaciones dentro de la nueva Ordenación Pormenorizada, de manera que el cambio de uso de la parcela respete e integre el viario estructural

planificado desde el PGO y que obedece a una concepción de desarrollo de mayor alcance que la del propio ámbito.

VI. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENANZA PROVISIONAL.

La memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal básica, está prevista en el apartado 1D del Artículo 140 de la LSENPC, en coherencia con el Art.22 apartados 4 y 5 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo en los siguientes términos:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Se declaran inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Respecto al apartado 4 la presente Ordenanza al modificar e incorporar al ámbito usos públicos – dotación de aparcamiento, equipamientos y una plaza (EL) – el Ayuntamiento en el momento preciso aportará y justificará la capacidad municipal que generarán estas modificaciones sobre la HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

Respecto al apartado 5, cambio de uso de la parcela objeto de esta Ordenanza no deberá dar cumplimiento al mismo ya que el uso público dotacional no genera rentabilidad ni puede generar desequilibrio entre beneficios y cargas, por lo que no procede la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad y/o Viabilidad Económica, ni previsión alguna respecto de posibles indemnizaciones, en los términos establecido en dicho apartado del Artículo 22 del RDL 7/2015 aludido.

VII. EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

El artículo 154 establece que el procedimiento de tramitación de las Ordenanzas Provisionales Municipales se regirá por lo dispuesto en las normas de régimen local.

Sobre este artículo la STC 86/2019 dictada sobre la Ley 4/2017, expone en su Fundamento Jurídico nº11 lo siguiente:

[...]

b) En relación con las ordenanzas provisionales insulares y municipales, reguladas en el artículo 154.1 de la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, cuya constitucionalidad ha sido ya examinada y declarada en el fundamento jurídico 9 C) a), se formula ahora un nuevo reproche que coincide en lo sustancial con el analizado sobre los estudios de detalle: la omisión del procedimiento de evaluación ambiental.

Del contenido del artículo 154.1 no puede deducirse que, en todos los casos, las ordenanzas provisionales no sean sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, ex artículo 6 LEA; máxime, cuando el propio precepto prevé que se podrán aprobar "con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen" (en términos equivalentes, al art. 24.1 TRLSRU), por lo que habrá que estar al contenido que dichas ordenanzas asuman en cada caso. La objeción que se apunta por los recurrentes parece pretender declarar la inconstitucionalidad de la norma por lo que en ella "no se regula"; y completar lo regulado por la ley, no es función que puede asumir este Tribunal por corresponder al legislador [STC 26/1987, de 27 de febrero, FJ 14.a)]. Se ha desestimar, pues, la impugnación.

El Fallo no declara la inconstitucionalidad de los preceptos que regulan las Ordenanzas Provisionales. Por lo tanto, debemos entender que este instrumento complementario no debe someterse obligatoriamente a evaluación ambiental, sino que dependerá de cuál sea su contenido y alcance, así como su ámbito de actuación.

Es por ello, que se aporta en el Anexo I, el Documento de EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE que esta ordenanza podría generar sobre el ámbito y con ello determinar la necesidad o no de llevar a cabo el Documento Ambiental Estratégico, tal y como resulta de la sentencia analizada. Dicho Anexo I, concluye a modo de resumen que:

Los principales factores ambientales sobre los que podría afectar la ordenación propuesta y que se han evaluado en el Informe son los siguientes:

- Contaminación atmosférica.
- Factores climáticos
- Hidrología
- Geología
- Geomorfología
- Hidrogeología
- Suelos
- Vegetación y flora
- Fauna
- Paisaje
- Áreas Protegidas
- Alteración de los usos actuales
- Intersección de infraestructuras preexistentes
- Empleo y economía local
- Patrimonio cultural
- Población, perspectiva de género, bienestar social y salud humana
- Generación de residuos, contaminación lumínica y acústica
- Riesgos naturales

Los impactos generados sobre estos factores ambientales se han evaluado para dos fases que corresponden a la Ejecución (Fase de Obras) y al funcionamiento (Fase operativa).

Analizados, caracterizados y valorados dichos impactos, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta NADA SIGNIFICATIVA en base a un total de:

VALORACIÓN CUALITATIVA	NÚMERO DE IMPACTOS
CRÍTICOS	0
SEVEROS	0
MODERADOS	0
COMPATIBLES	25 de los cuales 7 son de signo positivo
NULOS	12

De los resultados obtenidos se aprecia que la mayoría de los impactos son Compatibles y Nulos, frente a ningún impacto de grado moderado, severo ni crítico, de lo que se concluye que la materialización de la Ordenanza Provisional analizada no lleva asociadas incidencias negativas significativas sobre ninguna variable ambiental. Ello es debido a que el ámbito afectado presenta un completo índice de degradación de sus condiciones naturales originales, y por consiguiente, no se identifican valores ambientales ni culturales significativos susceptibles de verse afectados por las determinaciones de la propuesta.

Cabe además añadir que la Ordenanza Provisional se traduce en impactos de trascendencia positiva para el enclave urbano turístico, playero y portuario de Playa de Santiago con carácter general, pues implican:

- la sostenibilidad y la mejor prestación del servicio de aparcamiento que viene ostentando el ámbito de la A.U.A. 2-5 en los últimos años.
- la implementación de la dotación de espacios libres para la población asentada en dicho núcleo y sus visitantes.
- incorpora beneficios y tiene trascendencia positiva en lo que concierne al paisaje y a la movilidad urbana, así como al sostenimiento y la promoción del empleo y la actividad socioeconómica en el espacio municipal
- resuelve el acceso al Puerto, cuestión vital para la sostenibilidad del núcleo urbano.

En consecuencia, acreditado la no existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, se entiende que no procede formular Evaluación Ambiental y que por tanto resulta procedente la elección del instrumento de ordenación elegido.

VIII. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE QUE SE VERÁN ALTERADOS POR LA ORDENANZA PROVISIONAL.

- Memoria Descriptiva:
Ajuste de los cuadros de usos de la página 55 - AUA 2.5 Manzana 2.29 y página 56 - AL 22.
- Planos: Nº ORD-C1 de Ordenación Pormenorizada y ORD-D1 de Alineaciones y Rasantes.
- Normativa urbanística Específica - Ficha de Ordenación:
 - Leyenda General de Símbolos. Tramas y colores contenidos en los planos.
 -
 - Ficha A2 Playa Santiago: Página 1/9 – 6/9 y 9/9.

Documentos adjuntos en el Anexo II

IX. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL RESPECTO UNIVERSAL DE IGUALDAD DE GÉNERO.

La intervención de la administración en cualquier ámbito de la acción pública debe guiarse por el principio universal de igualdad de género.

Desde el punto de vista dispositivo, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias regula la incorporación de este principio a la ordenación urbanística a través de las disposiciones siguientes: Exposición de Motivos, apartado 6º; Artículo 3, apartado 6, en relación con el Desarrollo Sostenible; Artículo 4, apartado 1 del artículo 4, en relación con los Criterios de Intervención; Artículo 5, apartado 2 a) y c), en relación con los Principios Específicos; Artículo 81, apartado 1, relativo a Principios de Ordenación; Artículo 82, apartado a), relativo a Criterios de Ordenación³.

Del análisis conjunto de todos ellos se desprende que los instrumentos de planeamiento urbanístico y más concretamente en lo que hace a la presente modificación, sus determinaciones deberán asegurar – y así lo hacen - la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, la igualdad de género, igualdad de trato y la igualdad de acceso a los servicios y prestaciones públicos.

Todas y cada una de estas exigencias han sido debidamente tomadas en consideración al punto de que queda perfectamente acreditado en su contenido el respeto a todas y cada una de estas determinaciones, pues ninguna de ellas plantea discriminación alguna y resultan igualmente útiles para ambos géneros.

En Santa Cruz de Tenerife, a 4 de octubre de 2021

Javier Domínguez Anadón
JDA & Asociados SL

Colaboradores:
MaJosé Domínguez Pociello
Sonia Veciana Bové

³ Lo dispuesto en igual sentido en los artículos 96, relativo a Planes Insulares y en el artículo 141, relativo a Normas Técnicas, por lo que no resultan de aplicación al presente procedimiento.

ANEXO I.
EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE



evalúa
soluciones ambientales

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

INFORME DE EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5, EL CERCO

PROMOTOR



AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ

MUNICIPIO:

ALAJERÓ

ISLA:

LA GOMERA

AUTORES:

ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ

OCTUBRE - 2021

TENERIFE

C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA

C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.003 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.

2. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA ORDENANZA PROVISIONAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO²⁴

3. DESCRIPCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

4. CONCLUSIÓN.

INFORME DE EVALUACIÓN DE EFECTOS
SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU
DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL
ÁMBITO A.U.A 2-5, EL CERCO

1. INTRODUCCIÓN.

El presente INFORME DE EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, correspondiente a la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5, EL CERCO, (T.M. Alajeró – La Gomera), se desarrolla a petición del Ayuntamiento de Alajeró.

El objeto de dicha Ordenanza Municipal Provisional es el cambio de uso turístico por el de espacio libre, dotación y equipamiento en el ámbito de la Actuación Urbanística Aislada (A.U.A.) - 2.5 de El Cerco, del TR del PGOU de Alajeró, aprobado por la COTMAC con fecha 30 de junio de 2004, (en adelante PGO).

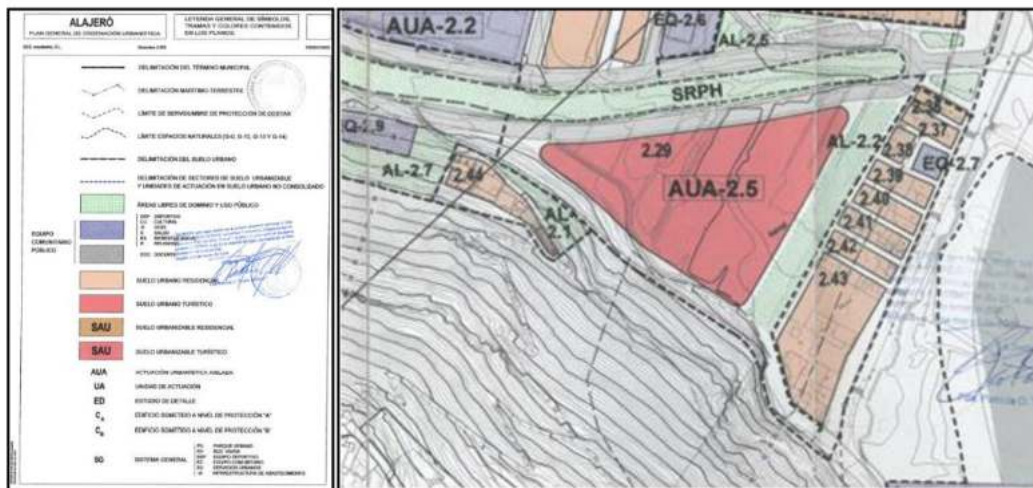


Ubicación de la A.U.A 2-5 EL CERCO

Fuente: IDECANARIAS

Esta Ordenanza Municipal Provisional permitirá adaptar e incorporar los usos públicos mencionados necesarios sin tener que esperar a una Revisión integral del PGO, en virtud de lo establecido en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y el artículo 93 apartado 2) del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, siguiendo el procedimiento establecido -modificación menor- de modo que finalmente se incorporen sus determinaciones al PGO vigente en el momento preciso.

El PGOU establece como uso principal del ámbito objeto de esta Ordenanza el turístico, -tal y como se refleja en la Ficha de Ordenación de la AUA-2.5, ámbito 2.29.-, el cual incrementaría si se llevara a cabo las necesidades públicas, acrecentando las carencias dotacionales mencionadas, de manera que su pervivencia incidiría negativamente sobre la infraestructura portuaria y su estratégico entorno dentro de esta zona de Playa Santiago.



ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-2.5.-
Objeto:
 Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Alajero, en cuanto a las obligaciones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, obligaciones de urbanización y demás estipulaciones.

