

**MODIFICACIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
(Ámbito U.A. Plaza de la Constitución)**

Diciembre 2007

Equipo redactor:

Jorge Coderch Figueroa. Arquitecto.

Colaboradores:

Cristina Bilbao Ruiz. Abogado.

Concepción Ule Delgado. Abogado.

Alejandro Afonso Coderch. Arquitecto.

Juan Lima Coderch. Arquitecto.

Ana M^a Gámez García. Arquitecto Técnico.

Florentín Rodríguez González. Delineante.

Eva María León Pérez. Administrativo.

ÍNDICE

INFORMACIÓN

1	Ámbito.....	1
2	Antecedentes.....	3
3	Determinaciones del Plan General de Ordenación vigente.....	29

ORDENACIÓN

1	Ámbito.....	1
2	Justificación y descripción de las Modificaciones.....	3
3	Documentación.....	5
4	Información Ambiental.....	9
5	Programa de Actuación.....	11

PLANOS

INFORMACIÓN

1.- ÁMBITO

El ámbito sobre el que actúa esta Modificación es la unidad de actuación UA Constitución. Su superficie es de 1.200 m².



2.- ANTECEDENTES.

Por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 4 de julio de 1991 fueron aprobadas definitivamente, con reparos, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de San Sebastián de La Gomera, tomándose conocimiento por parte del citado Consejero del Texto Refundido que subsana los reparos, mediante Orden del día dos de abril de 1992.

El titular de terrenos en la UA Plaza de la Constitución interpuso Recurso Contencioso Administrativo en el año 1992 contra la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, que obtuvo sentencia favorable nº 480 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con fecha 26 de mayo de 1995, se anexa esta Sentencia, que en el fundamento jurídico cuarto, correspondiente a este recurso señala lo siguiente:

“(…) Conforme a las Normas Subsidiarias impugnadas la edificabilidad de la parcela del recurrente -edificación alineada a vial con dos plantas- es de 0,75 m²/2, que es el aprovechamiento medio de los terrenos sitios en suelo urbano, pero sólo se le permite edificar en ella 300 m², destinándose los 900 m² restantes -la parcela tiene 1.200 m²- a jardín interior o espacio libre de uso privado. Es facultad discrecional de la Administración establecer los usos y tipologías edificatorias en los diferentes sectores de la ciudad, así como las alturas edificables y, en consecuencia, nada se puede objetar a las determinaciones sobre la parcela del recurrente contenidas en las Normas Subsidiarias, que, por otra parte, han tenido en cuenta el entorno del conjunto representado por la Plaza de la Constitución, cuya configuración se ha pretendido mantener.

Cosa distinta es el aprovechamiento urbanístico de cada metro cuadrado de superficie, que viene representado por el resultado de la operación aritmética de dividir el volumen edificable expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total. De esta forma se logra hacer realidad el principio de justa distribución de cargas y beneficios, pues cada propietario tiene derecho a un aprovechamiento lucrativo por cada metro cuadrado de su parcela (…)

Tratándose de municipios de menos de 25.000 habitantes, como el del caso, (…) el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, según la Disposición Transitoria Primera 2 b) del Texto Refundido, es el establecido en su artículo 27.4: 85% del aprovechamiento medio resultante de la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

En consecuencia, está claro que al recurrente habrá que transferirse el aprovechamiento lucrativo que le resta en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 29 del Texto Refundido”.

Que al estar los terrenos, en el ámbito del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera, su ordenación se encontraba afectada por el planeamiento de desarrollo de dicho ámbito, es decir, por el Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera (P.E.P.R.I.).

Que en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera (PEPRI).

El Texto Refundido del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de la Gomera (PEPRI) fue aprobado definitivamente el día 24 de noviembre de 1998 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias. Dicho Plan Especial delimitó la Unidad de Ejecución (UE-A).

La unidad de actuación UE- A tiene como objetivos la obtención del espacio dotacional y la urbanización del parte del peatonal perimetral de la plaza de la Constitución.

La superficie de dotación pública es de 273,30 m² y la de jardín privado es de 157,2 m². Siendo la superficie ocupable por la edificación de 818,7 m² de suelo, dos plantas de altura y un superficie edificable de 1.637,40 m²c.

El Plan Especial determina para esta unidad que es el único terreno de los planteados como dotaciones públicas que se encuentra en una situación - por la estructura de la propiedad a la que pertenece y la capacidad edificatoria de la finca - de acoger un aprovechamiento lucrativo suficiente para compensar la cesión de suelo que se plantea.

El ámbito de la unidad se delimitó de tal manera que se viabilice al máximo el desarrollo de la unidad, al ser los terrenos de una única propiedad. El resultado de los datos del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución la convierten en absolutamente viable desde el punto de vista económico, no incluyéndose en la misma carga de urbanización alguna y siendo el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares el 100% del aprovechamiento de referencia, es decir, del permitido por el planeamiento para la Unidad.

Se adjunta la ficha de la unidad de actuación UE-A.

3B7805150



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS
Do. José Luis Santos Reviz
SECRETARÍA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.
DOY FE Y TESTIMONIO:

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SANTA CRUZ DE TENERIFE

SENTENCIA Nº 480

RECURSO NUMERO 718/90, 815/91, 83/92 y 327/92 acumulados

ILTMOS. SRES.

PRESIDENTE

D. Oscar González y González

MAGISTRADOS

D. Angel Acevedo Campos

D. Antonio Giralda Brito

En Santa Cruz de Tenerife, a 26 de Mayo de mil
novecientos noventa y cinco.

VISTO, en nombre del Rey, por la Sala de lo
Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de
Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, los presentes
recursos acumulados números 718/90, 815/91, 83/92 y 327/92,
seguidos: a) los dos primeros a instancia de Don José Hernández
Núñez, Don Manuel Hernández Méndez y Doña Candelaria Núñez Mesa,
representados por la Procurador Gra. Orive, y dirigidos por el
estrado Sr. Albardíaz, b) el tercero a instancia de Don Cosme
ifero Arteaga, representado por el Sr. ...

3B7805148

409



dirigido por el Letrado Sr. López Beltrán, y c) el cuarto a instancia de Don Demetrio Darias Herrera, Don Sebastián Herrera Herrera y Doña Juana Herrera Cubas, representados y dirigidos por el Letrado Sr. Bautista, y como Administración demandada el Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, representado por la Procurador Sra. Rodríguez de Azero y dirigido por el Letrado Sr. Mascareño, habiendo intervenido como codemandada la Comunidad Autónoma de Canarias y en su representación y defensa el Letrado de sus Servicios Jurídicos, versando sobre impugnación de Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, de cuantía indeterminada, siendo Ponente el Ilmo Sr. Magistrado Don Oscar González y González, se ha dictado la presente con base en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El 4 de Julio de 1991 la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias dictó resolución en virtud de la cual se aprobaron con reparos las Normas Subsidiarias del municipio de San Sebastián de La Gomera.

SEGUNDO.-Por la representación de los actores en los autos acumulados 718/90 y 815/91 se interpuso recurso contencioso-administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia en la que se declare como contraria a Derecho la calificación como suelo rústico de protección, en las aprobaciones provisional y definitiva de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, de la parte urbana de la finca que venía siendo catalogada como suelo urbano con anterioridad a las indicadas normas.

