

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)

## SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Por resolución del Director General de Urbanismo del 16 de Marzo 2006, se acordó la publicación y entrada en vigor del Texto Refundido exigido por la C.O.T.M.A.C. en sesión del 3 de Noviembre 2005.

Jefe de Sección del Servicio de  
Apoyo a la C.O.T.M.A.C Occidental



Carmen Neri Cordobés Sánchez

### MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el presente documento, que consta de 125 folios pertenece al Plan General de Ordenación (T.R.) se corresponde a la adaptación de la ordenado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 3 de Noviembre de 2005.



Señala a 16 de Enero 2006

El Secretario Aceta



**DIRECTOR REDACTOR:**

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

**EQUIPO DE COLABORADORES:**

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Concepción Ule Delgado	Abogada
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Eva León Pérez	Auxiliar administrativo

**DIRECTOR COREDACTOR (AVANCE Y APROBACIÓN INICIAL)**

Fernando Senante Mascareño	Abogado
----------------------------	---------

**EQUIPO EXTERNO ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO (AVANCE):**

Sociedad Canaria de Cogestión, S.L.

José Julián Naranjo Pérez	Biólogo
---------------------------	---------

El equipo redactor agradece al arquitecto técnico municipal del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, D. Francisco Jérez Hernández, la colaboración prestada para la elaboración de este documento; así como a los redactores de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias vigentes, y a los profesionales que colaboraron en los mismos.





## ÍNDICE

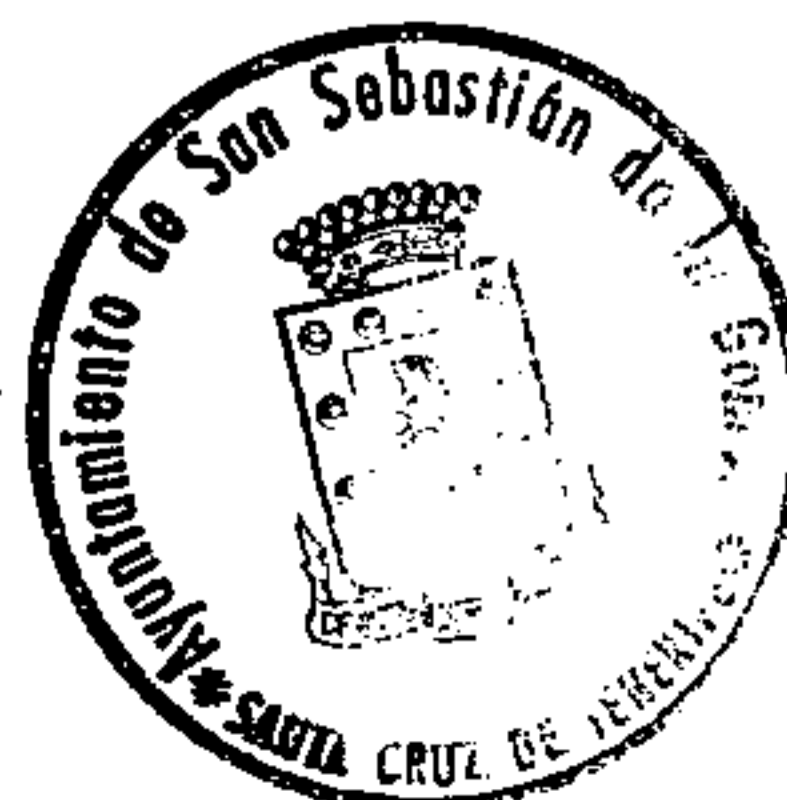
1.- ANTECEDENTES.....	1
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	9
3.- MARCO LEGAL Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	13
3.1. Consideraciones y referencias sobre el marco legal de aplicación.....	13
3.2. Documentación del Plan General.....	17
3.3. La legislación de carácter sectorial o específico.....	21
4.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES.....	27
4.1. Principios básicos y objetivos estratégicos.....	27
4.2. Objetivos generales de carácter ambiental.....	30
4.3. Objetivos generales para las áreas urbanas y urbanizables.....	32
5.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	35
5.1. Clases y categorías de suelo.....	35
5.2. La propuesta de clasificación y categorización de suelo.....	43
6.- EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	47
6.1. Premisas y condicionantes para la elección del modelo.....	47
6.2. Elementos de la estructura general.....	50
6.3. Uso Residencial.....	52
6.3.1. Síntesis de los criterios generales.....	52
6.3.2. El uso Residencial, Residencial Turístico y Residencial Rural.....	53
6.3.3. Hipótesis de proyección poblacional.....	56
6.3.4. Cumplimiento de las reservas para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.....	59
6.3.5. Determinación de viviendas protegidas.....	64
6.3.6. Distribución espacial de la residencia.....	66
6.4. El desarrollo turístico.....	70
6.5. Uso Industrial.....	78





6.6. Aprovechamiento urbanístico .....	78
6.7. Movilidad y Accesibilidad: El sistema general de la red viaria.....	84
6.8. Sistema general de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos estructurantes.....	92
6.8.1. Sistema general de espacios libres públicos .....	93
6.8.2. Sistema general de dotaciones y equipamientos estructurantes.....	97
6.9. Principales elementos del sistema general de infraestructuras.....	100
7.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	105
8.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	141
8.1. Objetivos ambientales .....	141
8.2. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.....	142
8.2.1. Identificación de las determinaciones del planeamiento que puedan generar impactos .....	142
8.2.2. Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del plan y la calidad y capacidad de acogida del territorio .....	144
8.2.3. Análisis y justificación de alternativas .....	149
8.2.4. Valoración de impactos .....	149
8.3. Medidas correctoras o protectoras. Determinaciones en las diferentes categorías de suelo.....	165
8.3.1. Determinaciones en suelo rústico .....	166
8.3.2. Determinaciones en suelo urbano .....	175
8.3.3. Determinaciones en suelo urbanizable.....	178
8.3.4. Dotaciones y equipamientos.....	182

## ANEXO: RELACIÓN DE DOCUMENTOS





## 1.- ANTECEDENTES

Las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del término municipal de SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA fueron aprobadas definitivamente, con reparos, por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 4 de julio de 1991; produciéndose con fecha 2 de Abril de 1992 (BOC nº 49 de 17 de Abril de 1992) la Toma de Conocimiento por parte del citado Consejero del Texto Refundido que subsanó los citados reparos, siendo publicada la Normativa Urbanística del instrumento de planeamiento en el Boletín Oficial de Canarias (nº 76 y 78, de 11 y 15 de junio de 1992, respectivamente).

El artículo 3.2 a) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento señala que procederá su Revisión por el transcurso de ocho años a contar desde el día de la publicación en el Boletín Oficial de su aprobación definitiva. Por tanto, al haber entrado en vigor en abril, o en cualquier caso en junio, del año 1992 su revisión debería tener lugar a los ocho años, es decir, en junio del año 2000.

Sin embargo, ante las nuevas circunstancias económicas y sociales que afectan al municipio, la conveniencia de analizar una óptima ubicación de determinadas infraestructuras insulares dentro de un modelo integral de ordenación urbanística del territorio; y la necesaria adaptación del planeamiento municipal a la nueva legislación urbanística canaria y a la legislación sectorial sobrevenida, se consideró conveniente acometer dentro del año de 1999 la primera fase de elaboración del nuevo instrumento de planeamiento general del municipio, es decir, el documento de Avance.





En el momento de la redacción del Avance del Plan General era de aplicación la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, por la que la Revisión del instrumento de planeamiento del municipio debía realizarse a través de la figura del Plan General, aunque tal instrumento fueran las Normas Subsidiarias de Planeamiento, figura excluida de la nueva legislación urbanística.

Además, según el artículo 32.3 de la citada Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, los Planes Generales de Ordenación deben iniciarse en su formulación mediante la redacción de un Avance, que deberá servir de base para su elaboración.

Tras el pertinente concurso para la adjudicación de los trabajos, el 7 de septiembre de 1999 se suscribió entre GESPLAN, S.A. y el equipo redactor formado por el arquitecto Jorge Coderch Figueroa y el abogado Fernando Senante Mascareño el contrato para la redacción del documento de Avance del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera.

El documento de Avance del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera fue entregado a GESPLAN, S.A. en cumplimiento con el citado contrato el 26 de noviembre de 1999.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2000 acordó someter el Avance a exposición pública por plazo de 60 días, en base al artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 45, de 14 de abril de 2000 y en el periódico El Día de fecha 6 de abril del mismo año, por lo que el plazo del período de información pública terminó el 28 de junio de 2000.





Los 167 escritos de sugerencias de los particulares presentados, se remitieron por el Ayuntamiento al equipo redactor a medida que iban siendo recibidos, para agilizar el estudio de las propuestas que contenían. Además, se presentaron fuera de plazo otros 40 escritos de sugerencias, que igualmente han sido tenidos en cuenta para su estudio e informe.

En el tomo de Memoria de la Información Pública incluido en el documento para aprobación inicial se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

Con fecha 6 de noviembre de 2000 se suscribió entre el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera y el equipo redactor formado por el arquitecto Jorge Coderch Figueroa y el abogado Fernando Senante Mascareño contrato administrativo para la redacción del Plan General de Ordenación. Aprobación Inicial. T.M. de San Sebastián de La Gomera.

En cumplimiento del citado contrato se elaboró el documento para aprobación inicial.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2002 acordó aprobar inicialmente y someter a información pública por plazo de un mes el documento del Plan General de Ordenación.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 29 de 4 de marzo de 2002, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 24 de febrero de 2002, en los periódicos Diario de Avisos de fecha 11 de febrero, La Gaceta de Canarias, de fecha 8 de febrero y la Opinión de fecha 10 de febrero, todos ellos del 2002.





Mediante Decreto de la Alcaldía nº 228/02, de 21 de marzo de 2002 se acordó ampliar el periodo de información pública, en quince días mas a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 41 de 5 de abril, por lo que el plazo del período de información pública terminó el 23 de abril de 2002.

El 19 de febrero de 2002, registro de entrada nº 1.541 se solicita informe al Cabildo Insular de La Gomera, no emitiéndose informe por este organismo.

Con fecha 9 de mayo de 2002, se solicitó a la Demarcación de Costas de Tenerife (registro de entrada nº 4.882) y a la Dirección General de Obras Públicas informe sobre el Plan General de Ordenación.

La Demarcación de Costas informa con fecha 24 de septiembre de 2002 y la Dirección General de Obras Públicas informa con fecha 1 de agosto de 2002.

Durante los dos periodos de información pública se presentaron 230 escritos de alegaciones por particulares y empresas, que se remitieron por el Ayuntamiento al redactor a medida que iban siendo recibidos, para agilizar el estudio de las propuestas que contenían. Además, se presentaron fuera de plazo otros 30 escritos de alegaciones, que igualmente han sido tenidos en cuenta para su estudio e informe.

En el tomo de Memoria de la Información Pública incluido en el documento para aprobación provisional se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

El día 28 de junio de 2002 se suscribió contrato administrativo con GESPLAN, S.A. para la redacción del Plan General de Ordenación de San Sebastián. Contestación, Alegaciones y Aprobación provisional.







Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera de fecha 31 de enero de 2003 se acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana y remitir el documento a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente del Gobierno de Canarias a los efectos de su aprobación definitiva.

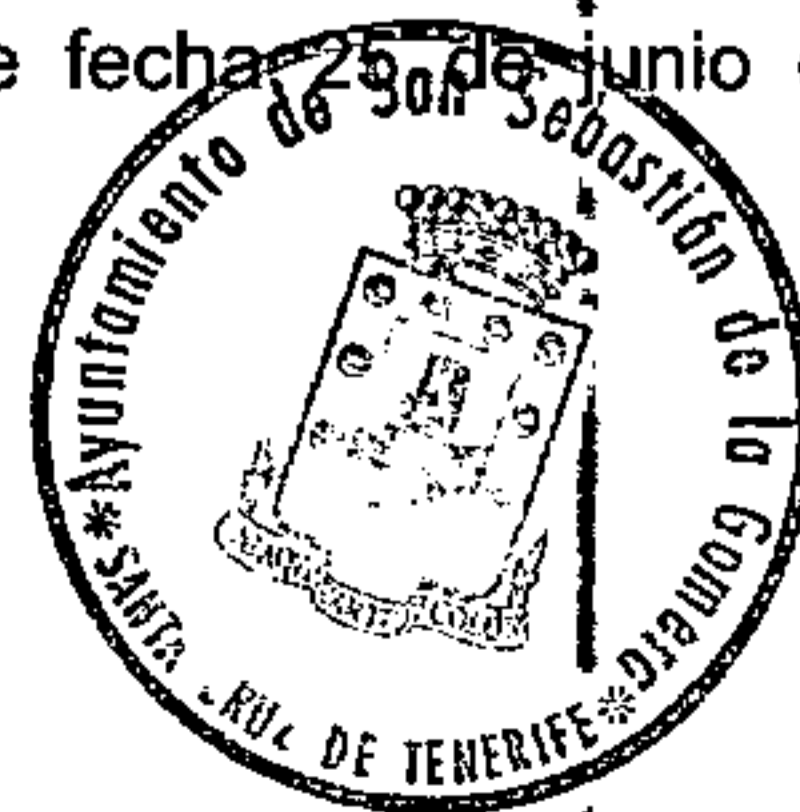
Se solicitaron los pertinentes informes a las Administraciones Públicas recibándose los mismos según consta en la relación adjunta:

- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Cabildo Insular de Tenerife.
- Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.
- Consejería de Turismo y Transportes.

En sesión celebrada el 25 de junio de 2003 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente del Gobierno de Canarias acordó suspender el Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera a fin de que se proceda a recoger las observaciones que se expresan en el citado acuerdo derivados de los informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio y de otros organismos públicos.

En cumplimiento con lo dispuesto en el acuerdo citado anteriormente y a fin de recoger las observaciones en él contenidas se presentó el Texto Refundido.

La descripción de las modificaciones realizadas en este Texto Refundido como consecuencia del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente del Gobierno de Canarias de fecha 25 de junio de 2003 se incorporó como documento complementario.





El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2004, aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación y acordó someterlo a exposición pública por plazo de un mes.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 132 de 20 de septiembre de 2004 y en el periódico Diario de Avisos de fecha 16 de septiembre de 2004.

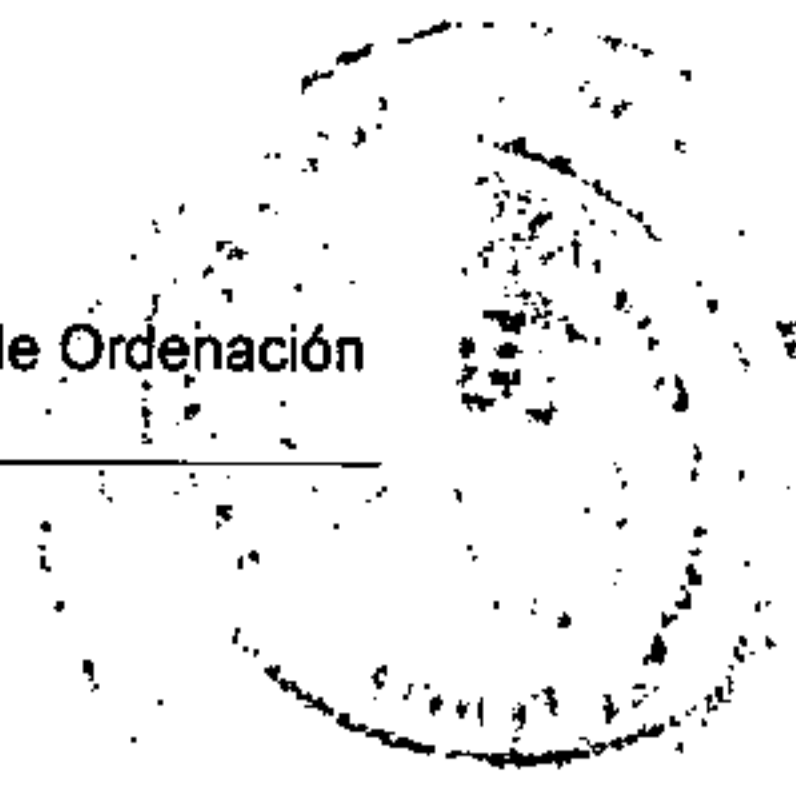
Se solicitaron informes sobre el Texto Refundido del Plan General de Ordenación, con fecha 22 de septiembre de 2004 al Cabildo Insular de La Gomera que fue recibido el día 27 de octubre de 2004 y el 27 de septiembre de 2004, a la Consejería de Turismo y Transporte y a la Dirección General de Obras Públicas, sin que hayan emitido el correspondiente informe.

Durante el periodo de información pública se presentaron 62 escritos de alegaciones por particulares y empresas, que se remitieron por el Ayuntamiento al redactor a medida que iban siendo recibidos, para agilizar el estudio de las propuestas que contenían. Además, se presentaron fuera de plazo otros 10 escritos de alegaciones, que igualmente han sido tenidos en cuenta para su estudio e informe.

En el tomo de Memoria de la Información Pública se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de julio de 2005 acordó aprobar definitivamente, de forma parcial el Plan General de Ordenación, al haberse cumplimentado los condicionantes impuestos en el acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2003, excepto en el área suspendida por el Plan Territorial Especial de La Concepción y en el suelo de El Liriaz, en tanto se articulaban mecanismos de cooperación que facilitaran el acuerdo de las Administraciones Insulares y Municipales sobre

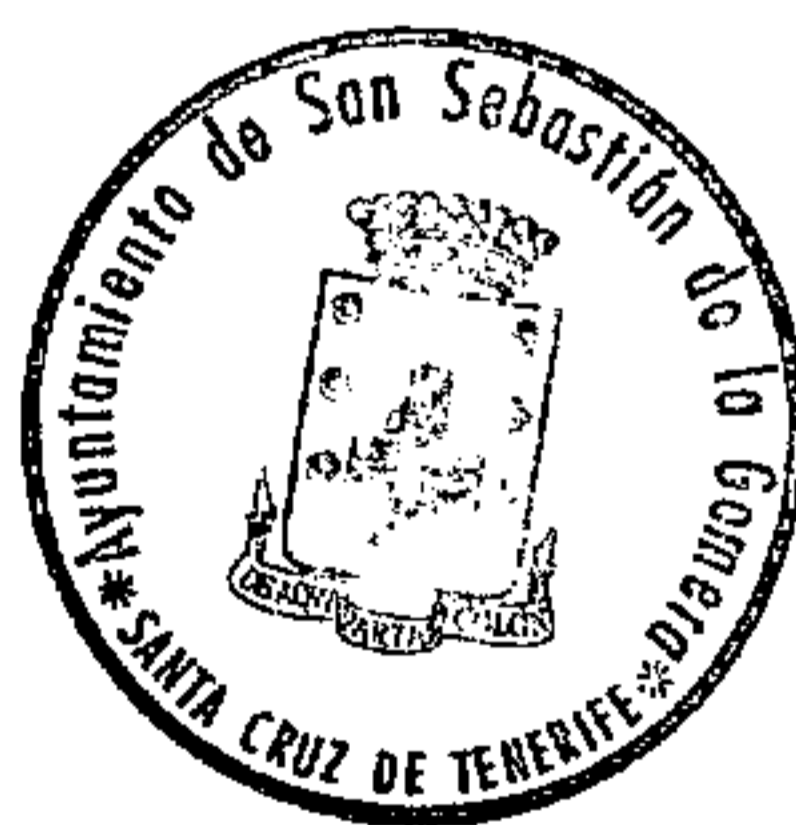




suelos y, en todo caso, hasta la celebración de la próxima sesión de la Comisión en la que se resolverá lo que proceda.

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, con una serie de condiciones.

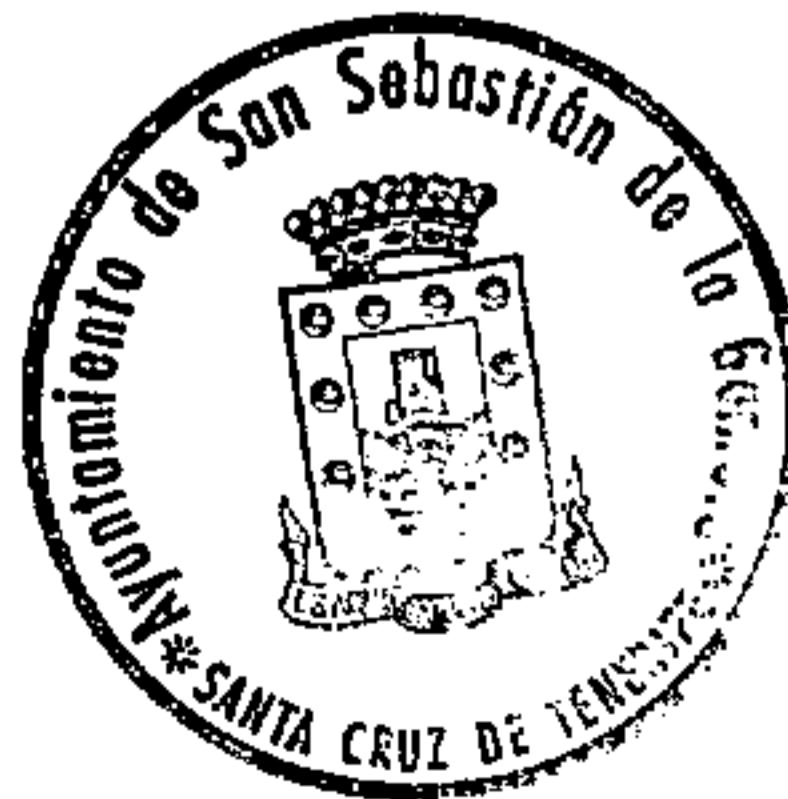
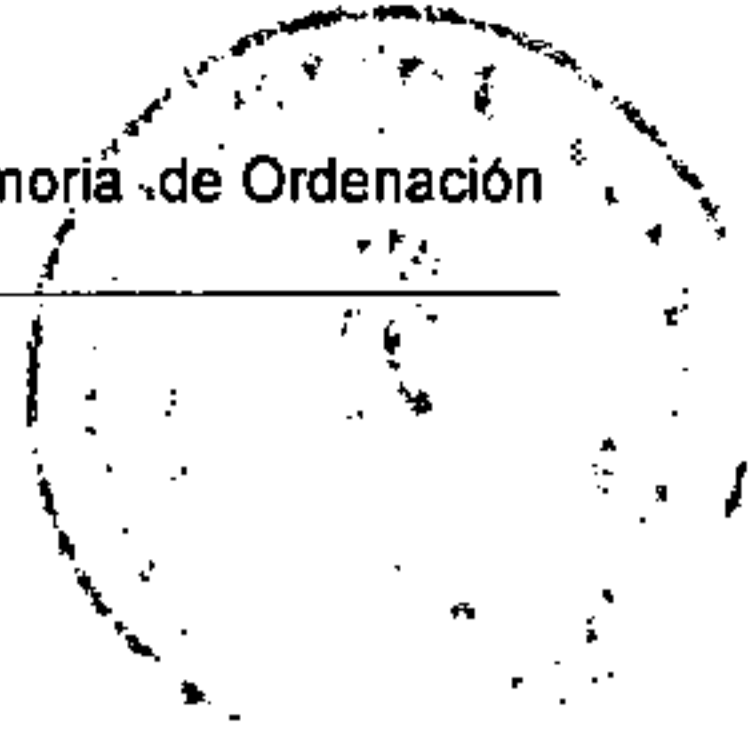
Este documento de Texto Refundido del Plan General de Ordenación viene a cumplimentar los condicionantes impuestos en el acuerdo de fecha 3 de noviembre de 2005.





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

Memoria de Ordenación



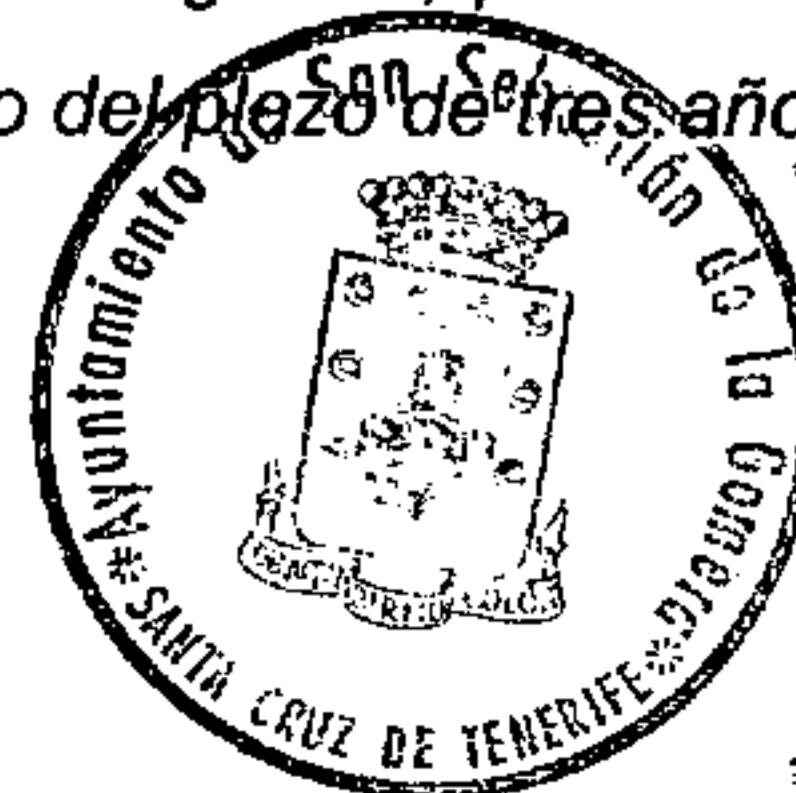


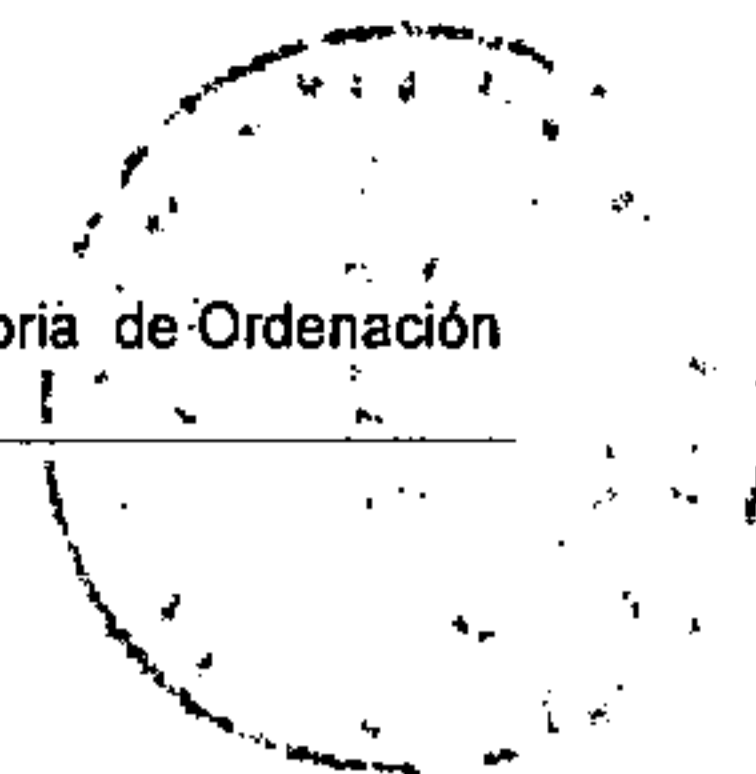
## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Avance del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera inició el proceso de revisión y adaptación del planeamiento general del municipio, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992 y las modificaciones puntuales de las mismas aprobadas definitivamente.

Si de la comentada potestad revisora, tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, refundida posteriormente junto con las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior, a través del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se inició la necesaria adaptación del planeamiento general del municipio a la nueva legislación urbanística canaria, lo que vino impuesto por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del propio texto legal, al expresar que *"todos los planes de ordenación territorial y urbanística (...) que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. (...)"*, modificada posteriormente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimientos de normas tributarias quedando su redacción como se enuncia:

*Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido dentro del plazo de tres años.*





La ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma y de carácter sancionador realiza una nueva modificación de la citada Disposición legal, quedando su redacción como se enuncia:

*"Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2003."*

Por lo tanto, la redacción de este Plan General de Ordenación también tiene como finalidad el cumplimiento del imperativo legal de adaptación del instrumento de ordenación urbanística del municipio al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

En tal sentido, de conformidad precisamente con lo dispuesto en el citado Texto Refundido, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Sebastián de La Gomera deben ser revisadas y adaptadas mediante la formulación de un Plan General de Ordenación.

En tercer lugar, esta iniciativa tiene como otra de sus justificaciones finalistas la de proceder a la refundición de los documentos de planeamiento municipal de carácter general, es decir, a unificar en un único instrumento las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en las Modificaciones puntuales de las mismas aprobadas definitivamente.

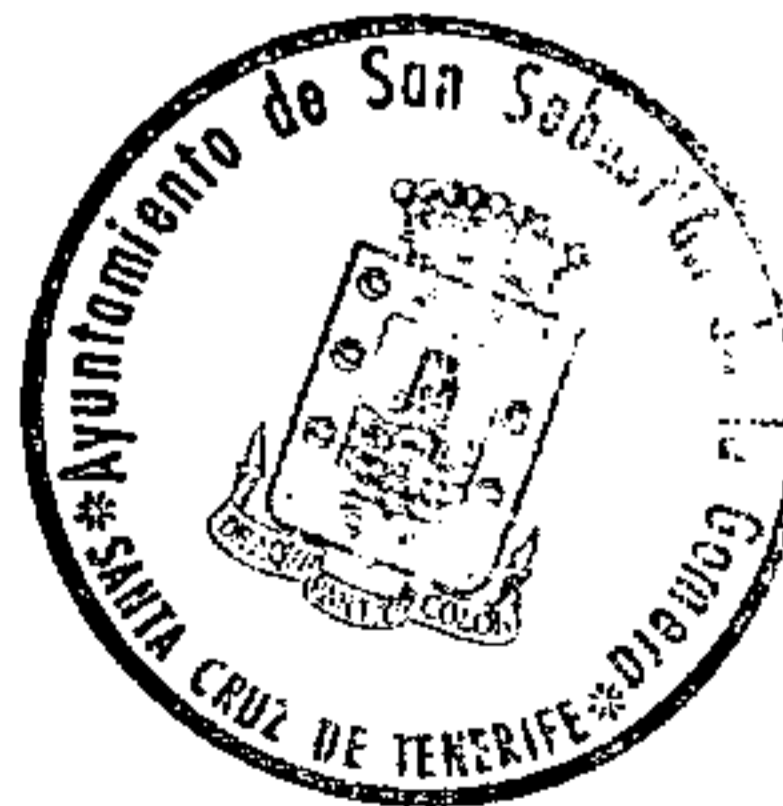
Durante la tramitación de este Plan General ha entrado en vigor el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera aprobado definitivamente y de forma parcial por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente mediante Decreto 56/2003, de 30 de abril.





