





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

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

# ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO





## ÁREAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- CASCO HISTÓRICO.
- ENSANCHE.
- LAS GALANAS – EL CALVARIO
- COLEGIOS.
- LA LADERA.
- LLANO DE LA VILLA.
- EL LIRIAZO.
- CAMINO SAN CRISTÓBAL
- EL PUERTO.
- EL MOLINITO.
- EL LANGRERO.
- PLAYA SANTIAGO.





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>AREA</b>	<b>CASCO HISTÓRICO</b>
-------------	------------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico
-----------------------------------	---

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
---------------------------	-------------------------------

### ANTECEDENTES:

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

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

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

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



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

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

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

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

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

- La Unidad de Actuación Plaza de La Constitución se considera suelo urbano no consolidado (ver ficha adjunta). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

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





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

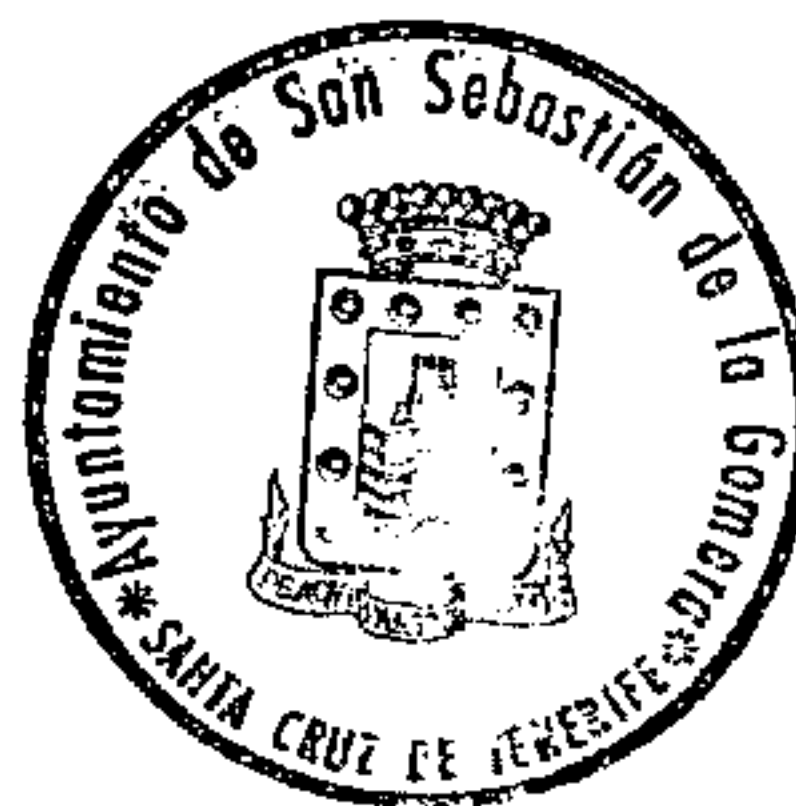
TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	978,60	77,80%	821,80	821,80	1.643,60		1,25	1,25	2.054,50
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>978,60</b>	<b>77,80%</b>	<b>821,80</b>	<b>821,80</b>	<b>1.643,60</b>				<b>2.054,50</b>
EQUIP. SOC. ASISTENCIAL	279,20	22,20%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>279,20</b>	<b>22,20%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>1.258</b>	<b>100%</b>			<b>1.644</b>				<b>2.055</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,307 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,633 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. PZA.CONSTITUCIÓN**





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>AREA</b>	<b>ENSANCHE</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 2 (Régimen Transitorio) U.A. 3 (Régimen Transitorio) U.A. 5 (Régimen Transitorio) U.A. 6 (Régimen Transitorio) U.A. 7 (Régimen Transitorio) U.A. 9 (Régimen Transitorio) U.A. 10 (Régimen Transitorio) U.A. PEPRI U.E. B (Régimen Transitorio)

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Información.
- Las unidades de actuación U.A. 3, U.A. 6, U.A. 7, U.A. 9 y U.A. 10 son las delimitadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992.
- La ordenación de las unidades de actuación 2 y 5 es la establecida por la Modificación Puntual de la UA-2 y UA-5.
- La U.A. PEPRI U.E. B es la delimitada por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de San Sebastián de La Gomera.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Todas las unidades de actuación se consideran de régimen transitorio al encontrarse aprobados definitivamente sus Proyectos de Reparcelación.
  - El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
  - En el ámbito de las unidades de actuación UA-2 y UA-5 el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada, quedando sin efecto la Modificación Puntual en el ámbito de estas unidades de actuación.
  - El ámbito de la Torre del Conde es suelo de interés cultural.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>AREA</b>	<b>LAS GALANAS - EL CALVARIO</b>
-------------	----------------------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

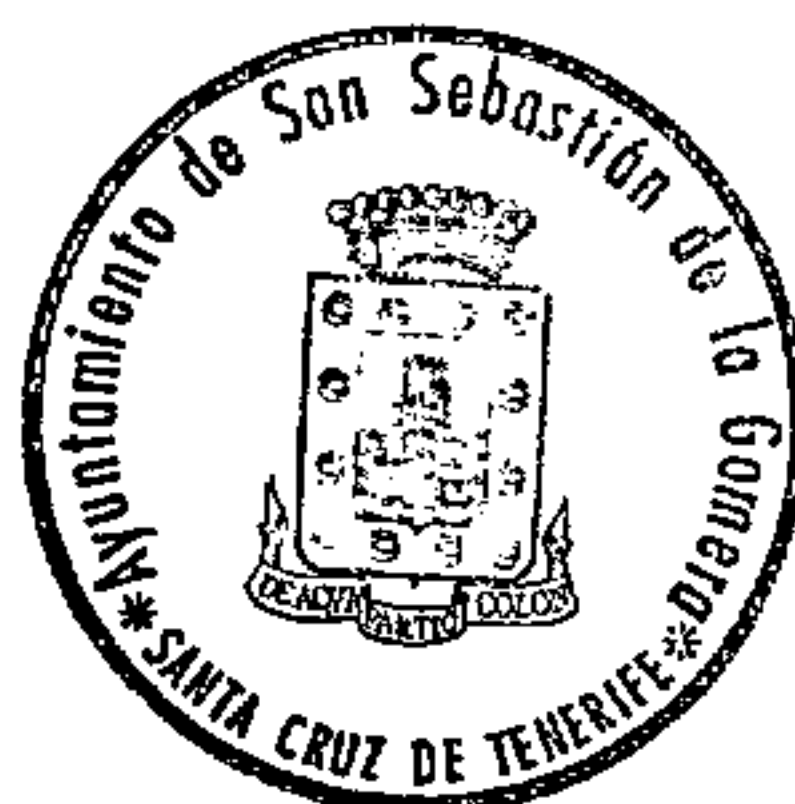
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 1.2. (Régimen Transitorio) U.A. EL CALVARIO 1 U.A. EL CALVARIO INDUSTRIAL
---------------------------	--