Por la representación del actor en los autos 82/92, se interpuso recurso contencioso-administrativo, formalizando demanda con la súplica de que se dicte sentencia declarando la

---requisito de DUEÑO--- VITE 24-9

3B7805146
418



REGISTRO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

nulidad del acto recurrido y el derecho del recurrente al aprovechamiento urbanístico de los terrenos de su propiedad, con modificación de la ordenación urbanística de sus terrenos que permita la máxima materialización de tal aprovechamiento, y ampliar el fondo edificable de la parcela y permitir la construcción interior de tres plantas, con la altura máxima de enrase de la cornisa con la edificación colindante, modificando el contenido de la normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias que posibiliten la ejecución de la declaración anterior.

Por la representación del actor en los autos 327/92 se interpuso recurso contencioso-administrativo con la súplica de que se dicte sentencia por el que se declare nula y sin efecto la unidad de actuación número trece de las Normas Subsidiarias del municipio de San Sebastián de La Gomera al no respetar convenio urbanístico suscrito entre recurrentes y Ayuntamiento.

TERCERO.-La Administración demandada contestó a la demanda oponiéndose a ella, con la súplica de que se dicte sentencia estimando en primer lugar la excepción procesal alegada respecto a Don Sebastián Herrera Herrera y en todo caso desestimando el recurso y declarando ajustada a Derecho la resolución recurrida.

La parte codemandada también contestó la demanda oponiéndose a ella, y con admisión de la excepción invocada se proceda a desestimar el recurso interpuesto.

CUARTO.-Practicada la prueba propuesta, se acordó en sustitución de la vista el trámite de conclusiones que fue evacuado por las partes.

QUINTO.-Señalado día y hora para votación y fallo tuvo lugar la reunión del Tribunal en el designado al efecto.

SEXTO.-Aparecen observadas las formalidades de

Paral de Oficio - UNE A-1

3B7805144

421



tramitación que son las del procedimiento ordinario.

VISTOS los preceptos citados por las partes y los que son de general aplicación.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.-Hemos de hacer una primera consideración referente a que aunque los cuatro recursos acumulados tienen en común dirigirse contra las Normas Subsidiarias del municipio de San Sebastián de La Gomera, sin embargo difieren en las pretensiones que en ellos se deducen por los distintos recurrentes, por lo que es preciso tratarlos separadamente, con la sola excepción de los numerados 718/90 y 815/91, pues aunque en el primero se recurre la aprobación provisional de las mencionadas Normas, en el segundo se hace de la aprobación definitiva, y si bien es cierto, como señala la parte demandada que aquella no es susceptible de impugnación por ser acto de trámite, como se impugna la segunda por los mismos motivos que la primera, es intrascendente declarar la inadmisibilidad del primer recurso, pues la estimación o desestimación del segundo determinará la nulidad o validez del acto final y de todos los anteriores en el procedimiento de los que traiga causa.

SEGUNDO.-Se alega la falta de legitimación activa de Don Sebastián Herrera Herrera en el recurso 327/92, por no haber firmado el convenio urbanístico en que se funda la pretensión impugnatoria. Tal excepción debe rechazarse, pues, aunque así fuera, en materia urbanística el reconocimiento de la acción pública para recurrir bastaría para justificar la indicada legitimación.

La Comunidad Autónoma alega su falta de legitimación pasiva, y si bien es cierto que conforme al artículo 29.2 de la Ley Jurisdiccional será parte demandada la Corporación

-Papel de Oficio- DNE A-3

3B7805142

412



Institución que dictare el acto si el resultado de la fiscalización hecha por la Administración superior fuere aprobatorio del mismo-como es el caso, en que no se modifica la aprobación provisional en los temas que son objeto de los presentes recursos-, en nuestro caso el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, no es menos cierto que hay que atribuir un interés legítimo a la Comunidad Autónoma en el referido acto, desde el momento que intervino en el procedimiento bifásico con su aprobación definitiva, lo que es suficiente para tenerla por parte codemandada.

TERCERO.-Pretenden los actores en los recursos números 718/90 y 815/91, que se declare como contraria a Derecho la clasificación como suelo rústico de protección, en las aprobaciones provisional y definitiva de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, de la parte de la finca que venía siendo catalogada como suelo urbano con anterioridad a las indicadas normas-parcela catastral 2496502 de 4.200 m2-.

Aunque la clasificación de los terrenos como suelo urbano es reglada, a diferencia del suelo urbanizable y rústico que es discrecional, de tal forma que si la parcela reúne las condiciones que señala el artículo 78 de la Ley del Suelo-Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de Abril-, esto es, acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o estar comprendida en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, la Administración debe atribuir naturaleza de suelo urbano a dichos terrenos, lo cierto es que esta condición no puede ser ostentada por la parcela 2496502 a poco que se observe el plano de situación que figura en el expediente II (R.- 718), y que coincide con los que se acompañaron por los

Pape de Urbano - Urb. R-4

3B7805140
417



recurrentes a sus alegaciones (expediente I-R.718), pues aunque su frente parece dar a un vial, el fondo del terreno es desproporcionado en relación con dicho frente, y mal puede decirse que cuente en su totalidad con los servicios antes mencionados, ya que sería ilógico pensar que la cualidad de urbano le viene atribuido a un terreno por tener los servicios en el frente si la extensión del mismo impide beneficiarse de los mismos en su totalidad; sin que por otra parte se aprecie ningún tipo de edificación consolidada en sus alrededores, como no sean las que se encuentran al otro lado del vial, pero que no influyen en el área territorial en que se halla ubicada la parcela en cuestión, que es con la que debe establecerse la proporción legal a los efectos de dar naturaleza urbana a un terreno.

Si el mismo no tiene carácter de urbano por naturaleza, no puede obligarse a la Administración a atribuirsele, ya que, como dijimos, en la clasificación del suelo no urbano es discrecional su potestad, sin que se aprecie desviación de poder en su actuación, pues, al margen de que la ladera en que se encuentra el terreno tenga menos del 50% de desnivel, no es éste el único fundamento para atribuir la clasificación de suelo rústico de protección a las indicadas tierras, ya que como se señala en el informe que obra en el expediente I (R.718), "se ha considerado necesario limitar al máximo la edificación en la ladera dados los problemas urbanísticos que se generan, así como desarrollar una máxima protección del paisaje".

No influye en la clasificación de rústico el hecho de que a efectos fiscales se haya atribuido a la parcela la condición de urbana, pues la naturaleza de la clasificación opera en ambos campos con base en distintos parámetros, por lo demás,

—Papel de Oficio— UNE A-4

3B7805138

Administración de Justicia
susceptibles de modificación y adecuación a la realidad de los instrumentos urbanísticos en vigor.

CUARTO. -El recurrente en los autos 83/92, en su calidad de propietario de una parcela situada en la Plaza de la Constitución, pretende que se declare su derecho al aprovechamiento urbanístico de los terrenos de su propiedad, con modificación de la ordenación urbanística de sus terrenos que permita la máxima materialización de tal aprovechamiento, y ampliar el fondo edificable de la parcela y permitir la construcción interior de tres plantas, con la altura máxima de enrase de la cornisa con la edificación colindante, modificando el contenido de la normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias que posibiliten la ejecución de la declaración anterior.