También entró en vigor la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias que establece en su Disposición Transitoria Tercera 3 que los instrumentos de ordenación general que, a la entrada en vigor de esta ley hayan sido aprobados provisionalmente y estén pendientes de aprobación definitiva podrán proseguir su tramitación y no adaptarse a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, salvo en lo concerniente a las normas de aplicación directa y Disposiciones Adicionales y Transitorias.

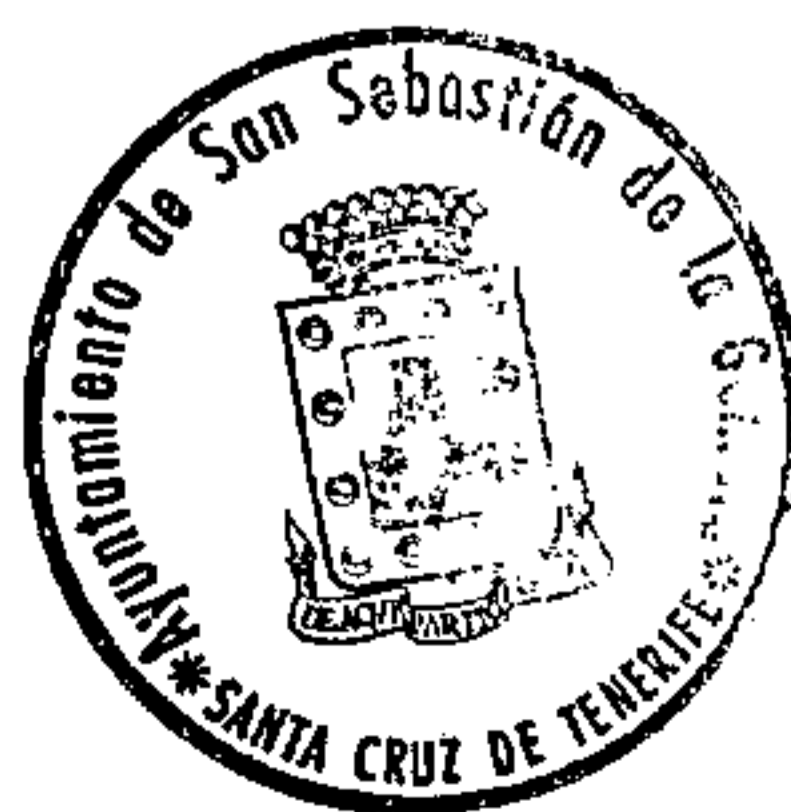
Por lo tanto, el Plan General de Ordenación ha tenido en cuenta el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera y las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias en lo que sea de aplicación.





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

Memoria de Ordenación







### 3.- MARCO LEGAL Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### 3.1.- CONSIDERACIONES Y REFERENCIAS SOBRE EL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

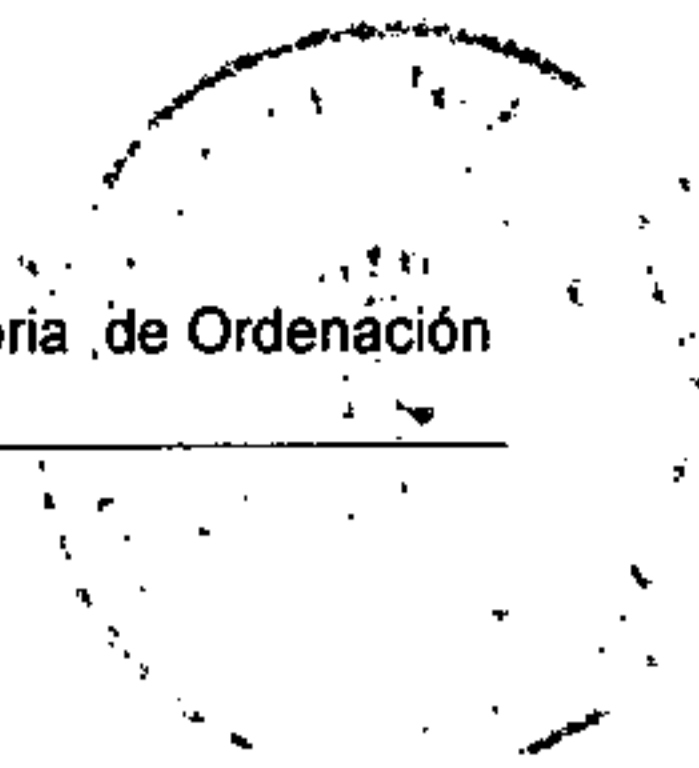
El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con la Ley estatal 6/1998, ya citada, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se insertan los Reglamentos de Gestión Urbanística y de Planeamiento Urbanístico, por aplicación subsidiaria y hasta tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la mencionada legislación canaria. Así lo establecen las Disposiciones Transitoria Primera y Décima del citado Texto Refundido, al señalar que desde la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias serán de inmediata aplicación, cualquiera que sea el planeamiento de ordenación, los Títulos II, III y IV de dicho Texto Refundido, además de los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión Urbanística, en todo lo que no le contradigan.

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento general del municipio.

Una vez realizada la anterior introducción, se comentan seguidamente aquellos contenidos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con mayor incidencia en las determinaciones de un instrumento de planeamiento general.





El artículo 45.2 establece que la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en dicho Texto Refundido o en los propios instrumentos de planeamiento.

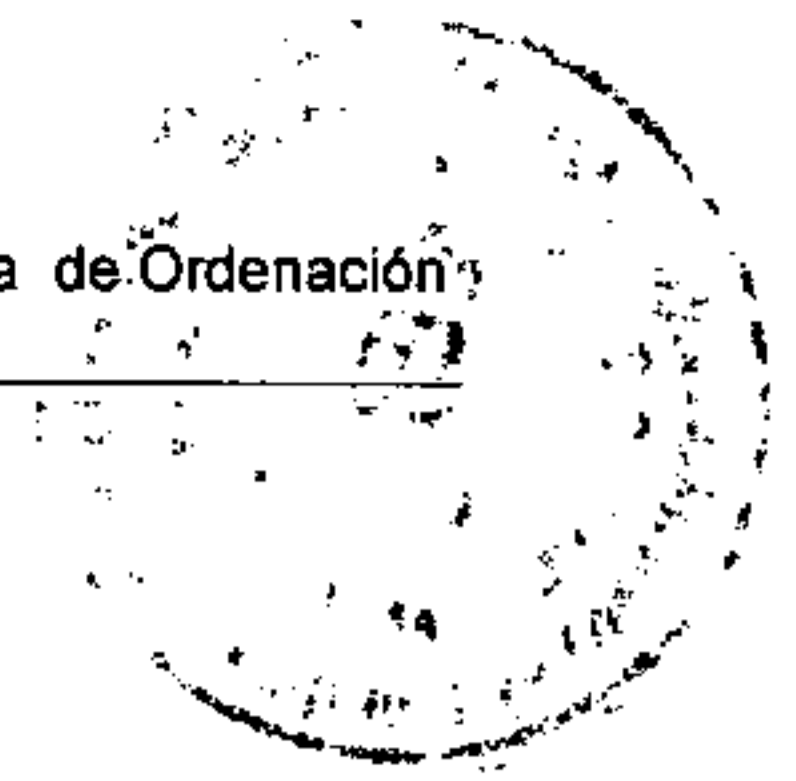
- Sobre el objeto y contenido de los Planes Generales

El Plan General se configura como el instrumento de planeamiento, en desarrollo de los principios generales del Texto Refundido y las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, destinado a llevar a cabo la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y la organización de la gestión para su ejecución.

Aunque el Texto Refundido establece que las determinaciones y el contenido documental de los Planes Generales serán objeto de un posterior desarrollo reglamentario, sin embargo, el artículo 32 realiza ya una definición genérica del objeto y del contenido de tales instrumentos. Dicho artículo 32 también diferencia entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, definiéndolas y determinando el contenido de cada una de ellas.

Además, el artículo 33 establece que los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas deberán formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada. En en este sentido y, a pesar de que el municipio de San Sebastián de La Gomera no está incluido entre aquellos municipios que deben necesariamente cumplir con esta exigencia legal, ha optado por formular su planeamiento general a través de un Plan Operativo, tal como permite el mismo artículo en su párrafo segundo.





## Sobre las limitaciones de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación

El Texto Refundido en su artículo 34 enumera lo que no podrá realizarse desde la ordenación establecida por un Plan General:

- En relación al suelo rústico, no puede reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Tampoco puede reclasificarlo cuando hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal.

- En el suelo urbano consolidado por la urbanización, no puede establecer determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial o turística alojativa por Ha de superficie.

- En los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, no puede modificar las rasantes y alineaciones tradicionales, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección, por contribuir positivamente a conservar el carácter de conjunto. Tampoco puede dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto.

- No puede alterar los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en desarrollo de operaciones de rehabilitación de núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.





- Sobre los sistemas de ejecución del planeamiento

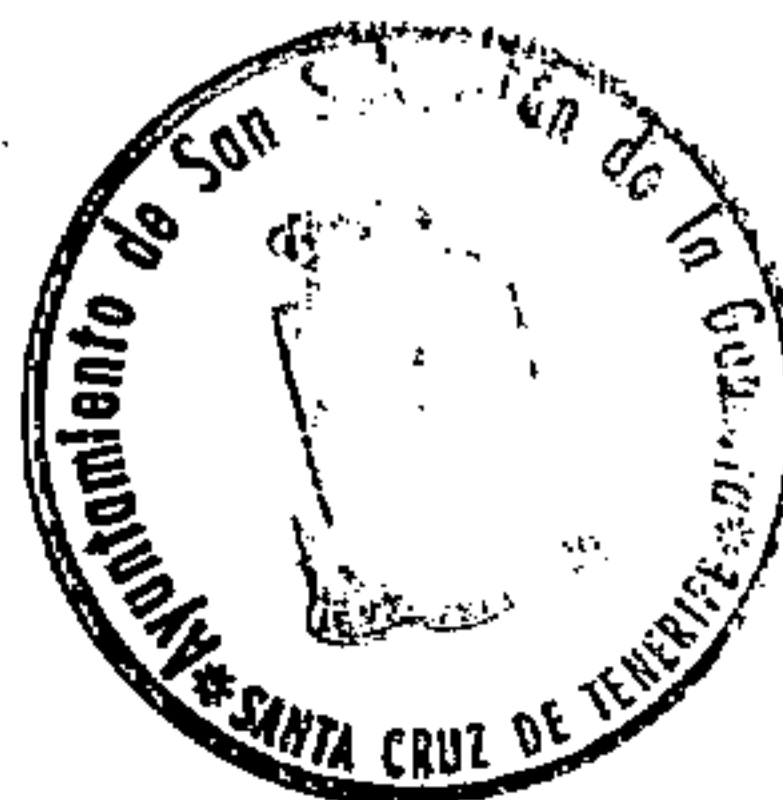
Para el desarrollo de la actividad de la ejecución del planeamiento se ha contado, hasta la legislación urbanística canaria actualmente vigente, con tres sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación.

Desde los años ochenta, por medio de reiterada doctrina Jurisprudencial se empezó a admitir, la utilización de la figura de los convenios urbanísticos para determinados aspectos de la gestión urbanística, creándose la alternativa de lo que se denominó urbanismo concertado.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ha estructurado los sistemas de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento distinguiendo entre los de ejecución pública y los de ejecución privada. En éstos últimos incorpora los nuevos sistemas de concierto y de ejecución empresarial.

Por tanto, los sistemas de ejecución que contempla la legislación canaria actualmente vigente son los siguientes:

- Sistemas de ejecución privada: Concierto, Compensación y Ejecución Empresarial.
- Sistemas de ejecución pública: Cooperación, Expropiación, y Ejecución Forzosa (aunque éste no es en realidad un sistema en sí mismo, sino el trámite para actuar en caso de incumplimiento de los sistemas de ejecución privada).





El Plan General, según establece el Texto Refundido, deberá elegir para las unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable, si han de desarrollarse por un sistema de ejecución privada o bien por uno de ejecución pública, y sólo en este último caso deberá determinar el sistema concreto (Cooperación o Expropiación).

Asimismo, establece preferencias para la elección de unos u otros, según se trate de suelo urbano y urbanizable o de asentamientos rurales. En el primer caso, determina la preferencia por los sistemas de ejecución privada. Para el segundo, es decir, en los asentamientos rurales, opta por dar preferencia al sistema de ejecución pública; que será por Expropiación para la adquisición del suelo necesario y de la ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas; y para el resto de supuestos, tendrá preferencia el sistema de ejecución pública por Cooperación, con reparcelación económica. Esto no significa que en tales supuestos no se pueda optar, según las circunstancias, por cualquiera de los sistemas establecidos, siempre que se justifique en el propio documento de planeamiento.

Además, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ya comentado, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico, que siguen vigentes total o parcialmente, según lo que determina el citado Texto Refundido, hasta tanto no se aborde su desarrollo reglamentario.

### 3.2.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

El artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que se transcribe en parte a continuación, establece el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación:



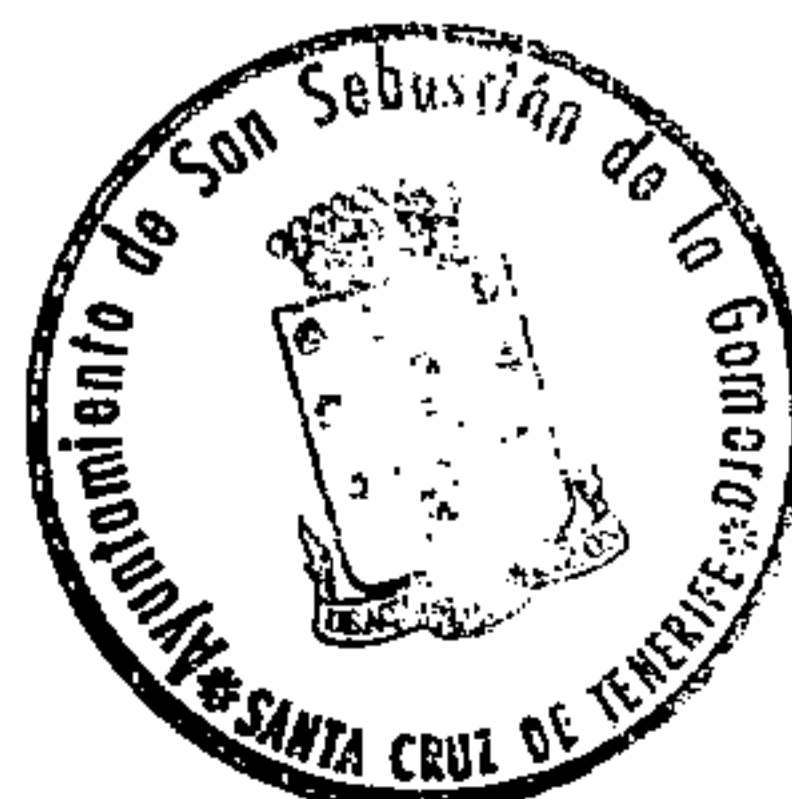


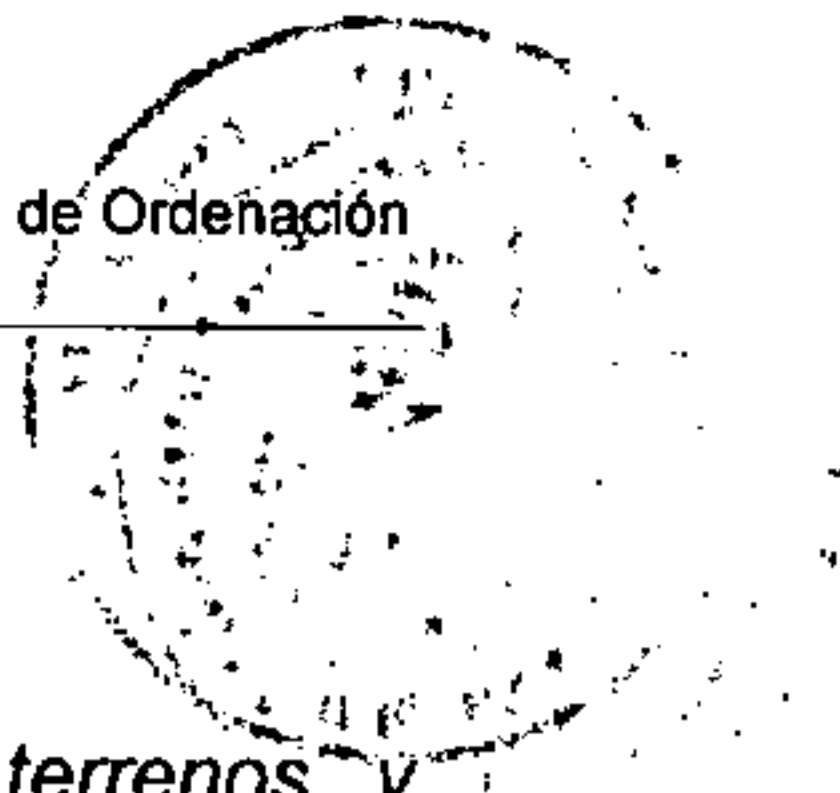
"1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del Municipio.

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
- 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
- 6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.





- 7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.
- 8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- 2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15%, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.
- 3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.





- 4) *La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*
- 5) *La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda."*

En tal sentido, el artículo 1.0.5 de las Normas Urbanísticas Generales señala que sus determinaciones se contienen en los siguientes documentos:

A. Ordenación estructural y general:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas Generales.
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general).

B. Plan Operativo:

- Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
- Programa de Actuación.
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre ámbitos, tipologías, usos y gestión.
- Anexo de Convenios Urbanísticos.

Además, forma parte integrante del Plan General la totalidad del Documento de Información elaborado con el Avance de planeamiento y la Memoria de la Información Pública de éste y la del documento de aprobación inicial.







### 3.3. LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL O ESPECÍFICO

Además del Texto Refundido, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico. A título meramente enunciativo, pueden relacionarse los siguientes textos normativos:

- Ley 12/1990, de 26 de julio de Aguas de Canarias.
- Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias (Ley 4/1994, de 25 de Abril);
- Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 7/1995, de 6 de abril) y sus modificaciones por las leyes 7/1997, de 4 de julio y 5/1999, de 15 de marzo.
- Ley de Carreteras de Canarias (Ley 9 /1991, de 8 de mayo); y Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley de Carreteras. Así como el Decreto 247/1993, de 10 de Septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional.
- Ley de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Ley 8/1995, de 6 de abril); y Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha la Ley 8/1995.
- Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y sus modificaciones.
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias





- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  
- Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimientos de normas tributarias.
  
- Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador.
  
- Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
  
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.
  
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
  
- Decreto 152/1990, de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces.
  
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
  
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.





- Decreto 11/1997, de 31 de Enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, modificado por el Decreto 17/1998, de 8 de octubre.
- Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, modificado por el Decreto 39/2000, de 15 de marzo.
- Decreto 158/1998, de 10 de Septiembre, por el que se regula el procedimiento de concesión de la licencia comercial para los grandes establecimientos comerciales.
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación.
- Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e), 2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio.
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 56/2003, de 30 de abril, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera.





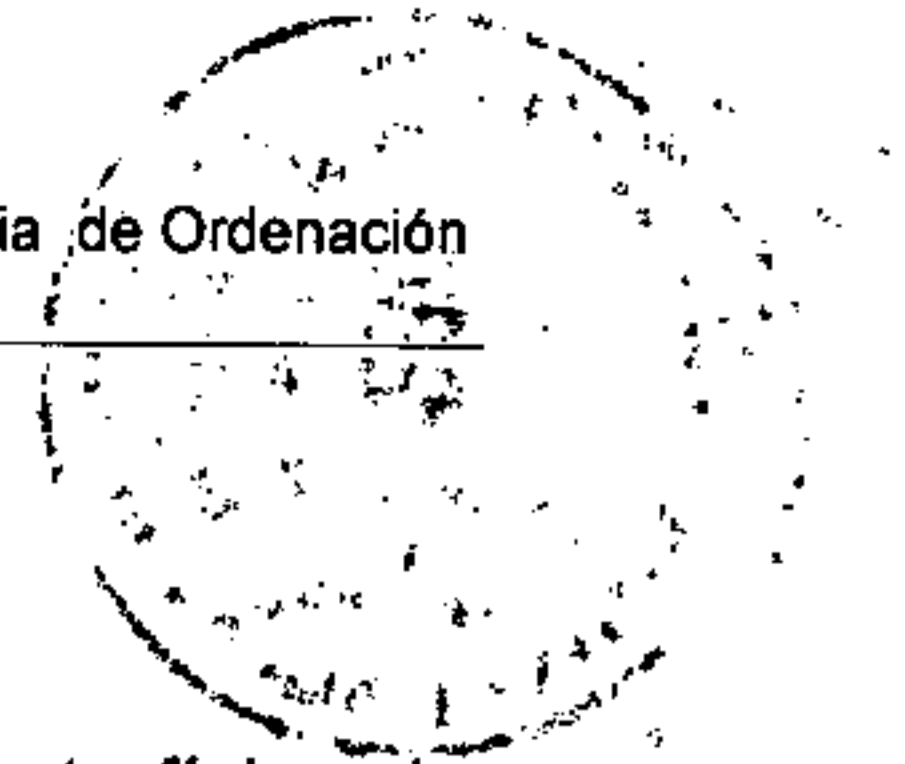
- Orden de 19 de Abril de 1989, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, por la que se crea el Registro Regional de Bienes de Interés Cultural.

Además de la legislación urbanística estatal de carácter general, ya comentada al principio, que forma parte del marco legal descrito, bien por ser de aplicación plena o básica, o bien por serlo subsidiariamente, existen otra serie de textos legales y reglamentarios de carácter sectorial o específico, y de ámbito estatal, que también resultan de aplicación a la hora de formular el planeamiento general del municipio.

Sin pretender un listado totalizador, se relacionan a título enunciativo los que resultan con una mayor relevancia en el caso del municipio de San Sebastián de La Gomera:

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres (Ley 4/1.988, de 27 de Marzo), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley de Costas (Ley 22/1.988, de 28 de Julio) y Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1.989, de 1 de Diciembre).
- Ley de Carreteras (Ley 25/1.988, de 29 de Julio), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; y el Real Decreto, 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la





Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y su Modificación por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre.
- Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y su Modificación por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación a los aspectos procedimentales.
- Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, en lo que pudiera ser de aplicación.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, de Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Real Decreto Ley 1778/1994, de 5 de Agosto, por el que se adecuan a la Ley 30/1992, las normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Orden 69/80, de 16 de diciembre, por la que se señala la zona de seguridad en determinadas instalaciones militares situadas en la isla de Tenerife, isla de La Palma, isla de La Gomera e isla del Hierro (provincia de Tenerife).





- Legislación de Viviendas de Protección Oficial; así como las Normas Básicas y Técnicas de la Edificación.

De las anteriores regulaciones mencionadas, algunas de ellas vienen a contener efectos prácticos de aplicación inmediata al redactar el planeamiento general.





## 4.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES

### 4.1- PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

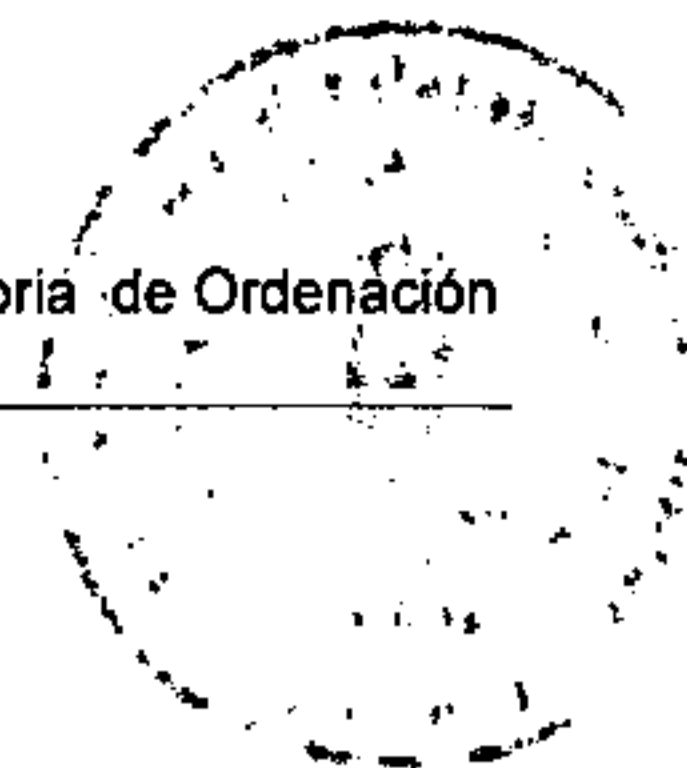
En el primer epígrafe de esta Memoria de Ordenación ya se comentaron las finalidades y las circunstancias que justifican la procedencia de emprender la redacción del planeamiento general de San Sebastián de La Gomera. En consecuencia, los principios que sirven de base a su formulación están directamente relacionados con dichas finalidades, entre las que se encuentra el dar respuesta a las nuevas circunstancias sociales y económicas que acontecen en el municipio y a la necesaria adaptación del instrumento de planeamiento general a la nueva legislación canaria.

En los últimos años la población de San Sebastián de La Gomera ha experimentado un notable ascenso, manteniendo casi un 4,5% de crecimiento medio anual desde 1991 hasta el año 2001, lo que ha supuesto llegar a 7.990 habitantes en el mes de noviembre de 2001. Las intervenciones realizadas a partir del desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y del Programa 92 de actuaciones y proyectos urbanísticos, han significado un cambio de situación en las previsiones de la calidad de vida de los residentes en el municipio y la creación de unas mejores perspectivas de desarrollo de la actividad económica.

Por otro lado, la modernización de las líneas de transporte marítimo, hasta hace poco el único posible para entrar y salir de la Isla, y el nuevo aeropuerto han producido una mejora sustancial para dicha accesibilidad.

Se considera, por tanto, que ambos instrumentos (el de planeamiento general vigente desde 1992 y el documento de carácter programático y gerencial que proyectó las actuaciones previstas en aquel y ayudó a gestionar su ejecución), han dado resultados óptimos en la tarea de abordar de forma





ordenada, racional y coherente el crecimiento urbano de San Sebastián de La Gomera y su relación con la ciudad histórica.

Sin que tenga el alcance ni el nivel de transformación que supuso la formulación del planeamiento urbanístico en aquellos años, San Sebastián de La Gomera vuelve a estar ante una situación de perspectivas futuras que necesita de la debida reflexión y de la aportación de propuestas y alternativas para decidir sobre determinados aspectos de su ordenación urbanística, además de proceder a fomentar e impulsar las intervenciones y actuaciones ya previstas y aún no culminadas.

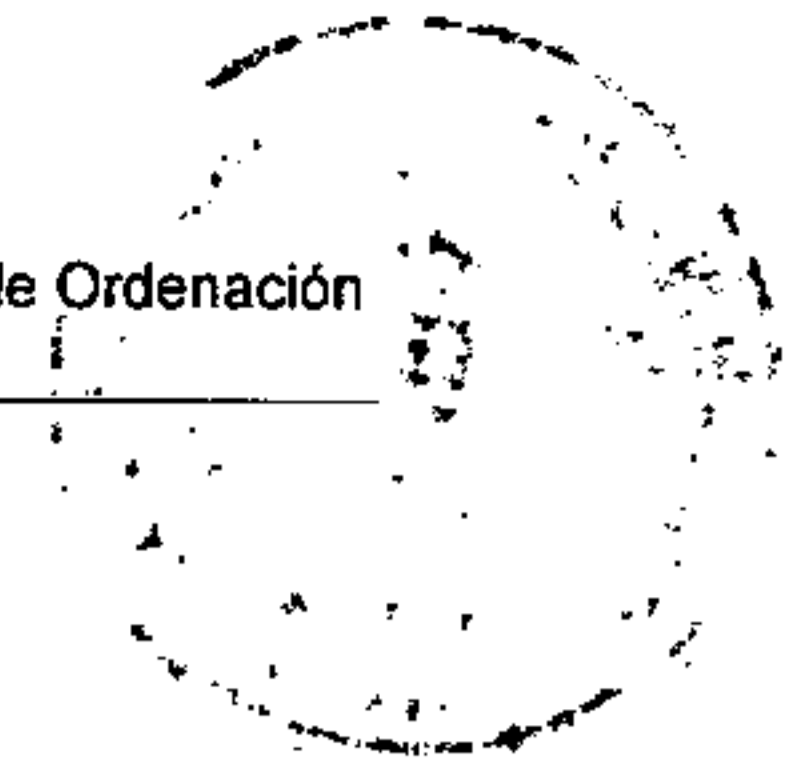
Del contenido del documento de Información del Avance, de los problemas y preocupaciones planteados por la Corporación Municipal, y de la experiencia en la gestión urbanística del planeamiento que este equipo redactor ha llevado a cabo en San Sebastián de la Gomera desde el año 1990, se ha realizado el pertinente análisis con el fin de plantear una serie de principios básicos y de objetivos estratégicos que son, en definitiva, los que vienen a sustentar el modelo de estructura general y las principales determinaciones de ordenación urbanística que se proponen para la formulación del Plan General del municipio.

Los dos principios generales básicos que mayor incidencia han tenido en la formulación de las propuestas que se plantean en este documento, son los siguientes:

- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Racionalizar y pautar temporalmente la ocupación y el uso del territorio municipal, con especial atención a las variables ambientales, para garantizar la preservación y conservación de los recursos naturales y culturales existentes en el municipio.