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Información.
- La unidad de actuación U.A. 1.2 es la delimitada por la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992.
- La unidad de actuación El Calvario Industrial, proviene de la delimitada con el número 30 por la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- La unidad de actuación 1.2 se considera de régimen transitorio al encontrarse aprobado definitivamente su Proyecto de Reparcelación.
- Las Unidades de Actuación El Calvario 1 y El Calvario Industrial se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- La Ermita de la Concepción y la edificación catalogada situada al Norte de la anterior es suelo urbano de interés cultural.
- El Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada en el ámbito de la Modificación Puntual nº 5, quedando sin efecto esta Modificación Puntual.
- En las parcelas que los planos de ordenación pormenorizada han establecido la tipología y el uso industrial serán de aplicación los siguientes usos pormenorizados: industria ligera, talleres industriales y almacenes y la tipología será la de naves industriales grado 2.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2







## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V(2P)/RC	642,70	7,12%	424,60	424,60	849,20		1,25	1,25	1.061,50
A.V(3P)/RC	3.274,80	36,30%	2.900,60	5.474,80	8.375,40		1,50	1,00	9.825,70
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.917,50</b>	<b>43,42%</b>	<b>3.325,20</b>	<b>5.899,40</b>	<b>9.224,60</b>				<b>10.887,20</b>
PLAZA	1.478,50	16,39%							
EQUIP. SOC. ASISTENCIAL	169,80	1,88%							
ÁREA AJARDINADA	1.141,10	12,65%							
VIARIO	2.315,60	25,66%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>5.105,00</b>	<b>56,58%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>9.023</b>	<b>100%</b>			<b>9.225</b>				<b>10.887</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,022 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,207 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



U.A. EL CALVARIO 1



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA.
INDUSTRIAL	7.460,00	66,11%			14.920,00	1,00			14.920,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>7.460,00</b>	<b>66,11%</b>			<b>14.920,00</b>				<b>14.920,00</b>
VIARIO	3825	33,89%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.825,00</b>	<b>33,89%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>11.285</b>	<b>100%</b>			<b>14.920</b>				<b>14.920</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,322 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,322 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



U.A. CALVARIO IND.



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>AREA</b>	<b>COLEGIOS</b>
-------------	-----------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

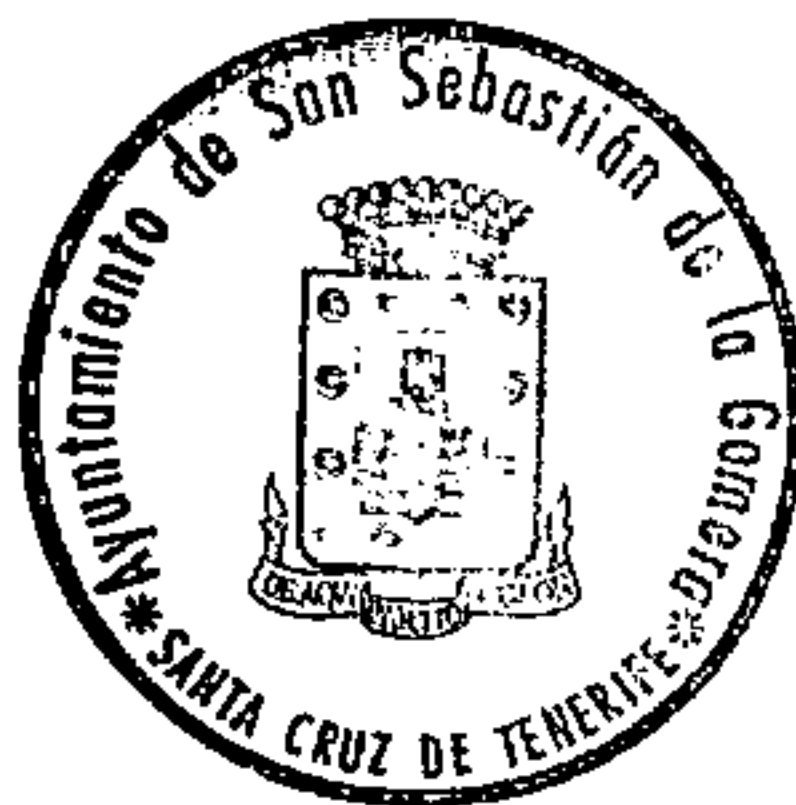
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 10.2 (Régimen Transitorio) U.A. 10.4 (Régimen Transitorio) U.A. COLEGIOS U.A. ACCESO A CASABLANCA
---------------------------	---

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Información.
- Las unidades de actuación U.A. 10.2 y U.A. 10.4 son las delimitadas por la Modificación nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Las unidades de actuación consideradas de régimen transitorio lo son al encontrarse aprobados definitivamente sus Proyectos de Reparcelación.
- Las Unidades de Actuación Colegios y Acceso a Casablanca se considera suelo urbano no consolidado (ver ficha adjunta). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1, OP-1.B.1, OP-1A.2 y OP1.B.2