Conforme a las Normas Subsidiarias impugnadas la edificabilidad de la parcela del recurrente-edificación alineada a vial con dos plantas- es de 0,75 m²/m², que es el aprovechamiento medio de los terrenos sitos en suelo urbano, pero sólo se le permite edificar en ella 300 m², destinándose los 900 m² restantes-la parcela tiene 1.200 m²-a jardín interior o espacio libre de uso privado.

Es facultad discrecional de la Administración establecer los usos y tipologías edificatorias en los diferentes sectores de la ciudad, así como las alturas edificables, y, en consecuencia, nada se puede objetar a las determinaciones sobre la parcela del recurrente contenidas en las Normas Subsidiarias, que, por otra parte, han tenido en cuenta el entorno del conjunto representado por la Plaza de la Constitución, cuya configuración se ha pretendido mantener.

Cosa distinta es el aprovechamiento urbanístico de cada metro cuadrado de superficie, que viene representado por el

3B7805136

415



resultado de la operación aritmética de dividir el volumen edificable expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total. De esta forma, se logra hacer realidad el principio de justa distribución de cargas y beneficios, pues cada propietario tiene derecho a un aprovechamiento lucrativo por cada metro cuadrado de su parcela, independientemente de que éste no pueda hacerse efectivo en la misma por no permitirlo su aprovechamiento real, según el Plan, en cuyo caso, el defecto de aprovechamiento lucrativo deberá otorgársele mediante las oportunas transferencias.

Tratándose de municipios de menos de 25.000 habitantes, como el del caso, a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de Julio-sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo-, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación-, según la Disposición Transitoria Primera. 2 b), del Texto Refundido, es el establecido en su artículo 27.4: 85% del aprovechamiento medio resultante de la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento.

En consecuencia, está claro que al recurrente habrá de transferirse el aprovechamiento lucrativo que le resta en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 29 del Texto Refundido.

QUINTO.-Los recurrentes en el recurso nº 327/92 pretenden que se declare nula y sin efecto la unidad de actuación número trece de las Normas Subsidiarias del municipio de San Sebastián de La Gomera al no respetar el convenio urbanístico suscrito entre recurrentes y Ayuntamiento-aprobado por el Pleno en su sesión de 22 de Septiembre de 1984-, conforme al cual

3B7805135



mediante la cesión en forma gratuita de 3.044 m2 de la parcela catastral nº 2892015 para el establecimiento de zonas verdes de uso público, dicho Ayuntamiento se comprometía a que el resto de la superficie de la parcela se estableciera como edificable en el futuro Plan General de Ordenación Urbana a excepción de la zona sita en la esquina norte correspondiente a unos 1.600 m2, compromiso que no se ha cumplido al obtenerse una superficie total edificable de 6.220 m2, cuando deberían haberse obtenido unos 7.000 m2 aproximadamente, conforme se manifiesta en el escrito de demanda-antecedente de hecho cuarto "in fine"-.

Como señala la Jurisprudencia del Tribunal Supremo "no resulta admisible una disposición de la potestad de planeamiento por vía contractual, cualquiera que sea el contenido de los acuerdos a que el Ayuntamiento haya llegado con los administrados. Aquella potestad ha de actuarse para lograr la mejor ordenación posible, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que ya en otro terreno pueda desencadenar el apartamiento de convenios anteriores". STS. 30 de Abril y 30 de Julio de 1990.

En consecuencia debe desestimarse este recurso, por ajustarse a Derecho las Normas Subsidiarias en cuanto al extremo aquí impugnado.

SEXTO.-No se dan circunstancias determinantes de una condena en costas, por falta de temeridad o mala fe en alguna de las partes, supuestos a los que el artículo 131 de la Ley Jurisdiccional subordina un pronunciamiento de este tipo.

FALLAMOS: Sin apreciar causa de inadmisibilidad, debemos: a) desestimar los recursos 718/90, 815/91 y 327/92, por ajustarse a Derecho las Normas Subsidiarias recurridas e relación con los puntos objeto de impugnación en tales recursos, y b)

---Papel de Mito--- LINE A4

3B7805130



estimar parcialmente el recurso 83/92, anulando por contrarias a Derecho las Normas mencionadas, en cuanto no reconocen el derecho del recurrente a que se le transfieran los aprovechamientos lucrativos que le restan por obtener en su parcela, desestimando el resto de las pretensiones de su demanda, todo ello sin expresa condena en costas.

ASI por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Es conforme con lo adjuado, al que me remito, y para que
co... en el...
como en Santa Cruz de Tenerife.

21

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR
CENTRO HISTORICO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA



PLANO:

OBJETIVOS:

OBTENCIÓN DE ESPACIO DOTACIONAL
URBANIZACIÓN DE PARTE DEL PERIMETRO PERIFERICAL
DE LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN

DATOS URBANÍSTICOS:

- 1.- SUPERFICIE TOTAL 1.249,20 M² SUELO
- 2.- SUPERFICIE DE VIARIO 00,0 M² SUELO
- 3.- SUPERFICIE DE DOTACIÓN PÚBLICA 273,3 M² SUELO
- 4.- SUPERFICIE DE JARDÍN PRIVADO 157,2 M² SUELO
- 5.- SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN 818,7 M² SUELO
- 6.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN 2 PLANTAS
- 7.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE 1.637,4 M² CONST
- 8.- SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN

OBSERVACIONES :

EDIFICACION PROTEGIDA CON NIVEL 4 (Ver Catálogo de Protección)

UNIDAD DE EJECUCION

U.E. - A

Contra la anterior aprobación del Plan Especial fue interpuesto Recurso Contencioso Administrativo por el titular de los terrenos incluidos en la UE-A., cuyo fallo dispuso en su Sentencia nº 207 de fecha 30 de junio de 2005 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias: *“estimar el recurso interpuesto por no ser ajustada a Derecho la delimitación por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Sebastián de La Gomera de la UE-A”*. Se adjunta la Sentencia.

La citada Sentencia en su Fundamento Jurídico Quinto señala:

“De lo hasta ahora dicho y por la fundamentación expuesta, resulta la estimación de la demanda en cuanto a la anulación de la UE-A establecida por el PEPRI- petición principal-, y no solo la anulación del establecimiento del la cesión gratuita de suelo a cargo del actor, pues como hemos dicho la UE-A estableció a favor del actor un incremento de edificabilidad, como compensación – entre otras referidas a la ejecución de la sentencia de esta Sala nº 480 de 1995- a la cesión obligatoria del suelo (la UE-A dice la Memoria de Ordenación en el folio citado, se constituye sobre el único terreno previsto como dotación pública que, por la capacidad edificatoria de la finca, permite un aprovechamiento lucrativo suficiente para compensar la cesión de suelo que se plantea....), por lo que de mantenerse, anulando tan solo la cesión obligatoria, resultaría injustamente favorecido”.

Paralelamente, a la tramitación del anterior Recurso Contencioso Administrativo se elaboró el nuevo Plan General de Ordenación del municipio, cuyas determinaciones se relacionan en el epígrafe siguiente.