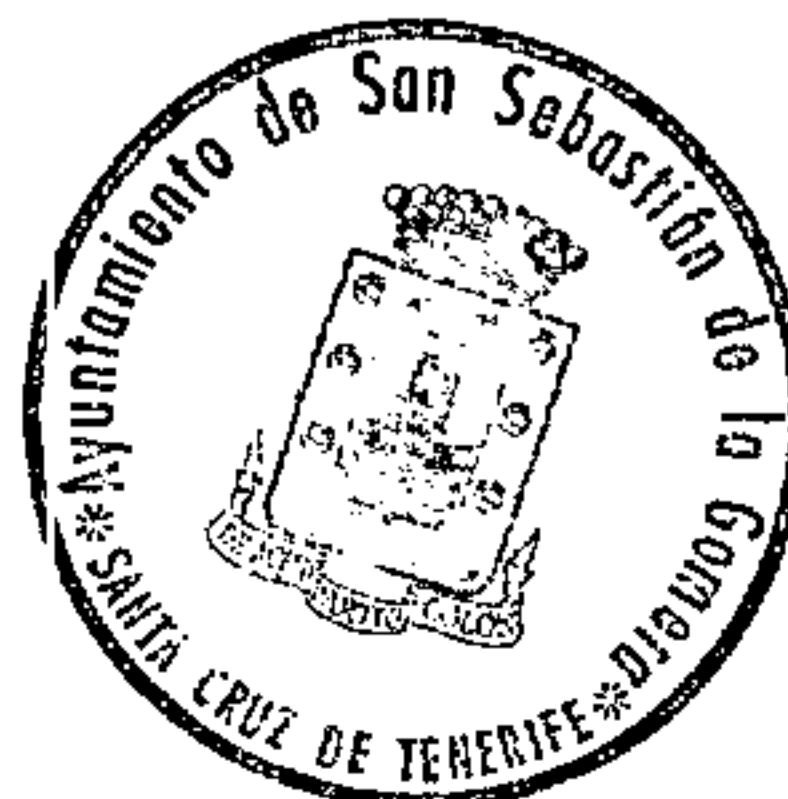


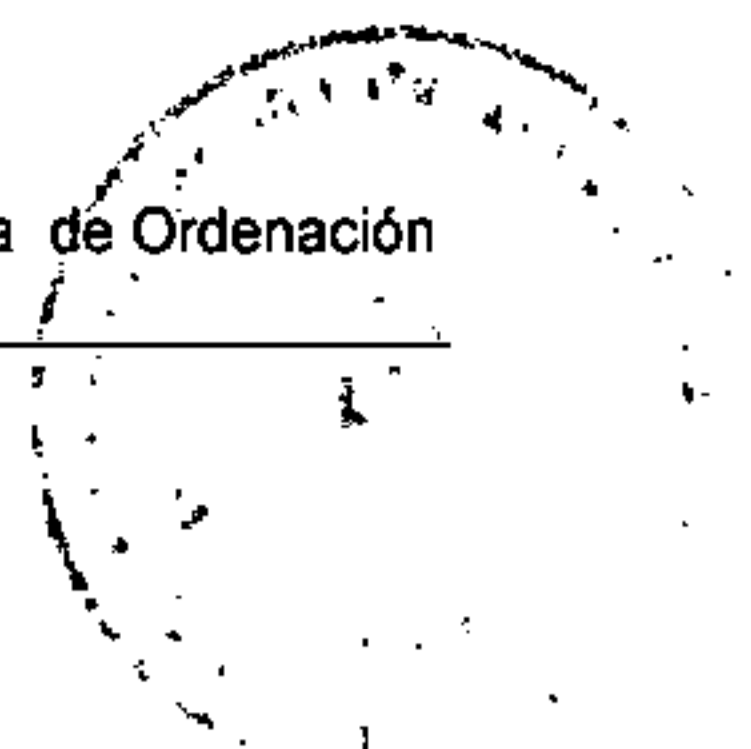




En relación con estos dos principios básicos, se plantean los siguientes objetivos estratégicos de carácter general:

- Transmitir a la población, a través de un decidido impulso de la gestión pública, una cultura urbanística y ambiental basada en el respeto y cuidado de la herencia que han recibido, y en la importancia que tiene para las condiciones en que va a desarrollarse su vida y la de quienes les rodean.
- Superación de las causas que motivan la edificación al margen del planeamiento, poniendo en el mercado una oferta de suelo suficiente -en cantidad y diversidad- para acoger la demanda de vivienda actual y previsible para los próximos años.
- Atender - en relación con lo anterior - la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general e impulsando las actuaciones de iniciativa pública y privada, así como la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo y la mejora del estándar de dotaciones públicas.
- Consolidar el modelo de desarrollo turístico del municipio, así como la aplicación de las medidas ambientales pertinentes para garantizar el sostenimiento de los recursos naturales, sin proponer nuevas clasificaciones de suelo urbanizable turístico pero admitiendo nuevos desarrollos en suelo rústico de protección agraria a través de los instrumentos previstos en la legislación urbanística y en el planeamiento territorial.
- Conservar y proteger los recursos naturales y el patrimonio cultural, histórico, arqueológico y etnográfico, posibilitando y fomentando en caso necesario su regeneración.





- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta tan sólo en un obstáculo a superar por los particulares, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio municipal.

Por último, se debe mencionar que la generación de empleo en el término municipal se podrá alcanzar de forma pautada y en unos niveles adecuados, por la conjunción de intervenciones diversas, como son la puesta en funcionamiento de las actuaciones turísticas ya previstas en el planeamiento; la protección y potenciación de los valores naturales y culturales del territorio municipal; y la creación de infraestructuras que permitan una mayor rentabilidad de la afluencia de visitantes que no pernoctan en la Isla.

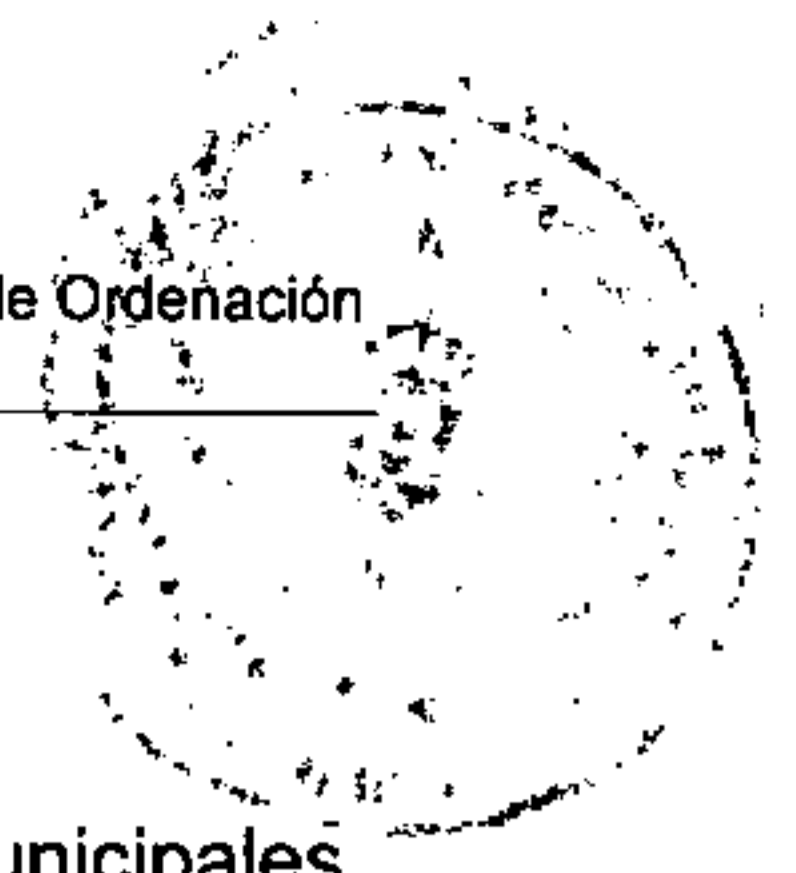
#### 4.2.- OBJETIVOS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Los objetivos generales de carácter ambiental atienden a lo establecido en el diagnóstico ambiental y al contenido aportado en la información urbanística y ambiental del documento de Avance de este Plan General.

Dichos objetivos ambientales se basan, además, en la aplicación de los principios que configuran el concepto de Desarrollo Sostenible, tanto en la ordenación urbanística como en la ejecución de cualquier actuación de edificación o uso del territorio. Al propio tiempo, apoyan y desarrollan los objetivos estratégicos enunciados anteriormente.

En tal sentido y sobre dicha base, se señalan los siguientes objetivos generales de carácter ambiental:





Proteger y, en su caso, regenerar, dentro de las competencias municipales, los espacios naturales declarados legalmente y los definidos por el planeamiento como ámbitos de protección ambiental, propiciando los procesos de restauración o rehabilitación, la eliminación de los impactos ambientales preexistentes, y el aprovechamiento sostenido de los recursos naturales, paisajístico y culturales, preservando la estructura física, geomorfológica y paisajística de los espacios de alto valor natural, así como de los ecosistemas asociados a ellos y las formas tradicionales de uso.

- Lograr que la ordenación y gestión de los espacios protegidos se realice teniendo en cuenta las posibilidades de compatibilidad entre la conservación de los mismos y el disfrute de ellos por la colectividad, así como la relación de tales espacios con el contexto social y económico del municipio.
- La conservación y protección de los bienes y elementos de valor cultural, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, científico y arquitectónico.
- La protección, mejora y regeneración del paisaje natural o antropizado, tanto rural como urbano, que posea valores que deben conservarse.
- Implantar acciones integradas que fomenten la reducción del volumen de residuos y del consumo de energías no renovables, controlando los vertidos sólidos y líquidos y las emisiones contaminantes.
- Ordenar coherente y funcionalmente la movilidad en el territorio, adoptando decisiones de trazado y dimensiones viarias, eficaces y racionales desde el punto de vista ambiental, limitando la expansión dispersa de los asentamientos rurales mediante el mero reconocimiento de la edificación existente en muchos de ellos.





- Lograr la mejora del medio ambiente urbano, como aspecto fundamental de la calidad de vida de la población residente y de la percepción positiva de los visitantes.

Algunos de estos objetivos superan las competencias municipales y quizás, en algún aspecto, su capacidad gerencial y económica. De cualquier manera desde la normativa y las determinaciones del Plan General se establecen las condiciones de planeamiento idóneas para alcanzar tales objetivos generales de carácter ambiental respecto al territorio ordenado.

#### 4.3.- OBJETIVOS GENERALES PARA LAS ÁREAS URBANAS Y URBANIZABLES

Además de los objetivos generales de carácter estratégico y ambiental, antes referidos, relacionados con los desarrollos urbanos, para las áreas de suelo urbano residencial y para los sectores turísticos de suelo urbanizable ordenado, se establecen a su vez una serie de objetivos generales para su desarrollo y ordenación, en su caso. Tales objetivos generales son esquemáticamente los que se exponen a continuación.

##### A. Objetivos generales para los núcleos urbanos residenciales:

- Consolidar y completar la trama urbana de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, posibilitando la puesta en el mercado de suelo capaz de acoger la demanda de viviendas, a través del desarrollo de las unidades de actuación que se delimiten.





Acometer, viabilizar o gestionar, en su caso, las obras de urbanización y de mejora urbana previstas para el suelo urbano consolidado y contenidas en los instrumentos de planeamiento especial vigentes (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián, Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera).

- Gestionar y ultimar la ejecución de los elementos del sistema general de dotaciones públicas previstos en el planeamiento e incluidos en el Programa 92.
- Adecuar los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a edificaciones existentes y sistematizando los ejes urbanos previstos cuando resulte necesario.
- Mejorar la movilidad entre los núcleos existentes en las diferentes áreas urbanas, así como la calidad ambiental de cada uno de ellos.
- Diversificar las tipologías edificatorias, limitando la utilización generalizada de la tipología de edificación cerrada.
- Aumentar la edificabilidad y densidad de los nuevos desarrollos, con el fin de producir el menor consumo de suelo rústico posible.

B. Objetivos generales para las áreas turísticas.

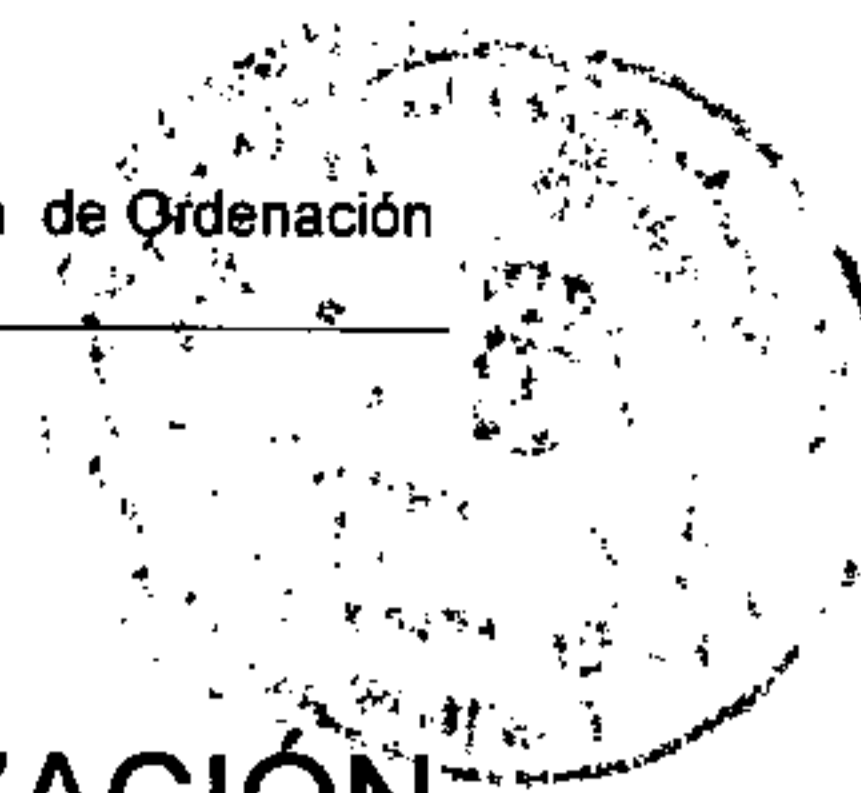
- Lograr el cumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento parcial de los sectores turísticos de suelo urbanizable ordenado, realizando las actuaciones administrativas que sean procedentes para ello.





- Propiciar la cualificación de los sectores turísticos con plan parcial vigente en los que existe un predominio de la oferta alojativa extrahotelera, a través de la conversión de parte de dicha oferta en plazas hoteleras en categoría de cuatro estrellas.
- Creación de las infraestructuras y dotaciones complementarias directamente relacionadas con el turismo y estudio de los servicios y dotaciones que sería conveniente implantar; así como la puesta en funcionamientos o la optimización de las ya existentes.





## 5.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### 5.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

El Plan General de Ordenación del municipio, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías (primarias y secundarias), de acuerdo a lo establecido legalmente.

#### A) SUELO URBANO

El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

El suelo urbano se dividirá en las siguientes categorías, el suelo urbano consolidado, cuando se encuentre ejecutado en grado suficiente, según se requiere legalmente, no siendo necesaria su inclusión en unidades de actuación para la ejecución del planeamiento; y el suelo urbano no consolidado, cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento, o bien el ámbito coincide con una unidad de actuación de régimen transitorio, al ser una unidad de actuación delimitada por el planeamiento general previo y encontrarse en desarrollo la gestión o ejecución de la misma.





## B) SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable es aquél que, no procediendo otra clasificación, el Plan General destina para acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles de los usos residenciales, turísticos e industriales, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

El artículo 52 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que el suelo urbanizable estará integrado por los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

El mismo artículo, establece que la clasificación de esta clase de suelo deberá realizarse, por una parte, en forma tal que la superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano. Por otra parte, los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico.

En cuanto a las categorías de suelo urbanizable, el artículo 53 del citado Texto Refundido, dispone que esta clase de suelo se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya producido o no la delimitación de sectores.







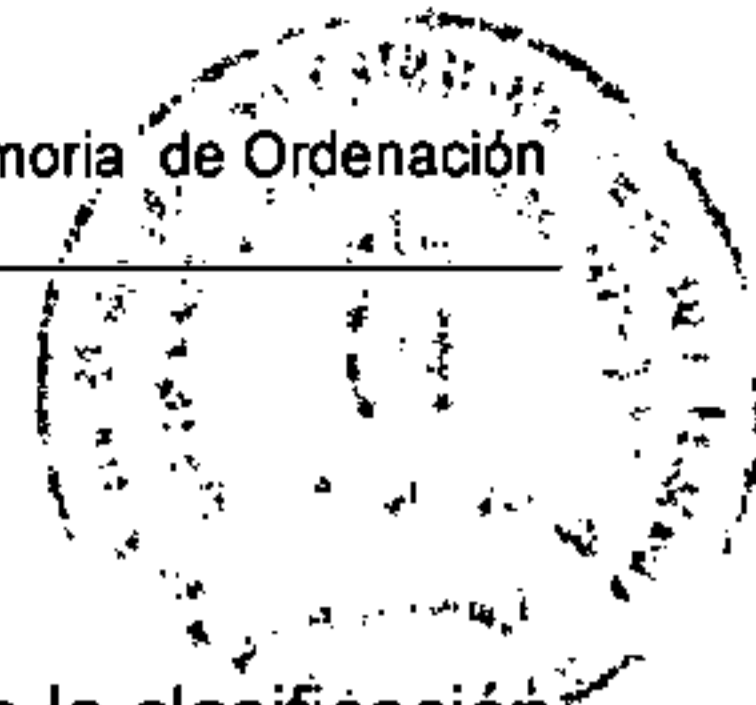
Según se desprende de los preceptos legales, el suelo urbanizable sectorizado será suelo urbanizable ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. En caso de que esta ordenación no se produzca, el suelo sectorizado quedaría como no ordenado. El suelo urbanizable no sectorizado adopta la categoría de diferido residencial. El suelo diferido, no habilita por si sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, siempre que esté aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, revisión en los restantes casos. Además, requerirá la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

### C) SUELO RÚSTICO

El suelo rústico está conformado por los terrenos a los que el planeamiento general incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias o valores contemplados para dicha clasificación en la legislación urbanística, ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente su calificación dentro de la categoría legal de suelo rústico de Protección Territorial.

La diferente categorización del suelo rústico produce inevitablemente la existencia de diferencias conceptuales respecto a la clasificación de suelo contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.





La elaboración del Plano de Ordenación O-1.1 y O-1.2 sobre la clasificación y categorización del suelo, se ha realizado respecto al suelo rústico atendiendo en primer lugar a las determinaciones legales de aplicación directa ya explicadas anteriormente. En segundo lugar, la propuesta de clasificación del suelo se ha definido tras contrastar analíticamente los planos de información de contenido ambiental y su estudio comparativo. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de capacidad agrológica del suelo, de calidad para la conservación, el plano clinométrico y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

El suelo rústico se define en el artículo 54 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias como aquel suelo integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, según las instrucciones contenidas en el propio precepto, y que han sido atendidas a la hora de definir el suelo clasificado como rústico en este Plan General. Las categorías del suelo rústico se establecen en el siguiente artículo del mismo texto legal.

Todo ello ha dado como resultado la determinación del suelo clasificado como suelo rústico, que supone el 96,91 % de la superficie total del término municipal y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas, y que a continuación se comentan de forma genérica.

a) Suelo Rústico de Protección Ambiental

La categoría genérica de suelo rústico de protección ambiental se divide a su vez en diferentes subcategorías, según se establece en el citado Texto Refundido. Entre las definidas legalmente, se distingue entre los suelos de protección ambiental por sus valores naturales (a su vez se diferencian en esta categoría los suelos de los espacios naturales protegidos declarados legalmente), por sus valores paisajísticos y el de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y





protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. Atendiendo a las determinaciones legales, la adscripción a esta categoría específica de suelo de protección costera se determina en algunos supuestos como compatible con la categoría de suelo de protección agrícola. El suelo rústico de protección ambiental, considerado globalmente, supone el 83,53 % de la superficie total del municipio.

El suelo rústico de protección natural se conforma por tanto por los espacios naturales protegidos legalmente (Parque Nacional de Garajonay, Reserva Natural Integral de Benchijuga, Reserva Natural Especial de Puntallana, Parque Natural de Majona, Monumento Natural del Barranco del Cabrito y el Monumento Natural de Los Roques.), diferenciándolos gráficamente en el Plano de Clasificación y Categorización del Suelo O-1.1 y O-1.2; y por los suelos considerados con valores naturales o ecológicos a preservar.

Tal consideración se ha realizado atendiendo al resultado de los estudios ambientales realizados y que se contienen en el documento de información, contrastando especialmente el Plano de Información sobre calidad para la conservación, el plano clinométrico y el diagnóstico ambiental realizado sobre las diferentes unidades ambientales homogéneas delimitadas en dichos estudio. Básicamente, se han incluido en esta categoría los suelos que poseen una alta o media alta calidad para la conservación.

El suelo rústico de protección paisajística se ha determinado, conforme a la definición legal, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, cuando en el mencionado plano de calidad para la conservación resultaba un nivel alto derivado de tales valores. Así, se incluyen en esta categoría los barrancos de Chinguarime, Tapahuga y El Cabrito y el barranco de Santiago desde el LIC Barranco de Benchijuga – Guarimiar hasta la cumbre; un espacio que rodea el límite Norte del Monumento Natural de El Cabrito; la ladera situada al Sur de El Machal; el lugar conocido como La Cabezada y otro espacio al Sur de éste, en el entorno del Lomo de las Nieves.





En cuanto al suelo rústico de protección paisajística cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, todos los referenciados en el documento de información se encuentran incluidos en alguna de las anteriores categorías, por lo que se ha optado por no incluir una categoría específica de protección cultural, ya que además no está aún elaborada la Carta Arqueológica del municipio.

El suelo rústico de protección costera se determina para la preservación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. Atendiendo a las determinaciones legales, la adscripción a esta categoría específica de suelo de protección costera se determina como compatible con la categoría de suelo rústico.

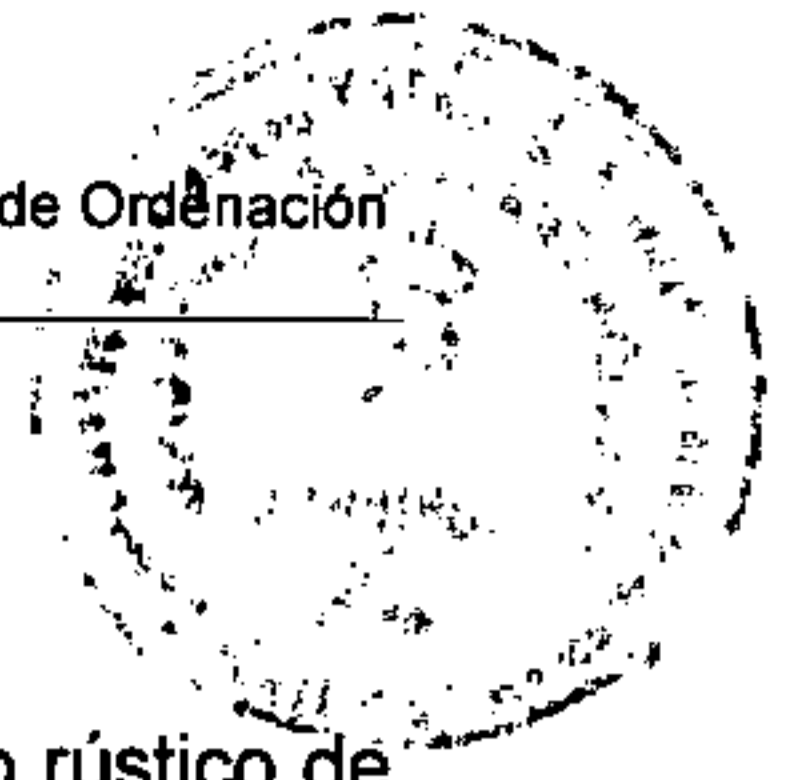
b) Suelo Rústico de Protección Económica

En el suelo rústico de protección económica, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos que precisan de protección por sus valores económicos, al ser idóneos al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios o agropecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras. El suelo rústico de protección económica, considerado globalmente, supone el 12,05 % de la superficie total del municipio.

En tal sentido, el suelo que se clasifica como rústico de protección agraria responde al resultado de los estudios ambientales y, en concreto, al análisis del plano de calidad agrológica del suelo. Además, en el entorno de los Asentamientos Rurales se ha clasificado suelo dentro de esta categoría, para fomentar y posibilitar el mantenimiento o la reanudación de la actividad agrícola destinada al autoconsumo o como economía familiar complementaria.

En este suelo se diferencia entre el agrícola intensivo y el agrícola tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción.





No se ha considerado necesario establecer la categoría de suelo rústico de protección forestal, al no existir en el municipio una actividad realmente susceptible de protección de aprovechamientos de este carácter.

Como suelo rústico de protección minera se ha delimitado el ámbito de las áreas extractivas de Charco Hondo y Barranco Hondo, actualmente en funcionamiento, y que fueron objeto de una Modificación puntual del planeamiento para permitir en dichos terrenos tal actividad extractiva.

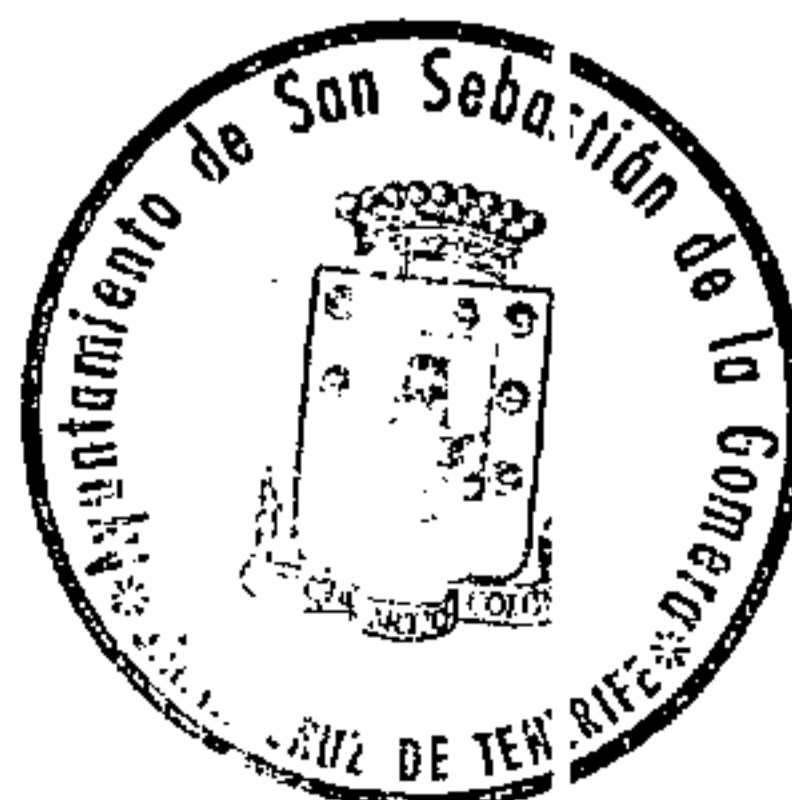
El suelo rústico de protección de infraestructuras que se refleja en la clasificación del suelo propuesta viene predeterminado por las infraestructuras existentes y por las de nueva creación.

Respecto a las infraestructuras de red viaria, en el Plano de Ordenación de clasificación del suelo, se distingue entre las de interés regional e insular o local.

#### c) Asentamientos Rurales

El suelo rústico de Asentamientos Rurales, con respecto al delimitado por las Normas Subsidiarias difiere en que se han redelimitado sus ámbitos y se han incluido nuevos suelos, conforme se explica en el epígrafe que describe la ordenación pormenorizada de los mismos. En dicho epígrafe se expresan de forma pormenorizada la totalidad de estos Asentamientos Rurales. Su superficie supone el 0,22 % de la superficie total del municipio.

Efectivamente, los terrenos incluidos en esta categoría cumplen con los requisitos legales para tal consideración, dentro de la definición referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, en algunos casos con escasa vinculación con actividades primarias, y cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.



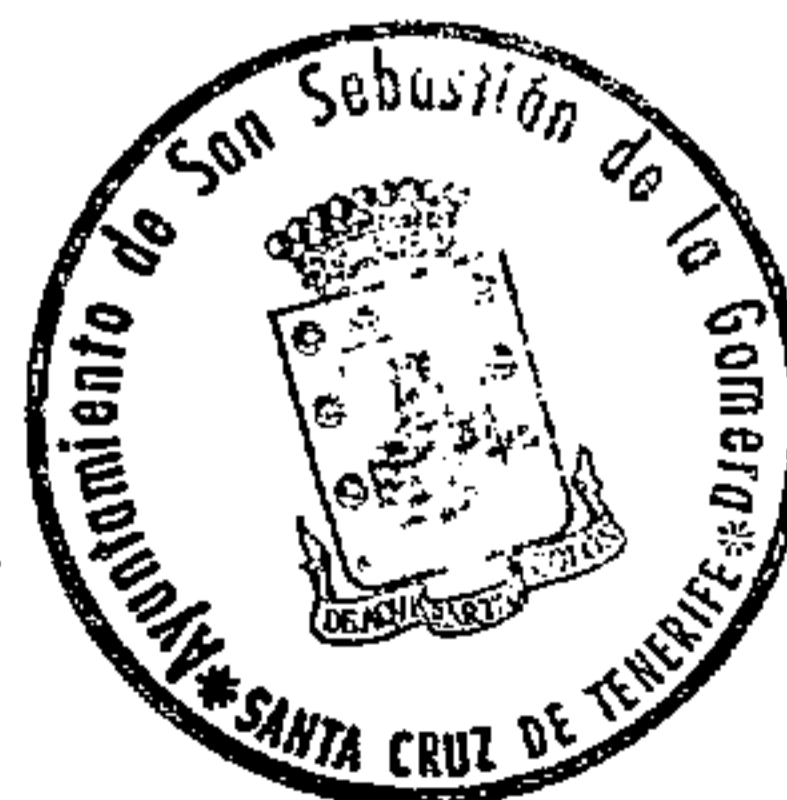


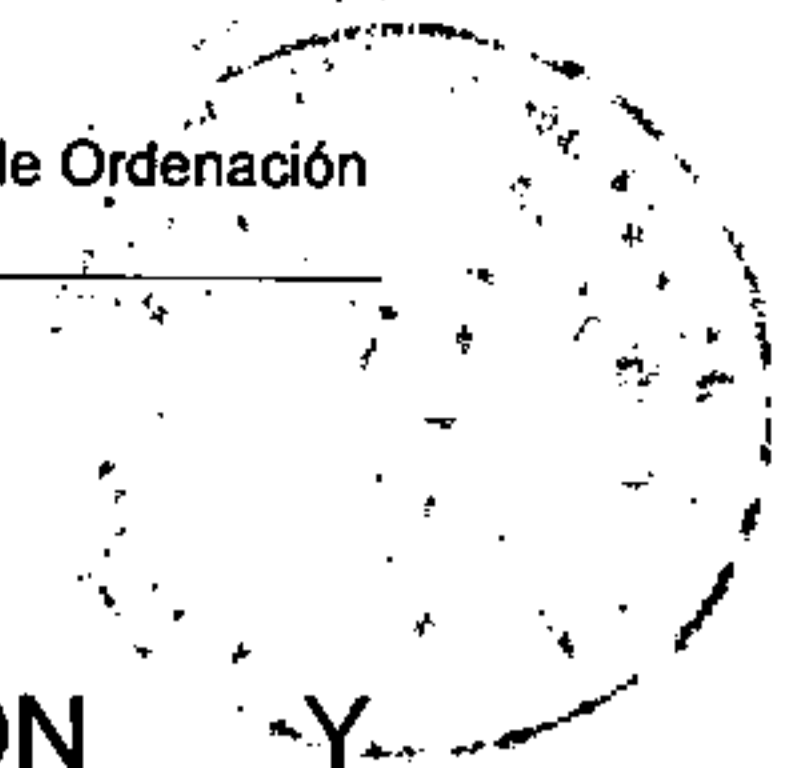
d) Suelo Rústico de Protección Territorial

El Suelo Rústico de protección territorial se determina legalmente para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico. Con esta última finalidad, en el Plano de ordenación de clasificación de suelo, se determinan con esta categoría los siguientes ámbitos:

- Terrenos en El Machal.
- Zona donde se ubican las instalaciones de DISA.
- Franja de terreno lineal en el límite Oeste del término municipal.
- Entorno del Lomo Colorado y del Llano de las Nieves, donde ya existen implantadas determinadas infraestructuras.
- Ámbito cerca de las Toscas en donde existe el potencial uso extractivo para la piedra roja de La Gomera.

El suelo rústico de protección territorial supone el 1,12 % de la superficie total del municipio.





## LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

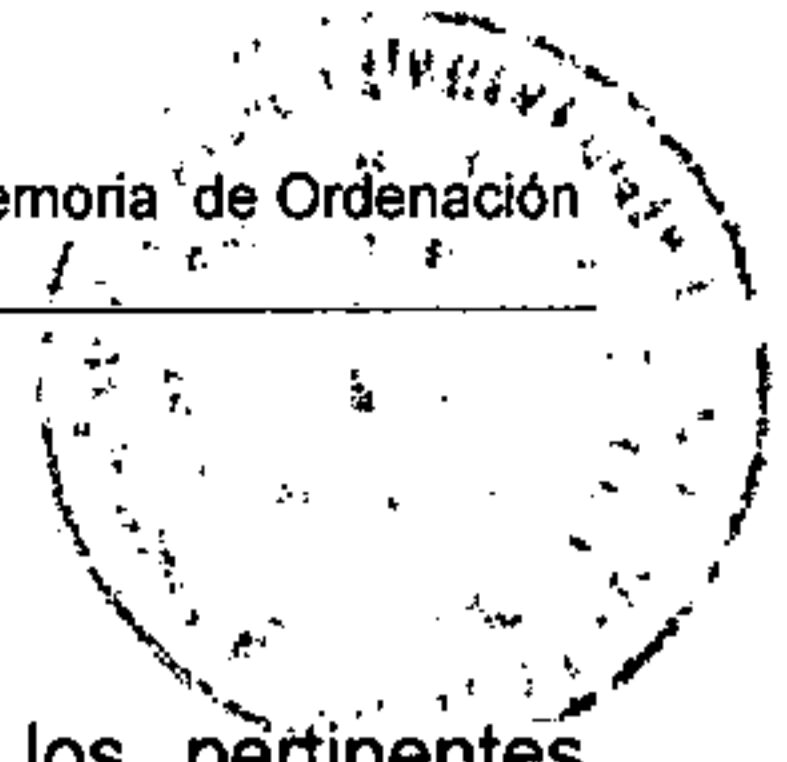
En los planos de Ordenación O-1.1 y O-1.2 sobre clasificación y categorización del suelo se contiene, en consecuencia con lo anterior, la clasificación del suelo, atendiendo a las citadas clases establecidas legalmente y a las categorías o especificaciones que de cada una de ellas establece el texto legal.

Como se explicará en el epígrafe sobre el modelo de la estructura general, existen una serie de imperativos que suponen ya la decisión predeterminada de la clasificación del suelo, como en el caso de los espacios naturales protegidos legalmente. Por lo tanto, la confección del Plano de Ordenación sobre clasificación y categorización de suelo se ha realizado, en primer lugar, atendiendo a estas premisas legales y en segundo lugar, la toma de decisiones para la clasificación y categorización del suelo se ha adoptado tras contrastar analíticamente los planos de información de contenido ambiental y su estudio comparativo. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de capacidad agrológica del suelo, de calidad para la conservación, el plano clinométrico y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

Los ámbitos de suelo urbano y de suelo urbanizable se comentan en el epígrafe correspondiente de esta Memoria que describe el modelo de la estructura general; y, además, su ordenación pormenorizada será descrita más adelante en el apartado respectivo de esta Memoria, como ocurre también con los Asentamientos Rurales.

Este Plan General delimita ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano a los efectos de definir de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o





las establecidas para su posterior concreción a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Estructural sobre Clasificación y Categorización del Suelo (O-1.1 y O-1.2); y la división del suelo en ámbito urbanísticos para la ejecución del planeamiento, es decir, la delimitación de áreas de suelo urbano, de unidades de actuación; y de sectores de suelo urbanizable, se representa gráficamente en los respectivos Planos de Ordenación Pormenorizada. La regulación específica de cada ámbito urbanístico se determina en las fichas correspondientes y, en su caso, en los cuadros de características de la ordenación pormenorizada, incluyéndose unas y otras en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. Además, deben atenderse a los preceptos de las Normas Urbanísticas Generales o de las de Ordenación Pormenorizada aplicables a cada caso.

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se contienen las fichas de cada una de las áreas de suelo urbano consideradas, adjuntándose también las fichas correspondientes a las unidades de actuación de nueva delimitación. Respecto al suelo urbanizable, el fichero contiene las fichas de cada uno de los sectores ordenados y no ordenados.

En los cuadros de características se contienen los datos referidos a cada área de suelo urbano, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado y el incluido en unidades de actuación tanto las de nueva delimitación y las ya comentadas de régimen transitorio. Así mismo, también se contienen los cuadros relativos a los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado y los datos referentes al suelo rústico de asentamientos rurales.







Al incorporarse al Fichero dichos cuadros de características, representativos del resultado de la clasificación del suelo realizada y de su ordenación, y al describirse en el epígrafe correspondiente la ordenación estructural de los usos del suelo, se considera innecesario hacer en este apartado una descripción exhaustiva de las distintas áreas, sectores y ámbitos considerados por este Plan General.

A continuación se incluye el cuadro resumen que refleja de forma esquemática el resultado de la clasificación del suelo establecida por este Plan General y el cuadro resumen de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, urbanizable sectorizado y asentamientos rurales.

Del siguiente cuadro resumen, debe destacarse el porcentaje de suelo de los espacios naturales (30,47 %) y la superficie de suelo rústico considerado de protección ambiental en alguna de sus categorías específicas (53,06 %). Esto supone que el 83,53 % del término municipal se encuentra protegido por sus valores ambientales, destinándose para la actividad agrícola, (intensiva o tradicional) un 10,34 % y para la protección minera un 0,20 % de la superficie total del municipio.

Además, se clasifica suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Dotaciones (0,66%), Infraestructura Viaria (0,85 %) y de Protección Territorial (1,12%).

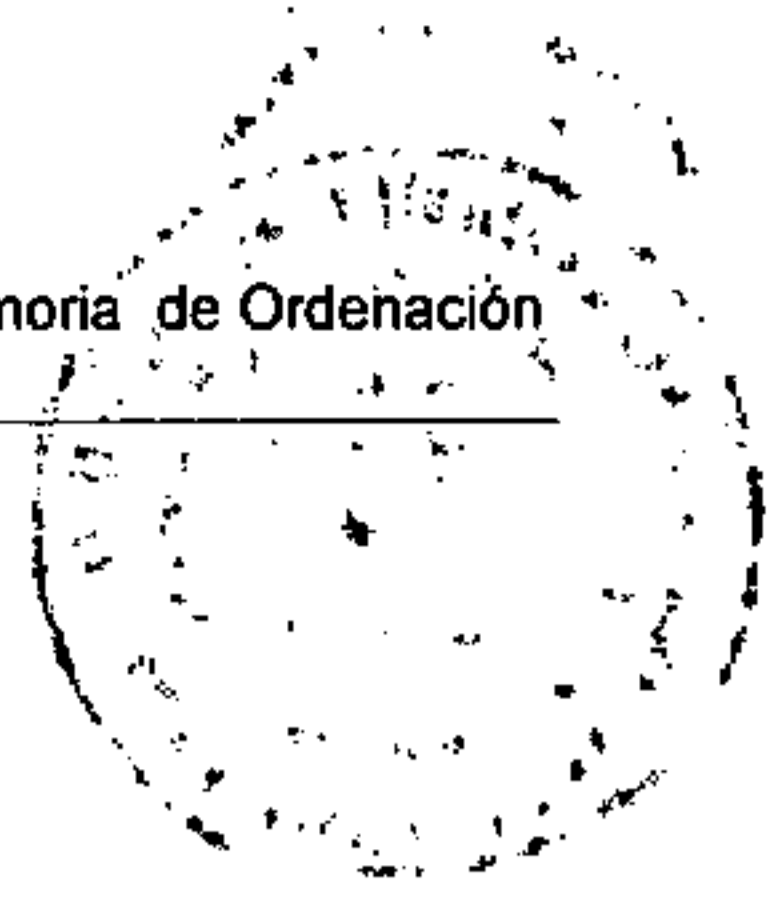
En consecuencia, el suelo existente o comprometido para su transformación urbanística sólo representa el 1,30 % en suelo urbano; el 1,78 % en suelo urbanizable; y el 0,22 % en asentamientos rurales.





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

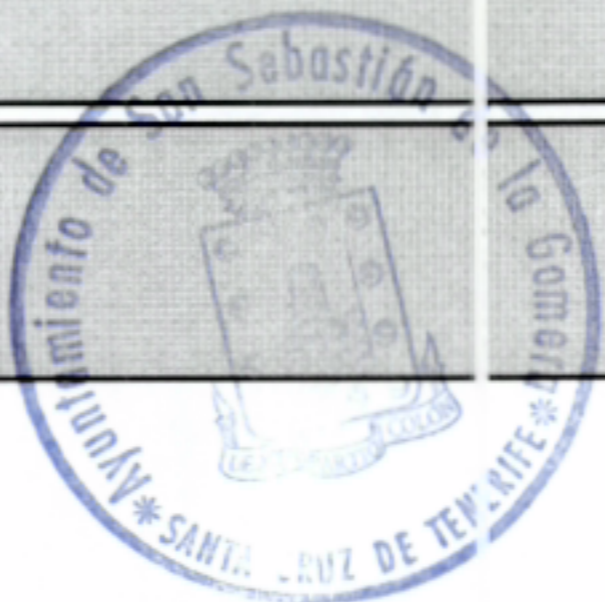
Memoria de Ordenación





## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO		1.147.839	1,01
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		304.656	0,27
SUELO URBANO NO ORDENADO		21.549	0,02
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>		<b>1.474.044</b>	<b>1,30</b>
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%
SECTORIZADO ORDENADO		1.685.853	1,49
SECTORIZADO NO ORDENADO		224.739	0,20
NO SECTORIZADO		105.302	0,09
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>		<b>2.015.894</b>	<b>1,78</b>
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES	34.468.700	30,47
	NATURAL	55.389.494	48,97
	PAISAJÍSTICA-CULTURAL	2.707.853	2,39
	COMPATIBLE COSTERA	432.656	0,38
	COSTERA	1.491.250	1,32
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRÍCOLA INTENSIVO	862.369	0,76
	AGRÍCOLA TRADICIONAL	10.835.260	9,58
	MINERA	222.658	0,20
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	959.720	0,85
	INF. Y DOTACIONES	744.128	0,66
ASENTAMIENTOS RURALES		244.601	0,22
PROTECCIÓN TERRITORIAL		1.266.458	1,12
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>		<b>109.625.147</b>	<b>96,91</b>
<b>TOTAL</b>		<b>113.115.085</b>	<b>100</b>



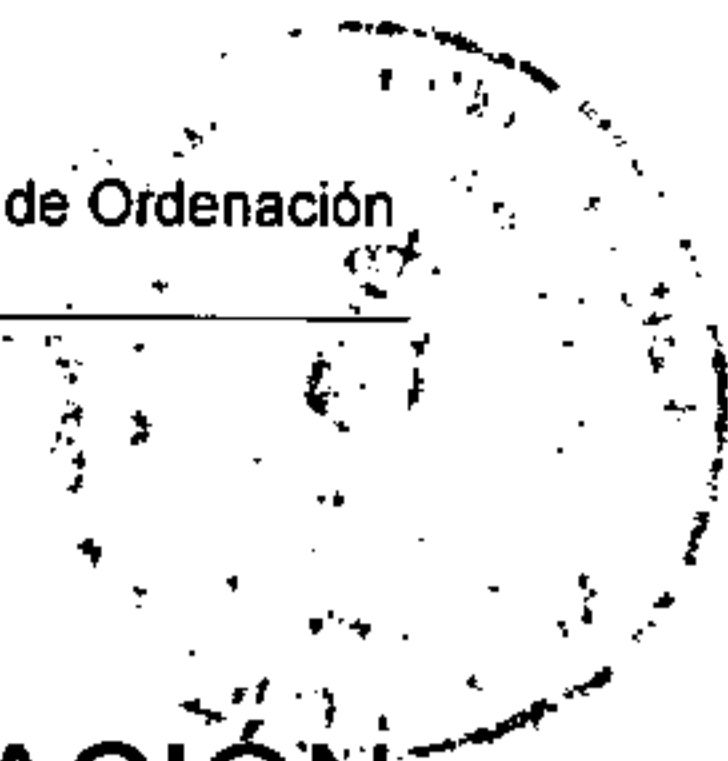


## CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO m <sup>2</sup> s		SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c		RESIDENCIAL		TURÍSTICO		DOTACIONES	
					Viviendas	Hab.	Plazas		E.LIBRES m <sup>2</sup> s	OTROS m <sup>2</sup> s
URBANO	1.474.044		927.963		5.863	20.212	1.888		226.049	209.554
URBANIZABLE SECTORIZADO	1.910.592		442.114		1.978	7.440	3.311		212.261	70.160
ASENTAMIENTOS RURALES	244.601		103.090		552	1.656			5.903	1.533
<b>TOTAL</b>	<b>3.629.237</b>		<b>1.473.167</b>		<b>8.393</b>	<b>29.308</b>	<b>* 5.199</b>		<b>444.213</b>	<b>281.247</b>

\* No están incluidas 46 plazas turísticas ubicadas en suelo rústico de protección económica agrícola tradicional en El Cabrito.





## 6.- EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 6.1.- PREMISAS Y CONDICIONANTES PARA LA ELECCIÓN DEL MODELO

La realidad física y las situaciones jurídico urbanísticas existentes son ya un primer condicionante inevitable para la elección del modelo de la ordenación estructural del territorio del término municipal.

En tal sentido, la clasificación de los núcleos existentes como suelo urbano consolidado, y la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos ya considerados como suelo urbano por el planeamiento anterior y aún no completados en su urbanización; o la consideración como suelo urbanizable ordenado de los sectores con planeamiento parcial aprobado, son determinaciones que resultan imperativas a la hora de plantear el modelo de estructura general, en lo que puedan afectar a su definición a través de la ordenación de carácter estructural que se propone.

Tal efecto imperativo proviene, en muchos casos, del planeamiento anterior y de la patrimonialización de derechos urbanísticos adquiridos en base a un régimen de suelo anterior, que suponen ya puntos de partida a los que necesariamente se debe atender para la formulación del modelo de organización del territorio.

Por otro lado, el territorio en sí mismo es también una premisa inevitable para la definición del modelo de ordenación estructural, dadas las características orográficas que se dan en el municipio.





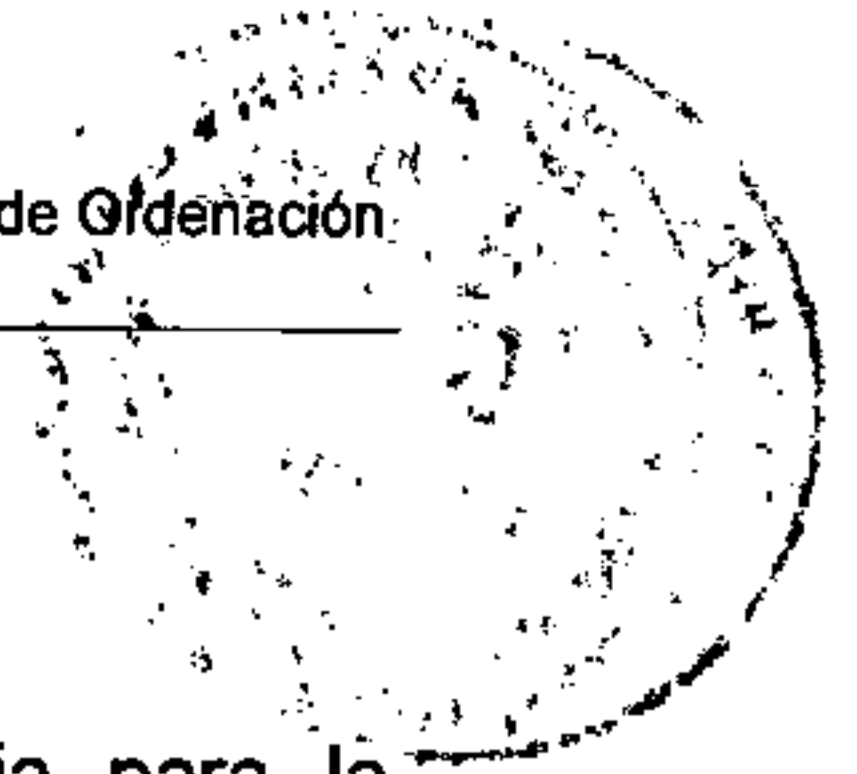
Lo anterior no sólo se produce cuando la topografía se convierte por sí misma en un límite, sino también por la necesidad de atender a los principios básicos sustentadores de la Revisión del planeamiento -ya expuestos anteriormente-, que dan prioridad a la conservación y al sostenimiento de los recursos naturales de los valores naturales, culturales y paisajísticos que posee el territorio, con especial cuidado respecto a la fragilidad del territorio.

Además, el Plan General debe atender imperativamente a la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación. Por tanto, como primer paso, se determinan los límites de dichos Espacios Naturales Protegidos, en referencia a la cartografía del anexo del citado Texto Refundido plasmada en soporte digital. Con ello, aparecen los primeros ámbitos considerados necesariamente como suelo de protección ambiental.

El mismo efecto de plasmación inmediata produce la aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la legislación canaria de carreteras en cuanto a la definición del viario de carácter estructural o la legislación de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre no clasificado anteriormente como suelo urbano o como Espacio Natural protegido, apareciendo así en el litoral los correspondientes ámbitos o límites resultantes de lo anterior.

En cualquiera de los casos anteriores, se ha procedido también a analizar los terrenos del entorno, con el fin de adoptar las decisiones oportunas sobre la necesidad de ampliar la protección a los terrenos colindantes, cuando resulta necesario preservar los valores paisajísticos, naturales o culturales de los mismos.



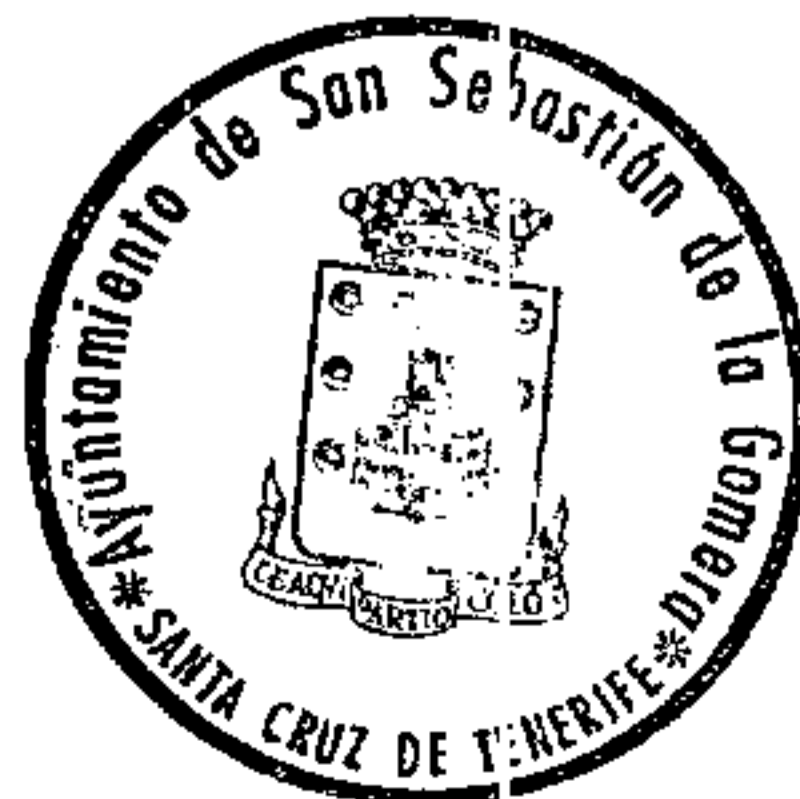


Por otro lado, también resulta una consideración necesaria para la determinación del modelo de estructura general, la protección de los espacios vinculados a valores arqueológicos y etnográficos, en aquellos casos en los que se ha podido obtener información al respecto, dada la carencia de la correspondiente Carta Arqueológica del municipio.

Aun así, se ha contado con la información proveniente de las declaraciones de Bienes de Interés Cultural y con los trabajos previos para la elaboración de los inventarios arqueológicos y etnográficos correspondientes al término municipal.

Además, a través de los trabajos de campo, tomas de datos, estudios del medio físico y análisis de los vuelos aéreos, que se contienen en el documento de información del Avance, se han podido constatar y definir los elementos del territorio cuyos valores deben ser igualmente protegidos desde el planeamiento general del municipio. En definitiva, los valores naturales, paisajísticos y culturales del territorio -tal y como se pone de manifiesto en los principios y objetivos generales expresados en el epígrafe anterior- constituyen sin duda otra premisa obligada en la definición de la estructura general propuesta, no sólo respecto a los Espacios Naturales declarados legalmente sino también por derivarse de la calidad para la conservación, según el diagnóstico ambiental que contiene el Avance del Plan General.

Por último, otro elemento que incide de forma vinculante en la conformación del modelo de la estructura general es la existencia o previsión de sistemas generales de carácter territorial y de relevancia insular, que vienen predeterminados por las decisiones o, en su caso, las indefiniciones, de las Administraciones insular y autonómica.





Con todo ello, la elección y definición del modelo de ordenación estructural del municipio de San Sebastián de La Gomera está condicionada por la propia realidad existente o prevista, tanto territorial, ambiental, legal, jurídica, urbanística y económica. Sin embargo, al analizar las alternativas de elección aparecen posibilidades ciertas de reconducir procesos, realizar matizaciones, introducir opciones de planeamiento o generar actitudes positivas de gestión, como se puede apreciar en las propuestas que se realizan más adelante.

## 6.2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

El artículo 32.2. A) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias define lo que constituye el contenido propio de la ordenación estructural del Plan General, como *“el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro”*.

Tras realizar esta definición general de la ordenación estructural, el mismo precepto legal enumera las determinaciones de los Planes Generales que deben estar comprendidas en su ordenación urbanística estructural.

Las primeras de tales determinaciones se refieren al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano y a la clasificación del suelo, mencionando después las relativas a la calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías según su clase; así como otras determinaciones que se irán comentando oportunamente al describir el modelo de estructura general, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales.







En los Planos de Ordenación que reflejan la Estructura General se determina el uso característico o global al que se destinan los terrenos de las diferentes ámbitos, áreas o sectores, con independencia de la clase de suelo concreta –aunque exista una cierta conveniente relación–, así como los suelos de protección ambiental y los Sistemas Generales Territoriales y Municipales.

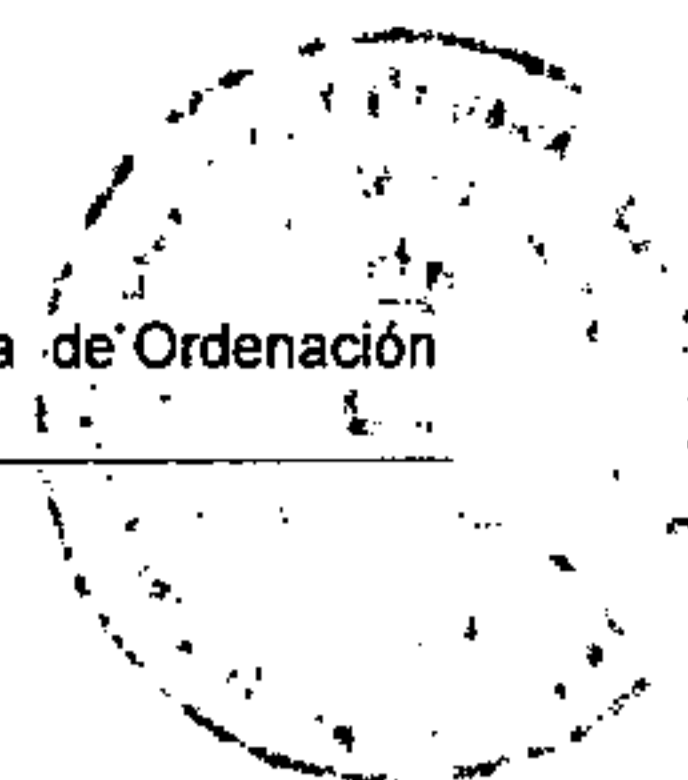
Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos, Dotaciones Públicas y Equipamientos de alcance estructural se dividen en lo siguientes niveles:

- Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
- Sistemas Municipales y Locales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo respectivamente.

Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por el Plan General forman parte del modelo de ordenación estructural, por lo que el Plano de Ordenación de Estructura General se recogen los elementos que conforma tales sistemas. Además, en estos planos se plasman los usos dotacionales, de equipamientos, de espacios libres públicos y de infraestructuras que se consideran sistemas de carácter estructural para la organización y el funcionamiento urbano actual y futuro.

En los Planos de Estructura General O-2.1 y O-2.2, se refleja la estructura general del término municipal en las que se establecen determinaciones importantes de contenido estructural en cuanto usos con incidencia sobre el territorio, considerados como usos característicos. Además, en estos planos se plasman los usos dotacionales, de equipamientos, de espacios libres públicos y de infraestructuras que se consideran sistemas generales de carácter estructural.





Con algunas salvedades, la organización territorial de los usos significa la declaración de las zonas de San Sebastián y Santiago como los dos focos principales de actividad y desarrollo urbano, y donde se concentran con mayor intensidad los usos característicos residenciales, industriales y turísticos, así como los principales elementos de los sistemas generales de dotaciones públicas, equipamientos, espacios libres públicos e infraestructuras.

### 6.3.- USO RESIDENCIAL

#### 6.3.1 SÍNTESIS DE LOS CRITERIOS GENERALES

En este epígrafe se hará referencia a los objetivos generales relacionados con el desarrollo residencial en el municipio y al modelo de organización territorial de dicho uso. Asimismo, en el último epígrafe de esta Memoria se realiza una descripción genérica de los principales aspectos de la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable.

La estructura general del uso residencial, tanto de carácter urbano como rural, es consecuente con los objetivos estratégicos y generales señalados en el epígrafe correspondiente de esta Memoria, reflejando por un lado los núcleos existentes y los suelos en proceso de acoger tales usos, y por otro, concibiendo una articulación de nuevos desarrollos residenciales basada en las necesidades previsibles derivadas del Documento de Información y en aplicación de los criterios que se plantean en este Plan General.

Entre dichos criterios pueden señalarse los que presentan una relevancia que incide en la formulación de la estructura general de los desarrollos residenciales, que básicamente son aquellos que persiguen la consolidación de los principales núcleos existentes y su ampliación, posibilitando la puesta en el mercado de suelo capaz de acoger la demanda de viviendas. Al propio tiempo,





los nuevos crecimientos deberán coadyuvar a mejorar las dotaciones existentes en la actualidad.

El uso residencial rural se determina a través del reconocimiento de los asentamientos rurales existentes, donde se reconoce el uso residencial vinculado al medio rural.

Además, para cumplimentar los objetivos generales ya señalados, se establecieron en el Avance una serie de criterios con el fin de marcar unas directrices básicas para la definición de los nuevos desarrollos residenciales propuestos en este documento.

En tal sentido, los desarrollos residenciales han de concebirse desde un doble aspecto:

- Como completamiento de los núcleos existentes, atendiendo a su su expansión ponderada;
- Como promoción estratégica de piezas de suelo y operaciones públicas de viviendas, aprovechando además la capacidad de la promoción privada, preferentemente en donde exista una demanda inmediata de viviendas.

### 6.3.2 EL USO RESIDENCIAL, RESIDENCIAL TURÍSTICO Y RESIDENCIAL RURAL

La zona de San Sebastián y su entorno mantiene, en cuanto al suelo urbano residencial, la misma disposición contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.





Es decir, se estructura sobre la base de la centralidad del casco histórico de la Villa y su ensanche hacia el barranco y hacia el Norte hasta llegar al enlace de la Vía de Ronda con las carreteras a Hermigua y a Chejelipes.

Los ámbitos urbanos que completan el uso residencial son los de La Ladera; La Lomada o Llano de la Villa (incluyendo el barrio de La Gallarda), hacia el Oeste; y al otro lado del barranco, hacia el Este, Camino de San Cristóbal, los barrios de El Calvario y Las Galanas y hacia el Norte, la zona escolar y de dotaciones públicas.

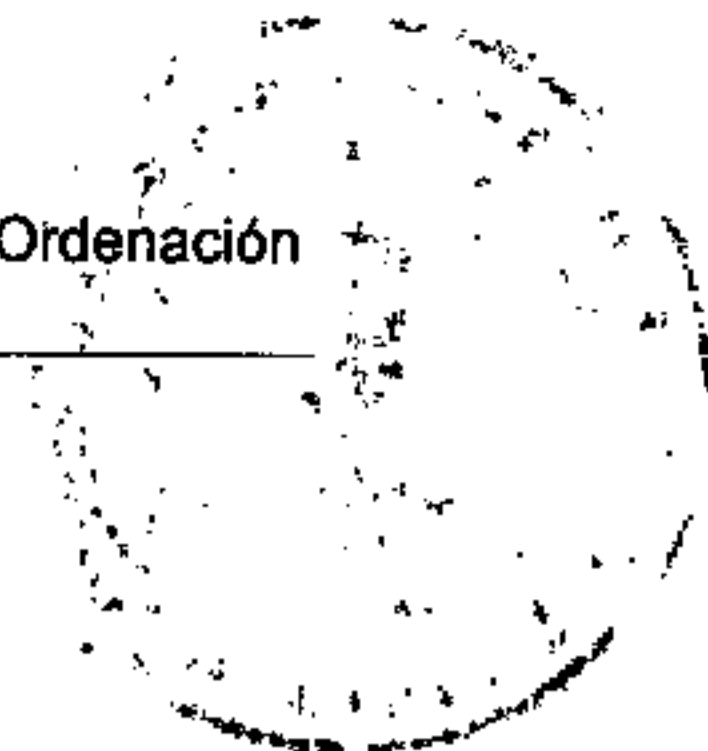
En una periferia cercana, ascendiendo por el barranco, se sitúan los núcleos residenciales de El Molinito y Langrero, entre las carreteras antes mencionadas a Hermigua y Chejelipes.

En la zona de Santiago el suelo urbano consolidado residencial se limita a los núcleos urbanos ya existentes de Tecina, San Juanito, Los Salones, Lomada de Santiago, Laguna de Santiago y Playa Santiago.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, y siguiendo las determinaciones de la legislación aplicable, se distingue entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y que se encuentra en desarrollo la gestión o ejecución de las mismas y las unidades de actuación de nueva clasificación o ya delimitado pero no desarrollados.

Se incorporan nuevas propuestas de desarrollos residenciales a través de la clasificación de tres sectores de suelo urbanizable con tal destino, con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial en un amplio horizonte temporal que se ha determinado en 10 años, y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado en la Memoria de Información.