Instrucciones:

- Las vías de borde sureste y suroeste de la AUA tendrán carácter peatonal pero con características de ejecución tales que permitan el uso restringido de paso de vehículos de acceso al puerto. Habrán de pavimentarse con materiales propios de paseos peatonales, con calidad, características y diseño acordes al uso turístico de la zona, con arbolado de alto fuste ubicado de forma que pueda permitir el paso restringido de vehículos en la traseca de la Avenida Marítima.
- Los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada.
- Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la vía de borde del barranco.
- La edificabilidad final de la AUA será el resultado de referir a la superficie real de la parcela edificable interior a la misma, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazos: Ocho años:

- Dos años para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la Unidad.
- Seis años para la ejecución de la urbanización.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AUA-2.5
Superficie suelo Turístico	7.050,69
Edificabilidad lucrativa resultante (m ² (l))	8.460,78
Edificabilidad media resultante (m ² (l) / m ² (s))	0,623
Superficie áreas libres de uso público (m ² (s))	1.759,21
Red viaria interior (m ² (s))	4.706,59
Superficie total	13.576,25

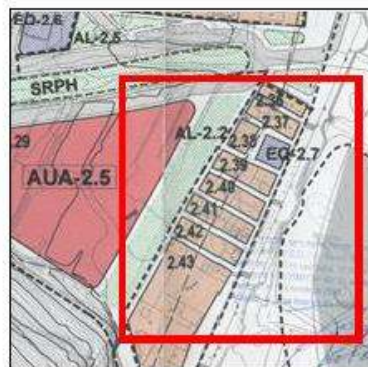
Fuente: Ficha PGO Alajero

Como se puede observar en la ordenación existente del núcleo de Playa Santiago, la carencia de dotaciones de aparcamiento en una zona de uso turístico y con una ordenación tan lineal, provoca unos graves problemas de acceso y permanencia dentro de la zona de la playa del núcleo.

Este problema se vería incrementado con la ordenación que tiene prevista actualmente el PGO, puesto que el aumento de población derivado del aprovechamiento de uso turístico establecido en ese ámbito generaría una demanda de aparcamiento y dotaciones muy superior a la prevista, que ya

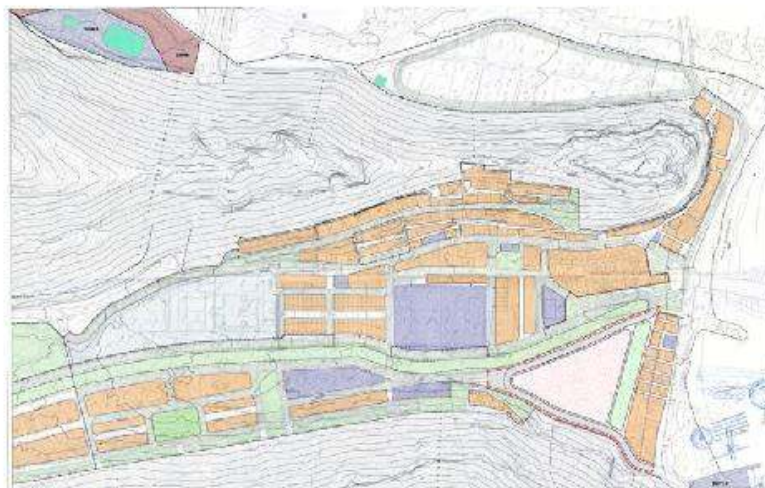
resulta manifiestamente insuficiente, situación agravada por la peatonalización del paseo marítimo.

Por ello, dada la ubicación estratégica de la AUA 2.5 con relación a todo el núcleo, se pretende eliminar el aprovechamiento lucrativo de uso turístico e implantar una dotación de aparcamientos en sótano con un espacio libre en superficie de dimensiones adecuadas a las necesidades actuales, notablemente mayores a las consideradas por el PGO vigente en el ámbito A.L.- 2.2.



Con la Ordenanza Municipal Provisional se modifica el PGO de Alajeró vigente en el ámbito de El Cerco, a los efectos de poder incorporar las dotaciones necesarias que demanda este núcleo, modificando el uso turístico por el dotacional y espacio libre de uso público. El Suelo Urbano Consolidado que se propone modificar tendría como uso característico el siguiente:

- Uso Dotacional y Espacios Libres: Jardines y Plazas.
- Uso Terciario: Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
- Uso Dotacional para las Comunicaciones: aparcamientos en sótano.



Cabe aclarar que la Ordenanza Provisional objeto del presente informe únicamente pretende modificar los usos de la parcela A.U.A – 2.5, pero en ningún caso determinaciones estructurantes del PGO, como es la vía paralela al barranco.

Dentro del marco del Convenio firmado en febrero de 2004, y de las determinaciones de la Ficha del PGO, se estableció como una de las estipulaciones, la obligación del Promotor de “completar y ejecutar el total de la Urbanización del Viario”.

Esta situación se reconoce explícitamente en la Memoria de Ordenación cuando se señala (ficha) que “el esquema del viario estructurante se apoya en el propio cauce del barranco”.

El PGOU fija como uno de sus principales objetivos dotar el núcleo, en su conjunto y a su futuro desarrollo, de una mayor y mejor accesibilidad que permita superar la precariedad que en este sentido ofrece el trazado de la antigua carretera general.

A tal efecto, propone la creación de un viario local compuesto de una doble vía a ambos lados del cauce que, a modo de rambla lo acompaña hasta su encuentro con el paseo marítimo, y se constituye en eje central desde el que se producen las relaciones con los suelos habilitados a los márgenes del cauce; viario que se desarrollará por partes dentro de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable, suelo urbano no consolidado y actuaciones urbanísticas aisladas.

Es por ello que esta Ordenanza Provisional debe garantizar el cumplimiento de estas determinaciones dentro de la nueva Ordenación Pormenorizada, de manera que el cambio de uso de la parcela respete e integre el viario estructural planificado desde el PGO y que obedece a una concepción de desarrollo de mayor alcance que la del propio ámbito.

Como quiera que pudiera existir controversia respecto a la necesidad de sometimiento de dicha propuesta a trámite de evaluación ambiental estratégica, es objeto del presente documento evaluar los efectos sobre el medio ambiente de la Ordenanza Provisional con la finalidad de poder acreditar, en su caso, que la misma no tiene efectos sobre el medioambiente en el ámbito afectado, siguiendo así la doctrina de la Sentencia del Tribunal Constitucional 86/2019 sobre el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en la línea de analizar caso a caso la existencia o no de previsible efectos significativos sobre el medio ambiente.

Sobre este artículo la STC 86/2019 dictada sobre la Ley 4/2017, expone en su Fundamento Jurídico nº 11 lo siguiente:

“ ...

b) En relación con las ordenanzas provisionales insulares y municipales, reguladas en el artículo 154.1 de la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, cuya constitucionalidad ha sido ya examinada y declarada en el fundamento jurídico 9 C) a), se formula ahora un nuevo reproche que coincide en lo sustancial con el analizado sobre los estudios de detalle: la omisión del procedimiento de evaluación ambiental.

Del contenido del artículo 154.1 no puede deducirse que, en todos los casos, las ordenanzas provisionales no sean sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, ex artículo 6 LEA; máxime, cuando el propio precepto prevé que se podrán aprobar "con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen" (en términos equivalentes, al art. 24.1 TRLSRU), por lo que habrá que estar al contenido que dichas ordenanzas asuman en cada caso. La objeción que se apunta por los recurrentes parece pretender declarar la inconstitucionalidad de la norma por lo que en ella "no se regula"; y completar lo regulado por la ley, no es función que puede asumir este Tribunal por corresponder al legislador [STC 26/1987, de 27 de febrero, FJ 14.a)]. Se ha desestimar, pues, la impugnación..”

Y el Fallo no declara la inconstitucionalidad de los preceptos que regulan las Ordenanzas Provisionales. Por lo tanto, debemos entender que este instrumento complementario no debe someterse obligatoriamente a evaluación ambiental, sino que dependerá de cuál sea su contenido y alcance, así como su ámbito de actuación.

Es por ello que, al objeto de determinar la necesidad o no de llevar a cabo el Documento Ambiental Estratégico, tal y como resulta de la sentencia analizada, se desarrolla el presente INFORME DE EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE correspondiente a la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5 EL CERCO, ha sido elaborado por la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, S.L., con la participación de los siguientes técnicos:

Autores:

Rosendo J. López López: Biólogo-Ecólogo

Colaboradores:

Juan José Ubach Suárez: Biólogo.

María de la Luz Sosa Ortega: Geóloga.

Juan Ramón Suarez García: Biólogo.

Rodrigo Linares Velasco : Biólogo.

Ángel Israel Páez Escobar: Geógrafo.

Irene Estefanía Cabrera Déniz: Geógrafa.

María Bernal Pereira: Manager Comercial en soluciones ambientales.

Francisca Gutiérrez Jáimez: Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales.

Narciso Alexis Rodríguez Florido: Delineante.

2. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA ORDENANZA PROVISIONAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El ámbito afectado por la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5 EL CERCO se localiza en el extremo sureste del municipio de Alajeró, en el enclave urbano de Playa de Santiago, abarcando una superficie de 7.050,65 m² que se extiende con planta triangular entre el Barranco de la Junta (que discurre canalizado junto al borde noroeste), la C/ La Junta (que lo separa de la edificación residencial y el Paseo Marítimo adyacentes a Playa de Santiago junto al borde sur) y la ladera oriental de Las Tricheras (junto al límite occidental).



Fuente: IDECANARIAS

Dicho espacio presenta un completo grado de desnaturalización, y por tanto un notable índice de degradación de sus condiciones naturales originales, y ausencia de elementos ambientales y/o culturales significativos.

En el apartado siguiente se describen y caracterizan los aspectos más relevantes de las variables ambientales en el interior del ámbito objeto de análisis y el espacio circundante, de manera simultánea a la descripción y cuantificación de los efectos ambientales que previsiblemente inducirá la Ordenanza Provisional objeto de estudio.

3. DESCRIPCIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Seguidamente se expone una evaluación detallada -valoración cualitativa y cuantitativa- de los potenciales efectos ambientales asociados a las determinaciones recogidas en la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5 EL CERCO.

Metodología de caracterización y valoración de los impactos.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa Fernández-Vítora, -que cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable-, y según la cual se definen los siguientes conceptos:

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)

- Impacto positivo: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)

Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.

- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)

Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:

- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- Impacto parcial: el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- Impacto extenso: el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.

- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)

El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)

- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.

- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- Impacto temporal: la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)

Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.

- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- Medio plazo: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- Irreversible: no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)

Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.

- Sin sinérgico: Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- Sinérgico: se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- Muy Sinérgico: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)

Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.

- Impacto simple: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto, al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)

Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.

- Impacto directo: su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental
- Impacto indirecto o secundario: el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro

Por su periodicidad: (PR)

Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.

- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.

-Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.

-Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo

Por su capacidad de recuperación: (MC)

Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).

- Impacto irrecuperable: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).

- Impacto mitigable: los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).

- Impacto recuperable: el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la importancia del impacto con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)$$

El valor que puede tener el impacto variará entre 20 y 100, y en función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Nulo: Cuando no se produce impacto sobre el parámetro ambiental en cuestión.

Compatible: Cuando se trata de un impacto de poca entidad sobre el parámetro ambiental en cuestión, es decir, que provoca un deterioro mínimo sobre el mismo, que puede ser fácilmente recuperado o paliado por medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias.

Moderado: Cuando se produce un impacto sobre el parámetro ambiental que no requiere de la aplicación de medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales o una recuperación aproximada de las mismas requiere cierto tiempo.

Severo: La magnitud del impacto provoca un deterioro grave sobre el parámetro ambiental afectado y exige la aplicación de medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas para la recuperación o compensación, que puede conllevar un plazo de tiempo dilatado.