**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. SALA DE LO
CONTENCIOSO - ADMINISTRATIVO. Sección Segunda.**

Santa Cruz de Tenerife.
Plaza San Francisco Nº 15.
Tfno: 922-534809
Fax: 922-248725

Tipo de procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
Nº de procedimiento: 0000126/2004
NIG: 3800020319890000387
Materia: URBANISMO
Objeto del asunto: CONTRA ACUERDO PLAN PARCIAL PROTECC Y REF INT SSG
Resolución: 000207/2005

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DE CANARIAS**

Sala de lo Contencioso Administrativo
Santa Cruz de Tenerife
Sección 2ª

SENTENCIA Nº 207

Recurso n 126/2004
Ilmos. Sres:
Presidente
D. Pedro Hernández Cordobés
Magistrados
D. Halmuth Moya Meyer
D. Juan Ignacio Moreno-Luque Casariego

En Santa Cruz de Tenerife, a treinta de junio de dos mil cinco.

Visto, en nombre del Rey, por la Sala de lo contencioso-administrativo de esta capital, el presente recurso tramitado por el procedimiento ordinario, interpuesto a nombre del demandante D. COSME PIÑERO ARTEAGA, representado por la procuradora Sra. Aguirre López y defendido por el letrado Sr. Fernández Sánchez;





como administración demandada la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS, defendida y representada por letrado del Servicio Jurídico del Gobierno Autónomo; el AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA, representado por la procuradora Sra. Rodríguez de Azero y defendido por el letrado Sr. Bilbao Ruíz; versando sobre PLANEAMIENTO, «PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA», siendo ponente el Ilmo. Sr. don Pedro Hernández Cordobés.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo formalizando en su momento la demanda en la que interesó se dicte sentencia:

A) estimando el recurso y declarando la nulidad de pleno derecho del PEPRI impugnado en lo que respecta a la propiedad del actor y a la U.E.-A que le afecta, mandando retrotraer dicho Plan Especial al momento de dictarse la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 y los efectos que la misma produjo en el régimen legislativo vigente y/o;

B) alternativamente, se declare que no es ajustado a derecho la delimitación de la U.E.-A que afecta a la totalidad de la propiedad del actor y, en consecuencia, que no es ajustado a derecho la cesión obligatoria de suelo calificado como dotación pública-jardín de la tercera edad, con todo lo demás que en derecho proceda.

SEGUNDO.- La Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, contestó a la demanda oponiéndose a ella e interesando una sentencia por la que se desestime el recurso por ajustarse al Ordenamiento Jurídico la resolución recurrida con imposición de costas.

El Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, igualmente interesó se dicte sentencia desestimatoria del recurso y

Página de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



27-03-95 20:10 DE:

922240543

A:922209295

PAG.:03



demanda formulados, con expresa imposición de costas a la parte recurrente y todo lo demás que en derecho proceda.

TERCERO.- Recibido el juicio a prueba se practicaron las pruebas propuestas y admitidas con el resultado que obra en autos.

CUARTO.- Practicada la prueba propuesta, se continuó el proceso por el trámite de conclusiones, que las partes evacuaron, quedando finalmente señalado el día y hora para votación y Fallo, lo que tuvo lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Objeto del recurso es la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA, acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de 24 de noviembre de 1998 (Boletín Oficial de Canarias de 1 de septiembre de 1999).

Refiere el demandante, D. Cosme Piñero Arteaga, que el PEPRI no se ajustó a la legislación vigente en el momento de su aprobación ni en el momento de su publicación, porque al dictar el Tribunal Constitucional la sentencia 61/97 antes de la aprobación definitiva, anulando las disposiciones relativas a la tramitación del Plan Especial y su gestión del Real Decreto Legislativo 1/1992, lo dejó sin sustento normativo y debió reajustarse a las previsiones de la LS/1976 y sus reglamentos.

También señala que antes de la aprobación definitiva entró en vigor la Ley del Suelo y Valoraciones, 6/1998, de 14 de abril, y que su disposición transitoria primera, que debe ser puesta en relación con la disposición transitoria

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





primera de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, de 15 de mayo de 1999, vigente antes de su publicación, con la consecuencia de la improcedencia de definir una U.E. en «suelo urbano consolidado», situación que -afirma- concurría en el caso.

Subsidiariamente, aceptando la hipótesis de que el PEPRI tuviese cobertura legal, afirma que altera la calificación que las NNSS daban a su terreno que, en parte, pasa de jardín interior o espacio libre de uso privado a dotación pública jardín de la tercera edad, lo que implica una alteración no justificada de la estructura fundamental de las NNSS, siendo reiterada la jurisprudencia referida a las operaciones de Reforma Interior, cuando se trata de actuaciones no contempladas en el Plan, no pueden alterar su estructura fundamental. También opone que la unidad definida atenta al principio de equidistribución de beneficios y cargas.

SEGUNDO.- Sobre la normativa aplicable, es la vigente en el momento de la aprobación definitiva del Plan especial, tiempo en el que se ultima su tramitación, no en el momento de la publicación, aunque su vigencia dependa de la misma.

Pues bien, el PEPRI fue aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 1998, momento en el que ya estaba en vigor la Ley del Suelo y Valoraciones, 6/1998, de 14 de abril (por lo que se refiere a las normas del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, referidas a la tramitación de los Planes Especiales -artículos 84 y 85-, declaradas inconstitucionales por su clasificación como legislación supletoria, coinciden esencialmente con las determinaciones contenidas por la LS/76 y Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Su disposición transitoria primera establece la aplicación

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





directa de las determinaciones sobre el régimen urbanístico del suelo. En el caso son de especial trascendencia sus artículos 8 y 14.1, como seguidamente veremos.

TERCERO.- Según se aprecia de la certificación remitida por el Ayuntamiento (fecha el 8 de febrero de 2000), las NNSS clasificaban el suelo propiedad del actor como suelo urbano dentro del recinto histórico-artístico, una parte destinada a uso residencial y la otra como jardín privado.

Se trata, como resulta del expediente administrativo remitido a la Sala, especialmente de sus planos, de una zona de la ciudad totalmente ejecutada, tanto en cuanto a su estructura viaria como en sus sistemas y equipamientos.

El Plan Especial impugnado, configuró exclusivamente sobre la propiedad del actor la U.E.-A.

Dice la Memoria de Ordenación, folio 61, que se constituye sobre el único terreno previsto como dotación pública que, por la capacidad edificatoria de la finca, permite un aprovechamiento lucrativo suficiente para compensar la cesión de suelo que se plantea.

La ficha de la Unidad de Ejecución está incluida como anexo de las Normas Urbanísticas.

CUARTO.- La cuestión principal que debemos resolver es la de si resulta posible, en el suelo urbano considerado, establecer a cargo del propietario -único- cesiones obligatorias y gratuitas de suelo a las que él se opone, aun cuando la Administración pretende compensarle concediéndole una mayor edificabilidad.

No es objetable, en cambio, la posibilidad de que el Plan Especial de Reforma Interior contemple determinaciones no previstas en el Plan, lo que tiene su amparo en el artículo 23.3 de la IS/1976 y 76.6 del R.P.U.,





Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

imponiéndose como límite el respeto a su «estructura fundamental», concepto que debe identificarse con el definido por el artículo 12.b) de la Ley del 76, según refieren las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1984 y 15 de noviembre de 1995, esto es, la trama urbanística existente, como la define sentencia de 8 mayo 1989 (Az 1989\3847); lo que a nuestro juicio no sucede en el caso por razón de las previsiones del PEPRU.