Los nuevos sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Los nuevos sectores de suelo urbanizable no ordenados que se proponen, son los siguientes, todos ellos situados en la zona de San Sebastián:

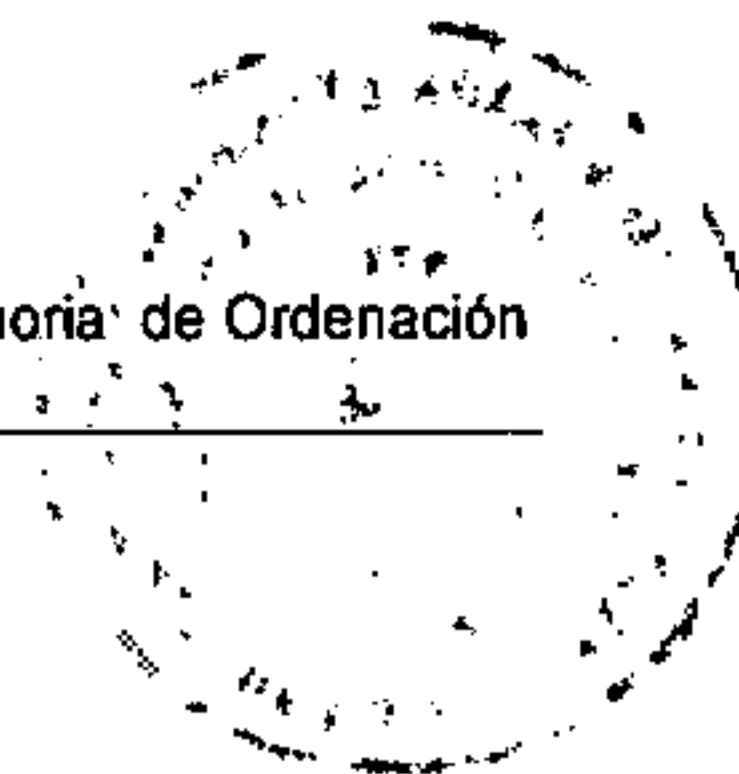
El Liriazó que linda con el suelo urbano de El Liriazó; El Lamero, al Oeste del Casco Histórico de San Sebastián y con frente a la Avenida de Los Descubridores y Casablanca, situado al Norte del suelo urbano de San Sebastián de La Gomera, ámbito de Los Colegios, que vendrá a unirlo con El Molinito.

Los dos sectores residenciales clasificados por el planeamiento vigente en la zona de Santiago, San Juanito y Poblado de Don Tomás han desarrollado su ordenación pormenorizada mediante el pertinente Plan Parcial, por lo que se consideran suelo urbanizable ordenado.

Además, insertas en el campo de Golf del sector de suelo urbanizable turístico CGT hay parcelas de uso residencial. También los sectores turísticos de Bahía de Avalos y la Villa-Lomo del Clavo cuentan con parcelas con uso residencial.

Por tanto, con los sectores residenciales ya clasificados y con estos nuevos sectores residenciales, el suelo urbanizable residencial del municipio estaría conformado de la siguiente manera:





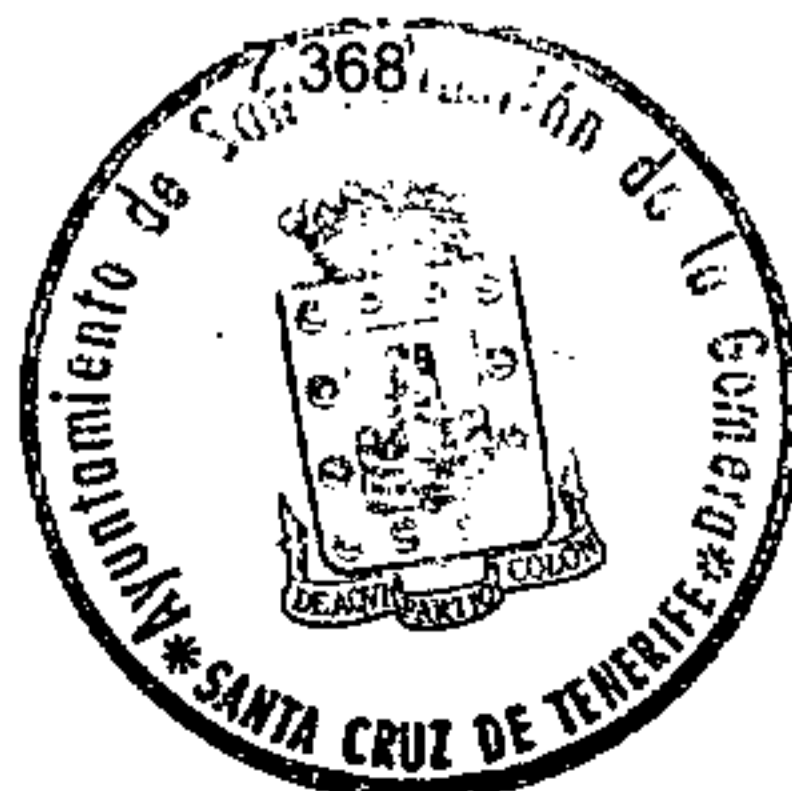
	Superficie m <sup>2</sup>	Densidad (vda./Ha.)	Coef. Edif. (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
El Lamero	74.106	75,00	0,75
El Liriazó	54.637	25,00	0,35
Casablanca	43.246	70,00	0,80
San Juanito	89.659	44,83	0,51
Pob. D.Tomás	224.654	16,60	0,27

### 6.3.3 HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL

El Documento de Información elaborado en 1999, partía en aquel momento de los datos del censo de 1996, con una población de 6.199 habitantes en el término municipal y los datos del padrón municipal elaborado en 1999, con una población de 7.368 habitantes. En el cálculo de las previsiones poblacionales que se realizó en dicho documento se partía de la previsión de hipótesis mínima y máxima. El año horizonte para tales cálculos se determinó en el 2012.

A continuación se aporta el cuadro, incluido en el Tomo de la Memoria de Información, que refleja el resultado de la proyección poblacional previsible hasta el año 2012, dividida en períodos cuatrienales. Esta proyección se ha elaborado utilizando como hipótesis mínima los porcentajes de crecimiento medio anual del período 1991 – 1999 (3,5% en el conjunto del municipio), y como hipótesis máxima el crecimiento medio anual resultante de aumentar el anterior en proporción al saldo migratorio previsible.

Nº HABITANTES			CRECIMIENTO MEDIO ANUAL(C.M.A.)
1991	1996	1999	PERIODO 1991-1999
5.608	6.199	7.368	3,48





HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL AL AÑO 2012				
AÑOS	HIPÓTESIS MÍNIMA		HIPÓTESIS MÁXIMA	
	C.M.A.	Nº HABITANTES	C.M.A.	Nº HABITANTES
2004	3,0	8.863	3,5	10.340
2008	3,5	12.408	4,0	16.544
2012	3,5	17.371	4,0	26.470

Este crecimiento se ha confirmado con los últimos datos censales al recoger en el año 2001 una población de 7990 habitantes. Esto supone para el último bienio un crecimiento anual del 4,08%. (7.990 / 7.386)

La ordenación propuesta en este Plan General, para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, supone una población residente de 29.497 habitantes. A continuación se explican los parámetros utilizados para realizar tal previsión de habitantes.

a) En el suelo urbano consolidado se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Alineada a vial con 1 planta <sup>1</sup>	133 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Alineada a vial con 2 plantas <sup>1</sup>	133 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Alineada a vial con 3 plantas <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Alineada a vial con 4/5 plantas <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Ciudad Jardín grado 1	500 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Ciudad Jardín grado 2	250 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Ciudad Jardín grado 3	250 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes <sup>3</sup>
Transición rural	250 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes <sup>3</sup>

1.- En la edificación alineada a vial para el cálculo de la superficie construida no se ha considerado la existencia de patios de ventilación, dada la heterogeneidad de los diferentes supuestos (existencia o no de patios de manzanas, fondo y ancho de la parcelas..)





2.- Se considera que las plantas bajas están destinadas a uso terciario en la siguiente proporción según el área de ordenación donde se sitúen:

Casco histórico:	20%
Las Galanas:	20%
Colegios:	20%
La Ladera:	10%
Llano de la Villa:	10%
El Molinito:	10%
Langrero:	10%
Playa Santiago:	10%

3.- El número de habitantes de 3,5 habitantes es la media de las viviendas existentes en 1996 en relación al número de habitantes, según consta en la Memoria de Información.

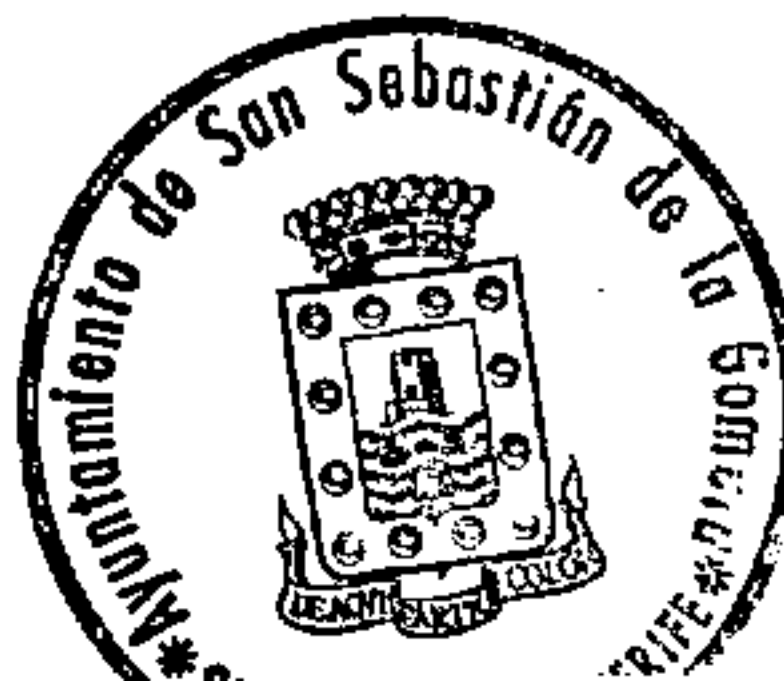
b) En el suelo urbano no consolidado y no consolidado de régimen transitorio se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Alineada a vial con 2 plantas*	133 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes
Alineada a vial 2 plantas y jardín	125 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes
Alineada a vial con 3 plantas	100 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes
Ciudad Jardín grado 1	500 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes
Ciudad Jardín grado 3	250 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes
Transición rural	250 m <sup>2</sup> s	3,5 habitantes
Abierta	100 m <sup>2</sup> c	3,5 habitantes

\* No se considera el uso potencial terciario en planta baja, lo que implicaría un número de viviendas inferior.

c) En el suelo urbanizable ordenado se utiliza el parámetro de 4 habitantes por vivienda y en el no ordenado se ha utilizado el parámetro de 3,5 habitantes por vivienda

d) En los asentamientos rurales, se ha utilizado el parámetro de 3 habitantes por vivienda, dado que es la misma proporción que existe en los núcleos actuales, tal y como se deriva de los datos indicados en la Memoria de







información. El número de viviendas se obtiene de la división de la superficie construida entre 200 m<sup>2</sup>c, en algunos supuestos se ha utilizado el parámetro de una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup>c.

Como ya se indicó de esta ordenación propuesta en este Plan General, para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, supone una población residente de 29.497 habitantes.

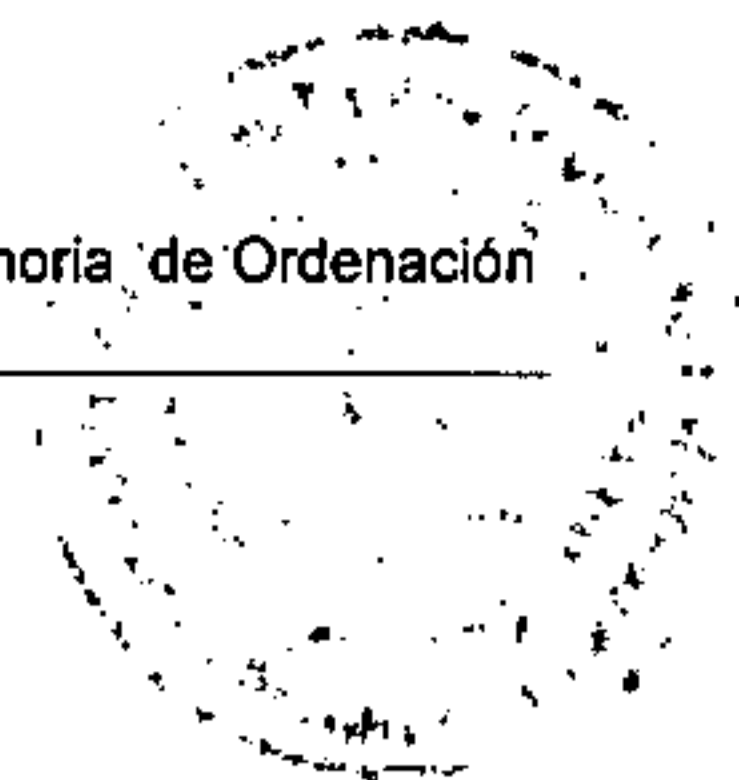
Si consideramos que para el año 1999 el número de habitantes era de 7.386 y que sobre el suelo urbano consolidado que es prácticamente el mismo, si no más, que el previsto en el planeamiento vigente, se prevé una población de 12.601, obtendríamos que el nivel de colmatación en San Sebastián de La Gomera es de  $7.386 / 12.601 = 58,61\%$ .

Si se extrapolara este parámetro sobre el número de habitantes total previsto de 29.497 habitantes, se obtiene que en un horizonte de 10 años habrá una oferta de superficie edificable para albergar a  $58,61\%$  sobre  $29.497 = 17.288$  habitantes. Esta cifra es inferior a la prevista para el año 2.012 según la hipótesis mínima de crecimiento.

#### 6.3.4 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El artículo 36.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.





Con el fin de poder justificar el cumplimiento por este Plan General de la anterior determinación es necesario hacer un análisis de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado, al distinguirse entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y que se encuentra en desarrollo la gestión o ejecución de las mismas, las unidades de actuación ya delimitadas por el planeamiento anterior pero no desarrolladas y las de nueva clasificación.

Las unidades de actuación UA. 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, PEPRI UE-B, 1.2, 10.2, 10.4, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 21.3, 27 y 28 son las que el Plan General denomina expresamente de régimen transitorio, por lo que no es necesario justificar la exigencia del citado artículo 36.3, al encontrarse, como ya se indicó, en trámite o en ejecución.

Otro grupo de unidades de actuación son las correspondientes a aquellas que no han iniciado su gestión o ejecución pero provienen del planeamiento general o especial vigente y el Plan General les cambia el nombre o las redelimita, por lo que se deben considerar que son de régimen transitorio. En este supuesto se encuentra las siguientes:

- UA Plaza de la Constitución, esta unidad de actuación fue delimitada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera como UE- A y el Plan General sólo modifica su nombre.

- UA El Calvario 1, esta unidad de actuación proviene de la delimitada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento con el nombre de unidad de actuación 1. El proyecto de Reparcelación de esta unidad de actuación fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera con fecha 14 de octubre de 1995, interponiéndose Recurso Contencioso Administrativo contra la citada aprobación. Con fecha 15 de marzo de 1999 se dictó Sentencia en el citado Recurso Contencioso Administrativo estimándose el





recurso formulado y declarando la nulidad del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación 1 debido a la imposición de deberes de cesión de terrenos para dotaciones por encima de lo exigible legalmente. En base a lo anterior, se ha procedido a redelimitar la unidad de actuación excluyendo los terrenos consolidados por la urbanización y estableciendo para esta unidad las cesiones exigidas legalmente. Por lo tanto, esta unidad de actuación se debe considerar de régimen transitorio, ya que cumple con lo determinado en la citada sentencia.

- La UA Ladera, 1, UA Ladera 2 y UA Ladera 3 son unidades de actuación delimitadas por el Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera, modificando el Plan General el nombre y el sistema de ejecución.

- La UA Colegios, proviene de la unidad de actuación 10.3 delimitada por las Normas Subsidiarias. El Plan General amplía su ámbito con el fin de recoger el suelo en que el Ayuntamiento pretende la ejecución de viviendas protegidas.

- UA El Liriaz 2, esta unidad de actuación proviene de la delimitada por las Normas Subsidiarias bajo la denominación UA 23. En esta unidad de actuación 23 se contemplaba la ordenación establecida en el Convenio Urbanístico con los anteriores propietarios de fecha 11 de julio de 1990. Dado que han cambiado los propietarios de esta unidad de actuación y que se han realizado obras de edificación que fueron objeto de un expediente de infracción urbanística que perjudicó a terceros adquirentes de viviendas, es necesario proceder a modificar la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias en base al Convenio Urbanístico de fecha 23 de junio de 2000.

A continuación se analizan las unidades de actuación delimitadas por el Plan General.





El citado artículo 36.3 admite que, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, podrá minorarse la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión. En este supuesto se encuendran las unidades de actuación Colegio La Lomada, El Molinito 1, El Molinito 2 y El Langrero. Se analiza, a continuación, cada una de ellas, donde se justifica su escasa entidad.

- UA Colegio La Lomada, esta unidad de actuación tiene por objeto, entre otros, la obtención de los terrenos dotacionales con un uso docente para la ampliación del Colegio existente. La cesión es de 52,34 metros de suelo por cada cien metros cuadrados edificables, superior a lo exigido legalmente, sin embargo, no cumple la reserva de que al menos el 50% corresponda a espacios libres, ya que a espacios libres se destina un 2,30%. Ello es debido a que en esta unidad se ha considerado prioritario la obtención del terreno para la ampliación del colegio ya que en la zona al encontrarse rodeada de suelo rústico no es tan deficitaria de espacios libres.

- UA El Molinito 1 y UA El Molinito 2; estas dos unidades también se sitúan en el encuentro del suelo urbano con el suelo rústico, por lo que la zona no es deficitaria en espacios libres y dada la estructura de la propiedad y el carácter rural del núcleo no es posible aumentar la superficie de cesión dada que sería imposible lograr la equidistribución de beneficios y cargas.

- UA El Langrero, en esta unidad se ceden 42,17 metros de suelo por cada cien metros cuadrados edificables con destino a espacios libres y equipamiento deportivo, por lo tanto cumple con lo dispuesto en primer término el artículo 36.3, sin embargo no cumple con que de esa reserva, al menos el 50% corresponda a espacios libres. Se ha determinado que las necesidades reales de las que adolece el ámbito es de un equipamiento deportivo, por lo que se aumenta la superficie de cesión para este uso en detrimento de la espacios





libres, ya que, al igual que ocurre con otras unidades de actuación, al estar situada en el borde del suelo urbano con el suelo rústico, su necesidad de espacios libres no es tan apremiante como la de un equipamiento deportivo, ya que con la previsión de una plaza y un área ajardinada es suficiente para las demandas de la población. El aumento de los espacios libres, manteniendo la previsión de superficie para el equipamiento deportivo, conllevaría a la imposibilidad de obtener la superficie para ambas cesiones.

A continuación se incluye un cuadro donde se refleja la superficie edificable ( $m^2c$ ), la superficie necesaria de reserva de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100  $m^2$  de edificación ( $40m^2s/100 m^2c$ ), la superficie que reserva la unidad o sector para espacios libres y dotaciones ( $m^2s$  EL y D) y la superficie destinada por la unidad o sector para espacios libres ( $m^2s$  EL) de las unidades de actuación delimitadas por el Plan General y los sectores de suelo urbanizable con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.3.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	$m^2c$	$40m^2s/100m^2c$	$m^2s$ EL y D	$m^2s$ EL
Acceso a Casablanca	2.683		1.073,20	1.074,00
18	2.485		994,00	740,50
Camino a Puntallana	9.956		3.982,40	4.246,60
La Charca	3.492		1.396,80	1.401,40
El Molino	8.734		3.493,60	4.534,60
Banda del Francés	9.152		3.660,80	3.750,40
Casa Nieves	947		378,80	481,30
Camino San Cristóbal PP	11.025		4.410	2.755

SECTOR	$M^2c$	$40m^2s/100m^2c$	$M^2s$ EL, D y E	$M^2s$ EL
El Lamero	51.636	$\geq 19.283,60$	$\geq 20.654$	$\geq 10.327$
El Liriazó	18.437	$\geq 7.374,80$	$\geq 7.375$	$\geq 3.688$
Casablanca	34.597	$\geq 13.839,00$	$\geq 13.839$	$\geq 6.920$





### 6.3.5 DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El artículo 32.2 A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece la obligación de adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El Plan General determinar que un porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbanizable será destinada a viviendas protegidas, así tal adscripción será para cada sector de suelo urbanizable no ordenado el siguiente:

Sector	Sup. Edificable Residencial m <sup>2</sup> c	Sup. Edificable VP	%
EL LAMERO	44.136	10.327	23,39
EL LIRIAZO	18.437	0	0
CASABLANCA	32.597	12.108	37,14
Total	95.170	22.435	23,57

Del anterior cuadro se comprueba que el 23,57 %, como mínimo, de la edificabilidad residencial del conjunto de los sectores se deberá destinar a viviendas protegidas.

A continuación se determina el porcentaje de viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado no de régimen transitorio (RT) y en el suelo urbano sujeto a plan parcial.





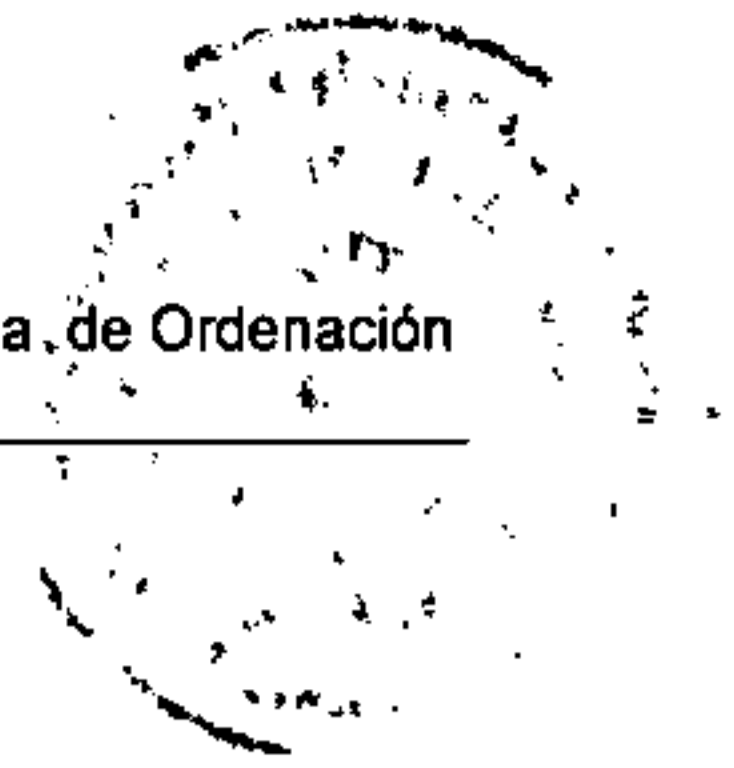
Ambito	Sup. Edificable residencial	Sup. Edificable Total m <sup>2</sup> c	Sup. Edificable VP	%
COLEGIOS		10.029	2.574	25,66
LLANO DE LA VILLA		20.251	1.822	9,00
EL LIRIAZO		20.835	0	0
CAMINO SAN CRISTÓBAL		11.025	2.205	20
EL MOLINITO		9.407	0	0
EL LANGRERO		8.091	0	0
PLAYA SANTIAGO		10.099	8.278	81,96
Total		89.737	14.879	16,58

Ambito	Sup. Edificable residencial	Sup. Edificable total m <sup>2</sup> c	Sup. Edificable VP	%
Suelo urbanizable		95.170	22.435	23,57
Suelo urbano no consolidado no RT		89.737	14.879	16,58
Total		184.907	37.314	20,17

De este último cuadro se comprueba que el 20,17 % de la edificabilidad de los suelos considerados se destina a viviendas protegidas.

Una vez realizadas las actuaciones necesarias de puesta en marcha de los sectores residenciales, y que se edifiquen todas las viviendas protegidas se logrará paliar la carencia de este tipo de viviendas, y ello coadyuvaría que no se produzca la acción edificatoria al margen del planeamiento y se actúe de forma contundente dentro del marco de la legislación sobre disciplina urbanística.





### 6.3.6. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA RESIDENCIA

La distribución espacial del uso residencial responde básicamente a los núcleos ya existentes donde se concentra tal actividad.

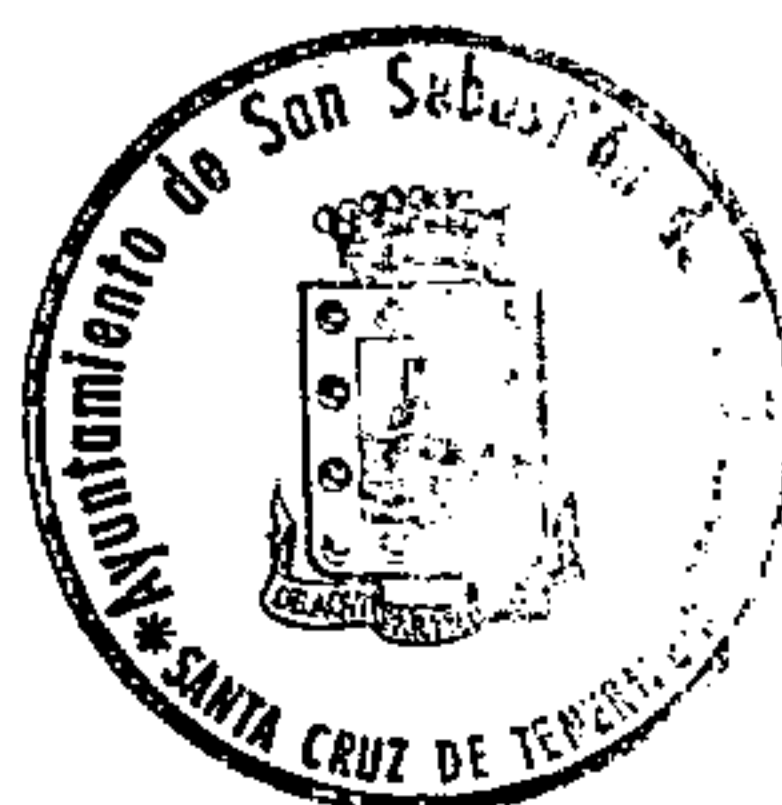
En el suelo urbano no consolidado, y siguiendo las determinaciones de la legislación aplicable, se distingue entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y para las que se ha iniciado su gestión urbanística; las unidades de actuación de nueva creación.

Las nuevas propuestas de desarrollos residenciales se realizan con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial en un amplio horizonte temporal que se ha determinado en 10 años, y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado. Los nuevos sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Por tanto, el uso residencial se organiza a partir del siguiente esquema básico de distribución espacial:

#### A) ZONA SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Esta zona incluye el suelo urbano de San Sebastián de La Gomera, los sectores de suelo urbanizable no ordenado de El Lamero, El Liriaz y Casablanca.







PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

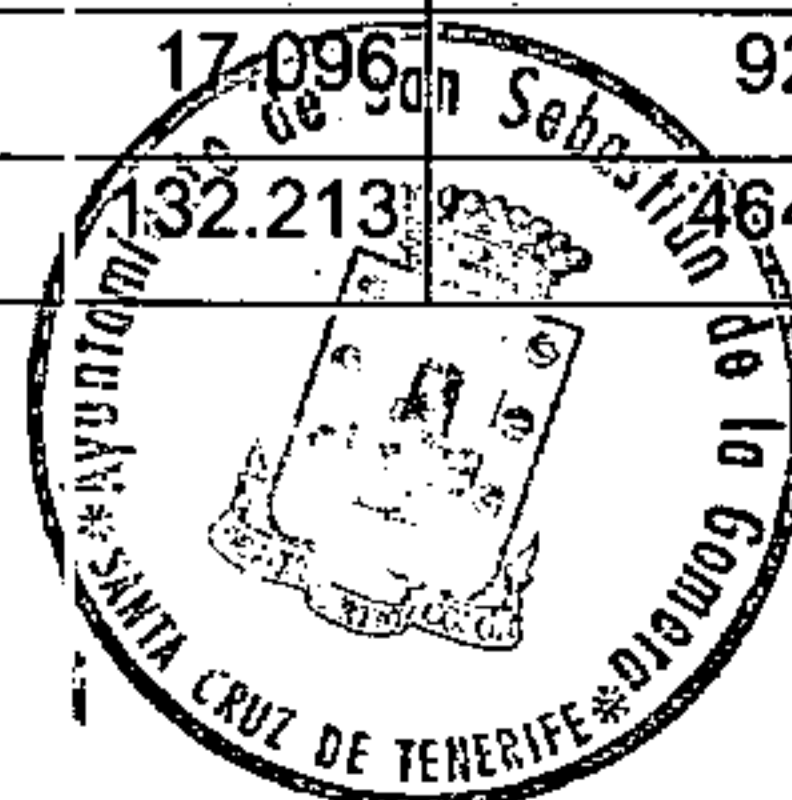
	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	855.993	3.130	10.769
Suelo Urbano No Consolidado	134.691	568	1.995
Suelo Urbano No Consolidado (RT)	109.646	1.199	4.194
Suelo Urbano No Ordenado (PP)	21.549	110	366
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores No Ordenados	164.795	949	3.322
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>1.286.674</b>	<b>5.956</b>	<b>20.646</b>

B) ZONA EL MOLINITO - LANGRERO

Comprende el suelo urbano de El Molinito y El Langrero y el asentamiento rural de El Molinito.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN EL MOLINITO - LANGRERO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	87.412	215	754
Suelo Urbano No Consolidado	24.396	128	450
Suelo Urbano No Consolidado (RT)	3.309	29	102
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	<b>17.096</b>	<b>92</b>	<b>275</b>
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>132.213</b>	<b>464</b>	<b>1.581</b>





C) ZONA PLAYA SANTIAGO - TECINA

Comprende el suelo urbano de Playa Santiago y los sectores de suelo urbanizable ordenado de San Juanito y Pueblo D. Thomas.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN PLAYA SANTIAGO -  
TECINA

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	136.034	344	1.100
Suelo Urbano No Consolidado	13.000	76	266
Suelo Urbano No Consolidado (RT)	8.332	63	221
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores Ordenados*	314.313	839	3.356
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>471.679</b>	<b>1.322</b>	<b>4.943</b>

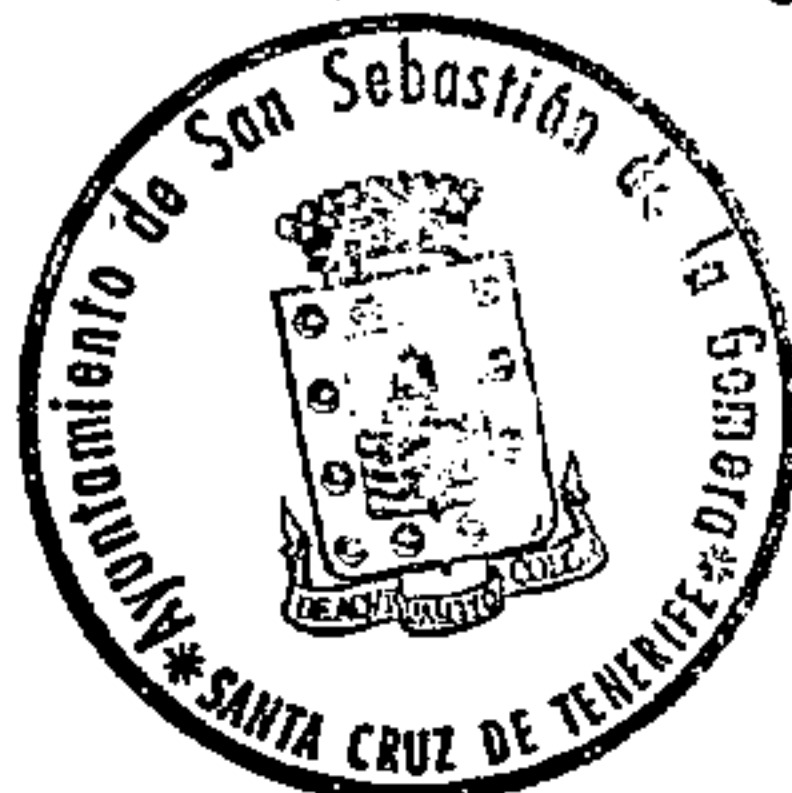
\* No se encuentran incluidos los 32 habitantes y 8 viviendas del sector ordenado turístico CGT.