Crítico: La magnitud del impacto es superior al umbral aceptable, produciendo un impacto muy grave sobre el parámetro ambiental afectado, con una pérdida permanente de las condiciones ambientales, sin posible recuperación o aproximación, incluso con la adopción de prácticas o medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)	
Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2
Continuo	4

Los impactos de efectos notables apreciables en el medio ambiente, potencialmente asociados a la propuesta, se dividen en los causados en las dos fases que corresponden a la Ejecución y Funcionamiento del ámbito ordenado, a saber:

- 1.- Fase de Implantación: Obras y Edificaciones.
- 2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

FASE DE OBRAS

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Contaminación atmosférica:

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con las emisiones de partículas y gases durante la fase de obras (movimientos de tierras,

combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en la propuesta inducirán alteraciones localizadas, temporales y de carácter nada significativo de la calidad atmosférica, caracterizada en la actualidad como buena en el ámbito de estudio, que se encuentra convenientemente expuesto a la acción de barrido del aire y no sometido a fuentes de contaminación próximas relevantes. La afección será poco significativa y fácilmente controlable mediante la aplicación de medidas correctoras.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Corto Plazo (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 19 COMPATIBLE

b) Factores climáticos:

Ninguna de las determinaciones de la propuesta presentan potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

c) Cambio climático:

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO₂) derivadas de la quema de combustibles fósiles. En este sentido, se descarta que la propuesta de modificación pueda inducir emisiones significativas de gases potencialmente inductores del cambio climático durante la fase de obras.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Largo plazo (1)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Medio Plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Acumulativo (4)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 23 COMPATIBLE

d) Hidrología:

Colindante al ámbito de estudio -en cuyo interior la red de drenaje natural original se encuentra muy alterada- discurre el Bco. de la Junta, que se encuentra canalizado; de modo que es del todo improbable la inducción de alteraciones de la red hídrica y/o de la escorrentía superficial relacionada con obras asociadas al desarrollo de la propuesta, que no obstante deberán prever la implantación de una red de drenaje de pluviales convenientemente diseñada y dimensionada.

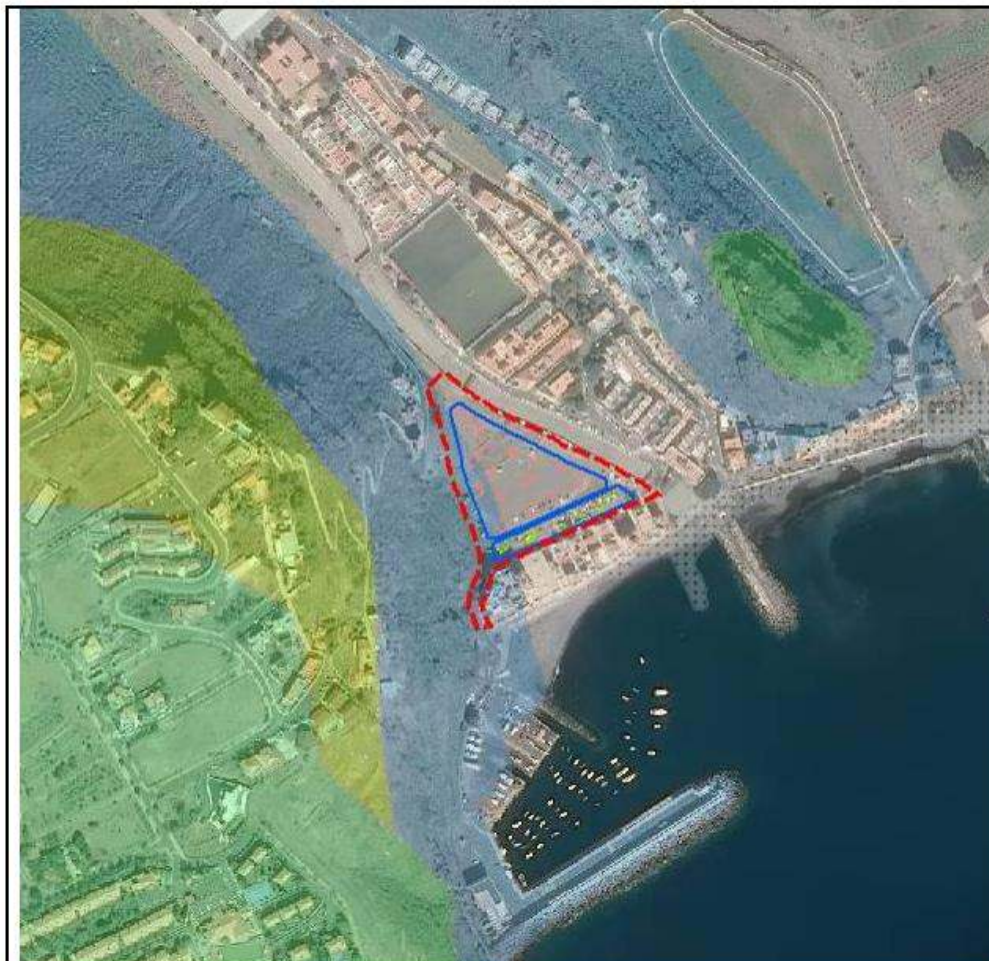
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (1)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Medio Plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Irregular (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	-19 COMPATIBLE



Fuente: IDECANARIAS

e) Geología:

El sustrato que define el basamento rocoso en el ámbito de estudio viene definido por sustratos de naturaleza sedimentaria -depósitos aluviales y de fondo de barranco recientes- carentes de valor, singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico, por lo que cabe concluir que la propuesta inducirá un impacto prácticamente despreciable sobre la geología asociado a los movimientos de tierra durante la fase de obras.



LEYENDA:

- Depósitos aluviales y fondos de barranco
- Coladas basálticas
- Coladas de traquitas máficas
- Coladas basálticas y traquibasálticas

Fuente: IDECANARIAS

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (M O)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO:	I = - 25
$I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	COMPATIBLE

f) Geomorfología:

Las formas, texturas y colores originales del terreno, de carácter completamente llano, han sido completamente eliminadas en la superficie de estudio, de manera que las obras se desarrollarán sin producir afección a áreas de valor geomorfológico y sin generar alteraciones topográficas.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

g) Hidrogeología:

No cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Ordenanza Provisional durante la fase de obras. Con carácter general no se espera que se den afecciones relevantes sobre este aspecto, salvo la posible ocurrencia de vertidos accidentales procedentes de la maquinaria implicada en las obras, siendo el riesgo de ocurrencia de tal suceso muy bajo, y de sencilla corrección, tratándose por tanto de un efecto muy poco significativo.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 19 COMPATIBLE

h) Suelos:

Como consecuencia del grado de transformación que ha sufrido el espacio, la cubierta edáfica original ha sido prácticamente eliminada -únicamente se aprecian suelos en la zona norte del ámbito, pero se encuentran muy deteriorados-, por lo que la materialización de la propuesta no implica pérdida de suelos de interés por su rareza o singularidad, ni por su valor científico ni ambiental, ni por su valor agrológico.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Directo (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 23 COMPATIBLE

i) Vegetación y flora (Biodiversidad):

El ámbito de estudio comprende un espacio antropizado, desprovisto por completo de cubierta vegetal natural, en el que se identifican, como únicos elementos vegetales, especies herbáceas y arbustivas propios de entornos degradados.



Vegetación del ámbito de estudio junto a la calle La Junta

En la superficie directamente afectada por las determinaciones de la Ordenanza Provisional no se ha identificado ninguna especie vegetal incluida en el Catálogo Canario de Especies Protegidas, (BOC nº 112 de 9 de junio de 2010. Ley 4/2010, de 4 de junio), ni en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011), ni elementos florísticos afectados por la Orden de 20 de febrero de 1991, de protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Según el Mapa de Palmeras Canarias de Grafcan, en el límite suroeste del espacio afectado por el vial previsto en planificación vigente se identifican especímenes de *Phoenix canariensis* -especie incluida en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, de protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias-, que corresponden a la tipología "ambientes urbanos ajardinados. En cualquier caso, ninguna actuación asociada al desarrollo de la propuesta implicaría la afección por pérdida directa, ni indirecta significativa, sobre elementos vegetales identificados en su entorno.



Mapa de Palmeras Canarias (GRAFCAN)

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio plazo (2)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Reversible (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 15 COMPATIBLE

j) Fauna (Biodiversidad):

Atendiendo a la afección a las especies faunísticas en cuanto a la posible pérdida de hábitat y a las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a obras de implantación, (que en ningún caso serán relevantes), con especial atención a las especies de la avifauna, se considera que la afección será muy poco significativa, puesto que el sector de estudio se adscribe a un entorno de perfil urbano, caracterizado por la mayor abundancia de especies faunísticas de afinidad por zonas desnaturalizadas y de alta valencia ecológica, y que en sí mismo concreta un espacio de alto índice de degradación que no acoge hábitats ni valores faunísticos destacados,

Si bien la consulta del mapa de especies protegidas de IDECANARIAS (Banco de Datos de Biodiversidad del Gobierno de Canarias), indica que la superficie se encuentra incidida por una cuadrícula en la que se citan especies catalogadas: *Puffinus baroli* (Tajose, pardela chica) -"vulnerable" en el Catálogo Canario de Especies Protegidas y en el Catálogo Español de Especies Amenazadas-, *Tadarida teniotis* (Murciélago rabudo) -"protección especial" en el Catálogo Canario de Especies Protegidas y en el Catálogo Español de Especies Amenazadas-, y *Bucanetes githagineus amantum* (Camachuelo trompetero) y *Bulweria bulwerii* (Petrel del Bulwer) -ambas incluidas en "régimen de protección especial" en el Catálogo Español de Especies Amenazadas-; estas especies -que en la zona se encuentran adaptadas a la presión urbana que se ejerce desde el propio suelo urbano de Playa de Santiago- no presentan hábitos vitales asociados a la superficie de estudio.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 17 COMPATIBLE

k) Paisaje:

Cabe resaltar que la Ordenanza Provisional incide sobre una superficie desnaturalizada, -en cuyo interior no se identifica ningún rasgo del paisaje original digno de preservación-, y por tanto de muy baja calidad paisajística, e inserta en pleno suelo urbano de Playa de Santiago, adyacente a la zona playera y portuaria de este enclave, que concreta un espacio de paisaje urbano consolidado (viario, edificación, etc.) predominante.



Fotografía aérea que muestra el paisaje urbano consolidado en que se inserta la superficie de estudio

La superficie presenta por otro lado una notable incidencia paisajística, dado que es visulamente apreciable desde algunas de las principales áreas con capacidad de concentración de observadores de su entorno (viario, peatonales y edificación circundante).



Vista del ámbito de estudio desde la confluencia de la calle La Junta con la Plaza El Carmen (acceso a Playa de Santiago)



Panorámica del ámbito de estudio y su entorno desde la calle La Junta, a la altura del vértice septentrional de la superficie.



Imagen panorámica del ámbito de estudio desde la calle Banda Trincheras

Atendiendo a lo anteriormente indicado en lo que respecta a la calidad paisajística e incidencia visual, y considerando que la Ordenanza Provisional propuesta altera la planificación vigente eliminando el aprovechamiento de la superficie mediante la implantación de edificación turística, que es sustituida por una dotación de aparcamiento subterráneo con espacio libre (jardines y plazas) en superficie, cabe concluir que las determinaciones de dicha propuesta no sólo no van a comportar alteraciones definitivas del paisaje que puedan traducirse en pérdida de calidad paisajística y/o en intrusión visual, sino que, por el contrario, comportan mejoras significativas en lo que se refiere a la calidad paisajística del espacio urbano de Playa de Santiago.

Se ha de tener en cuenta que la ejecución de la propuesta deberá respetar las instrucciones que el PGO vigente establece para la zona con la finalidad de asegurar la integración paisajística en la consolidación urbana del espacio (empleo de materiales de calidad para pavimentos y de la piedra natural para la construcción de muros, etc.)