La cesión de suelo que se impone al actor por el Plan Especial está destinado a conformar, junto con otros de titularidad pública, el Jardín de la Tercera Edad, ampliación y mejora del jardín interior del edificio de servicios sociales del Gobierno de Canarias, en la calle Virgen de Guadalupe, situado fuera de la Unidad de Ejecución delimitada.

Se argumenta en la demanda que dicho suelo merece la consideración de suelo urbano consolidado al que no cabe imponer cesiones obligatorias. Ello en efecto es así por aplicación del artículo 14.1 de la Ley 5/1998.

El terreno del recurrente sobre el que se define la U.E.-A, se encuentra ubicado en zona totalmente consolidada por la edificación y urbanización. No es otra cosa lo que se infiere de todos los antecedentes que forman el expediente administrativo.

Afirmado este hecho, resulta que el propietario de suelo urbano consolidado según el artículo citado, no puede ser obligado a ceder suelo por más que el Ayuntamiento haya intentado compensarle por medio de la atribución de una mayor edificabilidad en parcela, la cual en definitiva no acepta, impugnando la delimitación de la unidad.

Además, aun de considerar como mera hipótesis que el suelo del actor mereciese otra consideración (suelo urbano no consolidado), tampoco el artículo 14.2-a) ampararía...



PHG: 05

8: 922222225

922222225

DE:

27-09-95 20:12



Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

cesión gratuita de suelo impuesta, al resultar evidente que no se trata de un equipamiento público al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resultan incluidos -dotaciones de carácter local-.

El «Jardín de la Tercera Edad» para conformar el cual se establece la cesión obligatoria, es una ampliación y mejora del jardín interior del edificio de servicios sociales del Gobierno de Canarias, sito en la calle Virgen de Guadalupe, fuera de la Unidad y que, a nuestro juicio, merece la consideración de equipamiento comunitario al servicio de toda la población.

QUINTO.- De lo hasta ahora dicho y por la fundamentación expuesta, resulta la estimación de la demanda en cuanto a la anulación de la UE-A establecida por el PEPRI -petición principal-, y no solo la anulación del establecimiento de la cesión gratuita de suelo a cargo del actor, pues como hemos dicho la U.E.-A estableció a favor del actor un incremento de su edificabilidad, como compensación -entre otras referidas a la ejecución de la sentencia de esta Sala nº 480 de 1995- a la cesión obligatoria del suelo (la U.E.-A, dice la Memoria de Ordenación en el folio citado, se constituye sobre el único terreno previsto como dotación pública que, por la capacidad edificatoria de la finca, permite un aprovechamiento lucrativo suficiente para compensar la cesión de suelo que se plantea ...), por lo que de mantenerse, anulando tan solo la cesión obligatoria, resultaría injustamente favorecido.

SEXTO.- No se aprecia temeridad o mala fe a los efectos de imposición de las costas del juicio a ninguna de las partes.

F A L L A M O S

Estimar el recurso interpuesto por no ser ajustada a Derecho la delimitación por el «PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y





REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
de la U.E.-A, sin expresa imposición de costas.

Notifíquese a las partes observando lo dispuesto en el
artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos
y firmamos.

Net. 27.9.05

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



Pp. 08

A: 92220925

92240643

DE: 27-09-05 20:13

Mediante Resolución de 5 de diciembre de 2007, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 15 de octubre de 2007, (BOCA nº 252, de 19 de diciembre de 2007) relativo al recurso contencioso administrativo nº126/2004, interpuesto por D. Cosme Piñero Arteaga versando sobre Acuerdo de la COTMAC de 24 de noviembre de 1998, relativo a la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera, en el que se acuerda:

Primero.- Tomar conocimiento del cumplimiento de la sentencia firme recaída en el recurso contencioso-administrativo nº 126/2004, contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 24 de noviembre de 1998, por el que se anula la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera.

Segundo.- Dar traslado al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, para que de conformidad con el artículo 103 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y como Administración competente proceda a la formulación y tramitación de la modificación del PEPRI en cuanto a la anulación de la cesión gratuita del suelo a cargo del actor en la UE-A y tal y como se desprende del fundamento jurídico 5ª de la Sentencia. Anular igualmente el incremento de edificabilidad a favor del actor, ya que de mantenerse, el mismo resultaría injustificadamente favorecido dando cuenta al Tribunal y a esta Consejería de la completa ejecución de la Sentencia.



Boletín Oficial de Canarias

[Inicio](#) [Últimos](#) [Archivo](#) [Buscar](#) [Buscar +](#) [PDF](#)

[◀](#) [Sumario](#) [▶](#)

2007/252 - Miércoles 19 de Diciembre de 2007

III. OTRAS RESOLUCIONES

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

◀ **2071 Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 5 de diciembre de 2007, que hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 15 de octubre de 2007, relativo al recurso contencioso-administrativo nº 126/2004, expediente 01/2007, interpuesto por D. Cosme Piñero Arteaga versando contra el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 24 de noviembre de 1998, relativo a la aprobación definitiva del P.E. de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera.**

En aplicación de la legislación vigente, por la presente,

R E S U E L V O:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 15 de octubre de 2007 relativo al recurso contencioso-administrativo nº 126/2004, expediente 01/2007, interpuesto por D. Cosme Piñero Arteaga versando contra el Acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 24 de noviembre de 1998, relativo a la aprobación definitiva del P.E. de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera, cuyo texto se adjunta como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 5 de diciembre de 2007.- El Director General de Urbanismo, Jesús Romero Espeja.

A N E X O

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 15 de octubre de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Tomar conocimiento del cumplimiento de la sentencia firme recaída en el recurso contencioso-administrativo nº 126/2004 contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 24 de noviembre de 1998, por el que se anula la delimitación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera.

Segundo.- Dar traslado al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, para que de conformidad con el artº. 103 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y como Administración competente proceda a la formulación y tramitación de la modificación del PEPR en cuanto a la anulación de la cesión gratuita del suelo a cargo del actor en la UE-A y tal y como se desprende del fundamento jurídico 5º de la Sentencia. Anular igualmente el incremento de edificabilidad a favor del actor, ya que de mantenerse, el mismo resultaría injustificadamente favorecido dando cuenta al Tribunal y a esta Consejería de la completa ejecución de la Sentencia.

Tercero.- Encomendar al Servicio de Ordenación Urbanística de esta Consejería que proceda, en cumplimiento de ejecución de la presente sentencia, a estampillar la diligencia de nulidad en el documento del PEPRI a que se refiere el punto anterior.

Cuarto.- El Acuerdo que se adopte por la C.O.T.M.A.C. se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y será debidamente notificado al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, al Cabildo Insular de La Gomera y al recurrente.