D) ZONA AVALOS- EL CLAVO

El uso residencial son los 114 habitantes del sector de suelo urbanizable ordenado Bahía de Avalos y los 616 habitantes del sector de suelo urbanizable ordenado La Villa-Lomo del Clavo.

E) ZONA ASENTAMIENTOS RURALES DEL BARRANCO DE LA VILLA

Comprende los asentamientos rurales de San Antonio, El Jorado, El Atajo, Cañada Inchereda, San Bartolo, Lomito Fragoso, Chejelipes y La Laja.





PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTOS RURALES DEL BARRANCO DE LA VILIA

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
ASENTAMIENTO RURALES	111.701	294	882
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	111.701	294	882

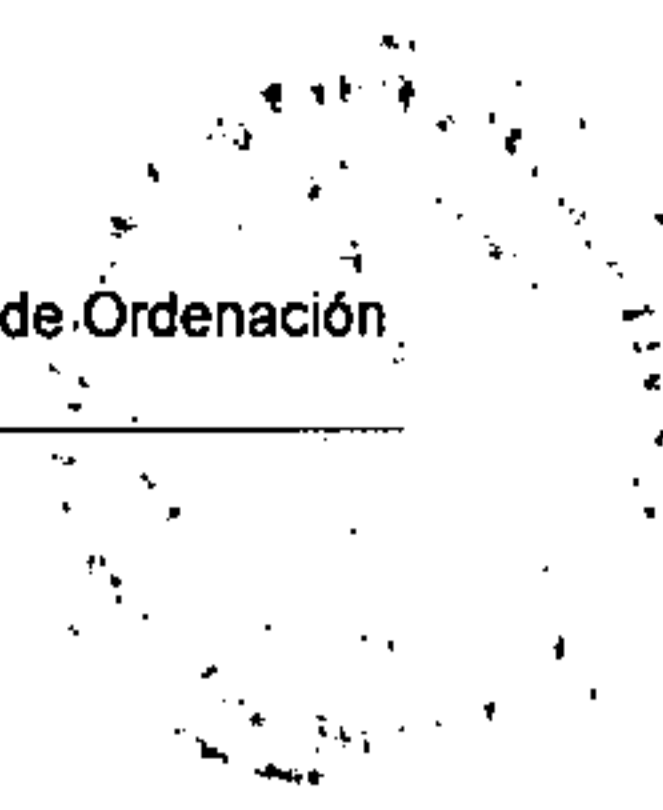
F) ZONA ASENTAMIENTOS RURALES DE LA ZONA SUR Y BARRANCO SANTIAGO

Comprende los asentamientos rurales de Ayamosna, Jerduñe, Vegaipala, Benchijigua, Lo del Gato, Las Toscas, Tejade, Seima, Taco, Pastrana y El Cabezo.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTOS RURALES DE LA ZONA SUR Y BARRANCO SANTIAGO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. aprox.	Nº Hab. max. aproximado
ASENTAMIENTO RURALES	115.805	167	500
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	115.805	167	500





## 6.4.- EL DESARROLLO TURÍSTICO

San Sebastián de La Gomera se ha mantenido exento de intervenciones urbanísticas poco deseables del sector turístico y que hubieran condicionado el modelo de ordenación del territorio y la calidad de vida de sus habitantes. Los sectores previstos, en su actual concepción, se consideran en tal sentido actuaciones prudentes en su concepto y cuantificación.

En definitiva, se trata de mantener la oferta turística alojativa ya prevista en el planeamiento. No realizándose nuevas propuestas respecto a la distribución territorial del uso turístico contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El criterio aplicado de no incluir nuevos desarrollos turísticos, se basa en que la oferta existente o prevista para tal uso turístico es suficiente para el periodo de tiempo lógico de planificación. La oferta se considera cubierta con los establecimientos existentes y los planes parciales en vía de ejecución.

Los sectores de suelo apto para urbanizar con destino turístico clasificados por las Normas Subsidiarias, y que cuentan con ordenación pormenorizada establecida a través del pertinente Plan Parcial, se clasifican por este Plan General como sectores turísticos de suelo urbanizable ordenado. Por tanto, se mantienen como sectores de suelo urbanizable turístico, en la categoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado, los sectores de Bahía de Avalos, CGT y La Villa-Lomo de El Clavo.

### A) ACTUACIONES PROPUESTAS PARA LA CREACIÓN DE UNA OFERTA COMPLEMENTARIA RECREATIVA Y DE OCIO.

Una de las conclusiones que pueden sacarse de la información que sobre el sector turístico se incluye en la Memoria de Información es la existencia de un





deficit en cuanto a equipamientos recreativos y de ocio complementarios a la oferta alojativa prevista.

En tal sentido, se referencian los equipamientos o infraestructuras turísticas complementarias ya existentes, las previstas en el planeamiento, y las propuestas que al respecto se realizan.

- En Bahía de Avalos:

- Acondicionamiento de la playa y construcción de un embarcadero para deportes náuticos.

- Creación del Pueblo previsto en el planeamiento parcial.

- En El Clavo:

- Propuesta de actuación en el barranco y la playa (no vinculante).

- En El Liriazó:

- Mirador del Teide, junto a El Faro

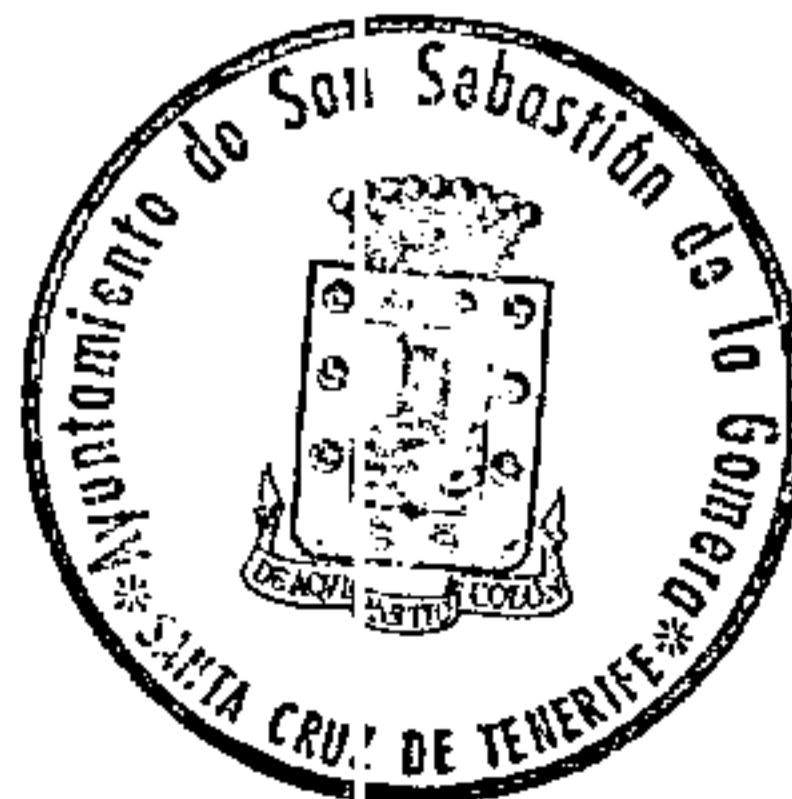
- Equipamiento deportivo y cultural junto al Parador

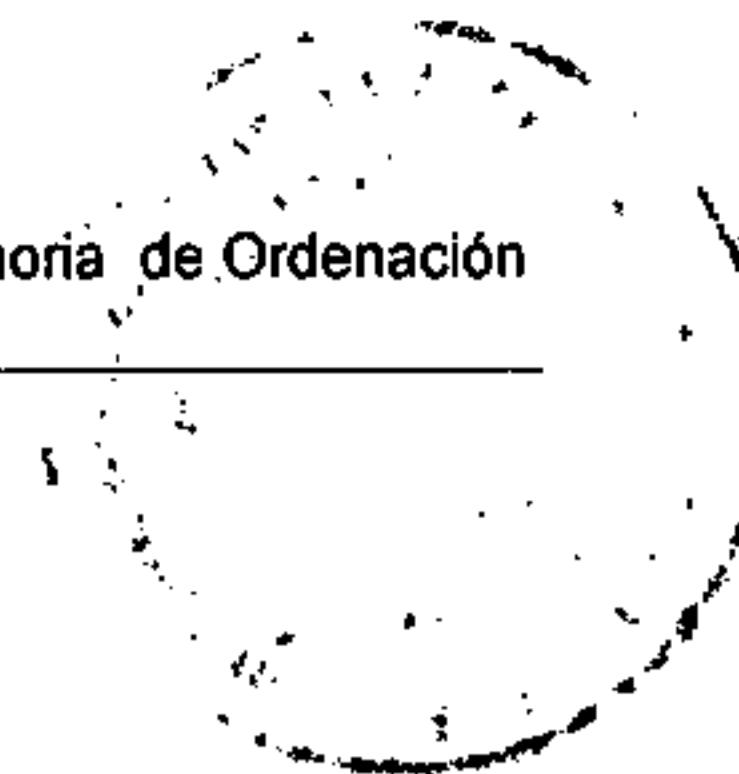
- En la Villa de San Sebastián:

- Centro de Visitantes

- Itinerario cultural por el Centro Histórico de la Villa

- Puerto Deportivo





- En Santiago:
  - Las instalaciones de equipamiento propias de las instalaciones hoteleras existente y prevista.
  - Campo de golf de 18 hoyos y equipamiento complementario del Barranco de Tapahuga para la práctica, enseñanza y entrenamiento de este deporte.
  - Equipamiento de la Playa de Tapahuga.
  - Club Laurel de Playa Santiago

De lo anterior se deduce que los nuevos proyectos turísticos, en cualquier caso, están ligados a una oferta complementaria recreativa o de ocio, salvo aquellos casos singulares en que la oferta complementaria tiene ya su propio carácter diferencial y de especial interés.

## B) LA OFERTA TURÍSTICA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO

La oferta alojativa global en San Sebastián de La Gomera está polarizada en el núcleo capitalino y en la zona de Santiago, fundamentalmente en Tecina, existiendo actualmente 984 plazas hoteleras de carácter turístico, 160 plazas en hoteles de ciudad, 506 plazas en apartamentos turísticos, 121 plazas en la categoría de pensiones, y 62 plazas en viviendas turísticas de carácter rural.

En el casco de la Villa de San Sebastián es donde se sitúan los únicos tres hoteles de ciudad y las cinco pensiones con que cuenta el municipio, que en conjunto suman las 281 plazas alojativas. Todos estos establecimientos se concentran en las calles del Medio y Ruiz de Padrón del casco histórico y cubren fundamentalmente la demanda alojativa de la población flotante no turística.



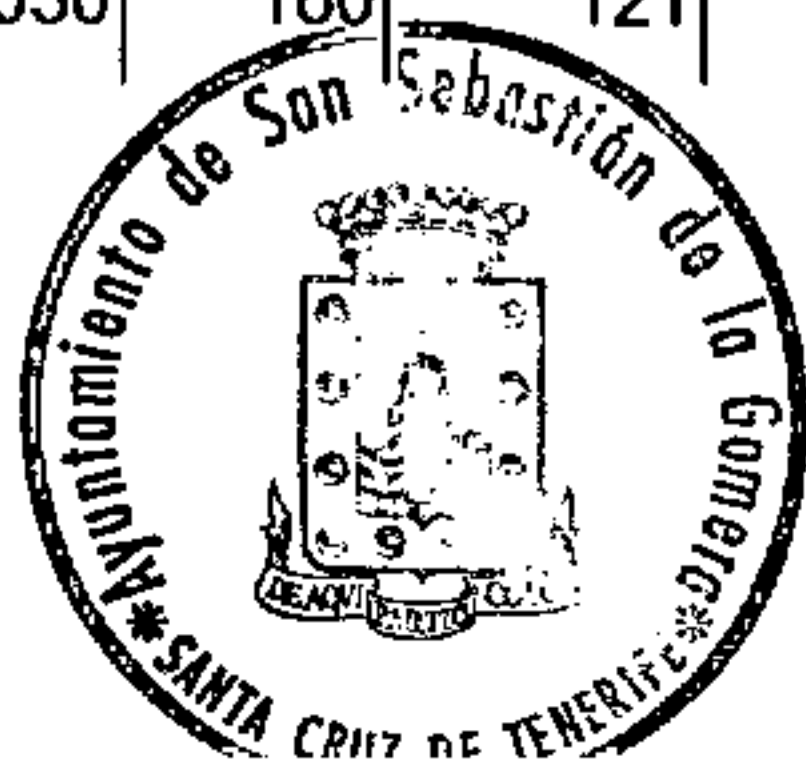


**ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS EN SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**

DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	PLAZAS	ZONA
<b>HOTELES TURÍSTICOS</b>			
Parador Nacional	4 estrellas	116	San Sebastián
Jardín Tecina	4 estrellas	868	Santiago
Finca El Cabrito	2 estrellas	46	
<b>TOTAL PLAZAS</b>		<b>1.030</b>	
<b>HOTELES DE CIUDAD</b>			
Torre del Conde	3 estrellas	72	San Sebastián
Villa Gomera	2 estrellas	32	San Sebastián
Garajonay	2 estrellas	56	San Sebastián
<b>TOTAL PLAZAS</b>		<b>160</b>	
<b>PENSIONES</b>			
Hespérides	2 estrellas	12	San Sebastián
Colón	2 estrellas	15	San Sebastián
Colombina	1 estrella	66	San Sebastián
El Pajar	1 estrella	14	San Sebastián
Gomera	1 estrella	14	San Sebastián
<b>TOTAL PLAZAS</b>		<b>121</b>	
<b>APARTAMENTOS TURÍSTICOS</b>			
		401	San Sebastián
		105	Santiago
<b>TOTAL PLAZAS</b>		<b>506</b>	

**DISTRIBUCIÓN POR ZONAS DE LA OFERTA DE ALOJATIVA TURÍSTICA EXISTENTE EN SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**

ZONAS	TIPO ESTABLECIMIENTO/Nº PLAZAS					TOTAL Nº PLAZAS POR ZONAS
	Hotel Turístico	Hotel de ciudad	Pensiones	Apartamento Turístico	Vivienda Turística	
San Sebastián	116	160	121	401	13	530
Santiago	868			105	37	1.010
El Cabrito	46					46
Chejelipes					3	3
Benchijigua					9	9
<b>Total</b>	<b>1.030</b>	<b>160</b>	<b>121</b>	<b>506</b>	<b>62</b>	<b>1.879</b>





Datos de octubre de 1999  
Fuente: Patronato Insular de Turismo de La Gomera  
Elaboración propia

En el cuadro siguiente se refleja el esquema general de la oferta alojativa global existente en los municipios de la isla, diferenciando según tipos de establecimientos; y los datos sobre las características de los establecimientos hoteleros del municipio, así como la distribución por zonas del término municipal de la oferta alojativa turística actualmente existente.

**OFERTA ALOJATIVA GLOBAL EXISTENTE SEGÚN TIPO DE ESTABLECIMIENTO**

ESTABLECIMIENTOS	LA GOMERA	San Sebastián	Alajeró	Valle Gran Rey	Vallehermoso	Hermigua	Agulo
	nº pzas	nº pzas	nº pzas	nº pzas	Nº pzas	nº pzas	nº pzas
HOTELES TURÍSTICOS	1.030	1.030	0	0	0	0	0
HOTELES DE CIUDAD	160	160	0	0	0	0	0
PENSIONES	332	121	31	104	60	16	0
APART. TURÍSTICOS	3.088	506	179	2.293	28	60	22
TOTAL PLAZAS ALOJATIVAS	4.579	1.817*	210	2.397	88	76	22

Datos de octubre de 1999  
Fuente: Patronato Insular de Turismo de La Gomera  
Elaboración propia

\* La diferencia con respecto al cuadro anterior radica en la no inclusión dentro de los cuadros de características de las viviendas turísticas.

**C) LA OFERTA TURÍSTICA PREVISTA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Y SUS MODIFICACIONES**

Una vez cuantificada la oferta alojativa turística existente, resulta necesario también analizar las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes desde 1992 y las que se derivan de las modificaciones puntuales.

Previamente, hay que expresar que en el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se determinó una reducción de las capacidades







alternativas previstas en el documento de tramitación para algunos de los sectores turísticos delimitados, atendiendo así a la pertinente adaptación de los sectores a las determinaciones de sus respectivos estudios de impacto ambiental, que el Ayuntamiento obligó a formular y tramitar de forma paralela a las propias Normas Subsidiarias, a través de las obligaciones contenidas en los respectivos convenios urbanísticos suscritos con las empresas promotoras.

En tal sentido, el documento de planeamiento general del municipio aprobado definitivamente en 1992 clasificó tres sectores de suelo apto para urbanizar con destino turístico, con la siguiente capacidad alojativa tras la modificación puntual en el sector CGT:

	Plazas Hoteleras	Plazas Extrahoteleras	Total Plazas
Sectores Turísticos			
Sector T-1.- Bahía de Avalos.-	600	1.500	2.100
Sector T-2.- La Villa-Lomo del Clavo.-	525	775	1.300
Sector T-3.- CGT.-	888	0	888
TOTAL DE PLAZAS TURÍSTICAS EN S.A.P.U. TURÍSTICOS .-			4.288 plazas

Los correspondientes Planes Parciales de cada uno de los sectores se encuentran aprobados definitivamente. En la actualidad se encuentran en ejecución estos sectores, y por parte de los promotores de los sectores se propuso una reducción del número de plazas previstas por las Normas Subsidiarias que se concretan en las siguientes:

En el sector Bahía de Avalos, se solicitó una ampliación del Hotel en la parcela número 2, aumentando el número de plazas en 147. El Plan Parcial preveía para esta parcela el uso de apartamentos turísticos de tres llaves y 148 plazas. Para la parcela número 5, en la que se preveían 292 plazas en apartamentos turísticos de tres llaves, se solicitó licencia para 205 plazas. Todo esto, implica una reducción de 88 plazas con respecto a las previstas.





En el sector La Villa-Lomo del Clavo, como consecuencia de la alegaciones presentadas, las parcelas A-1, A-2, A-3, A.4, A-5, CJC-1 a CJC-4 y CJ-1 a CJ-10 con un uso residencial turístico tendrán un uso residencial, lo que produce una reducción de las plazas extrahoteleras de 775

De todo lo anterior se desprende que el número de plazas a desarrollar en cada uno de los sectores es:

	Plazas Hoteleras	Plazas Extrahoteleras	Total Plazas
Sectores Turísticos			
Bahía de Avalos.-	747	1.151	1.898
La Villa-Lomo del Clavo.-	525	0	525
CGT.-	888	0	888
TOTAL DE PLAZAS TURÍSTICAS EN SECTORES TURISTICOS .-			3.311 plazas

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el ámbito de la U.A. 2 y U.A. 5, determinó el uso hotelero para el edificio singular situado en la UA-5, con 117 plazas.

De todo lo anterior resulta un total de 3.428 plazas alojativas turísticas que resultarían en los sectores turísticos de suelo urbanizable ordenado y de la citada Modificación Puntual, de las que 2.160 se desarrollarán en hoteles de cuatro estrellas como mínimo.

Por tanto, si a la oferta alojativa actual del municipio se le incorporan las previsiones contenidas en el planeamiento general vigente resulta una capacidad alojativa turística total de 5.245 plazas, sin incluir las plazas de las viviendas turísticas, de las que 3.144 son en establecimientos hoteleros (todos de cuatro estrellas), 444 en establecimientos hoteleros de 2 estrellas y pensiones, y 1.657 en establecimientos extrahoteleros, tal y como se expresa de forma esquemática en el cuadro siguiente.





**OFERTA ALOJATIVA TURÍSTICA EXISTENTE, PREVISTA Y EN TRAMITACIÓN A OCTUBRE DE 1999**

	Zona	Plazas Hoteleras	Plazas Extra-hoteleras	Viviendas Turísticas	Total
EXISTENTES	San Sebastián	397	401	13	811
	Santiago	868	105	37	1.010
	El Cabrito	46			46
	Asentamientos			12	12
total existentes		1.311	506	62	1.879
PREVISTAS	U.A. 5	117	0		117
	P.P. Avalos	747	1.151		1.898
	P.P. El Clavo	525	0		525
	P.P. CGT	888	0		888
total previstas		2.277	1.151		3.428
Total existentes y previstas		3.588	1.657	62	5.307

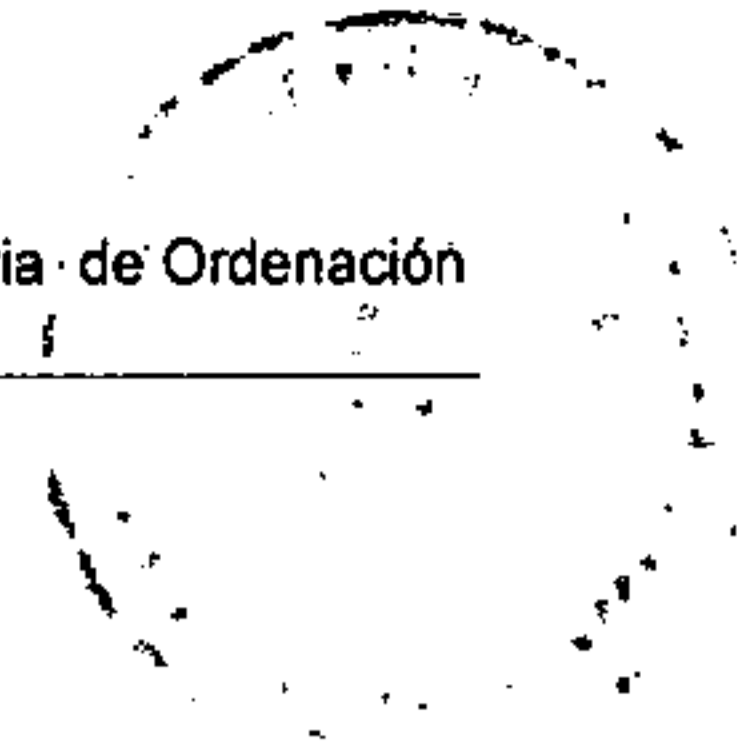
Elaboración propia

En los cuadros de características del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y en el cuadro resumen se puede apreciar la cuantificación de la oferta turística en suelo urbano y suelo urbanizable. De los mismos, se deriva la siguiente cuantificación de la oferta global de alojamiento turístico (sin contar con el posible desarrollo de instalaciones de turismo rural, no relevante a efectos cuantitativos).

	Plazas alojativas
S. urbano	1.888
S. urbanizable ordenado	3.311
S. urbanizable no ordenado	0
<b>Total plazas</b>	<b>5.199*</b>

\* La diferencia con respecto al cuadro anterior radica en la no inclusión dentro de los cuadros de características de las viviendas turísticas (62) y de la plazas alojativas de la Finca El Cabrito (46).





## 6.5.- USO INDUSTRIAL

Respecto al uso industrial, no se realizan nuevas propuestas de sectores con este uso.

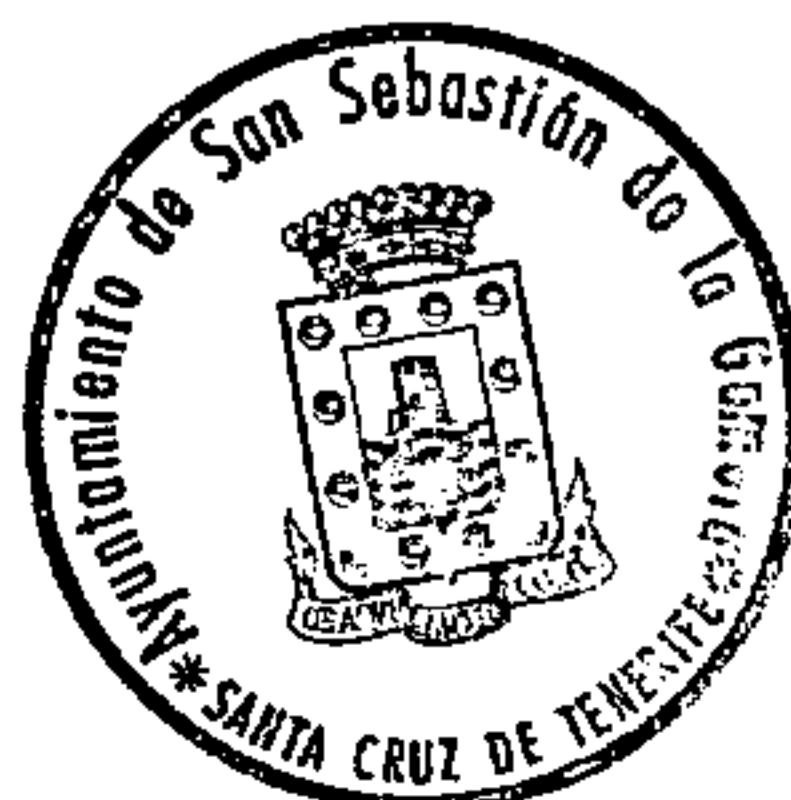
Las Normas Subsidiarias de Planeamiento preveían dos sectores de suelo urbanizable con uso industrial, Las Galanas y Los Tajinastes. El Plan General mantiene estos dos sectores, el de Las Galanas como suelo urbanizable ordenado y el de los Tajinastes como suelo urbanizable no ordenado, que se encuentra pendiente de su aprobación definitiva. Por lo que se entiende que con la puesta a disposición de este suelo se encuentra cubierta la demanda existente.

Además, con uso industrial se delimita una unidad de actuación, la UA El Calvario Industrial, situada en el ámbito de ordenación de suelo urbano de Las Galanas-El Calvario.

## 6.6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### A) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General y, en su caso, la del planeamiento de desarrollo.





El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie edificable de las parcelas lucrativas expresada en metros cuadrados edificables o construidos por los coeficientes de ponderación establecidos para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.

El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y -de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

#### B) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en Sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.





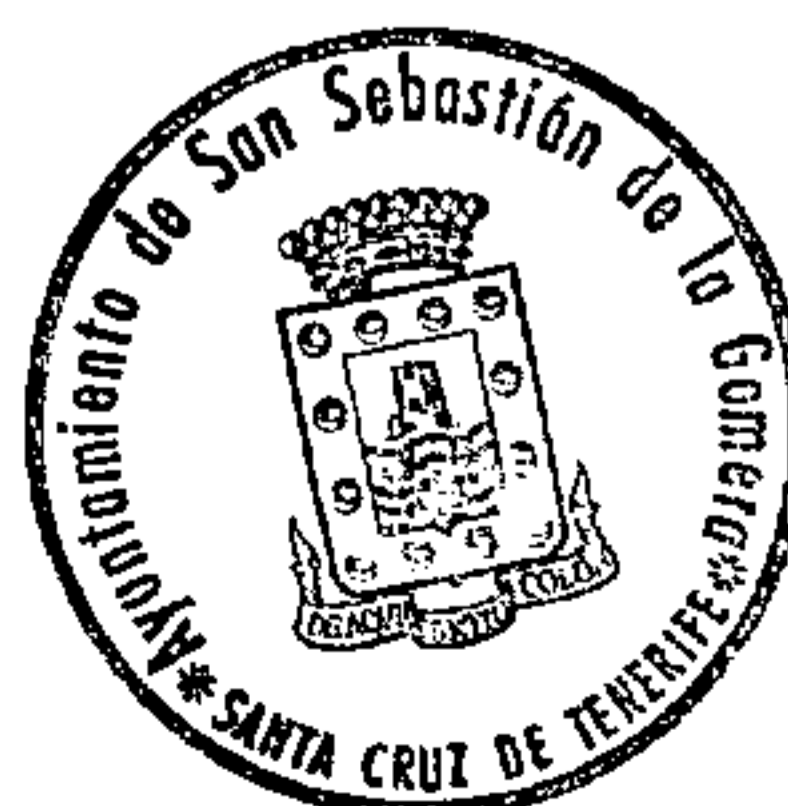
Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ordenado, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, que a continuación se especifican, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.

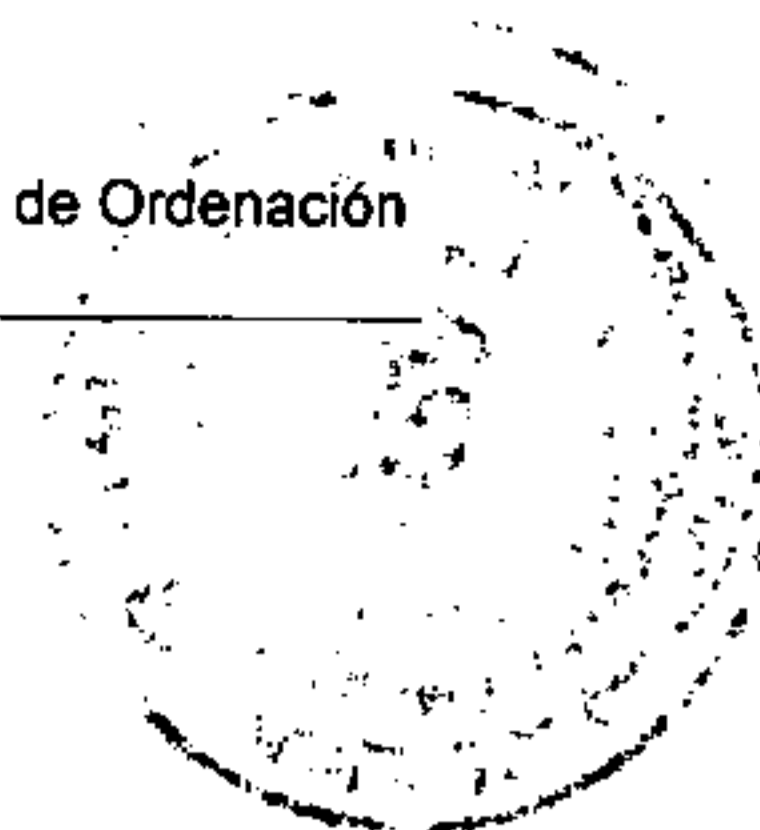
Así mismo, con carácter indicativo se incluye en el cuadro de características el aprovechamiento lucrativo y medio del suelo urbano consolidado y el no consolidado de régimen transitorio.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Como ya se indicó, con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:





	Cu
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,60
Turístico	1,00
Industrial	0,80
Comercial	1,50
Oficinas	1,00
Hostelería	1,50
Equipamiento privado	0,50

Tipología	Ct
Alineada a vial 1 planta (AV1p)	1,25
Alineada a vial 2 plantas (AV2p)	1,25
Alineada a vial con jardín 2 plantas (AVJ 2p)	1,50
Alineada a vial 3 plantas (AV3p)	1,00
Alineada a vial con jardín delantero y trasero 3,4,5 plantas (AVJ 3,4,5p)	*
Alineada a vial 4,5 plantas (AV4,5p)	1,00
Ciudad Jardín 1 (CJ1)	3,00
Ciudad Jardín 2 (CJ2)	2,25
Ciudad Jardín 3 (CJ3)	2,25
Abierta (AB) (> 0,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	4,00
Abierta (AB) (> 0,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	3,00
Abierta (AB) (> 0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	2,25
Abierta (AB) (> 0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,75
Abierta (AB) (> 1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,50
Abierta (AB) (> 1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,25
Abierta (AB) (> 2,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,00
Transición (TR)	1,50
Industrial (IN) (>0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,50
Industrial (IN) (>1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	1,00

\*El coeficiente de ponderación de la tipología alineada a vial con jardín delantero y trasero con altura  $\geq 3p$ , se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificación resultante.