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/VP	1.612,40	15,81%	1.287,10	1.287,10	2.574,20		0,60	0,60	1.544,52
A.V. (2P)/RC	277,70	2,72%	230,90	230,90	461,80		1,875	1,25	721,56
A.V. (3P)/RC	3.558,40	34,88%	2.154,90	4.309,80	6.464,70		1,50	1,00	7.542,15
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>5.448,50</b>	<b>53,41%</b>	<b>3.672,90</b>	<b>5.827,80</b>	<b>9.500,70</b>				<b>9.808,23</b>
EQUIP. CULTURAL	736,50	7%							
ÁREA AJARDINADA	2.051,80	20%							
VIARIO	1.964,30	19%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>4.752,60</b>	<b>46,59%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>10.201</b>	<b>100%</b>			<b>9.501</b>				<b>9.808</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,931 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,961 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. COLEGIOS**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	2.074,70	47,25%	1.341,70	1.341,70	2.683,40		1,25	1,25	3.354,25
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>2.074,70</b>	<b>47,25%</b>	<b>1.341,70</b>	<b>1.341,70</b>	<b>2.683,40</b>				<b>3.354,25</b>
ÁREA AJARDINADA	1.074,40	24,47%							
VIARIO	1.241,40	28,27%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.315,80</b>	<b>52,75%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>4.391</b>	<b>100%</b>			<b>2.683</b>				<b>3.354</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,611 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,764 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

<b>OBSERVACIONES:</b>	
<p>- La unidad de actuación incluye una superficie de dominio público de 390 m<sup>2</sup>. Los gastos de urbanización de esta superficie serán a cargo de la unidad.</p> <p>Planos de ordenación pormenorizada OP-1B.1 y OP-1B.2</p>	
<b>U.A. ACCESO CASABLANCA</b>	





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

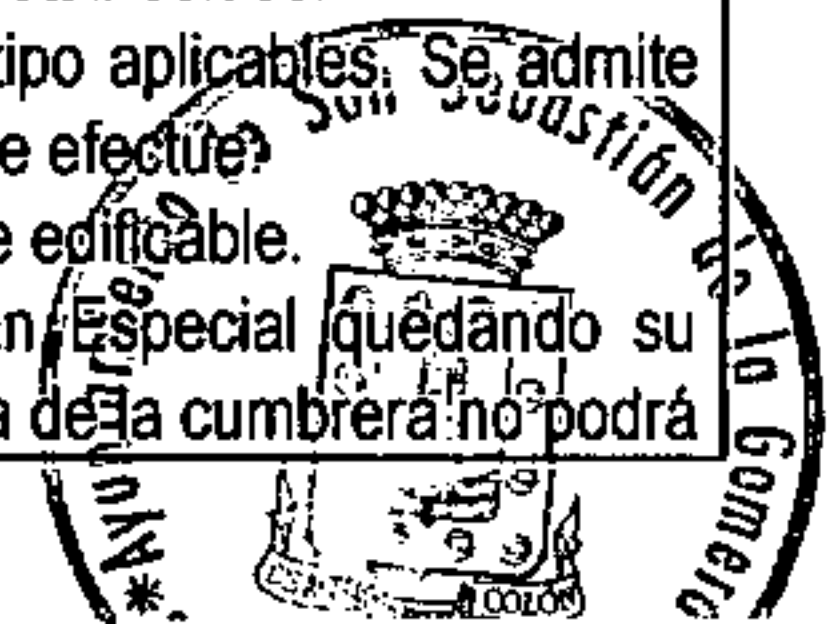
<b>ÁREA</b>	<b>LA LADERA</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. LADERA 1 U.A. LADERA 2 U.A. LADERA 3

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Información.
- El Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera fue aprobado definitivamente el día 29 de junio de 2001 por el Pleno del Ayuntamiento.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- El instrumento de ordenación para este ámbito es el Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera salvo las condiciones de tratamiento específico que se establecen a continuación:
  - . La manzana frente a La Gallarda se sustituye el uso residencial por el uso de área ajardinada.
  - . Las unidades de actuación son las delimitadas por el Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera, pero el Plan General les modifica el nombre y el sistema de ejecución.
  - . Las alineaciones y las alturas para este ámbito serán las establecidas por el Plan General de Ordenación en los planos de ordenación pormenorizada.
  - . Se excluye del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera la zona del mismo que modificó el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico.
  - . Se amplía el ámbito del Plan Especial incluyendo una edificación existente al Este de la vía de Las Palmitas.
  - . Se modifica la redacción del artículo 38.3 de las normas urbanísticas del Plan Especial quedando su redacción como se expresa a continuación: "En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte el del total de la superficie de las parcelas no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas sin que ello produzca, en ningún caso, un aumento de la superficie edificable establecida.
  - . Se introduce un nuevo apartado al artículo 38 que se enuncia de la siguiente manera: Cuando se actúe por manzanas completas se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:
    - a) No se podrá aumentar la superficie edificable derivada de la ordenación establecida.
    - b) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos o aumentar los existentes. No se permite eliminar los retranqueos en fachada previamente establecidos.
    - c) Se deberá mantener la altura aparente en fachada que figura en las secciones tipo aplicables. Se admite aumentar en una planta habitable la altura máxima establecida en cualquier sección que se efectúe.
    - d) Los núcleos de comunicación situados bajo rasante no computarán como superficie edificable.
  - . Se modifica la redacción del artículo 44 a) de las normas urbanísticas del Plan Especial quedando su redacción como se expresa a continuación: " Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de la cumbre no podrá





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

sobrepasar en más de 2,00 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° del plano de la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros.