Contra el presente acto, por ser de trámite, no cabe recurso alguno, pudiendo, no obstante, interponer el que considere más oportuno a su derecho si entendiéndose que se dan algunos de los supuestos excepcionales establecidos en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

3.- DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 28 de julio de 2005 adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera y suspender la aprobación definitiva en el área suspendida por el Plan Territorial Especial de La Concepción y en el suelo de El Liriaz, en tanto se articulen mecanismos de cooperación que faciliten el acuerdo de las Administraciones Insulares y Municipales sobre tales suelos y, en todo caso, hasta la celebración de la próxima sesión de la Comisión en la que se resolverá lo que proceda. (BOCA nº 213 de 31 de octubre de 2005.)

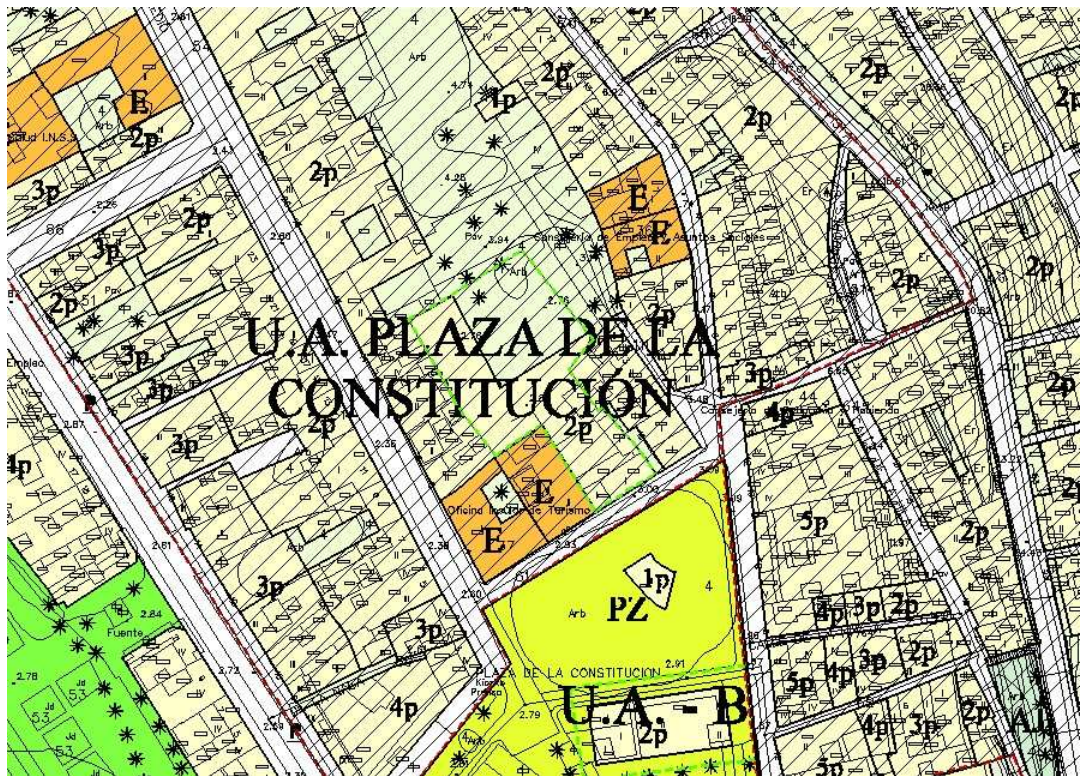
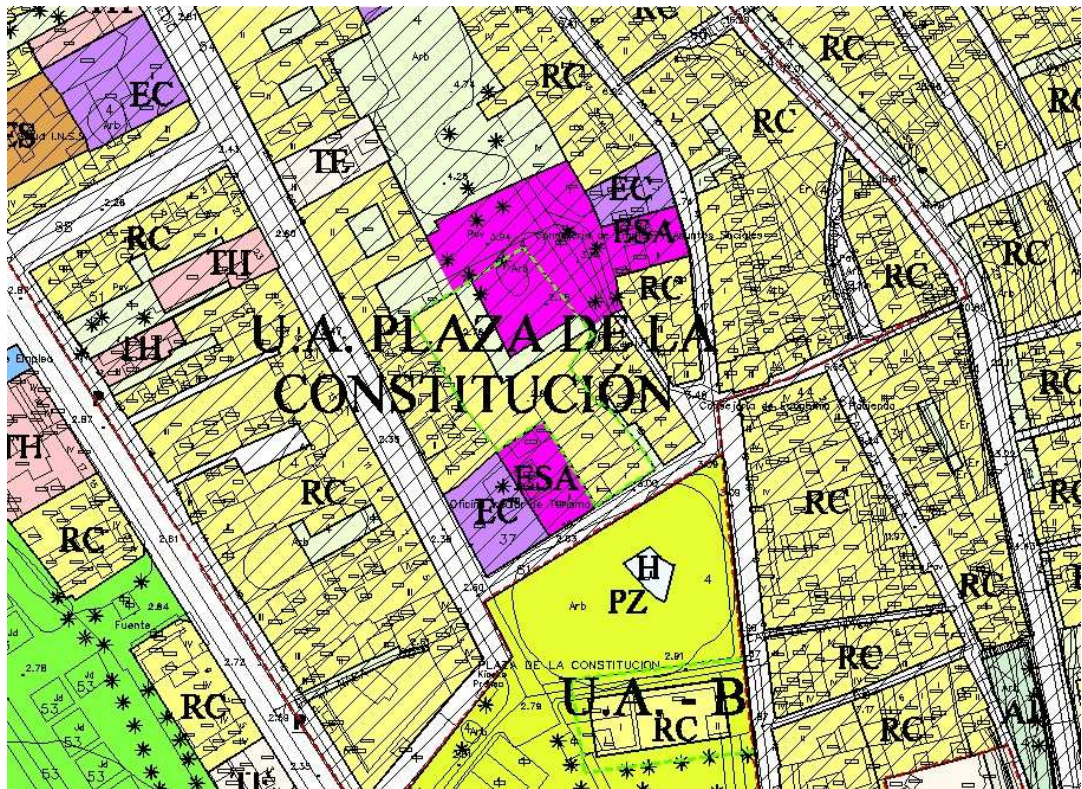
Con fecha 3 de noviembre de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente las áreas del Plan General de Ordenación que resultaron suspendidos en el citado acuerdo de la Comisión de fecha 28 de julio de 2005.

Posteriormente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y al objeto de producir la entrada en vigor del Plan General de San Sebastián de La Gomera las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de dicho Plan General de Ordenación fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 186, de 18 de noviembre de 2005.

El Plan General de Ordenación clasifica y categoriza este suelo como suelo urbano no consolidado, UA Plaza de La Constitución, antigua UE-A delimitada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico.

La superficie de uso residencial es 978,60 m² y la de equipamiento social-asistencial de 279,20 m². Siendo la superficie edificable de 16.43,60 m²c y dos plantas de altura.

A continuación se incluyen los planos de usos pormenorizados y tipologías del vigente plan general en donde se reflejan los diferentes usos y tipologías del ámbito, así como la ficha de la unidad de actuación.



Plan General de Ordenación (T.R.) San Sebastián de La Gomera. 2005.