Estos coeficientes se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificados por la situación actual del mercado, que ha producido, entre otros efectos, un gran aumento del precio de la vivienda en relación a los demás usos.





En cuanto a las tipologías, la variación del mercado de suelo y edificación no afecta en cuanto al valor relativo de unas y otras tipologías, y por lo tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.

#### D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se ha establecido para cada sector la superficie edificable máxima, tipología a utilizar, usos permitidos y compatibles, estableciendo en su caso para cada uno de ellos, los techos máximos y mínimos de superficie edificable. Por otro lado, se establecen para cada sector los porcentajes máximos y mínimos de superficie edificable que se ha de destinar al uso residencial adscrito a algún régimen de protección pública.

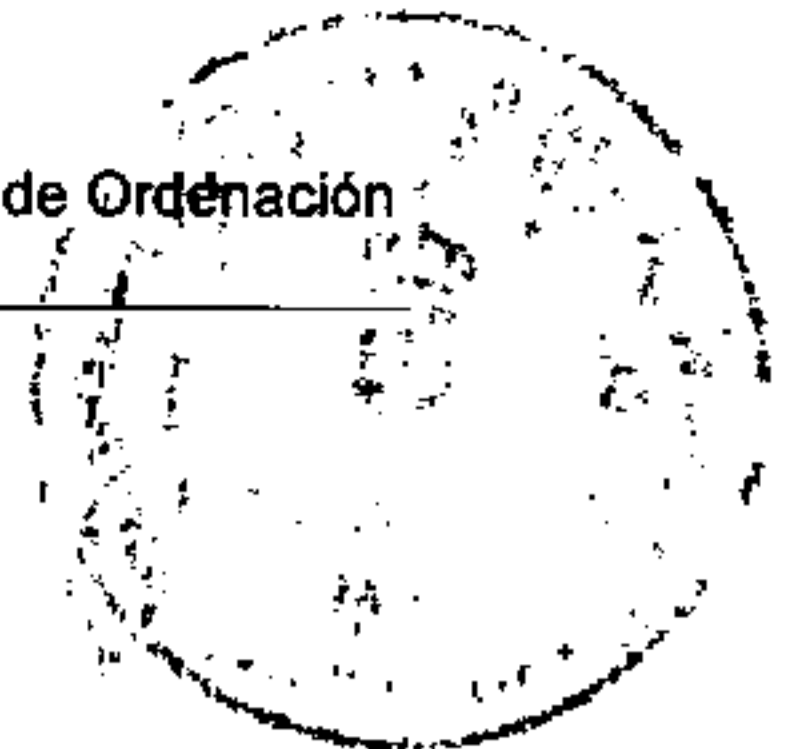
Para obtener y establecer el aprovechamiento lucrativo de cada sector, se ha considerado necesario realizar una distribución indicativa de la superficie edificable por usos y tipologías en base a los parámetros anteriormente indicados.

#### EL LAMERO

Uso	C. pond uso	Tipología	C.edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S.const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial (V.P.)	0,60	Abierta	>2,00	1,00	10.324	6.194
Residencial	1,00	Abierta	>1,50	1,25	23.812	29.765
Residencial	1,00	Abierta	>1,00	1,50	10.000	15.000
Comercial	1,50	Abierta	>0,75	1,25	7.500	14.062
TOTAL					51.636	65.021







**EL LIRIAZO**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprov Uda
Residencial	1,00	CJ1	0,40	3,00	3.687	11.061
Residencial	1,00	CJ3	0,75	2,25	14.749	33.185
<b>TOTAL</b>					<b>18.436</b>	<b>44.246</b>

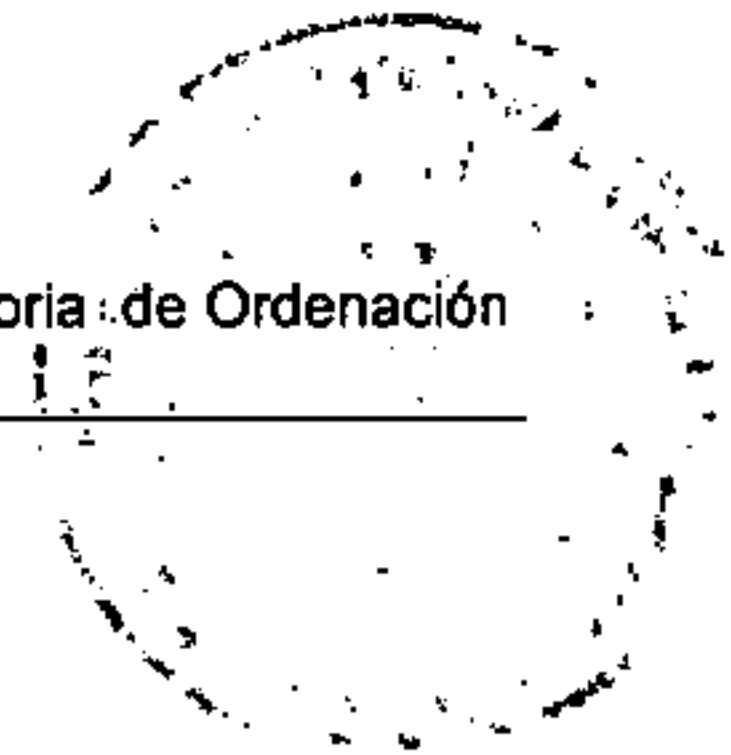
**CASABLANCA**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprov Uda
Residencial (V.P)	0,60	Abierta	>1,50	1,25	12.108	9.081
Residencial	1,00	Abierta	>1,00	1,50	10.000	15.000
Residencial	1,00	Abierta	>1,50	1,25	10.489	13.111
Comercial	1,50	Abierta	>1,50	1,25	2.000	3.750
<b>TOTAL</b>					<b>34.597</b>	<b>40.942</b>

Sector	Sup. Dominio Privado	Aprovechamiento Uda	Ap. Medio Indicativo Uda/m <sup>2</sup> s	AP. Medio Máximo Uda/m <sup>2</sup> s
EL LAMERO	68.871	65.021	0,944	0,95
EL LIRIAZO	52.678	44.246	0,839	0,85
CASABLANCA	43.246	40.942	0,946	0,95
<b>TOTAL</b>	<b>184.702</b>	<b>167.415</b>	<b>0,906</b>	

Del anterior cuadro se puede observar que la diferencia de aprovechamiento entre sectores oscila entre 0,85 y 0,95 por lo que se cumple la exigencia de que no haya diferencias superiores al 15% entre sectores, y además, de la ordenación indicativa de los cuadros anteriores se comprueba que el aprovechamiento máximo establecido es coherente con la edificabilidad, usos y tipologías establecidas.





## 6.7.- MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD: EL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA

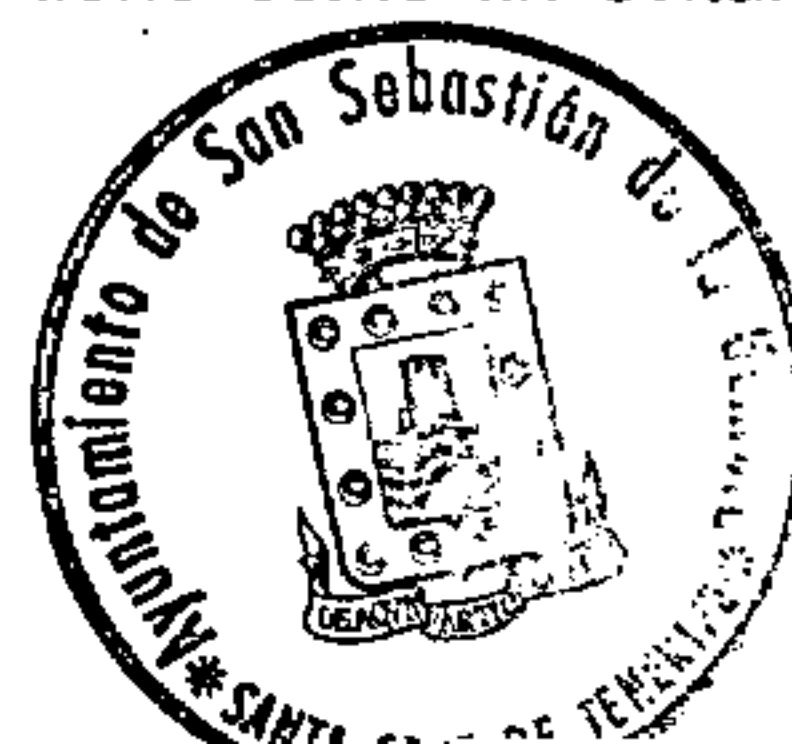
### A) RED VIARIA

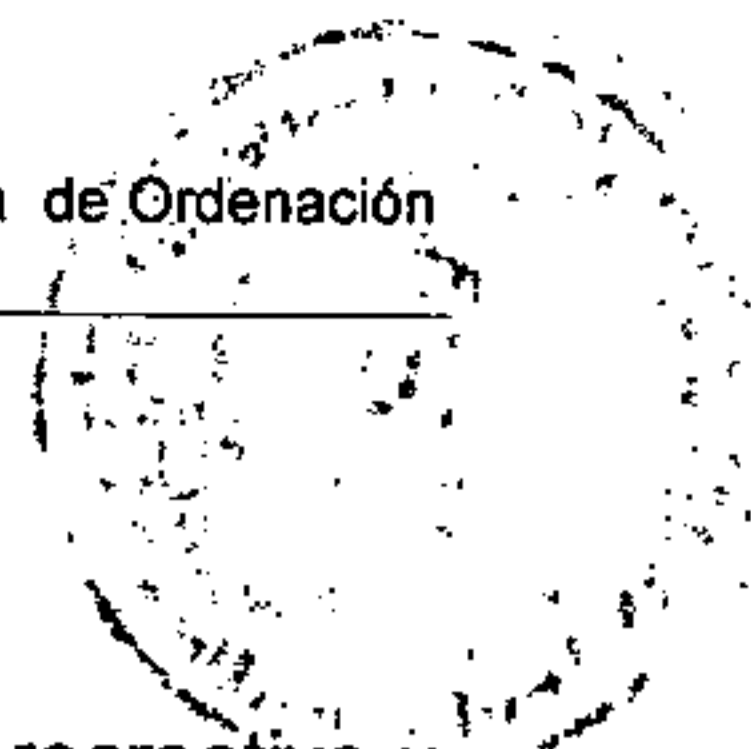
El casco urbano de la Villa es el punto de partida de la red viaria insular a partir de la infraestructura portuaria. A través del eje urbano de la Avenida de los Descubridores y la Vía de Ronda, que se mantienen como vías estructurantes, se enlaza con la carretera del Norte TF- 711 y con la carretera TF- 713 por la que se llega al centro y al Oeste de la isla, conectando desde ella con las vías por las que se accede a los núcleos de población del Sur, entre ellos el de Santiago dentro del propio término municipal de San Sebastián de La Gomera.

Además, también desde la Vía de Ronda se enlaza con la carretera a Chejelipes que sirve de acceso al núcleo de El Langrero, así como a los Asentamientos Rurales del entorno del Barranco de la Villa. Otra función de este eje viario es la de acceder a la trama viaria del casco urbano en los puntos de conexión de la Avenida de Colón y a través del enlace que se propone con el final de la calle de El Medio; y además, a través del puente y de la mencionada carretera TF-713, conectar con la trama urbana de los barrios de El Calvario y Las Galanas.

Se prevé el desdoblamiento de la sección del puente, permitiendo así una mejor accesibilidad con la alternativa de creación de dos rotondas a cada lado del mismo que mejoren la distribución del tráfico en ese conflictivo punto del viario.

De esta nueva rotonda, lindante con el sector residencial de El Lamero, se propone una nueva vía que discurre por el ámbito del sector residencial El Lamero hasta su confluencia con la vía que discurre al Sur de los suelos urbanizables industriales, que tiene como fin evitar que el tráfico de vehículos





pesados se realice por la primera línea de costa potenciando el uso recreativo y local de la Avenida de Los Descubridores.

Asimismo, se establece la necesidad de la continuidad de la Vía de Ronda, ascendiendo por el lindero Norte del barranco de la Villa hasta la parcela donde se construirá el nuevo hospital insular.

Entre las vías de nueva creación son de destacar las siguientes:

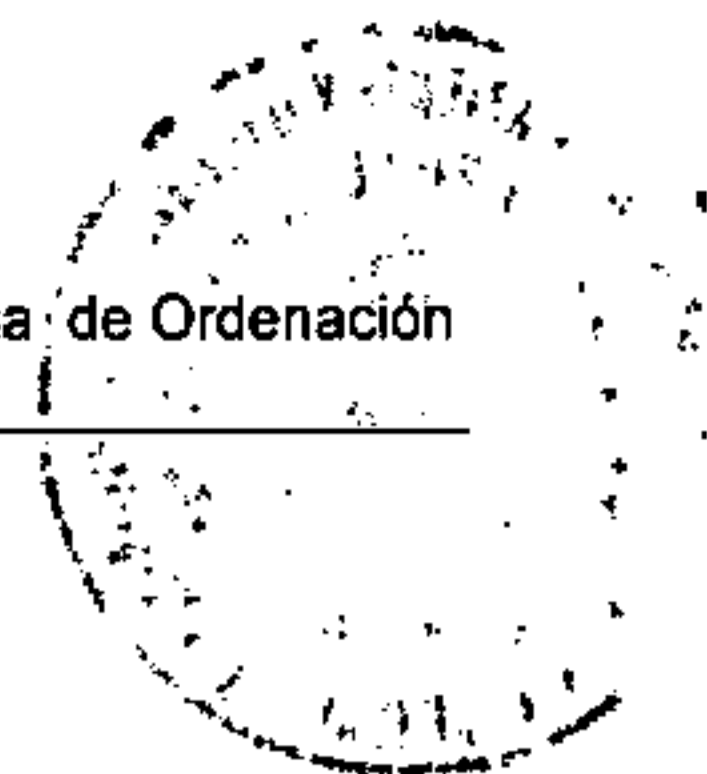
- a) Vía de acceso a las zonas residenciales y turísticas de La Lomada.

El principal elemento no existente del sistema general viario que se propone es la Vía de Acceso a las zonas residenciales y turísticas de La Lomada o Llano de la Villa.

En los epígrafes de la Memoria de Información correspondientes a la descripción del planeamiento vigente y en tramitación, y a la movilidad y accesibilidad actual en el territorio, ya se hizo referencia a la propuesta de la Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y del Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera, acerca del nuevo trazado de la carretera de acceso desde la Villa a La Lomada, que modifica el corredor previsto en las Normas Subsidiarias de 1992.

Por las dificultades que presentaba el anterior trazado de esta vía para alcanzar una óptima funcionalidad de acceso al barrio de la Lomada y permitir desde allí la conexión con los futuros enclaves turísticos de El Clavo y Avalos, debido a la accidentada topografía, las afecciones a numerosos edificios existentes y el impacto que suponía su trazado por la Ladera, se optó por alejar del caso urbano su origen desde la carretera TF- 711, previsto anteriormente nada más iniciar su recorrido, llevando tal conexión a un punto pasado el Asentamiento Rural de El Molinito Alto.





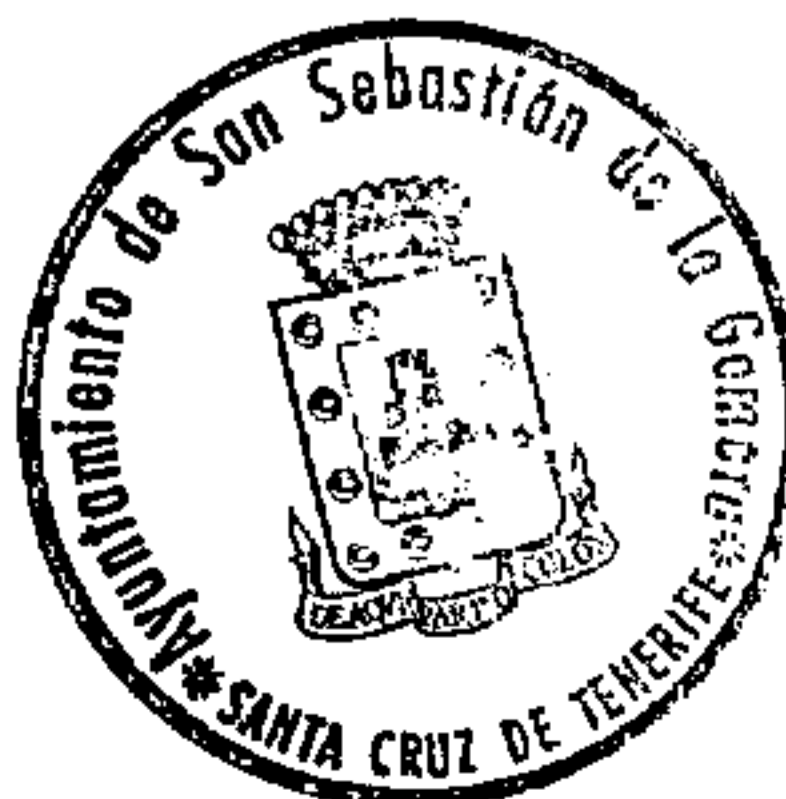
Esta carretera de acceso a La Lomada está contemplada dentro del Convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Cabildo Insular de La Gomera para la ejecución del Plan Cofinanciado de Mejora de la Red Viaria, cuya financiación será acometida por partes iguales por ambas administraciones, aportando cada una de ellas el 50%.

La necesidad de ejecutar este elemento de la red viaria general del municipio se ha convertido en un aspecto urgente y prioritario, por lo que este documento centra su esfuerzo en transmitir tal circunstancia, dadas las precarias condiciones actuales de accesibilidad y movilidad de la población residente en La Lomada.

Pero aún se agravará más la situación con las previsiones de desarrollo de las unidades de actuación allí delimitadas y las propuestas de nueva clasificación de suelo residencial, y el inicio de la ejecución de las obras de edificación de los sectores turísticos de El Clavo y Avalos, lo que implica la entrada en funcionamiento en un corto plazo de tiempo de las principales instalaciones hoteleras de ambos.

Todo ello convierte la ejecución de dicho nuevo elemento de la red viaria en un aspecto principal y sustancial para lograr una óptima movilidad y accesibilidad del tráfico de vehículos en uno de los lugares del término municipal con mayor problemática y con mayores previsiones de desarrollo.

Sin embargo, dicho lo anterior, debe mencionarse que aunque el trazado de esta vía reflejado en el Plano de Estructura General reproduce el proyecto de urbanización elaborado por el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, se ha realizado el esfuerzo de estudiar otras posibles alternativas dados los problemas de nueva índole que genera la solución propuesta.





Como alternativas de posible desarrollo futuro se ha previsto la posible conexión con La Lomada en otros puntos como son a la mitad de la subida a La Gallarda, frente a la Unidad de Actuación 17 y al Sur de la Unidad de Actuación 15, sobre suelo calificado como Dotaciones Públicas. Si estas alternativas fueran posibles técnicamente darán lugar a un acceso que facilitará una mejor relación con la zona residencial existente.

b) Vía de acceso al nuevo Hospital Insular.

Con la delimitación de la parcela prevista para la ubicación del nuevo Hospital Insular, entre los núcleos urbanos de El Molinito y El Langrero se hace necesario, para el acceso a la misma, la creación de una vía que permita la conexión de ésta con la red viaria existente.

Esta carretera está contemplada dentro del Convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Cabildo Insular de La Gomera para la ejecución del Plan Cofinanciado de Mejora de la Red Viaria, cuya financiación será acometida por partes iguales por ambas administraciones, aportando cada una de ellas el 50%.

En este sentido el trazado previsto parte de la rotonda de nueva creación, que enlaza con la vía de ronda anteriormente descrita, ascendiendo por el lindero Norte del Barranco de la Villa para encontrarse, en este primer tramo, con la rotonda de conexión con la carretera a Los Chejelipes, mejorando así la movilidad y accesibilidad a los citados núcleos.

El segundo tramo parte de la conexión con la carretera a Los Chejelipes, discurriendo entre el lindero norte del Barranco de la Villa y el parque urbano de nueva creación y accede de manera directa a la parcela del nuevo hospital.





c) Conexión zona industrial con la TF-713

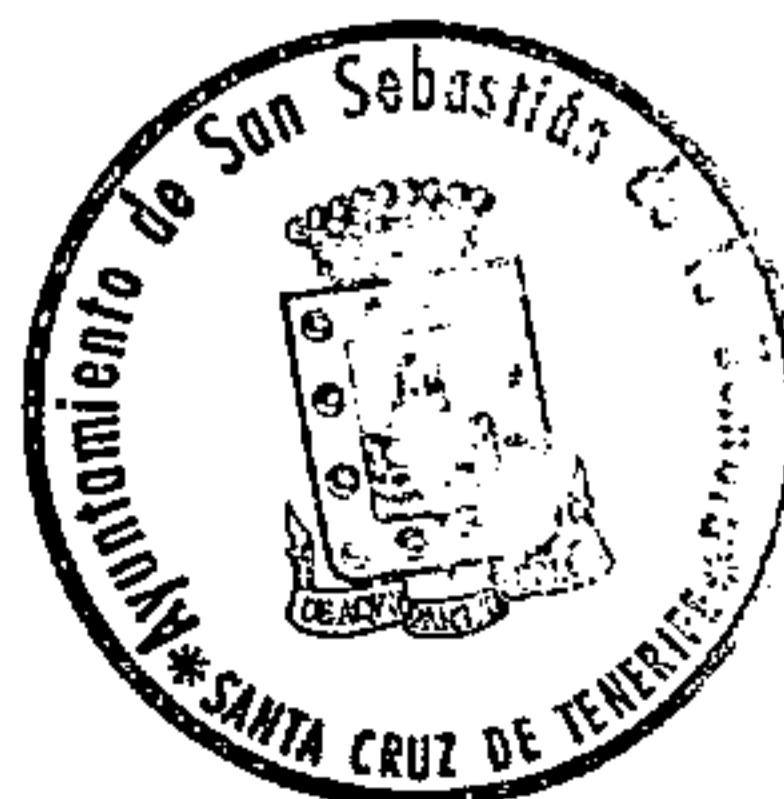
Se preve la conexión de la vía TF-713 con el sector industrial Los Tajinastes, su ejecución será a cargo del sector Los Tajinastes.

B) APARCAMIENTOS

Se realizan propuestas concretas respecto al uso de aparcamientos, planteando la creación de nuevas dotaciones que se mencionan a continuación.

El problema del déficit de aparcamientos existente en el municipio es algo que está íntimamente relacionado con la evolución que se ha producido en el parque móvil del municipio y con el escaso aumento que, en cambio, se ha producido y con la aún incipiente red de transporte público.

La problemática de la falta de aparcamientos es algo que se detecta de forma preocupante en una parte importante del casco de la Villa y de forma agudizada en el ámbito de La Ladera y en la zona portuaria, sobre todo en los momentos de gran afluencia de vehículos para el embarque. La realidad física y la escala urbana de San Sebastián de La Gomera impiden soluciones radicales para paliar este conflicto y las actuaciones ejecutadas o previstas en tal sentido (aparcamientos en el encauzamiento del barranco, en la avenida de acceso al Puerto, y en las plantas de sótano del Mercado y del Audillón) resultarán seguramente insuficientes en un corto espacio de tiempo, si tenemos en cuenta que en los dos últimos años el parque móvil ha aumentado en un 20% sin que se haya producido un crecimiento similar en el número de plazas, tanto en edificios como en el viario.





Probablemente una de las causas que ha agravado el problema es la falta de garajes en los edificios de viviendas construidos con anterioridad a las Normas Subsidiarias. Esto se detecta al comprobar en la Encuesta de Población de 1996 que un alto porcentaje de las viviendas ocupadas en el municipio no cuentan con dotación de aparcamientos en el mismo o en otro edificio (Ver el epígrafe sobre aspectos socio económicos relativo a la vivienda del Tomo I de la Memoria de Información), lo que supone que los correspondientes vehículos se aparcen en la vía pública, aumentando así las dificultades para encontrar estacionamiento.

Este problema se ha abordado a partir de la premisa, ya fácilmente constatable, de que las medidas más óptimas para disminuir los déficits de aparcamientos se basan en reducir la dependencia de los desplazamientos en coche en beneficio de los peatonales y los realizados con transportes públicos.

Las obras de peatonalización previstas en el PEPRI del Centro Histórico, la modernización del servicio de guaguas y la puesta en funcionamiento de la Estación de Guaguas, dotándola de todos los elementos de comodidad e información, son acciones que puede resultar esenciales para ir resolviendo paulatinamente este problema.

Se realizan las siguientes propuestas concretas en relación a la dotación de aparcamiento públicos:

- Creación de aparcamientos en los espacios resultantes del encauzamiento del Barranco de La Villa, a ambos lados, que se propone en la ordenación, a ubicar frente a la Unidad de Actuación El Calvario y bajo la plaza de esta unidad de actuación.
- Nuevos aparcamientos en los terrenos colindantes con el Centro de Visitantes.

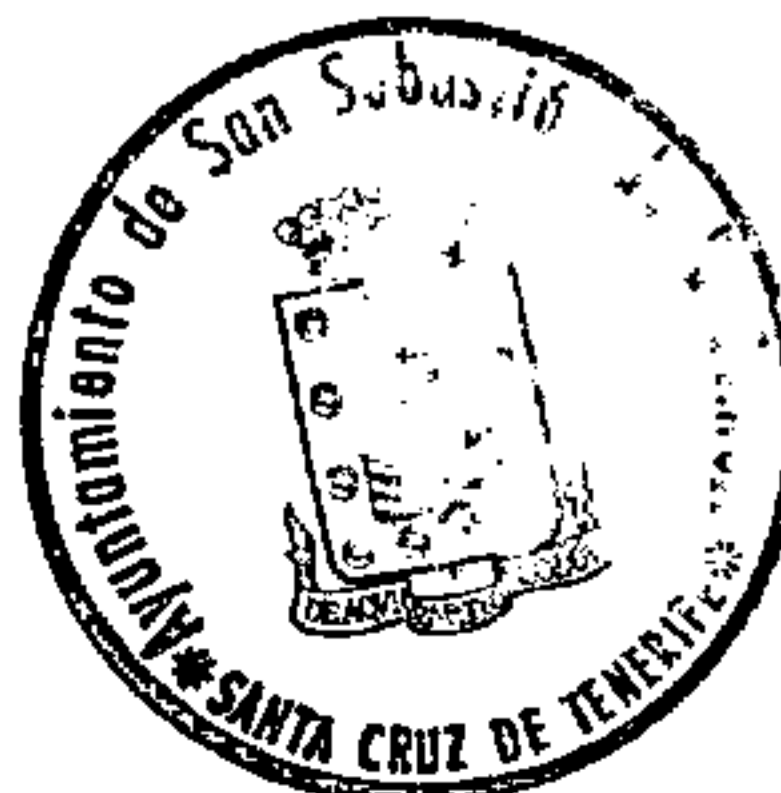




- Ampliación de los aparcamientos de la zona portuaria sobre la base de la ordenación contenida en el Plan Especial del Puerto.
- Creación de aparcamientos subterráneos bajo la plaza prevista al final de la calle del Medio, en el ámbito de la UA-10, a ejecutar y a explotar mediante concesión administrativa. Y bajo el parque de la Torre del Conde, si esta alternativa fuera posible.
- Posible ubicación de aparcamientos en la ordenación que se realice en el suelo urbano entre la carretera y el Parador de Turismo, en los terrenos más cercanos a la zona residencial.

Además de estas propuestas, el Plan General aumenta la exigencia de dotación de aparcamientos de los edificios establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinando en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizado las siguientes condiciones y determinaciones:

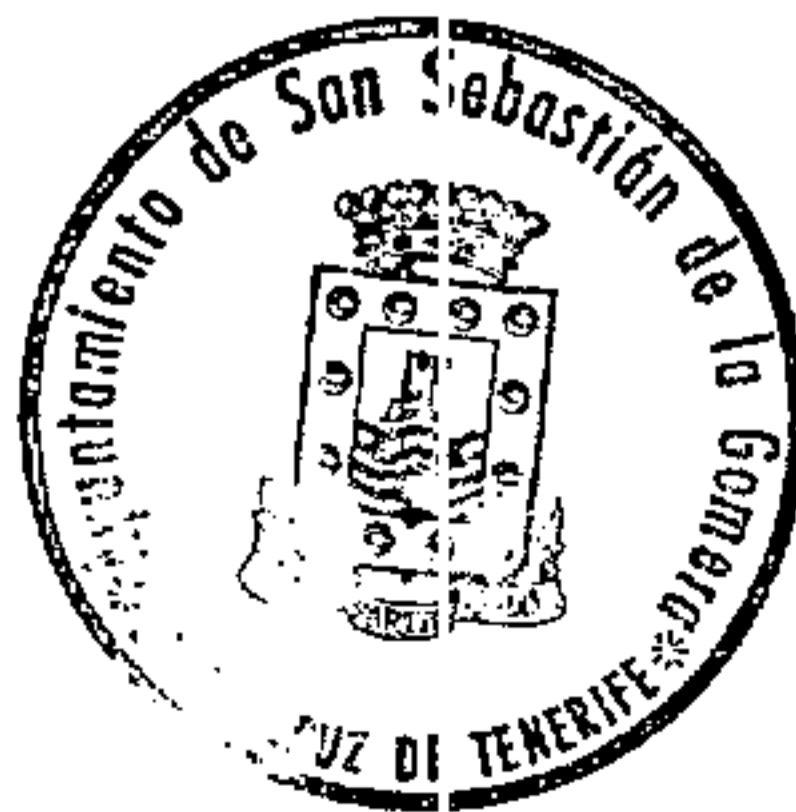
- Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 12,80 metros y de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
- La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.







- 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.
- Al menos el 60% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior deberán ubicarse en plantas baja o de sótano.
- Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios catalogados y precatalogados, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
- Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.





- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en las correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
- También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

## 6.8. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

El objetivo que se pretende con respecto a las dotaciones públicas es llegar a un equilibrio que cubra las necesidades básicas en aquellas áreas que presenten déficit dotacional, y a la vez, intentar aumentar el estándar dotacional del Municipio, de manera que resulte al final un balance satisfactorio para el municipio, y una distribución territorial coherente.