. Al final del segundo párrafo del artículo 44 c) de las normas urbanísticas del Plan Especial se añade: " A excepción de las parcelas con frente a la calle Orilla del Llano y comprendidas entre el Parque de Ojila y el final de la misma calle (La Gallarda).

- Las Unidades de Actuación Ladera 1, Ladera 2 y Ladera 3 se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.

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





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	1.947,00	55,53%	1.894,50	1.894,50	3.789,00		1,25	1,25	4.736,25
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.947,00</b>	<b>55,53%</b>	<b>1.894,50</b>	<b>1.894,50</b>	<b>3.789,00</b>				<b>4.736,25</b>
PLAZA	658,00	18,77%							
VIARIO	901,00	25,70%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>1.559,00</b>	<b>44,47%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>3.506</b>	<b>100%</b>			<b>3.789</b>				<b>4.736</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,081 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,351 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

OBSERVACIONES:	
Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2	
<b>U.A. LADERA 1</b>	



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	1.498,00	51,20%	1.498,00	1.498,00	2.996,00		1,25	1,25	3.745,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.498,00</b>	<b>51,20%</b>	<b>1.498,00</b>	<b>1.498,00</b>	<b>2.996,00</b>				<b>3.745,00</b>
VIARIO	1.428,00	48,80%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>1.428,00</b>	<b>48,80%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>2.926</b>	<b>100%</b>			<b>2.996</b>				<b>3.745</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>1,024</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>1,280</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. LADERA 2**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	2.217,00	42,44%	2.217,00	2.217,00	4.434,00		1,25	1,25	5.543
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>2.217,00</b>	<b>42,44%</b>	<b>2.217,00</b>	<b>2.217,00</b>	<b>4.434,00</b>				<b>5.542,50</b>
PARQUE URBANO	1.034,00	20%							
VIARIO	1.973,00	38%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.007,00</b>	<b>57,56%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>5.224</b>	<b>100%</b>			<b>4.434</b>				<b>5.543</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,849</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>1,061</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. LADERA 3**





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>LLANO DE LA VILLA</b>
-------------	--------------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 15 (Régimen Transitorio) U.A. 16 (Régimen Transitorio) U.A. 17 (Régimen Transitorio) U.A. 18 U.A. 19 (Régimen Transitorio) U.A. 20 (Régimen Transitorio) U.A. 21 (Régimen Transitorio) U.A. 21.3 (Régimen Transitorio) U.A. CAMINO A PUNTALLANA U.A. LA CHARCA U.A. COLEGIO LA LOMADA
---------------------------	--

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Ordenación
- Las unidades de actuación U.A. 15, U.A. 16, U.A. 17, U.A. 19, U.A. 20, U.A. 21 y U.A. 21.3 son las delimitadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992 y su Modificación nº 4.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Las unidades de actuación consideradas de régimen transitorio lo son al encontrarse aprobados definitivamente sus Proyectos de Reparcelación.
- Las Unidades de Actuación 18, Camino a Puntallana, La Charca y Colegio La Lomada se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- En la unidad de actuación 21, la calle perpendicular al camino de Puntallana al Sur del equipamiento tendrá un ancho de 9,50 m.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V.J.(2P)/RC	2.039,00	44,10%	1.242,70	1.242,70	2.485,40		1,50	1,50	3.728,10
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>2.039,00</b>	<b>44,10%</b>	<b>1.242,70</b>	<b>1.242,70</b>	<b>2.485,40</b>				<b>3.728,10</b>
EQUIP. OTROS	438,70	9,49%							
PLAZA	740,50	16,02%							
VIARIO	1.405,30	30,39%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.584,50</b>	<b>55,90%</b>							

<b>TOTAL</b>	<b>4.624</b>	<b>100%</b>			<b>2.485</b>				<b>3.728</b>
--------------	--------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	--------------

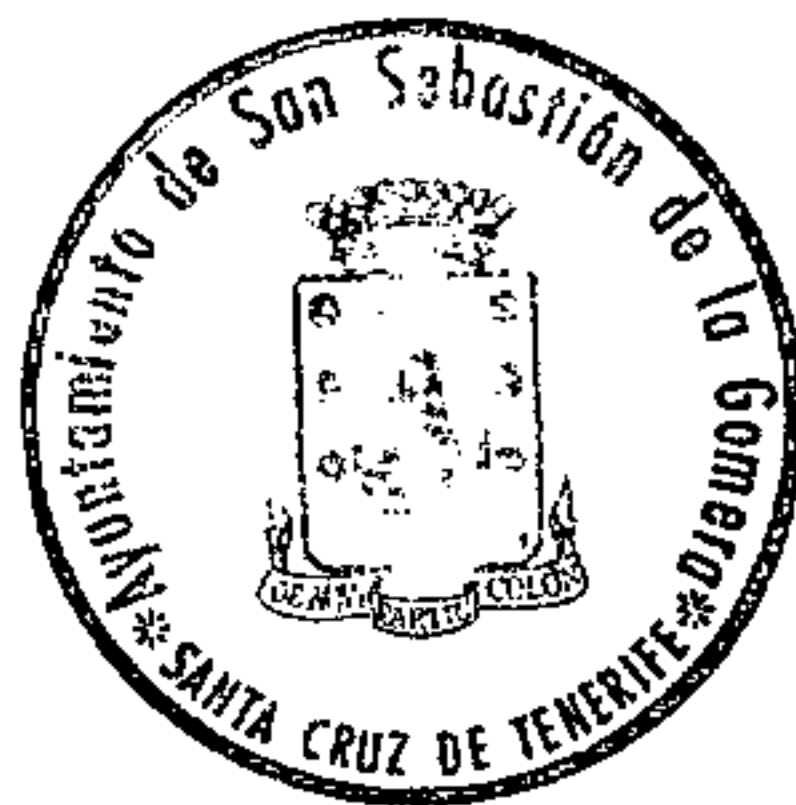
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,538</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,806</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

- Para el desarrollo de esta unidad se considerará como antecedente el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente de la U.A. 18 de las Normas Subsidiarias.