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Directo (4)
Periodicidad (PR)	Continuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = + 21$ COMPATIBLE

I) Áreas protegidas:

Teniendo en cuenta el carácter limitado en el espacio y la envergadura de las obras y actuaciones precisas para actuaciones asociadas a la implantación de usos previstos en la Ordenanza Provisional, así como la distancia respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos o indirectos sobre estas áreas serán NULOS.

Como se aprecia en la imagen siguiente, el ámbito protegido más próximo a la superficie de estudio es el ZEC 130_LG Franja marina Santiago - Valle Gran Rey, emplazado a unos 54,4 m al suroeste de dicho espacio.



Fuente: IDECANARIAS

En cuanto a Hábitats de Interés Comunitario: la posibilidad de que las obras de materialización de la Ordenanza Provisional induzcan alguna clase de efecto

adverso directo o indirecto sobre espacios de esta naturaleza definidos en Canarias acordes a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, y al Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre es asimismo nula, dada la distancia mínima (120 m) a que se sitúa la superficie más cercana delimitada como tal por el Servicio de Biodiversidad en el entorno en que se emplaza la propuesta, -coincidente con el hábitat no prioritario codificado como 5330 "Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos" (*Plocametum pendulae*)-.



Fuente: IDECAN

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

m) Alteración de los usos actuales:

Los usos, predominantemente residenciales asentados en el entorno colindante con el ámbito de estudio se podrán ver afectados, temporalmente y de manera muy poco significativa, por las perturbaciones propias de obras de desarrollo de la propuesta, -en especial por las emisiones acústicas y de partículas asociados-, asimilables a las producidas en cualquier obra en espacio urbano.

Por su parte, el único uso que soporta en la actualidad el espacio es el de aparcamiento de vehículos, que se verá temporalmente afectado durante la etapa de obras.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Corto Plazo (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 15 COMPATIBLE

n) Intersección de infraestructuras preexistentes:

Dada la entidad de las obras asociadas a la implantación de los usos asignados al espacio, cabe descartar afecciones directas significativas sobre infraestructura del entorno, como viales o redes de servicio, ni tampoco la inducción de incidencias indirectas significativas como pudieran ser retenciones del tráfico local o afecciones al sector turístico. Cabe en particular descartar que dichas obras puedan incidir negativamente sobre los accesos viarios y peatonales a la Playa y el Puerto de Santiago.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Corto Plazo (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 16 COMPATIBLE

ñ) Empleo y economía local:

Se produce un incremento positivo, aunque muy poco significativo y de carácter temporal, de este factor en el sector de la construcción, en el de operarios de maquinaria pesada, vehículos de transporte, suministro de materiales, etc., relacionado temporalmente las obras de consolidación urbana en el espacio.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = +18$ COMPATIBLE

o) Patrimonio cultural:

No existe ningún yacimiento, entorno o estructura que haya sido declarada Bien de Interés Cultural en el interior de la superficie objeto de estudio. Tampoco se tiene constancia de la existencia de otro tipo de manifestaciones adscritas al patrimonio histórico cultural en el interior de dicho espacio, el cual se encuentra desprovisto de elementos constructivos.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

p) Población y perspectiva de género, bienestar social y salud humana:

La realización de obras de implantación del aparcamiento subterráneo y el espacio libre generará ruidos, emisiones de polvo y gases, así como una intensificación en la circulación de maquinaria y vehículos pesados en las vías de acceso al ámbito, que en general serán muy poco cuantiosas. Estas perturbaciones afectarán temporalmente a los residentes de las viviendas más cercanas y a los usuarios del viario local y áreas peatonales próximas, pudiendo alterar el bienestar de la población en el entorno de forma muy poco significativa, aunque sin trascendencia en lo que respecta a la afección a la salud humana y sin incidencia en lo referente a discriminación teniendo en cuenta la perspectiva de género.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = - 19$ COMPATIBLE

q) Generación de residuos y posible incremento del consumo de agua y energía, así como de la contaminación lumínica y acústica:

a.- Residuos: No cabe esperar una generación cuantitativamente significativa de residuos durante una fase de obras de implementación de los usos previstos, dada la entidad que alcanzarían las mismas, la optimización del consumo de materiales por el contratista, y puesto que dichas actuaciones no implicarían demoliciones de infraestructura ni de edificación preexistente, ni van a generar cuantiosas cantidades de tierras de excavación ni residuos de construcción (restos de cemento, hormigón, asfalto, etc.), ni de residuos asimilables a urbanos (generados por el personal que intervenga en las obras y que se incorporarán a la red de recogida municipal).

Tampoco cabe esperar una producción significativa de residuos peligrosos, que no obstante deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado en aplicación de la legislación sectorial vigente.

b.- Incremento del consumo de agua y energía: no se producirá un incremento significativo del gasto de agua y energía durante la fase de obras indicadas.

c.- Contaminación acústica: dada su escasa envergadura, las obras no supondrán una alteración apreciable respecto a la calidad acústica actual, encontrándose las emisiones relacionadas con la maquinaria que intervenga en las mismas.

d.- Contaminación lumínica: no está prevista la realización de trabajos nocturnos; las emisiones lumínicas asociadas a la fase de obras serán nulas.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Fugaz (1)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 19 COMPATIBLE

r) Riesgos naturales:

Según la información disponible, el ámbito de estudio, inserto en suelo urbano consolidado, no se encuentra expuesto a riesgos naturales (dinámica de laderas, inundación costera o fluvial, incendio forestal, etc.) de consideración.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 15 COMPATIBLE

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.

a) Contaminación atmosférica

La Ordenanza Provisional objeto de estudio no inducirá incremento de la contaminación atmosférica en la zona, pues no es previsible que pueda inducir una intensificación o aumento de la afluencia de vehículos respecto a la que ya caracteriza el entorno de Playa de Santiago.

Por el contrario, dicha propuesta se traduce en aumento de espacio libre de edificación turística en dicho enclave respecto a la planificación vigente, contribuyendo a la reducción de la contaminación atmosférica, al proporcionar un aumento de zona verde y a paliar la insuficiente dotación de aparcamiento de vehículos en dicho enclave.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Continuo (4)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = + 23 COMPATIBLE

b) Factores climáticos

La propuesta objeto de análisis no lleva asociados usos o actividades con capacidad para inducir afecciones de consideración en los factores climáticos, ni a escala local ni a escala insular, en la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

c) Cambio climático:

Los efectos potenciales de la fase operativa de la propuesta sobre el cambio climático (calentamiento global), que consisten en la potencial inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO₂) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada principalmente a la demanda de energía eléctrica, serán muy poco significativos, estimándose una reducción de dicho consumo en contraste con la planificación vigente.

Como se ha indicado anteriormente, dicha modificación posibilita la mayor sostenibilidad ambiental en el núcleo urbano de Playa de Santiago, contribuyendo a la reducción de los tiempos de recorrido para el estacionamiento de vehículos, haciendo posible la disminución de emisiones de carburante, aumentando la superficie ajardinada, etc., por lo que, en su medida, contribuirá a reducir las emisiones inductoras del cambio climático.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Continuo (4)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = + 23$ COMPATIBLE

d) Hidrología:

Como se ha indicado, la red de drenaje superficial se encuentra completamente transformada en la zona de estudio, y la ocupación del ámbito de la A.U.A. 2-5 seguirá sin presentar afección sobre el barranco próximo, sin inducir ninguna clase de alteración en momentos de lluvias intensas.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

e) Geología:

Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

f) Geomorfología:

Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

g) Hidrogeología:

La superficie de estudio se encontrará debidamente impermeabilizada y en particular el aparcamiento subterráneo estará provisto de los dispositivos de retención de un eventual derrame de aceite o hidrocarburo, en cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, por lo que la posibilidad de inducir contaminación del acuífero (masas de agua subterráneas) por vertido contaminante durante la fase operativa se considera nada significativo.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 19 COMPATIBLE

h) Suelos:

Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

i) Vegetación:

Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

j) Fauna:

La Ordenanza Provisional no se traduce en incremento del tráfico ni de la iluminación, así como en la producción de ruidos durante la fase operativa, que puedan afectar de manera significativa a la fauna del ámbito y su entorno, caracterizados por la escasa abundancia y diversidad de especies vinculadas al hombre y de amplio espectro ecológico.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Corto Plazo (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = - 20 COMPATIBLE

k) Paisaje:

Como se ha indicado con anterioridad, la Ordenanza Provisional propuesta altera la planificación vigente eliminando el aprovechamiento de la superficie mediante la implantación de edificación turística, que es sustituida por una dotación de aparcamiento subterráneo con espacio libre en superficie (jardines y plazas) de dimensiones adecuadas, por lo que dicha propuesta comporta mejoras significativas en lo que se refiere a la calidad paisajística del espacio urbano de Playa de Santiago.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Medio plazo (2)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Directo (4)
Periodicidad (PR)	Continuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = + 21$ COMPATIBLE

l) Áreas protegidas:

Teniendo en cuenta las determinaciones de la Ordenanza Provisional, así como las distancias del ámbito de estudio respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos de la fase operativa de la propuesta sobre estas áreas serán Nulas.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

m) Alteración de los usos actuales:

La ordenanza provisional no implica pérdida ni alteración de los usos que han caracterizado el ámbito de estudio a lo largo de los últimos años; por el contrario, posibilita la mejora de la prestación de servicio de aparcamiento que viene soportando el espacio de manera precaria, además de la disposición de una superficie de espacio libre destinada a Jardines y Plaza dotada de servicios terciarios en la modalidad de kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores, redundando en positivo sobre los usos residenciales, turísticos y portuarios del enclave de Playa de Santiago y su convivencia.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Media (2)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (4)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = + 25$ COMPATIBLE

n) Intersección de infraestructuras existentes:

Como se ha indicado en el apartado de introducción, la Ordenanza Provisional objeto del presente informe únicamente pretende modificar los usos de la parcela A.U.A. 2-5, pero en ningún caso determinaciones estructurantes del PGO, como es la vía paralela al barranco. Es decir, que esta Ordenanza Provisional debe respetar e integrar el viario estructural planificado desde el PGO a ambos lados del cauce del Bco. de la Junta con la finalidad de dotar el núcleo, en su conjunto y a su futuro desarrollo, de una mayor y mejor accesibilidad que permita superar la precariedad que en este sentido ofrece el trazado de la antigua carretera general.

La red viaria y peatonal de acceso al ámbito de la A.U.A 2-5 se encontrará por tanto suficientemente dimensionada y bien conectada con las vías de la trama urbana del entorno para asumir un posible incremento de la afluencia de usuarios a la zona (que en ningún caso será significativa), garantizando que no se produzcan situaciones de congestión viaria como consecuencia de la sostenibilidad, incremento y mejora de la prestación de servicios de aparcamiento y de la dotación de espacio libre en el núcleo de Playa de Santiago, lo cual a su vez redundará de manera positiva sobre la infraestructura portuaria de Playa de Santiago.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = + / -(3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = - 20$ COMPATIBLE

ñ) Empleo y economía local:

La Ordenanza Provisional se traduce en efectos positivos sobre estas variables, pues las mejoras dotacionales que posibilita (nuevos aparcamientos subterráneos y espacio libre de superficie) redundarán de manera positiva sobre la actividad económica en el enclave de Playa de Santiago, estimulando e impulsando su uso turístico y de esparcimiento para la población general.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio Plazo (2)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Directo (4)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	I = + 25 COMPATIBLE

o) Patrimonio histórico:

Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase operativa.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	NULO

p) Población y perspectiva de género, bienestar social y salud humana:

La Ordenanza Provisional dispuesta garantiza la sostenibilidad y la mejor prestación del servicio de aparcamiento que viene ostentando el ámbito de la A.U.A. 2-5 en los últimos años, para la población asentada en Playa de Santiago y sus visitantes, en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, y por el propio planeamiento urbanístico, cabe descartar que durante la fase operativa se puedan producir emisiones acústicas (la Ordenanza Transitoria no altera las actuales limitaciones de la planificación municipal en lo relativo a las emisiones sonoras), y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, olfativas, etc.), que puedan producir efectos de trascendencia sobre la salud humana y/o el bienestar social.