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m ² s	%	P. Baja m ² c	P. Alta m ² c	Total m ² c	CpComún UdA/m ² c	Cp PB UdA/m ² c	Cp PA UdA/m ² c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	978,60	77,80%	821,80	821,80	1.643,60		1,25	1,25	2.054,50
SUBTOTAL PRIVADO	978,60	77,80%	821,80	821,80	1.643,60				2.054,50
EQUIP. SOC. ASISTENCIAL	279,20	22,20%							
SUBTOTAL PÚBLICO	279,20	22,20%							
TOTAL	1.258	100%			1.644				2.055
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD									1,307 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO MEDIO									1,633 uda/m ² s
SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA								
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.								
OBSERVACIONES:	<p>Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2</p>								
									U.A. PZA.CONSTITUCIÓN

ORDENACIÓN

1.- ÁMBITO

El ámbito sobre el que actúa esta Modificación es la unidad de actuación UA Constitución. Su superficie es de 1.200 m².



2.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

La presente modificación viene justificada por la necesidad de dar cumplimiento a la Sentencia nº 207, de fecha 30 de junio de 2005 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. (Esta Sentencia se encuentra incluida en el epígrafe 2 sobre Antecedentes de la Memoria de Información).

Por lo tanto, se deberá proceder a anular la unidad de actuación UE-A, ahora denominada por el vigente Plan General UA Plaza de la Constitución, anular la cesión gratuita de suelo y reducir la edificabilidad asignada a la parcela del recurrente, tal y como se recoge en el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 15 de octubre de 2007.

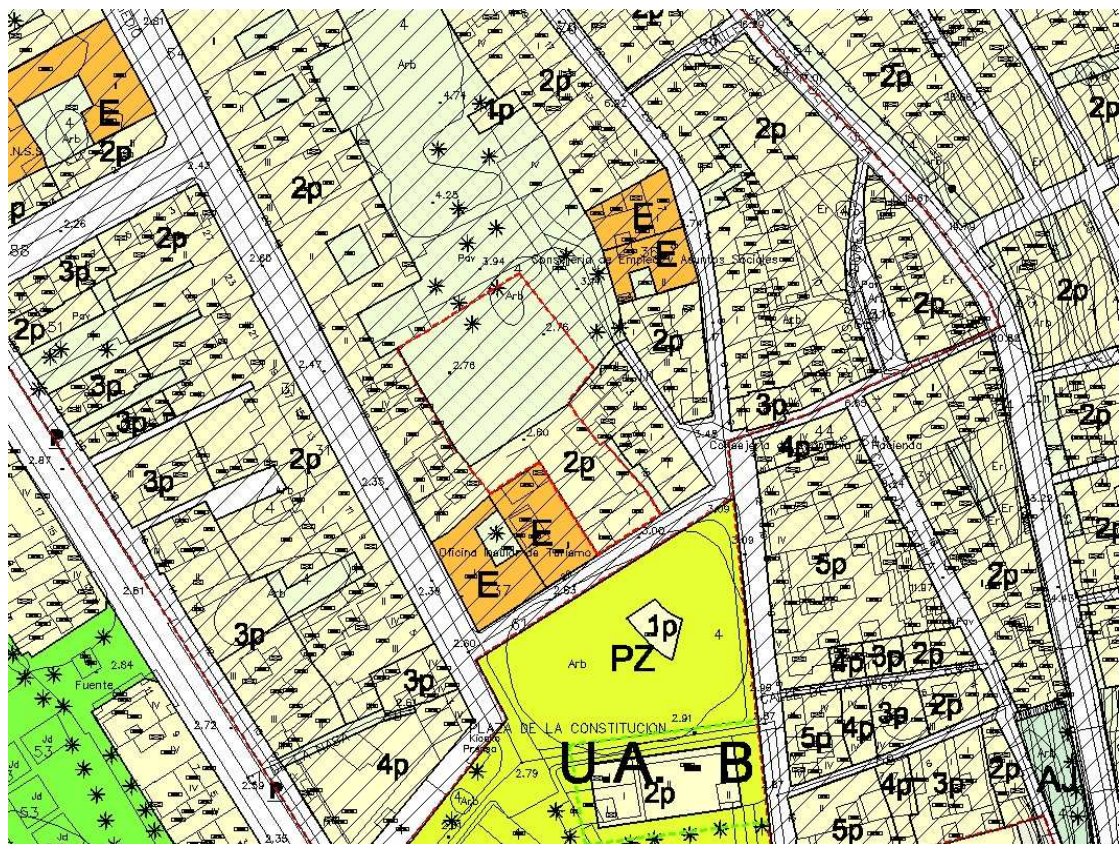
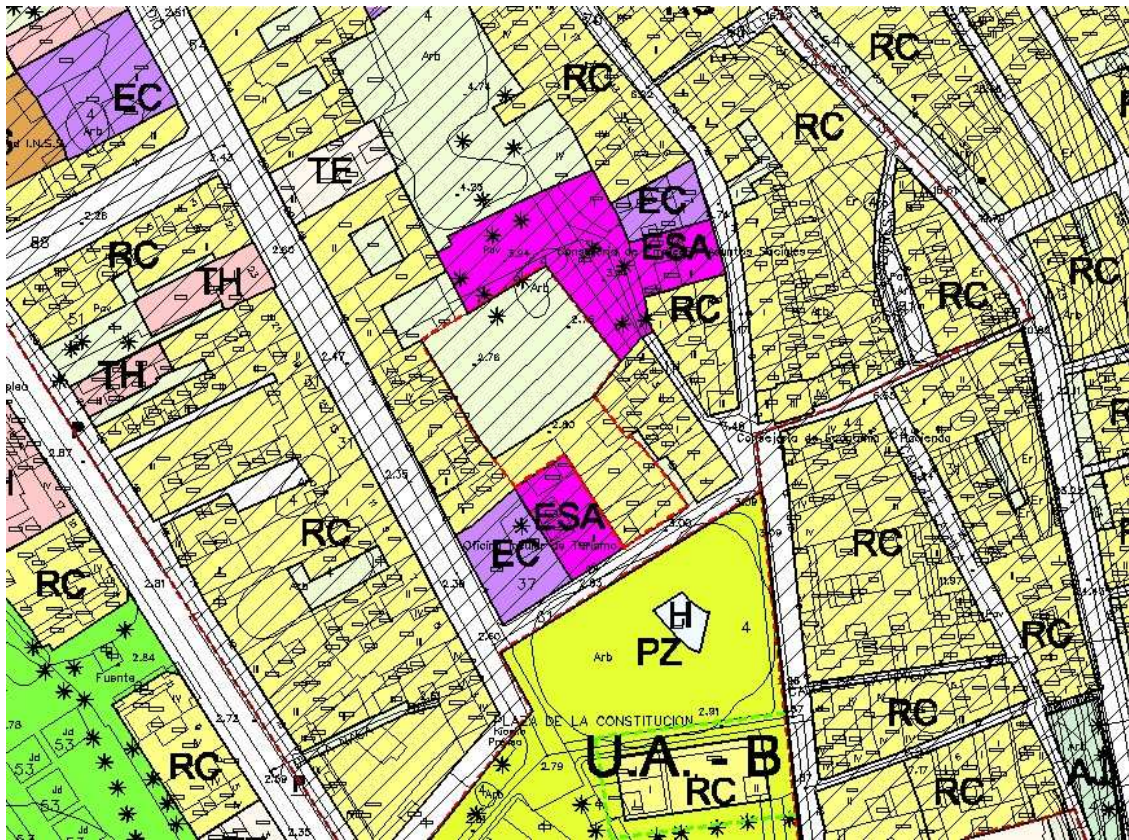
Por lo tanto, en un primer lugar se modifica la categoría del suelo de urbano no consolidado a urbano consolidado. El ámbito objeto de la modificación no se altera.