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. J.(2P)/V.P.	1.359,40	7,79%	911,10	911,10	1.822,20		0,90	0,90	1.639,98
A.V. J.(2P)/RU	6.284,80	36,03%	4.066,80	4.066,80	8.133,60		1,50	1,50	12.200,40
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>7.644,20</b>	<b>43,82%</b>	<b>4.977,90</b>	<b>4.977,90</b>	<b>9.955,80</b>				<b>13.840,38</b>
EQUIP. SOC. ASISTENCIAL	248,00	1,42%							
EQUIP. OTROS	1.050,10	6,02%							
PARQUE URBANO	2.948,50	16,90%							
VIARIO	5.552,40	31,83%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>9.799,00</b>	<b>56,18%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>17.443</b>	<b>100%</b>			<b>9.956</b>				<b>13.840</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,571</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,793</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>COOPERACIÓN</b>
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

- La unidad de actuación incluye una superficie de dominio público de 1.013,50 m<sup>2</sup>. Los gastos de urbanización de esta superficie serán a cargo de la unidad.

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. C. PUNTALLANA**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

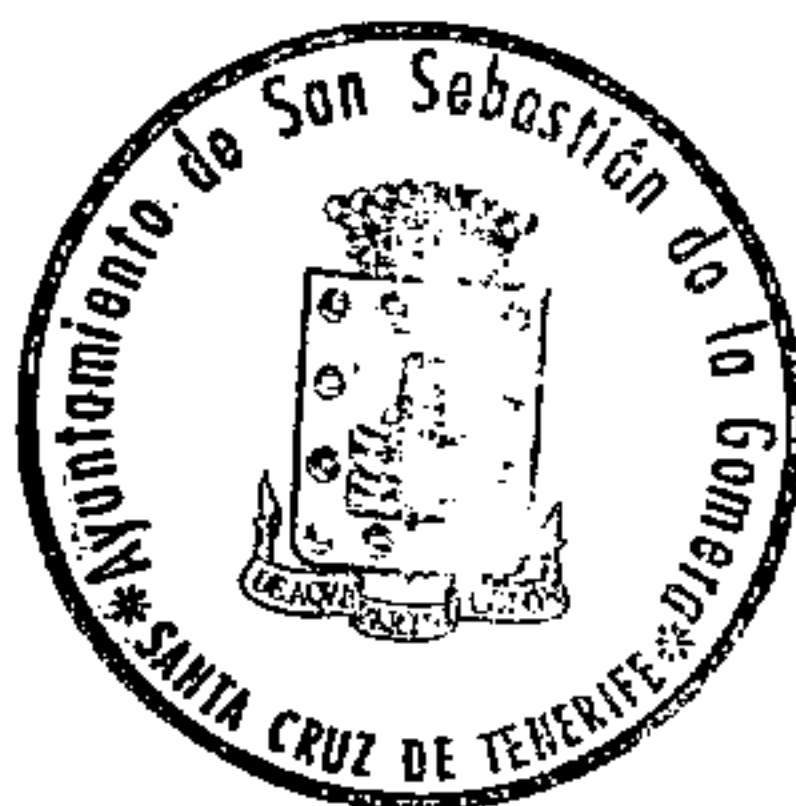
TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	1.797,30	36,56%	1.746,00	1.746,00	3.492,00		1,25	1,25	4.365
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.797,30</b>	<b>36,56%</b>	<b>1.746,00</b>	<b>1.746,00</b>	<b>3.492,00</b>				<b>4.365,00</b>
ÁREA AJARDINADA	1.423,10	28,94%							
VIARIO	1.696,30	34,50%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>3.119,40</b>	<b>63,44%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>4.916,70</b>	<b>100%</b>			<b>3.492</b>				<b>4.365</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,710</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,888</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	<b>COOPERACIÓN</b>
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. LA CHARCA**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	2.357,00	30,57%	2.158,80	2.158,80	4.317,60		1,25	1,25	5.397,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>2.357,00</b>	<b>30,57%</b>	<b>2.158,80</b>	<b>2.158,80</b>	<b>4.317,60</b>				<b>5.397,00</b>
EQUIP. DOCENTE	2.160,80	28,02%							
ÁREA AJARDINADA	99,40	1,29%							
VIARIO	3.094,00	40,12%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>5.354,20</b>	<b>69,43%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>7.711</b>	<b>100%</b>			<b>4.318</b>				<b>5.397</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,560 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. COLEGIO LOMADA**





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>EL LIRIAZO</b>
-------------	-------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

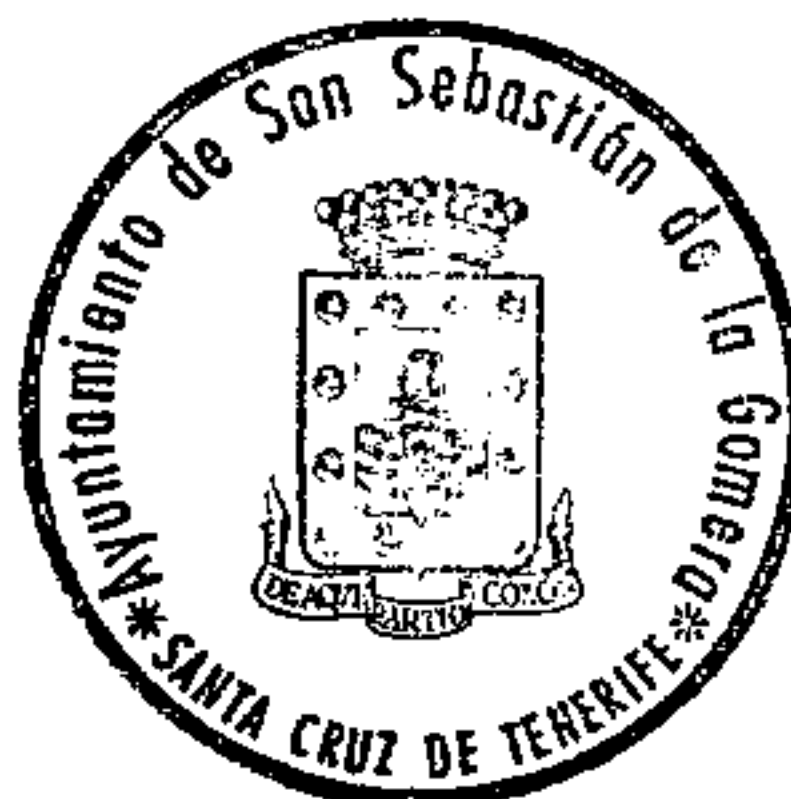
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. EL MOLINO U.A. EL LIRIAZO 1 U.A. EL LIRIAZO 2 U.A. EL LIRIAZO 3
---------------------------	---