En los Planos de Estructura General O-2.1 y O-2.2, se plasman los elementos del Sistema Territoriales y Municipales de espacios libres públicos y de dotaciones y equipamientos de carácter estructural, diferenciado el uso específico de cada uno de ellos.





En este epígrafe de la Memoria de Ordenación se hace mención únicamente a los anteriores, sin reflejar las dotaciones de carácter local.

Aunque no se encuentran reflejados en la citada planimetría, también se consideran integrados en la Estructura General aquellos otros elementos del sistema general de espacios libres públicos y dotaciones o del sistema de equipamientos estructurantes que este Plan General incluye o adscribe a sectores de suelo urbanizable no ordenado, derivando su localización concreta al correspondiente planeamiento de desarrollo. En su caso, las fichas respectivas de los sectores contienen la determinaciones sobre su superficie, destino concreto y las instrucciones sobre la localización de tales reserva de suelo para sistemas generales. Según se expresa en las Normas Urbanísticas, en el caso de que los planos de ordenación pormenorizada contengan la ubicación de dichos sistemas generales dentro del ámbito de los sectores a los que están adscritos, tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.

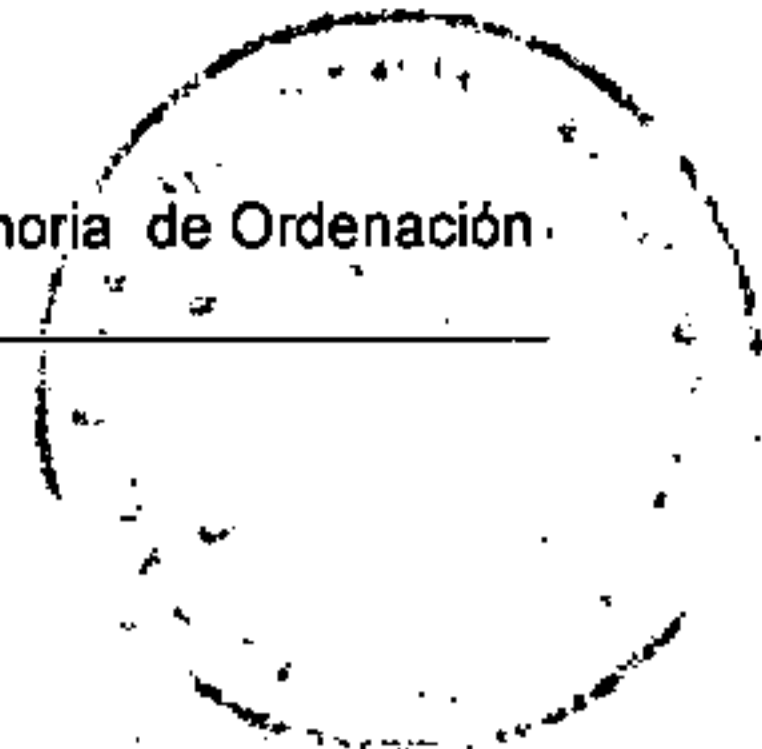
En este epígrafe de la Memoria se realiza una síntesis de los mencionados sistemas, relacionando únicamente los elementos de carácter territorial o municipal que forman parte de la ordenación estructural planteada.

#### 6.8.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

##### A) Elementos estructurales del Sistema general de Espacios libres públicos

En el Sistema general de Espacios libres públicos que forma parte de la ordenación estructural se pueden diferenciar las siguientes categorías, según su carácter y naturaleza: parques y plazas, playas y espacios libres de protección, de acuerdo a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas para cada una de tales categorías.





En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), no se diferencia de forma gráfica entre las categorías de parques y plazas. Sin embargo, en la relación incluida más adelante, la denominación de cada uno de estos elementos indica claramente la categoría a la que pertenecen.

Del cuadro resumen de la ordenación se desprende que el conjunto total de espacios libres previsto es de 444.303 m<sup>2</sup>s; sin computar dentro de los mismos las diferentes playas del municipio. Por lo que resulta una dotación de 12,80 m<sup>2</sup>s/h/p, que desglosando por clases y categorías de suelo resulta:

Clase y categoría	Población		Total	Espacios Libres m <sup>2</sup> s	Estándar m <sup>2</sup> s/h/p
	Habitantes	Plazas			
Suelo Urbano consolidado	12.622	1.771	14.393	188.514	13,09
S.U. no consolidado R.T.	4.517	117	4.634	6.838	1,47
S.U. no consolidado	2.706	-	2.706	27.942	10,32
S.U. sujeto a plan parcial	366	-	366	2.755	7,52
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>20.212</b>	<b>1.888</b>	<b>22.100</b>	<b>226.049</b>	<b>10,22</b>
Suelo Urb. Sect. Ordenado	4.118	3.311	7.429	186.017	25,03
Suelo Urb. Sect. No Ordenado	3.322	-	3.878	26.244*	7,50
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>7.440</b>	<b>3.311</b>	<b>10.751</b>	<b>212.261</b>	<b>19,24</b>
Asentamientos Rurales	1.656	-	1.656	5.903	3,56
<b>Total Asentam. Rurales</b>	<b>1.656</b>	<b>-</b>	<b>1.656</b>	<b>5.903</b>	<b>3,56</b>
<b>Total Municipio</b>	<b>29.308</b>	<b>5.199</b>	<b>34.507</b>	<b>444.213</b>	<b>12,87</b>

\* Es el mínimo. De la ordenación a realizar podrá resultar una superficie superior

Del cuadro se puede observar que solamente el suelo urbano no consolidado de régimen transitorio y los asentamientos rurales se encuentran por debajo del estándar mínimo global. Ello obedece, en cuanto al suelo urbano no consolidado, al criterio de las Normas Subsidiarias, por cuanto que, puso énfasis en la obtención de equipamientos centrales y no de espacios libres de los cuales





suficientemente dotado el suelo urbano consolidado. En cuanto a los asentamientos rurales sus propias características no demandan grandes espacios libres, sino pequeñas plazas que son las previstas en la ordenación.

B) Cumplimiento del estándar legal de Espacios Libres Públicos

En base a lo establecido en el artículo 32.2 A.7 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el conjunto de los espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior en ningún caso a 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa (h/p).

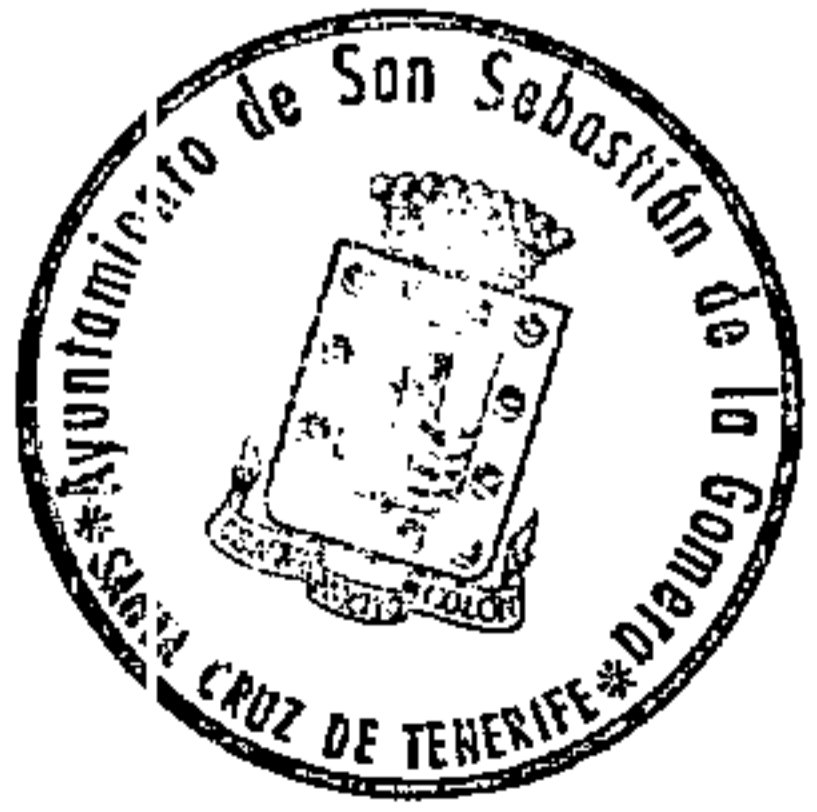
De los cuadros de características anexos a esta Memoria se desprende que el total de la población a dotar es de

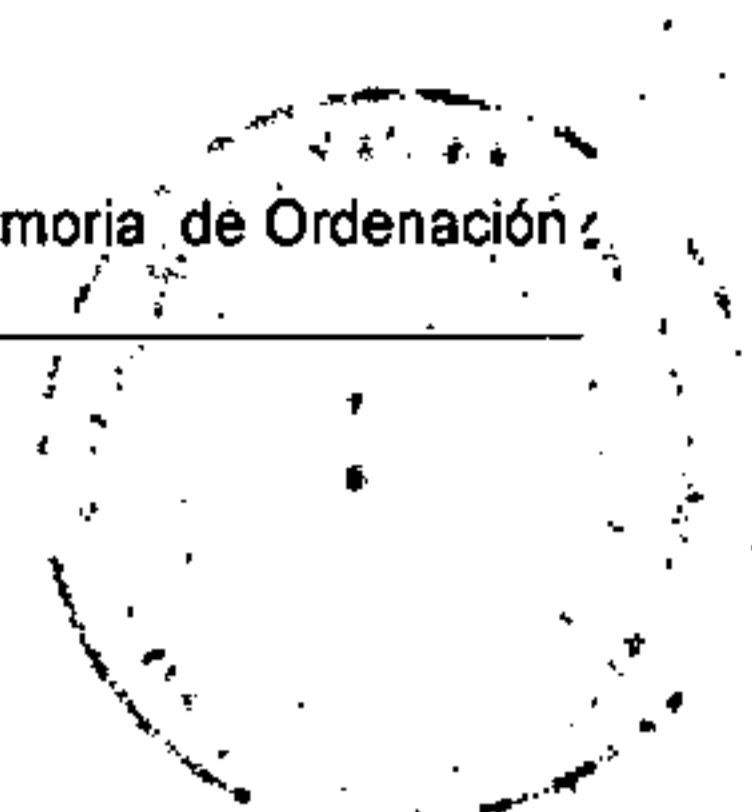
Habitantes:	29.308
Plazas turísticas:	5.245 (se incluyen las 46 plazas alojativas de la Finca El Cabrito)
Total	34.553

Por lo tanto, la dotación mínima de espacios libres públicos es de:

$34.553 \times 5 \text{ m}^2/\text{h/p} = 172.765 \text{ m}^2\text{s}$

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la estructura general del Sistema de Espacios libres públicos de San Sebastián de La Gomera, tiene como principales elementos los que se relacionan en los siguientes cuadros:





## PLAZAS Y PARQUES

Parque de La Torre del Conde	22.242,20 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza de Las Américas	5.523,60 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza de La Constitución	1.752,10 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza del Cabildo	2.079,00 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza del Centro de Visitantes	3.155,50 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza de la Iglesia de La Asunción	466,50 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza de la playa de la Cueva	4.967,50 m <sup>2</sup>	Existente
Parque Casa de Colón	1.020,00 m <sup>2</sup>	
Parque La Gallarda	2.350,5 m <sup>2</sup>	
Parque El Liriazó	4.012,30 m <sup>2</sup>	
Parque entorno Barranco de la Villa	9.969,70 m <sup>2</sup>	
Parque en la zona norte de Colegios	7.636,90 m <sup>2</sup>	Nueva creación
Parque junto al nuevo Hospital Insular	16.432,00 m <sup>2</sup>	Nueva creación
Parque sector CGT	77.540,90 m <sup>2</sup>	En Proyecto
Parque San Juanito	15.124,40 m <sup>2</sup>	Existente
Plaza de la playa de Avalos	6.923,80 m <sup>2</sup>	Existente
Parque en el sector El Lamero	4.653,10 m <sup>2</sup>	Nueva creación

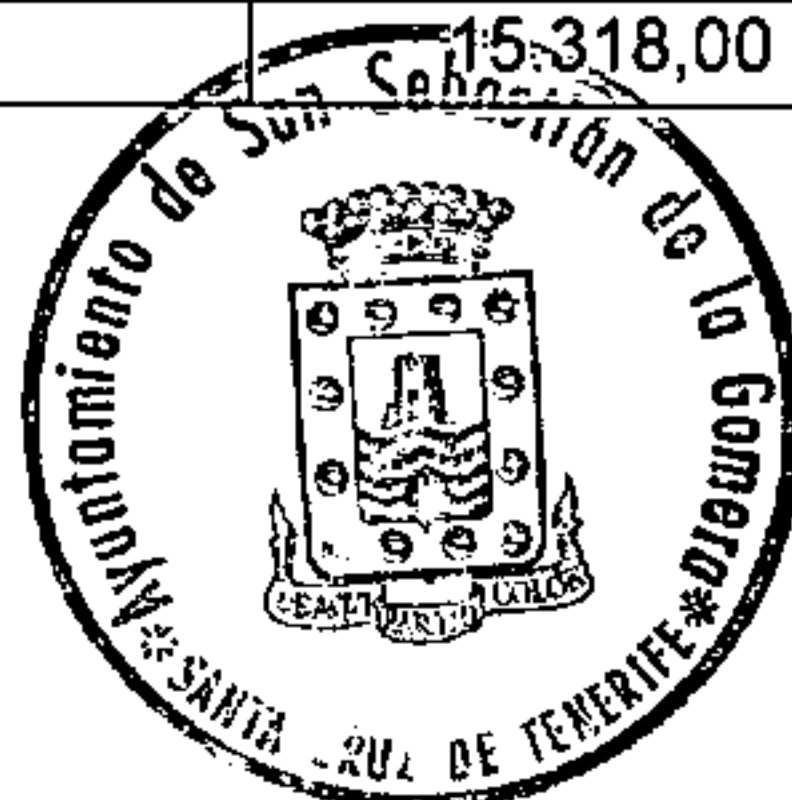
Total: 185.850 m<sup>2</sup>

Del anterior cuadro se desprende que se supera el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa (h/p), alcanzándose un 5,37 m<sup>2</sup>/h/p, con un total de 185.850 m<sup>2</sup> de sistemas generales destinados a parques y plazas.

Además, en los cuadros siguientes se relacionan las playas y los espacios libres de protección, que suponen 191.019,30 m<sup>2</sup> de espacios libres, que no se computan en la estructura general.

## PLAYAS

Playa de Avalos	11.563,50 m <sup>2</sup>	Existente
Playa de la Cueva	9.378,70 m <sup>2</sup>	Existente
Playa de San Sebastián	30.138,20 m <sup>2</sup>	Existente
Playa del Cabrito	16.352,90 m <sup>2</sup>	Existente
Playa de Tapahuga	5.646,80 m <sup>2</sup>	Existente
Playa de Chinguarime	4.235,60 m <sup>2</sup>	Existente
Playa de Santiago	15.318,00 m <sup>2</sup>	Existente





### ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN

Acantilado del parador	39.485,20 m <sup>2</sup>	Existente
Barranco de la Villa	58.900,40 m <sup>2</sup>	Existente/En proyecto

### 6.8.2 SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

De forma esquemática, se relacionan a continuación los principales elementos del Sistema General de Dotaciones Públicas y del Sistema de Equipamientos estructurantes, aunque sólo con respecto a los usos específicos más relevantes dentro del modelo de estructura general que se propone, señalando los que suponen una nueva propuesta de la ordenación estructural.

#### DOCENTE

En relación a los centros del municipio que conforman el Sistema General Docente, existen los siguientes:

I.E.S de San Sebastián de La Gomera	7.939,40 m <sup>2</sup>	Existente
I. F.P de San Sebastián de La Gomera	6.074,20 m <sup>2</sup>	Existente

#### SANITARIO

Hospital Insular Virgen de Guadalupe	5.861,80 m <sup>2</sup>	Existente
Nuevo Hospital Insular	37.924,10 m <sup>2</sup>	Nueva creación
Nuevo Centro de Salud	2.433,80 m <sup>2</sup>	Existente

El principal elemento de la estructura del sistema general de dotaciones sanitarias, es obviamente el Hospital Insular Virgen de Guadalupe, perteneciente al Cabildo Insular de La Gomera.





De la Memoria de Información se desprende la necesidad de la urgente ampliación del servicio sanitario en la isla, existiendo dos opciones o alternativas para ello: la ampliación del edificio existente o la construcción de una nueva instalación hospitalaria. Optando el Cabildo Insular por ésta última opción.

Con el fin de construir el nuevo hospital insular, el Cabildo Insular de La Gomera adquirió una parcela a la Cofradía Nuestra Señora de Guadalupe en la zona denominada "El Estado", en las inmediaciones del barrio de El Molinito. Con fecha 28 de septiembre de 2001 el Pleno del Cabildo Insular adoptó el acuerdo de ceder los citados terrenos a la Consejería de Sanidad y Consumo del Gobierno de Canarias.

El nuevo Centro de Salud que se ha construido en terrenos municipales cedidos por el Ayuntamiento para tal fin, situados junto al Barranco de la Villa, en la antigua zona de Bonny, al Norte de la zona escolar.

#### DEPORTIVO

Audillón	3.479,80 m <sup>2</sup>	Existente/En ejecución
Campo de fútbol de San Sebastián	21.645,20 m <sup>2</sup>	Existente
Parque deportivo de San Juanito	3.332,60 m <sup>2</sup>	Existente
Escuela de vela	9.178,80 m <sup>2</sup>	Nueva creación
Marina del Puerto Deportivo	2.177,60 m <sup>2*</sup>	Existente

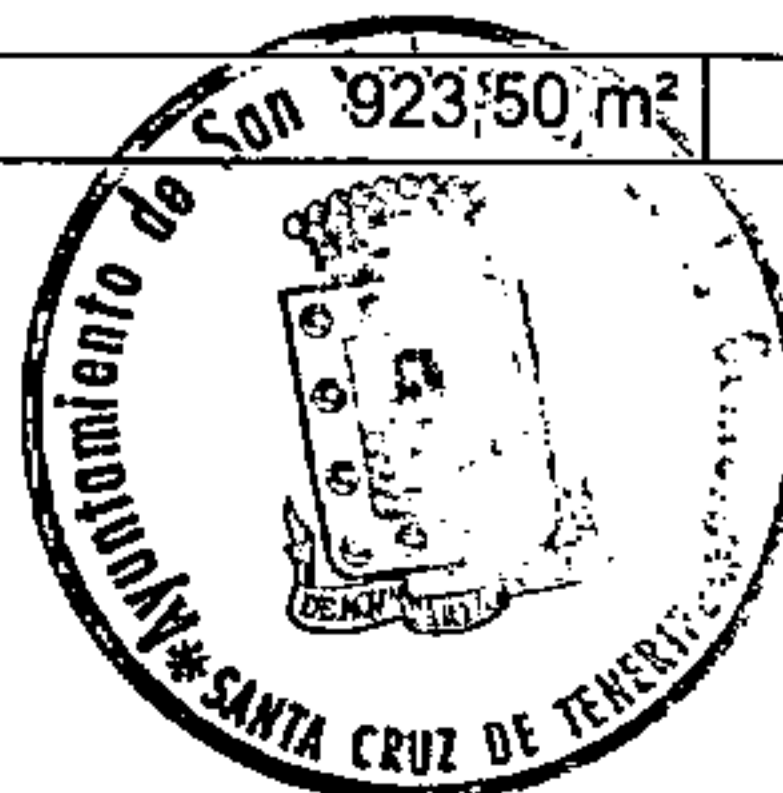
\* Esta superficie no incluye la zona de atraques de 27.786 m<sup>2</sup>

#### CULTURAL

Centro de visitantes	862,90 m <sup>2</sup>	Existente
Casa de Colón	217,00 m <sup>2</sup>	Existente
Casa de la Aguada	312,00 m <sup>2</sup>	Existente
El Auditorio	764,00 m <sup>2</sup>	Existente
Museo Etnográfico	626,00 m <sup>2</sup>	Existente
Torre del Conde	111,30 m <sup>2</sup>	Existente

#### RELIGIOSO

Iglesia de la Asunción	923,50 m <sup>2</sup>	Existente
------------------------	-----------------------	-----------







### SOCIAL ASISTENCIAL

Tanatorio		3.100 m <sup>2</sup>	En proyecto
Geriatrico (junto al nuevo hospital)		19.068,30	Nueva Creación

### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Delegación de Hacienda		268,00 m <sup>2</sup>	Existente
Cabildo Insular		1.143,90 m <sup>2</sup>	Existente
Juzgado		622,00 m <sup>2</sup>	Existente
Delegación del Gobierno		444,30 m <sup>2</sup>	Existente
Edificio de la Marina		657,60 m <sup>2</sup>	Existente
Nuevo edificio de Usos Múltiples		1.272,60 m <sup>2</sup>	Nueva creación
ICONA		229 m <sup>2</sup>	Existente

### DEFENSA Y SEGURIDAD

Acuartelamiento Cristóbal Colón		112.391,90 m <sup>2</sup>	Existente
Casa cuartel de la Guardia Civil		1.236,30 m <sup>2</sup>	Existente

La principal instalación de Defensa Militar es el Acuartelamiento Cristóbal Colón, situado en el Llano de La Villa o La Lomada, al Norte de El Faro y la Punta de San Cristóbal, en terrenos situados entre el acantilado frente a Roca Bermeja y la carretera a El Clavo.

En virtud del Reglamento que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (aprobado por Real decreto 689/1978, de 10 de febrero), el Ministerio de Defensa dictó la Orden 69/80, de 16 de diciembre, por la que se señala la zona de seguridad en determinadas instalaciones militares situadas en las islas de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro, siendo para el caso del acuartelamiento de La Gomera de 250 metros.

En los Planos de Ordenación correspondientes se refleja tanto el ámbito de la Infraestructura de Defensa como la línea que define su zona de seguridad, según lo dicho anteriormente.





## CEMENTERIO

Cementerio	3.071,30 m <sup>2</sup>	Existente
------------	-------------------------	-----------

Se prevé la posibilidad de desarrollar un nuevo cementerio en el suelo clasificado y categorizado como rústico de protección territorial al Norte de La Gallarda.

## OTROS

Otros en el Sector El Lamero	4.172,20 m <sup>2</sup>	Nueva creación.
------------------------------	-------------------------	-----------------

## RECREATIVO PRIVADO

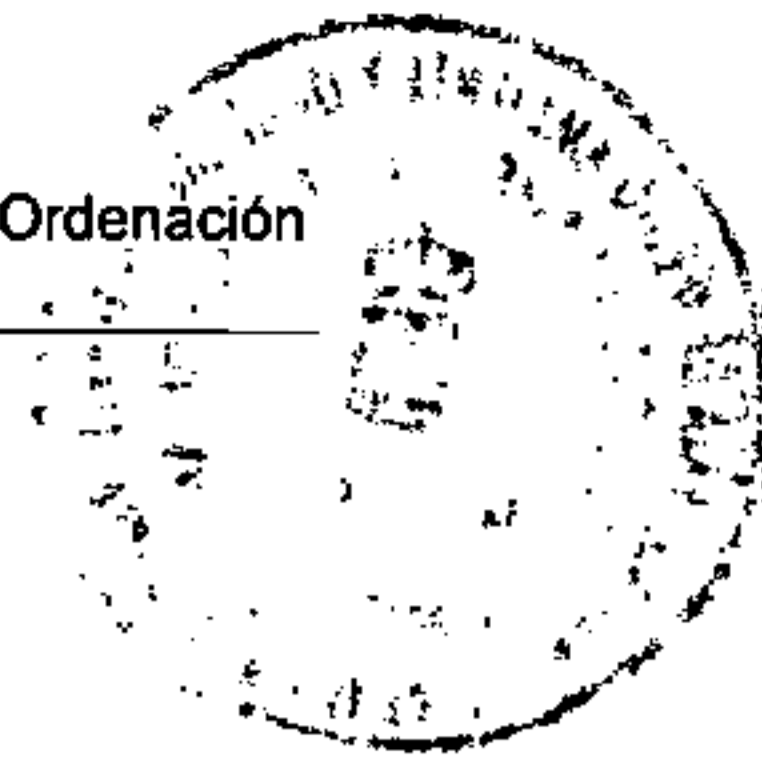
Aunque resulte en realidad inscribible dentro de los equipamientos complementarios de ocio, debe mencionarse el Campo de Golf de 18 hoyos del sector turístico CGT. Este campo de golf contará también con el equipamiento complementario de práctica, enseñanza y entrenamiento de este deporte.

Campo de Golf	609.204,00 m <sup>2</sup>	En proyecto
---------------	---------------------------	-------------

## 6.9.- PRINCIPALES ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

En el presente epígrafe se reseñan los principales elementos del Sistema General de Infraestructuras existentes en el término municipal de San Sebastián de La Gomera, excepto los que conforman la red viaria general que ya han sido tratados anteriormente.





## INFRAESTRUCTURA PORTUARIA

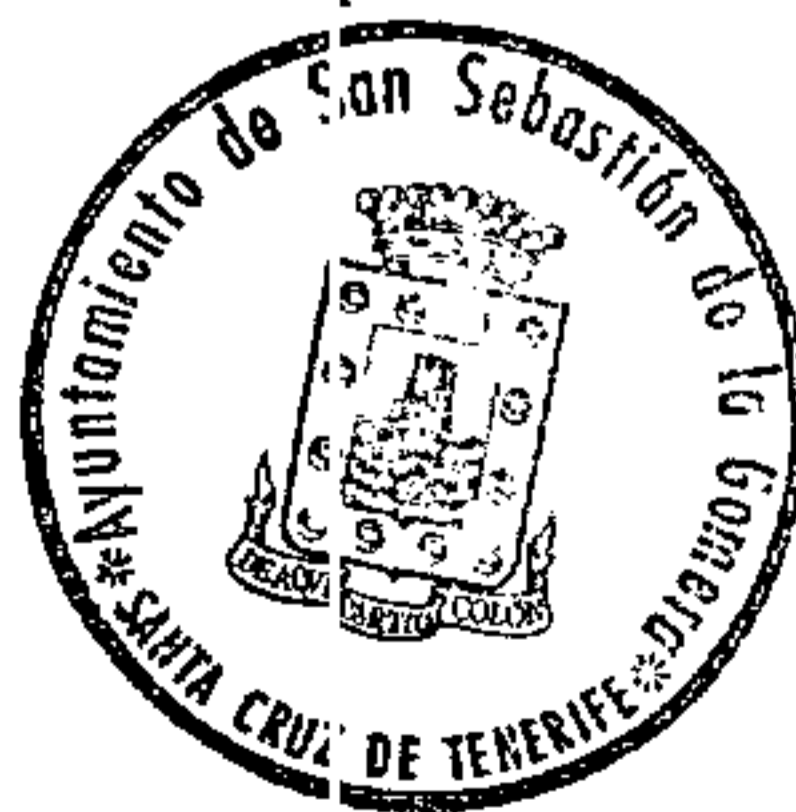
Ya en los epígrafes de contenido histórico y sobre infraestructuras existentes, incluidos en la Memoria de Información, se relataron los datos más importantes sobre la infraestructura portuaria y la actividad que acoge.

Además, en el epígrafe correspondiente a la descripción del planeamiento especial, también en la Memoria de Información, se describen las propuestas y las características principales contenidas en el Plan Especial del Puerto de San Sebastián de La Gomera, presentado por la Autoridad Portuaria y que ya ha sido aprobado definitivamente.

## INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

En el epígrafe correspondiente de la Memoria de Información, sobre Hidrología, se describen de forma pormenorizada las infraestructuras hidráulicas existentes en el municipio, sin que se proponga ninguna alteración sobre las mismas.

En los Planos de Ordenación OE-2.1 y OE-2.2 se reflejan los principales elementos de infraestructura hidráulica en la zona de San Sebastián: Depósito regulador de agua de Llano Colorado (La Lomada) y el depósito de agua de Tecina.





## INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

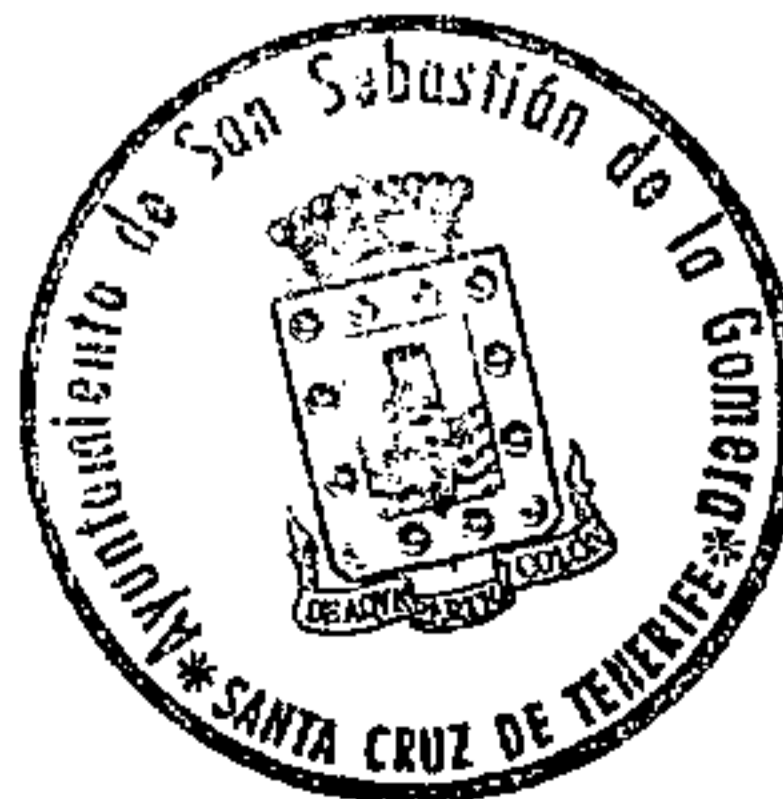
La planta generadora de energía eléctrica está situada en la zona de El Lamero, en terrenos colindantes con el barranco de la Concepción.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento la incluían dentro del sector residencial de suelo apto para urbanizar SAPU R-1 El Lamero. Sin embargo se ha considerado conveniente redelimitar este sector y se ha excluido de su ámbito la planta generadora, con el fin de viabilizar el desarrollo del sector, el cual no ha sido posible durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, ya que en dichas Normas Subsidiarias se preveía el posible traslado de las instalaciones dado el impacto ambiental que producen en el entorno más inmediato, aunque con la modernización de los equipos experimentada en los últimos diez años se ha disminuido en parte la intensidad de tales impactos, sobre todo respecto a los niveles de ruido.

Según el programa futuro de UNELCO, estas instalaciones no son susceptibles de traslado en la situación actual y, según los estudios realizados, no resulta viable la aplicación en la isla de sistemas alternativos de energía que generen una potencia tal que permita sustituir con ellos la actual planta generadora de El Lamero, no existiendo en principio otras localizaciones más idóneas para dicha planta. Los terrenos sobre los que se sitúan se clasifican como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

## INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO

La Depuradora de aguas de Barranco Hondo.





INFRAESTRUCTURA PORTUARIA