Todo el ámbito será de titularidad privada, conformándose por una parcela de uso residencial con una superficie de 1.200 m², y una edificabilidad de 900 m²c, tipología alineada a vial, dos plantas de altura y un uso de residencial colectiva.

La edificabilidad asignada se justifica por el cumplimiento de lo dispuesto en la Sentencia nº 480 que establecía en su fundamento jurídico cuarto:

“(…) Conforme a las Normas Subsidiarias impugnadas la edificabilidad de la parcela del recurrente -edificación alineada a vial con dos plantas- es de 0,75 m²/², que es el aprovechamiento medio de los terrenos sitos en suelo urbano, pero sólo se le permite edificar en ella 300 m², destinándose los 900 m² restantes -la parcela tiene 1.200 m²- a jardín interior o espacio libre de uso privado.

A continuación se incluye el plano de usos pormenorizados y tipologías de la modificación del plan general que se propone en donde se reflejan los diferentes usos y tipologías del ámbito.



3.- DOCUMENTACIÓN

La documentación que conforma este documento de Modificación del Plan General de Ordenación, en el ámbito de la UA Plaza de la Constitución, recoge la que sufre alteraciones sobre lo expresado en el vigente Plan General de Ordenación.

Se incluye la siguiente documentación planimétrica:

Planos de Información:

- 1 Situación (1:5.000)
- 2.1 Planeamiento vigente: Tipologías. (1:2.000)
- 2.2. Planeamiento vigente: Usos Pormenorizados (1:2.000)
- 2.3 Clasificación (1:5000)

Planos de Ordenación:

- 3.1 Tipologías (1:2.000)
- 3.2 Usos (1:2.000)
- 3.3 Clasificación (1:5.000)

Se debe suprimir del fichero de ámbitos urbanístico la ficha de la UA- Plaza de la Constitución y se debe sustituir la ficha del área de ordenación del suelo urbano del Casco Histórico por la que se anexa a continuación.

Modificación Plan General de Ordenación. (T.R.) 2007
San Sebastián de La Gomera

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CASCO HISTÓRICO
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico
ÁMBITOS DE GESTIÓN	

ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Información.
- El Texto Refundido del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de la Gomera (PEPRI) fue aprobado definitivamente el día 24 de noviembre de 1998 por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todo el área de ordenación es suelo de interés cultural. Todo el área se considera suelo urbano consolidado.
- El instrumento de ordenación para este ámbito es el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera salvo las condiciones de tratamiento específico que se establecen a continuación y que prevalecen sobre la ordenación del citado Plan Especial.
 - .Las alineaciones y las alturas para el ámbito del PEPRI serán las establecidas por el Plan General de Ordenación en los planos de ordenación pormenorizada.
 - .Se modifica el nivel de catalogación establecido en el PEPRI del nivel 3 al 4 para las siguientes fichas del Catálogo de Protección: nº 36,37,41,42 y 54, permitiéndose una altura de 2 plantas. Se admite una tercera planta en parte del edificio catalogado nº 56 con el fin de tapar la medianera existente, según se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.
 - .Se elimina la instrucción de la ficha 30-B del Catálogo de Protección, en relación a la altura de la edificación colindante, estableciendo para esta una altura máxima de 2 plantas y 6,80 metros de altura.
 - .Las edificaciones incluidas en las fichas 65,66 y 102 se descatalogan.
 - . El artículo 122.3 de las normas urbanísticas del PEPRI se modifica, quedando su redacción como se expresa a continuación: " Las cubiertas de los edificios se resolverán, al menos, en un 75% de su superficie mediante cubierta inclinada, rematada con teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, y con una pendiente máxima de 35º y mínima de 15º."
 - . El artículo 122.5 de las normas urbanísticas del PEPRI se modifica, quedando su redacción como se expresa a continuación: " La altura de la cumblera no podrá sobrepasar en más de 2,00 metros la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero."
 - .El nivel de protección establecido en el artículo 156 de las Normas Urbanísticas del PEPRI se sustituye por las del Plan General según cuadro adjunto:

PEPRI 1998	PLAN GENERAL
Nivel 1 Protección monumental	Nivel 1 Protección integral 1
Nivel 2 Protección integral	Nivel 2 Protección integral 2
Nivel 3 Protección estructural	Nivel 3 Protección ambiental 1
Nivel 4 Protección ambiental	Nivel 4 Protección ambiental 2

Modificación Plan General de Ordenación. (T.R.) 2007
San Sebastián de La Gomera

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

. Los tipos de obras permitidos que se establecen en el artículo 160 de las Normas Urbanísticas del PEPRÍ se sustituyen por las del Plan General según cuadro adjunto:

PEPRI 1998	PLAN GENERAL
Obras de conservación	Medidas de conservación
Obras de restauración	Intervenciones de restauración
Obras de consolidación	Intervenciones de consolidación
Obras de acondicionamiento	Intervenciones de rehabilitación
Obras de reestructuración	Intervenciones de rehabilitación
Obras de reestructuración con aumento de volumen	Intervenciones de remodelación
Obras de redistribución interior	Intervenciones de remodelación
Obra nueva con conservación de elementos	Intervenciones de remodelación
Obras exteriores	Intervenciones de remodelación

. Las obras permitidas en los distintos niveles de protección establecidas en el artículo 161 de las Normas Urbanísticas del PEPRÍ se sustituyen según lo contenido en el cuadro siguiente:

Niveles de Protección	Tipo de obra permitido
Nivel 1 (Protección Integral 1)	Medidas de conservación
Nivel 2 (Protección Integral 2)	Intervenciones de restauración
	Medidas de conservación
Nivel 3 (Protección Ambiental 1)	Intervenciones de restauración
	Intervenciones de consolidación
	Medidas de conservación
Nivel 4 (Protección Ambiental 2)	Intervenciones de restauración
	Intervenciones de consolidación
	Intervenciones de rehabilitación
	Medidas de conservación
	Intervenciones de restauración

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2

4.- INFORMACIÓN AMBIENTAL

Esta modificación no afecta a las determinaciones ambientales del Plan General, al afectar a suelo ya clasificado y categorizado como suelo urbano por el vigente Plan General, siendo las variaciones que se proponen en este documento de escasa entidad.

Las cuestiones ambientales ya han sido valoradas por el documento de planeamiento general, por lo que las modificaciones planteadas en este documento no afectan a la valoración ambiental ya realizada por el Plan General de Ordenación.

5.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación es un documento que da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan General, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

Dado que las modificaciones propuestas no suponen en ningún caso alteración de tales determinaciones, se mantiene vigente el contenido del programa de actuación incluido en el vigente Plan General.

En Santa Cruz de Tenerife, diciembre de 2007.

fdo. Jorge Coderch Figueroa
Arquitecto

PLANOS