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Ordenación.
  - Con fecha 28 de junio de 2000, D. Antonio Manuel Pérez Pérez presentó una sugerencia al Avance del Plan General de Ordenación, en la que presentaba una propuesta de ordenación para los terrenos de la Unidad de Actuación 23 y solicitaba la suscripción de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- Habiéndose aceptado su sugerencia, se delimitó la unidad de actuación El Liriazos 2, aunque con ligeras correcciones a su propuesta, debiéndose suscribir el Convenio urbanístico presentado, una vez se haya sometido a información pública.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Los ámbitos de las Unidades de Actuación delimitadas se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área es suelo urbano consolidado.
- Los parámetros específicos de la parcela hotelera (TH) son los siguientes:
  - . Ocupación: 30%
  - . Altura: 2 plantas
  - . Coeficiente de edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RU	10.340,60	44,83%			7.755,46	2,25			17.449,79
CJ1/RU	1.558,90	6,76%			467,67	4,00			1.870,68
DEPORT./CULTURAL	2.552,30	11,07%			510,46	2,00			1.020,92
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>14.451,80</b>	<b>62,66%</b>			<b>8.733,59</b>				<b>20.341,39</b>
PARQUE URBANO	3.934,50	17,06%							
ÁREA AJARDINADA	600,10	2,60%							
VIARIO	4.078,40	17,68%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>8.613,00</b>	<b>37,34%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>23.065</b>	<b>100%</b>			<b>8.734</b>				<b>20.341</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,379 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,882 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. EL MOLINO**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RU	12.349,60	54,26%			9.262,20	2,25			20.839,95
CJ1/RU	1.643,00	7,22%			821,50	3,00			2.464,50
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>13.992,60</b>	<b>61,48%</b>			<b>10.083,70</b>				<b>23.304,45</b>
PARQUE URBANO	93,70	0,41%							
EQUIP. DEPORTIVO	3.950,50	17,36%							
VIARIO	4.722,80	20,75%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>8.767,00</b>	<b>38,52%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>22.760</b>	<b>100%</b>			<b>10.084</b>				<b>23.304</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,443 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,024 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. EL LIRIAZO 1**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (3P)/RC	1.538,00	12,87%	828,00	889,00	1.717,00		1,25	1,25	2.146
CJ3/RU	6.101,00	51,04%			2.598,00	3,00			7.794,00
ABIERTA	1.640,00	13,72%			1.640,00	1,50			2.460,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>9.279,00</b>	<b>77,63%</b>	<b>828,00</b>	<b>889,00</b>	<b>5.955,00</b>				<b>12.400</b>
PARQUE URBANO	1.688,00	14%							
PLAZA	343,50	3%							
VIARIO	643,00	5%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.674,50</b>	<b>22,37%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>11.954</b>	<b>100%</b>			<b>5.955</b>				<b>12.400</b>

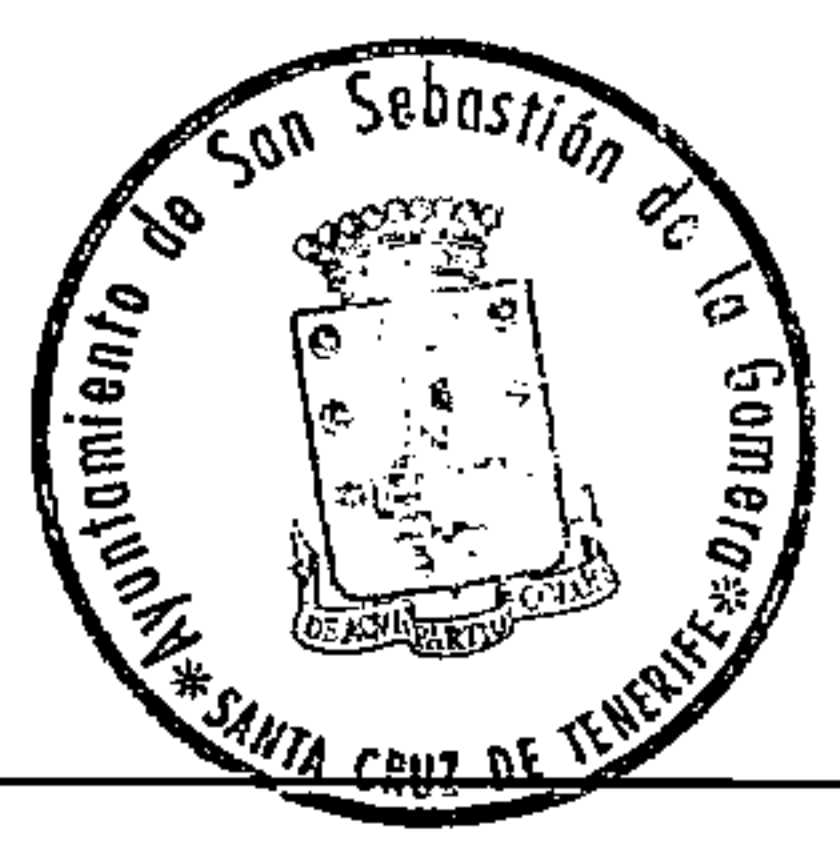
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,498</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>1,037</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas y Convenio Urbanístico

**OBSERVACIONES:**

- La superficie edificable máxima es la señalada en este cuadro.
- Como parámetros específicos de la parcela de tipología abierta se establece un retranqueo mínimo de 3 m. a cualquier lindero y una ocupación máxima del 60%.
- Con carácter complementario a las determinaciones del Convenio Urbanístico se establece como carga urbanística de la unidad de actuación la ejecución del 50% de la superficie de la vía (camino al faro) a la que da frente la unidad a fin de que los terrenos adquieran la condición de solar.