En relación a la perspectiva de género, el sostenimiento y mejora de la dotación de servicios de aparcamiento y la implementación de espacios libres determina un efecto positivo en tanto que se contribuye al sostenimiento de la seguridad derivado de una trama urbana regular y ordenada, desprovista de zonas inseguras.

Las nuevas determinaciones de ordenación no conllevan incremento directo de población local que a su vez pueda traducirse en un aumento significativo en la demanda de recursos, especialmente agua y energía eléctrica. El incremento de

estas necesidades asociado a la implantación de los usos asignados supondrá una afección asumible por el sistema municipal, sin mermar el servicio de la población.

Con todo ello, y con el beneficio que aporta para el empleo y la socioeconomía municipal, cabe esperar que la consolidación y mejora del aparcamiento y zonas libres, incrementando la calidad y diversificado la oferta de servicio con el cumplimiento de los condicionantes impuestos a su desarrollo por la propia Ordenanza Transitoria y la normativa sectorial aplicable, tenga buena acogida social tanto en el seno del propio enclave urbano de la Playa de Santiago como en el conjunto del espacio municipal de Alajeró, y en cualquier caso descartar que dicha propuesta pueda inducir disfunciones o alteraciones significativas sobre la población, el bienestar social y/o la salud humana.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Positivo (+)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Inmediato (4)
Persistencia (PE)	Permanente (4)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Indirecto (1)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = + / -(3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = + 22$ COMPATIBLE

q) Generación de residuos y posible incremento del consumo de agua y energía, así como de la contaminación lumínica y acústica:

a.- Residuos: las determinaciones de la propuesta no suponen un incremento significativo de la generación de residuos asimilables a urbanos respecto a la actualidad en el municipio de Alajeró y en el núcleo de Playa de Santiago.

b.- Incremento del consumo de agua y energía: al igual que en el caso de los residuos, el incremento del consumo de agua y energía asociado al desarrollo de la propuesta se considera despreciable en el conjunto del espacio municipal.

c.- Contaminación acústica: durante la fase operativa, el incremento de la contaminación acústica asociado a la propuesta es muy poco significativo, debiendo no obstante las emisiones de ruidos encontrarse ajustadas a la normativa municipal vigente en cada momento.

d.- Contaminación lumínica: el incremento de las emisiones luminosas asociadas a la fase de funcionamiento serán muy poco significativas en comparación con la situación actual.

A la vista de lo anterior, cabe concluir que como consecuencia de la materialización de las determinaciones de la Ordenanza Provisional objeto de análisis no se producirán mayores efectos significativos sobre el medio ambiente de los que existen actualmente en lo que respecta a la generación de residuos, el consumo de agua y energía, así como a la contaminación lumínica y acústica.

CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
Naturaleza (N)	Negativo (-)
Intensidad (I)	Baja (1)
Extensión (EX)	Puntual (1)
Momento (MO)	Medio plazo (2)
Persistencia (PE)	Temporal (2)
Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
Sinergia (SI)	Sin sinergismo (1)
Acumulación (AC)	Simple (1)
Efecto (EF)	Directo (4)
Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: $I = +/- (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$	$I = - 21$ COMPATIBLE

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN - EVALUACIÓN.

Las dos fases fundamentales que comprende el desarrollo de la propuesta que recoge la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5 EL CERCO, sita en el espacio urbano de Playa de Santiago, son las siguientes:

1. - Fase de Obras.
2. - Fase Operativa: Funcionamiento.

Analizados, caracterizados y valorados impactos de efectos apreciables potencialmente producidos las determinaciones de dicha propuesta, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta NADA SIGNIFICATIVA en base a un total de:

VALORACIÓN CUALITATIVA	NÚMERO DE IMPACTOS
CRÍTICOS	0
SEVEROS	0
MODERADOS	0
COMPATIBLES	25 de los cuales 8 son de signo positivo
NULOS	12

Los resultados obtenidos en cuanto a la evaluación de impactos ambientales, con una mayoría de impactos Compatibles y Nulos, frente a ningún impacto de grado moderado, severo ni crítico, reflejan que la materialización de la Ordenanza Provisional analizada no lleva asociadas incidencias negativas

significativas sobre ninguna variable ambiental. Ello es debido a que en el ámbito afectado, que presenta un completo índice de degradación de sus condiciones naturales originales, no se identifican valores ambientales ni culturales significativos susceptibles de verse afectados por las determinaciones de la propuesta.

Cabe además añadir que la Ordenanza Tranistoria se traduce en impactos de trascendencia positiva para el enclave urbano turístico, playero y portuario de Playa de Santiago con carácter general, pues implican la sostenibilidad y la mejor prestación del servicio de aparcamiento que viene ostentando el ámbito de la A.U.A. 2-5 en los últimos años, además de la implementación de la dotación de espacios libres para la población asentada en dicho núcleo y sus visitantes, y además incorpora beneficios y trascendencia positiva en lo que concierne al paisaje, a la calidad ambiental y a la movilidad urbana, así como al sostenimiento y la promoción del empleo y la actividad socioeconómica en el espacio municipal.

4. CONCLUSIÓN.

Como CONCLUSIÓN del desarrollo del presente INFORME DE EVALUACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE correspondiente a la ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DEL PGOU DE ALAJERÓ, PARA EL CAMBIO DE USO EN EL ÁMBITO A.U.A 2-5 EL CERCO, tras analizar los efectos de dicha propuesta que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a presentar repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, por esto:

SE VALORA QUE LA ORDENANZA PROVISIONAL NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

En Santa Cruz de Tenerife, octubre de 2021



Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado N°7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

ANEXO II.
DOCUMENTOS DEL PGOU MODIFICADOS POR LA ORDENANZA.

DOCUMENTOS QUE SE VERÁN ALTERADOS POR ESTA
ORDENANZA MUNICIPAL PROVISIONAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ
TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
Pag. 55



**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-2 (PLAYA SANTIAGO) (hoja 2/3)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA s/1 PARAMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES (*)
Suma anterior	Residencial		12.908,30		35.853,64	297
2.18	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	741,40	1,25	926,75	8
2.19	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	734,98	1,25	918,72	8
2.20	Residencial	Cerrada	833,73	3	2.501,19	21
2.21	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	908,09	1,25	1.135,11	9
2.22	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	1.026,98	1,25	1.283,72	11
2.23	Residencial	Cerrada	1.839,19	3	5.517,57	46
2.24	Residencial	Cerrada	593,71	3	1.781,13	15
2.25	Residencial	Abierta	509,88	1,20	611,86	5
2.26	Residencial	Cerrada	1.834,59	3	5.503,77	46
2.27	Residencial	Cerrada	718,32	3	2.154,96	18
2.28	Residencial	Abierta	5.297,45	1,20	6.356,94	53
2.30	Residencial	Cerrada	263,37	3	790,11	7
2.31	Residencial	Cerrada	871,17	3	2.613,51	22
2.32	Residencial	Cerrada	208,07	3	624,21	5
2.33	Residencial	Cerrada	761,29	3	2.283,87	19
2.34	Residencial	Cerrada	719,90	3	2.159,70	18
2.35	Residencial	Cerrada	258,56	3	775,65	6
2.36	Residencial	Cerrada	174,20	3	522,60	4
2.37	Residencial	Cerrada	245,00	3	735,00	6
2.38	Residencial	Cerrada	157,30	3	471,90	4
2.39	Residencial	Cerrada	327,91	3	983,73	8
2.40	Residencial	Cerrada	333,49	3	1.000,47	8
2.41	Residencial	Cerrada	336,18	3	1.008,54	8
2.42	Residencial	Cerrada	311,36	3	934,08	8
2.43	Residencial	Cerrada	2.245,68	3	6.737,04	56
2.44	Residencial	Cerrada	654,48	2	1.308,96	11
2.45	Residencial	Cerrada	1.388,65	2	2.777,30	23
2.46	Residencial	Cerrada	1.871,68	3	5.615,04	47
2.47	Residencial	Cerrada	549,68	3	1.649,04	14
2.48	Residencial	Cerrada	715,12	2	1.430,24	12
2.49	Residencial	Cerrada	2.274,98	3	6.824,94	57
2.50	Residencial	Cerrada	569,90	3	1.709,70	14
2.51	Residencial	Cerrada	719,64	2	1.439,28	12
Subtotal	Residencial		43.904,22		108.840,27	906
2.29	Turístico	Abierta	7.050,65	0,9	6.345,58	(*) 141

(*) Plazas Alojativas máximas, que habrán de cumplimentar en cualquier caso los estándares fijados en el artículo 10 del Decreto 10/2001, de 22 de Enero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero aprobado por la C.O.T.M.A.C. en su sesión de fecha 30/06/04, subsanando los reparos acordados por la Ponencia Técnica de S.C. de Tenerife con fecha 22/06/04. Alajero a 10 de junio de 2004.

La Secretaria Interina

EOS Arquitectos, S.L.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ
TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-2 (PLAYA SANTIAGO) (Continuación) (hoja 3/3)**

MANZANA	LSO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA W PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
AL-2.1	Áreas Libres de U.P.	---	784,27	0,00	0,00	0,00
AL-2.2	Áreas Libres de U.P.	---	1.759,21	0,00	0,00	0,00
AL-2.3	Áreas Libres de U.P.	---	600,06	0,00	0,00	0,00
AL-2.4	Áreas Libres de U.P.	---	774,34	0,00	0,00	0,00
AL-2.5	Áreas Libres de U.P.	---	244,25	0,00	0,00	0,00
AL-2.6	Áreas Libres de U.P.	---	498,17	0,00	0,00	0,00
AL-2.7	Áreas Libres de U.P.	---	1.073,49	0,00	0,00	0,00
AL-2.8	Áreas Libres de U.P.	---	1.093,70	0,00	0,00	0,00
AL-2.9	Áreas Libres de U.P.	---	1.540,38	0,00	0,00	0,00
AL-2.10	Áreas Libres de U.P.	---	2.101,70	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	---	10.449,67	0,00	0,00	0,00

EQ-2.1	Equipo Docente	Abierta	13.055,12	1,2	15.666,14	0,00
EQ-2.2	Equipo Comunitario	Cerrada	215,14	2	430,28	0,00
EQ-2.3	Equipo Deportivo	---	7.004,42	0,00	0,00	0,00
EQ-2.4	Equipo Comunitario	Cerrada	190,39	3	571,17	0,00
EQ-2.5	Equipo Comunitario	Cerrada	184,73	3	494,19	0,00
EQ-2.6	Equipo Comunitario	Abierta	895,89	1,2	1.075,07	0,00
EQ-2.7	Equipo Comunitario	Cerrada	175,73	3	527,19	0,00
EQ-2.8	Equipo Comunitario	Cerrada	74,75	2	149,50	0,00
EQ-2.9	Equipo Comunitario	Cerrada	903,90	2	1.807,80	0,00
EQ-2.10	Equipo Comunitario	Abierta	2.491,70	1,2	2.990,04	0,00
Total Dotaciones		---	25.171,77		23.711,38	0,00

Total Red Varía	Red Varía	---	53.678,53	0,00	0,00	0,00
-----------------	-----------	-----	-----------	------	------	------

TOTALES AREA A.2			140.254,84		115.285,85	(**) 906
-----------------------------	--	--	-------------------	--	-------------------	-----------------

(*) No se computa la edificabilidad destinada a Equipo Comunitario Público.