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2.



**U.A. EL LIRIAZO 2**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
CJ3/RU	3.370,00	59,25%			2.528,00	2,25			5.688,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.370,00</b>	<b>59,25%</b>			<b>2.528,00</b>				<b>5.688,00</b>
PARQUE URBANO	2.318,00	40,75%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.318,00</b>	<b>40,75%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>5.688</b>	<b>100%</b>			<b>2.528</b>				<b>5.688</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,444 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,000 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



**U.A. EL LIRIAZO 3**





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

ÁREA	CAMINO SAN CRISTÓBAL
------	----------------------

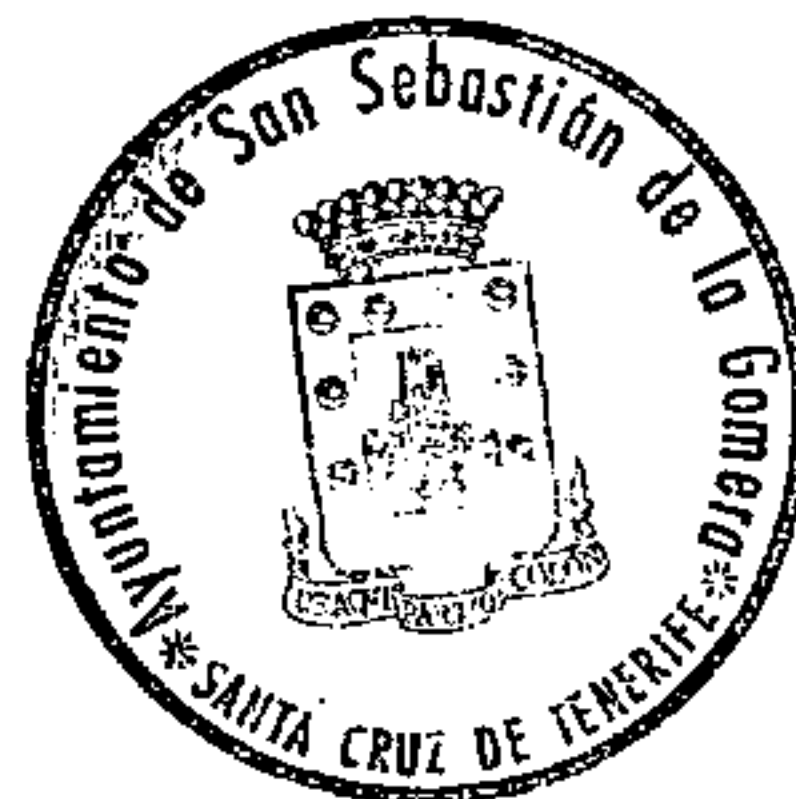
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
--------------------	-------------

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	Plan General de Ordenación
----------------------------	----------------------------

ÁMBITOS DE GESTIÓN	Ámbito sujeto a Plan Parcial
--------------------	------------------------------

ANTECEDENTES:	
---------------	--

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Todo el área se considera suelo urbano no consolidado.</li><li>- La ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá mediante la formulación de un Plan Parcial que deberá atender a los parámetros contenidos en la ficha adjunta.</li><li>- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.A.1 y OP-1A.2</li></ul>
----------------------------------	---





## ÁMBITO DE SUELO URBANO SUJETO A PLANEAMIENTO PARCIAL

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO</b>
21.549 m <sup>2</sup> s	1.503 m <sup>2</sup> s	20.046 m <sup>2</sup> s

<b>USOS ESPECÍFICOS</b>	Residencial Unifamiliar y Colectivo		
<b>TIPOLOGÍAS ADMITIDAS</b>	Alineada a vial con jardín delantero y trasero(=<2p)		
<b>DENSIDAD</b>	55 Vdas./Ha	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	110 Vdas.
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,55 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA</b>	11.025 m <sup>2</sup> c
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,80 UdA./ m <sup>2</sup> s	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>	16.037 UdA.

<b>ESPACIOS LIBRES / DOTACIONES</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)		<b>SISTEMA GENERAL ADSCRITO</b> (superficies mínimas de cesión gratuita)	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	≥ 2.755 m <sup>2</sup> s		
<b>DOTACIONES</b>	≥ m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 4.410 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADO
<b>PLAZOS</b>	Un año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de plazos según normas urbanísticas.

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- Se deberá destinar como mínimo el 20% de la edificabilidad total a edificaciones de viviendas protegidas.
- La ubicación del parque urbano se determina con carácter vinculante, debiendo situarse en el linderO Oeste del área, entre el Camino San Cristóbal y el Camino a Puntallana, tal como se desprende del plano de ordenación pormenorizada de la zona de San Sebastián.
- La parcela edificada estará exenta de las cesiones gratuitas de espacios libres, equipamientos públicos y dotaciones, así como del viario a realizar, correspondiendo las mismas al resto de los propietarios del ámbito. No obstante, estas parcelas si participarán en los gastos de urbanización.