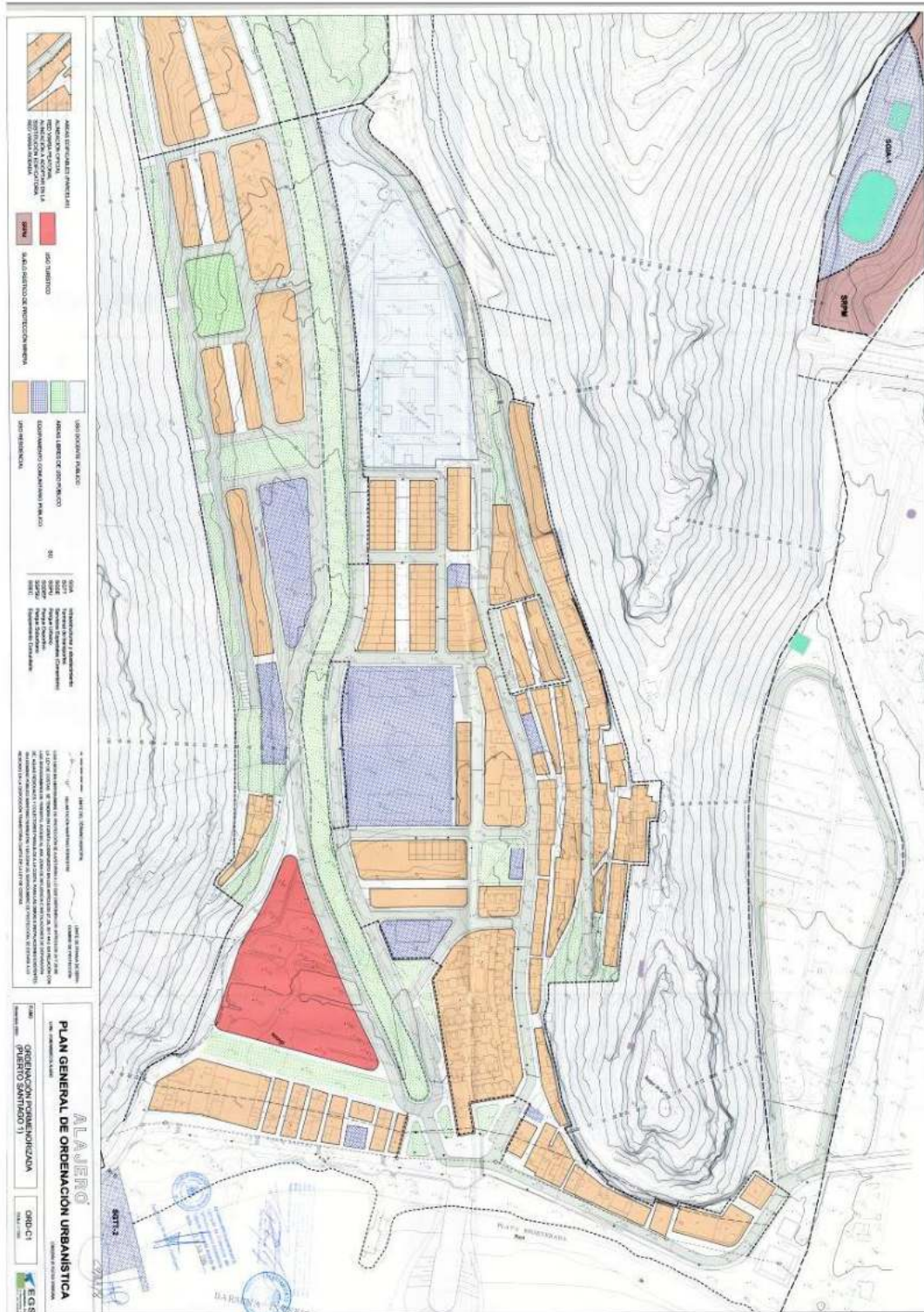
(**) Debe añadirse al número máximo potencial de viviendas las 141 plazas alojativas previstas en la manzana 2.29.

... para hacer constar que el documento pertenece al Plan General de Ordenación Urbánística, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 1 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

[Firma]
 Encargada de Gestión
 Encargada de Gestión





ALAJERÓ




















PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LEYENDA GENERAL DE SÍMBOLOS,
TRAMAS Y COLORES CONTENIDOS
EN LOS PLANOS.

EGS arquitectos, S.L.

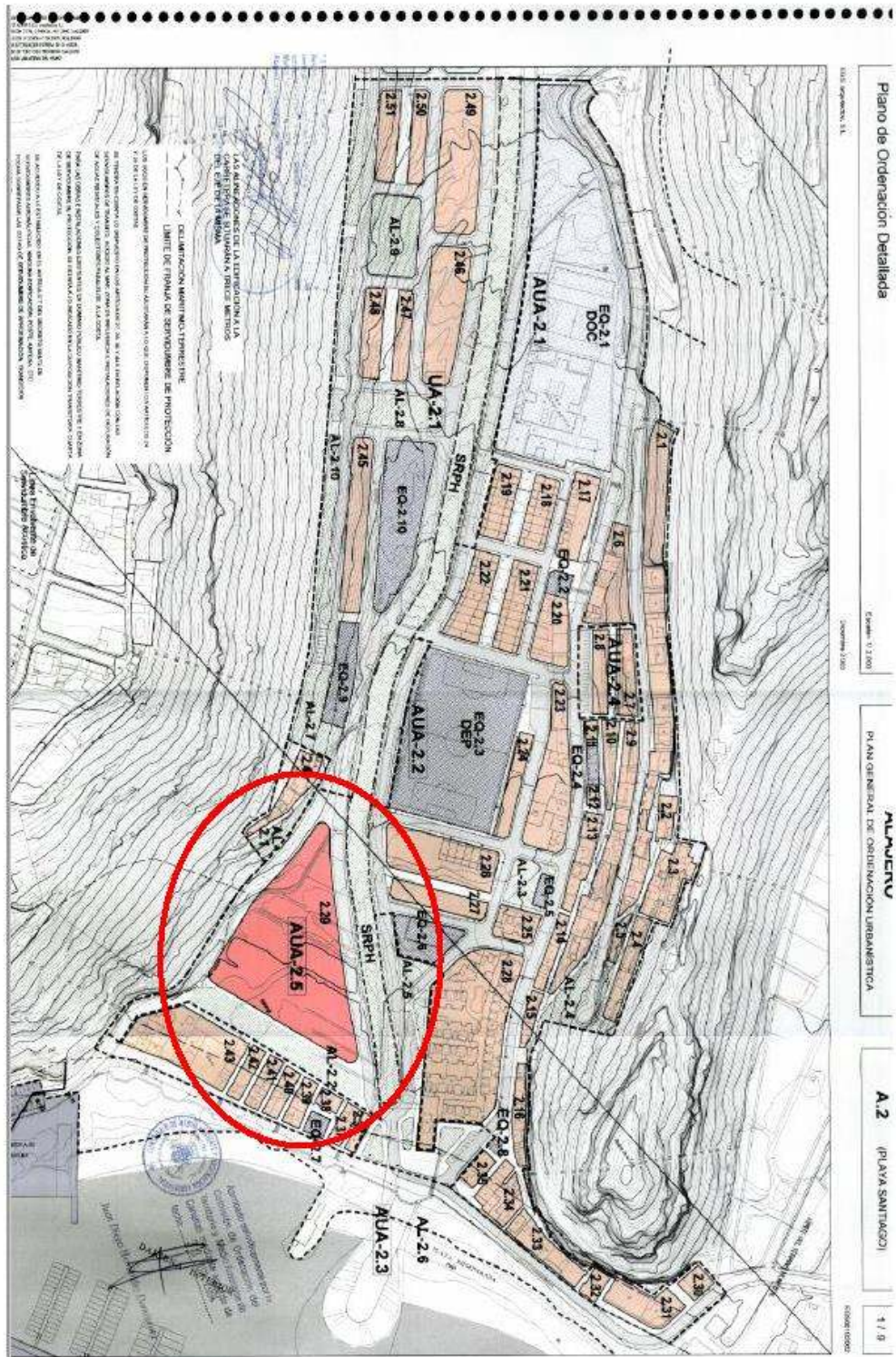
Diciembre 2003

EG500-102002

	DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL																				
	DELIMITACIÓN MARÍTIMO-TERRESTRE																				
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS																				
	LÍMITE ESPACIOS NATURALES (G-0, G-10, G-13 Y G-14)																				
	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO																				
	DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																				
EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td>ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td> <table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr><td>DEP</td><td>DEPORTIVO</td></tr> <tr><td>CU</td><td>CULTURAL</td></tr> <tr><td>O</td><td>OCIO</td></tr> <tr><td>S</td><td>SALUD</td></tr> <tr><td>BS</td><td>BIENESTAR SOCIAL</td></tr> <tr><td>R</td><td>RELIGIOSO</td></tr> <tr><td>DOC</td><td>DOCENTE</td></tr> </table> </td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td></td> </tr> </table>		ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		<table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr><td>DEP</td><td>DEPORTIVO</td></tr> <tr><td>CU</td><td>CULTURAL</td></tr> <tr><td>O</td><td>OCIO</td></tr> <tr><td>S</td><td>SALUD</td></tr> <tr><td>BS</td><td>BIENESTAR SOCIAL</td></tr> <tr><td>R</td><td>RELIGIOSO</td></tr> <tr><td>DOC</td><td>DOCENTE</td></tr> </table>	DEP	DEPORTIVO	CU	CULTURAL	O	OCIO	S	SALUD	BS	BIENESTAR SOCIAL	R	RELIGIOSO	DOC	DOCENTE		
	ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO																				
	<table style="width: 100%; font-size: x-small;"> <tr><td>DEP</td><td>DEPORTIVO</td></tr> <tr><td>CU</td><td>CULTURAL</td></tr> <tr><td>O</td><td>OCIO</td></tr> <tr><td>S</td><td>SALUD</td></tr> <tr><td>BS</td><td>BIENESTAR SOCIAL</td></tr> <tr><td>R</td><td>RELIGIOSO</td></tr> <tr><td>DOC</td><td>DOCENTE</td></tr> </table>	DEP	DEPORTIVO	CU	CULTURAL	O	OCIO	S	SALUD	BS	BIENESTAR SOCIAL	R	RELIGIOSO	DOC	DOCENTE						
DEP	DEPORTIVO																				
CU	CULTURAL																				
O	OCIO																				
S	SALUD																				
BS	BIENESTAR SOCIAL																				
R	RELIGIOSO																				
DOC	DOCENTE																				
																					
	SUELO URBANO RESIDENCIAL																				
	SUELO URBANO TURÍSTICO																				
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL																				
	SUELO URBANIZABLE TURÍSTICO																				
AUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA																				
UA	UNIDAD DE ACTUACIÓN																				
ED	ESTUDIO DE DETALLE																				
C_A	EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "A"																				
C_B	EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "B"																				
SG	SISTEMA GENERAL																				

PU	PARQUE URBANO
RV	RED VIARIA
DEP	EQUIPO DEPORTIVO
EC	EQUIPO COMUNITARIO
SU	SERVICIOS URBANOS
IA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO


EGS arquitectos, S.L. inscrita en el Registro de Colegios de Arquitectos de España, número 10.200.2002, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle de San Juan, 10. Teléfono: 922 20 00 00. E-mail: egs@egs.es



ALAJERÓ <small>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</small>	ÁREA A.2 (PLAYA SANTIAGO)	HOJA 6 / 9
<small>EGS, s.l.u., S.L.</small>		<small>Diciembre 2003</small>

CLASE DE SUELO:	Urbano Consolidado (SUC) (No consolidado -SUNC- en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2.1 y en la AUA-2.5)
INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:	Plan General.
USO CARACTERÍSTICO :	Residencial.
USOS PROHIBIDOS :	<p>- El Uso Turístico, salvo en la parcela 2.29 en las condiciones del PTE de desarrollo Turístico de La Gomera.</p> <p>- Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos), salvo en las parcelas de Uso Turístico - Se autorizan asimismo 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:	- El uso de la parcela 2.29 será el Turístico en la modalidad de Apartamentos Turísticos. La compatibilidad con este uso se extiende sólo a los complementarios del mismo y Terciario Clase B (Comercio) en categorías 2ª y 3ª.
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:	<p>- Edificación Abierta en las manzanas 2.25, 2.28, 2.29 y en las EQ-2.1, EQ-2.6 y EQ-2.10, destinadas a Equipamiento Comunitario público.</p> <p>- Edificación cerrada en el resto, con los retranqueos en la alineación frontal (jardines delanteros) con la dimensión o referencia que se señala en el apartado correspondiente de la presente Ficha.</p>
ALTURA MAXIMA :-	<p>En la zona denominada La Banda, la altura se medirá para todas las manzanas con respecto a la vía de cota más baja.</p> <p>Dos plantas en las manzanas, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.18, 2.19, 2.21, 2.22, 2.44, 2.45, 2.48 y 2.51.</p> <p>Dos plantas y ático retranqueado tres metros en las manzanas 2.1, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 y 2.17, medidas desde la vía de cota más baja a que da frente la parcela.</p> <p>Tres plantas en el resto.</p>
RETRANQUEOS :	En la tipología de edificación Abierta los retranqueos y separaciones a linderos serán los establecidos en la Normativa Urbanística (Capítulo 2 del Título X de las Normas Urbanísticas).

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA: A.2 (PLAYA SANTIAGO)	MOJA 9/9
E.S. arquitectos, S.L.		



GESTIÓN PÚBLICA:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS: AUA-2.1, AUA-2.2, AUA-2.3 y AUA-2.4

Objeto:
Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito.

Sistema de Ejecución:
Suelo (vías y espacios libres): Público y cesión por Convenio en la AUA-2.4. Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:
Cinco años.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-2.5.-

Objeto:
Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Alajeró, en cuanto a las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, obligaciones de urbanización y demás estipulaciones.

Instrucciones

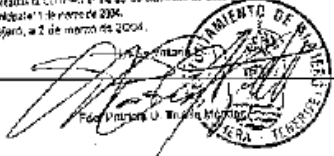
- Las vías de borde sureste y suroeste de la AUA tendrán carácter peatonal pero con características de ejecución tales que permitan el uso restringido de paso de vehículos de acceso al puerto. Habrán de pavimentarse con materiales propios de paseos peatonales, con calidad, características y diseño acordes al uso turístico de la zona, con arbolado de alto fuste ubicado de forma que pueda permitir el paso restringido de vehículos en la traseña de la Avenida Marítima.
- Los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada.
- Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la vía de borde del barranco.
- La edificabilidad final de la AUA será el resultado de referir a la superficie real de la parcela edificable interior a la misma, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazos:
Ocho años:

- Dos años para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la Unidad.
- Seis años para la ejecución de la urbanización.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AUA-2.5
Superficie suelo Turístico	7.050,85
Edificabilidad lucrativa resultante (m ² (B))	8.460,78
Edificabilidad media resultante (m ² (L) / m ² (S))	0,623
Superficie áreas libres de uso público (m ² (S))	1.789,21
Red viaria interior (m ² (S))	4.788,39
Superficie total	133.578,26

No se debe presentar al Town Planning de P.G.O.U. de AUA-2.5. No se debe presentar al Town Planning de P.G.O.U. de AUA-2.5. No se debe presentar al Town Planning de P.G.O.U. de AUA-2.5. No se debe presentar al Town Planning de P.G.O.U. de AUA-2.5.



DOCUMENTOS MODIFICADOS POR ESTA
ORDENANZA MUNICIPAL PROVISIONAL DEL PGO DE ALAJERÓ

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERO
TEXTO REFUNDIDOMEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
Pág.55**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-2 (PLAYA SANTIAGO) (hoja 2/3)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD META nº PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M2C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES (*)
Suma anterior	Residencial		12.908,30		35.853,64	297
2.18	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	741,40	1,25	926,75	8
2.19	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	734,96	1,25	918,72	8
2.20	Residencial	Cerrada	833,73	3	2.501,19	21
2.21	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	908,09	1,25	1.135,11	9
2.22	Residencial	Cerrada con jardín delantero y posterior	1.026,98	1,25	1.283,72	11
2.23	Residencial	Cerrada	1.839,19	3	5.517,57	46
2.24	Residencial	Cerrada	593,71	3	1.781,13	15
2.25	Residencial	Abierta	509,88	1,20	611,86	5
2.26	Residencial	Cerrada	1.834,59	3	5.503,77	46
2.27	Residencial	Cerrada	716,32	3	2.154,96	18
2.28	Residencial	Abierta	5.297,45	1,20	6.356,94	53
2.30	Residencial	Cerrada	263,37	3	790,11	7
2.31	Residencial	Cerrada	871,17	3	2.613,51	22
2.32	Residencial	Cerrada	206,07	3	624,21	5
2.33	Residencial	Cerrada	761,29	3	2.283,87	19
2.34	Residencial	Cerrada	719,80	3	2.159,70	18
2.35	Residencial	Cerrada	258,55	3	775,65	6
2.36	Residencial	Cerrada	174,20	3	522,60	4
2.37	Residencial	Cerrada	245,00	3	735,00	6
2.38	Residencial	Cerrada	157,30	3	471,90	4
2.39	Residencial	Cerrada	327,91	3	983,73	8
2.40	Residencial	Cerrada	333,49	3	1.000,47	8
2.41	Residencial	Cerrada	336,18	3	1.008,54	8
2.42	Residencial	Cerrada	311,36	3	934,08	8
2.43	Residencial	Cerrada	2.245,68	3	6.737,04	56
2.44	Residencial	Cerrada	654,48	2	1.308,96	11
2.45	Residencial	Cerrada	1.368,65	2	2.777,30	23
2.46	Residencial	Cerrada	1.871,68	3	5.615,04	47
2.47	Residencial	Cerrada	549,68	3	1.649,04	14
2.48	Residencial	Cerrada	715,12	2	1.430,24	12
2.49	Residencial	Cerrada	2.274,98	3	6.824,94	57
2.50	Residencial	Cerrada	569,90	3	1.709,70	14
2.51	Residencial	Cerrada	719,64	2	1.439,28	12
Subtotal	Residencial		43.904,22		108.940,27	906

Cuadro Modificado por la Ordenanza Provisional Municipal
en el ámbito de la AUA 2.5 El Cerco Octubre 2021

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ
TEXTO REFUNDIDO

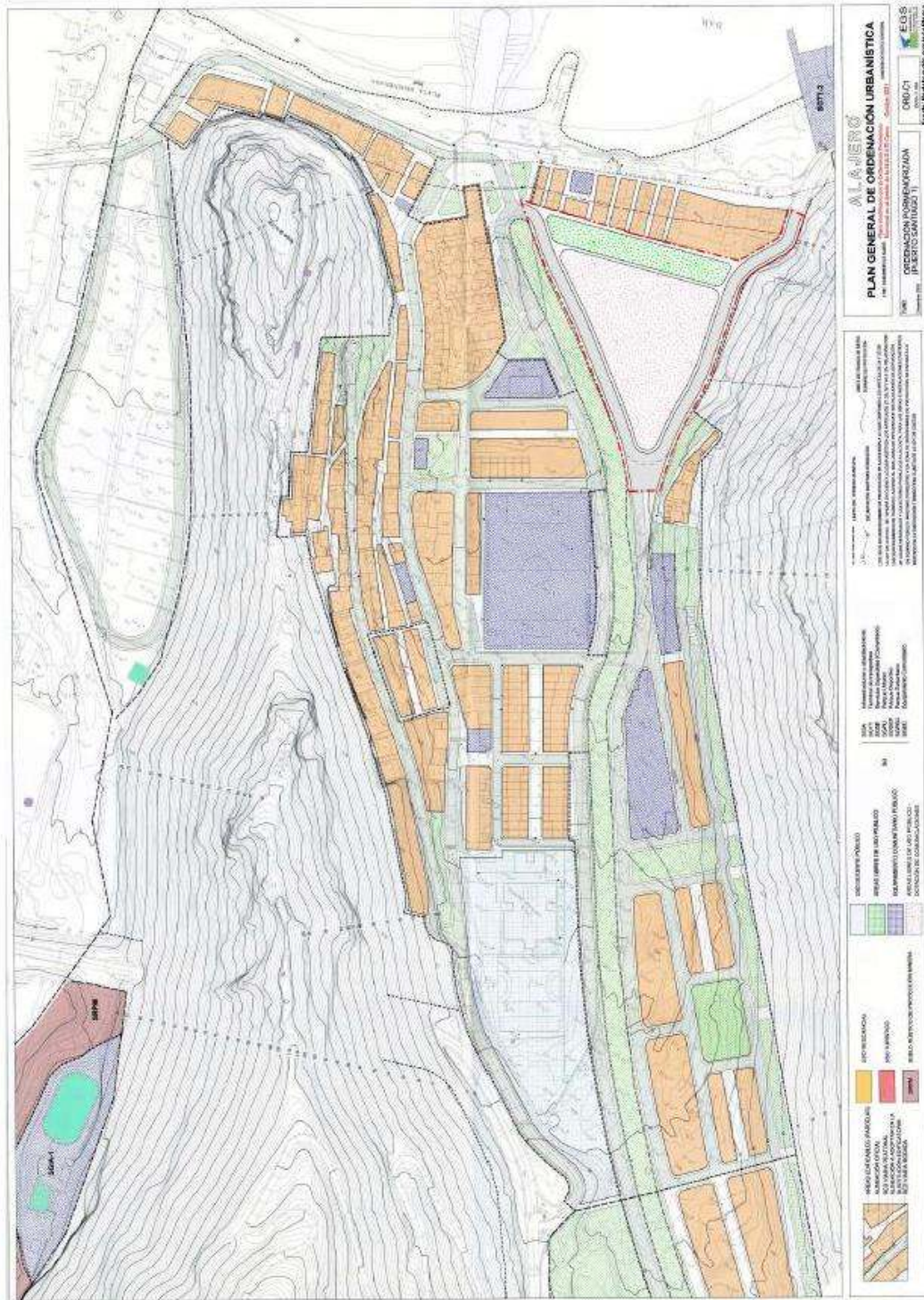
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
Pag. 58

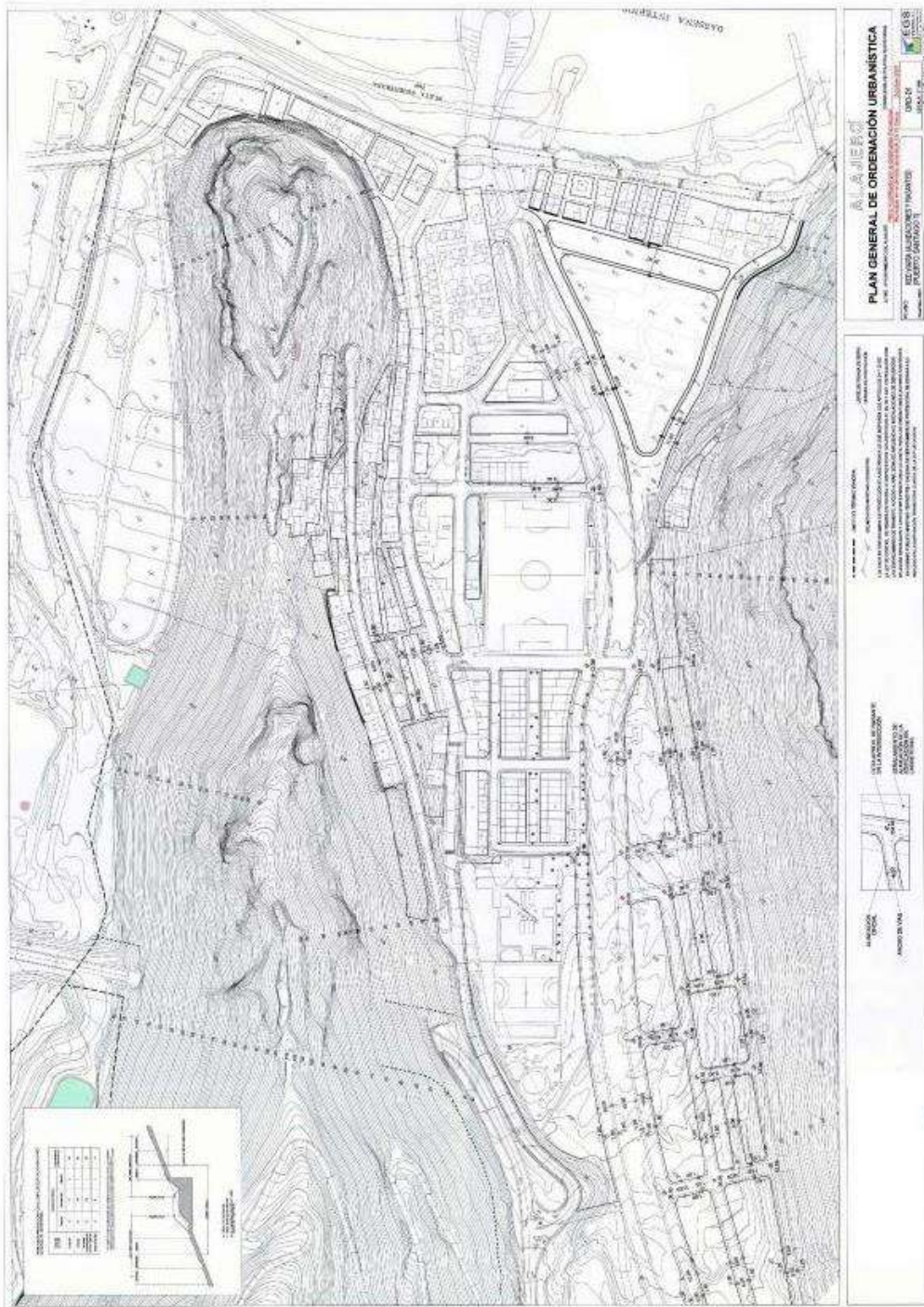
**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DEL SUELO URBANO
A-2 (PLAYA SANTIAGO) (Continuación) (hoja 3/3)**

MANZANA	USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA # PARÁMETROS	EDIFICABILIDAD M ² C RESULTANTE	Nº VIVIENDAS POTENCIALES
AL-2.1	Áreas Libres de U.P.	---	764,37	0,00	0,00	0,00
AL-2.2	Áreas Libres de U.P.	---	1.868,98	0,00	0,00	0,00
AL-2.3	Áreas Libres de U.P.	---	600,06	0,00	0,00	0,00
AL-2.4	Áreas Libres de U.P.	---	774,34	0,00	0,00	0,00
AL-2.5	Áreas Libres de U.P.	---	244,25	0,00	0,00	0,00
AL-2.6	Áreas Libres de U.P.	---	498,17	0,00	0,00	0,00
AL-2.7	Áreas Libres de U.P.	---	1.073,49	0,00	0,00	0,00
AL-2.8	Áreas Libres de U.P.	---	1.093,70	0,00	0,00	0,00
AL-2.9	Áreas Libres de U.P.	---	1.540,38	0,00	0,00	0,00
AL-2.10	Áreas Libres de U.P.	---	2.101,70	0,00	0,00	0,00
AL-2.11	Áreas Libres de U.P.	---	6.565,92	0,00	0,00	0,00
Total A. Libres	Áreas Libres de U.P.	---	17.125,36	0,00	0,00	0,00
EQ-2.1	Equipo Docente	Abierta	13.055,12	1,2	15.666,14	0,00
EQ-2.2	Equipo Comunitario	Cerrada	215,14	2	430,28	0,00
EQ-2.3	Equipo Deportivo	---	7.004,42	0,00	0,00	0,00
EQ-2.4	Equipo Comunitario	Cerrada	190,39	3	571,17	0,00
EQ-2.5	Equipo Comunitario	Cerrada	164,73	3	494,19	0,00
EQ-2.6	Equipo Comunitario	Abierta	895,89	1,2	1.075,07	0,00
EQ-2.7	Equipo Comunitario	Cerrada	175,73	3	527,19	0,00
EQ-2.8	Equipo Comunitario	Cerrada	74,75	2	149,50	0,00
EQ-2.9	Equipo Comunitario	Cerrada	903,90	2	1.807,80	0,00
EQ-2.10	Equipo Comunitario	Abierta	2.491,70	1,2	2.990,04	0,00
EQ-2.11	Equipos Comunicaciones (Aparcamiento)	Bajo Rescente	6.565,92			0,00
Total Dotaciones Sobre Plano		---	25.171,77		23.711,38	0,00
Total Red Varía	Red Varía	---	54.053,49	0,00	0,00	0,00
TOTALES AREA A.2			140.254,84		108.940,27	906

(*) No se computa la edificabilidad destinada a Equipo Comunitario Público.

Cuadro Modificado por la Ordenanza Provisional Municipal
en el ámbito de la AUA 2.5 El Cerco Octubre 2021














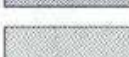




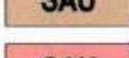
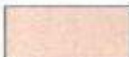



ALAJERÓ
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LEYENDA GENERAL DE SÍMBOLOS,
TRAMAS Y COLORES CONTENIDOS
EN LOS PLANOS.

EGS, arquitectos, S.L.

Diciembre 2 003

EG500102002

	DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL												
	DELIMITACIÓN MARÍTIMO-TERRESTRE												
	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS												
	LÍMITE ESPACIOS NATURALES (G-0, G-10, G-13 Y G-14)												
	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO												
	DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO												
	ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO												
	ÁREA LIBRE DE USO PÚBLICO - DOTACION PARA LAS COMUNICACIONES												
EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO		DEP DEPORTIVO											
		CU CULTURAL											
		O OCIO											
		S SALUD											
		BS BIENESTAR SOCIAL											
		R RELIGIOSO											
		DOC DOCENTE											
	SUELO URBANO RESIDENCIAL												
	SUELO URBANO TURÍSTICO												
	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL												
	SUELO URBANIZABLE TURÍSTICO												
AUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA												
UA	UNIDAD DE ACTUACIÓN												
ED	ESTUDIO DE DETALLE												
C_A	EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "A"												
C_B	EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "B"												
SG	SISTEMA GENERAL												
	<table style="font-size: small;"> <tr><td>PU</td><td>PARQUE URBANO</td></tr> <tr><td>RV</td><td>RED VIARIA</td></tr> <tr><td>DEP</td><td>EQUIPO DEPORTIVO</td></tr> <tr><td>EC</td><td>EQUIPO COMUNITARIO</td></tr> <tr><td>SU</td><td>SERVICIOS URBANOS</td></tr> <tr><td>IA</td><td>INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO</td></tr> </table>	PU	PARQUE URBANO	RV	RED VIARIA	DEP	EQUIPO DEPORTIVO	EC	EQUIPO COMUNITARIO	SU	SERVICIOS URBANOS	IA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
PU	PARQUE URBANO												
RV	RED VIARIA												
DEP	EQUIPO DEPORTIVO												
EC	EQUIPO COMUNITARIO												
SU	SERVICIOS URBANOS												
IA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO												

Modificado por la Ordenanza Provisional Municipal en el ámbito de la ALJA 2.5 El Cerco Octubre 2021

Fuente: Reelaboración propia de Planos



ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		AREA A.2 (PLAYA SANTIAGO)	HOJA 6 / 8
EGS, arquitectos, S.L.		Diciembre 2003	
CLASE DE SUELO:	Urbano Consolidado (SUC) (No consolidado -SUNC- en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2.1 y en la AUA-2.5)		
INSTRUMENTO DE ORDENACION APLICABLE:	Plan General.		
USO CARACTERISTICO :	Residencial.		
USOS PROHIBIDOS :	<ul style="list-style-type: none"> - El Uso Turístico - Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"> - Se autoriza el uso industrial en las clases D y E (Producción Artesanal y Oficinas Artísticas y Talleres Domésticos). - Se autorizan asimismo 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:			
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 Abierta en las manzanas 2.25, 2.28, 2.29 y en las EQ-2.1, EQ-2.6 y EQ-2.10, destinadas a Equipamiento Comunitario público. - Edificación cerrada en el resto, con los retranqueos en la alineación frontal (jardines delanteros) en la dimensión o referencia que se señala en el apartado correspondiente de la presente Ficha. 		
ALTURA MAXIMA :-	<p>En la zona denominada La Banda, la altura se medirá para todas las manzanas con respecto a la vía de cota más baja.</p> <p>Dos plantas en las manzanas, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.18, 2.19, 2.21, 2.22, 2.44, 2.45, 2.48 y 2.51.</p> <p>Dos plantas y ático retranqueado tres metros en las manzanas 2.1, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16 y 2.17., medidas desde la vía de cota más baja a que da frente la parcela.</p> <p>Tres plantas en el resto.</p>		
RETRANQUEOS :	En la tipología de edificación Abierta los retranqueos y separaciones a linderos serán los establecidos en la Normativa Urbanística (Capítulo 2 del Título X de las Normas Urbanísticas).		
<p>Ficha Modificada por la Ordenanza Provisional Municipal en el ámbito de la AUA 2.5 El Cerco Octubre 2021</p> <p>Fuente: Reelaboración propia de Ficha</p>			

ALAJERÓ PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	AREA: A.2 (PLAYA SANTIAGO)	HOJA 9 / 9
EGS arquitectos S.L.		Octubre 2021

GESTION PUBLICA:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS: AUA-2.1, AUA-2.2, AUA-2.3 y AUA-2.4

Objeto:

Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito.

Sistema de Ejecución:

Suelo (vías y espacios libres): Público y cesión por Convenio en la AUA-2.4.
Ejecución de obras de urbanización: Obras públicas Ordinarias.

Plazo:

Cinco años.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA AUA-2.5.-

Objeto:

Remate de las obras de urbanización viaria, encauzamiento del barranco y de espacios libres en su ámbito, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Alajeró, en cuanto a las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, obligaciones de urbanización y demás estipulaciones.

Instrucciones:

- Las vías de borde sureste y suroeste de la AUA tendrán carácter peatonal pero con características de ejecución tales que permitan el uso restringido de paso de vehículos de acceso al puerto. Habrán de pavimentarse con materiales propios de pasarelas peatonales, con calidad, características y diseño acordes al uso turístico de la zona, con arbolado de alto fuste ubicado de forma que pueda permitir el paso restringido de vehículos en la trasera de la Avenida Marítima.
- Los muros que hayan de ejecutarse se construirán a base de mampostería de piedra careada.
- Se dispondrán alcorques cada quince metros para la plantación de árboles de alto fuste en la vía de borde del barranco.
- La edificabilidad final de la AUA será el resultado de referir a la superficie real de la parcela edificable interior a la misma, los parámetros máximos que regulan su edificabilidad en función de la tipología edificatoria asignada, alturas y ocupación máximas, y cualquier otro parámetro establecido en la presente Ficha o Normativa Urbanística General.

Plazos:

Ocho años:

- Dos años para presentar a trámite los instrumentos y/o proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación de la Unidad.
- Seis años para la ejecución de la urbanización.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AUA-2.5
Superficie suelo Dotacional AL 2.2 (m ² {s})	1.668,98
Superficie Dotacional AL-2.11 (m ² {s})	6.565,92
Edificabilidad media resultante (m ² (t) / m ² (s))	
Superficie Dotación de Adosamiento EQ 2.11- (m ² (t)) (*)Bajo Rasante	6.565,92
Red viaria interior (m ² (s))	5.141,35
Superficie total (Sobre Rasante)	13.576,25
Superficie total (Sobre y Bajo Rasante)	20.142,17

Ficha Modificada por la Ordenanza Provisional Municipal
en el ámbito de la AUA 2.5 El Cerco Octubre 2021
Fuente: Reelaboración propia de Ficha