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

**CAMINO SAN CRISTÓBAL (P.P.)**





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>AREA</b>	<b>EL PUERTO</b>
-------------	------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	INFRAESTRUCTURA PORTUARIA
---------------------------	---------------------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Especial del Puerto de San Sebastián de La Gomera
-----------------------------------	--

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	
---------------------------	--

### ANTECEDENTES:

- El Plan Especial del Puerto de San Sebastián de La Gomera fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 24 de julio de 2002.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

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





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>EL MOLINITO</b>
-------------	--------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

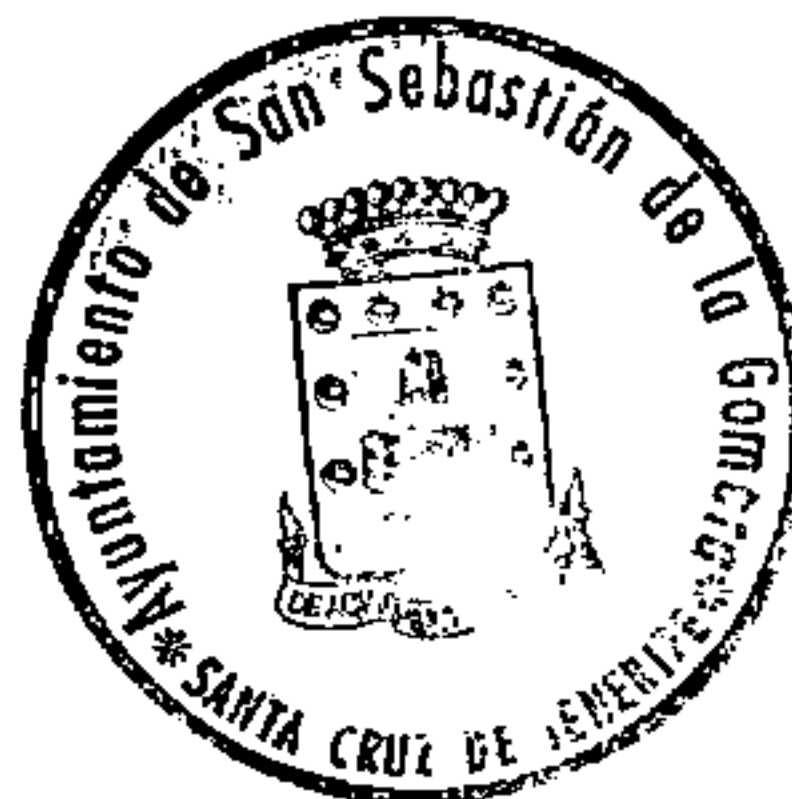
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 27 (Régimen Transitorio) U.A. EL MOLINITO 1 U.A. EL MOLINITO 2
---------------------------	---

### ANTECEDENTES:

- Ver el Tomo II de la Memoria de Ordenación.
- La U.A. 27 es la delimitada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992 y su Modificación nº 4.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- La unidad de actuación UA- 27 se considera de régimen transitorio al encontrarse en tramitación su Proyecto de Parcelación.
- Las Unidades de Actuación El Molinito 1 y el Molinito 2 se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.B.1 y OP-1B.2





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	1.465,00	40,12%	1.465,00	1.465,00	2.930,00		1,25	1,25	3.662,50
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>1.465,00</b>	<b>40,12%</b>	<b>1.465,00</b>	<b>1.465,00</b>	<b>2.930,00</b>				<b>3.662,50</b>
PLAZA	623,00	17%							
ÁREA AJARDINADA	237,00	6%							
VIARIO	1.327,00	36%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>2.187,00</b>	<b>59,88%</b>							

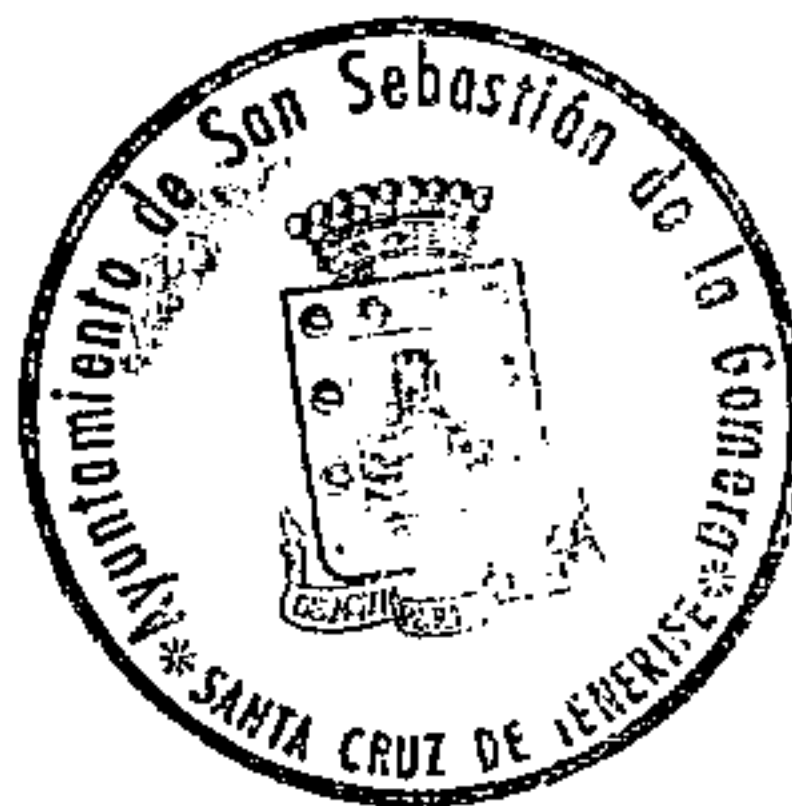
<b>TOTAL</b>	<b>3.652</b>	<b>100%</b>			<b>2.930</b>				<b>3.663</b>
--------------	--------------	-------------	--	--	--------------	--	--	--	--------------

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,802 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,003 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas.

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1B.1 y OP-1B.2



**U.A. EL MOLINITO 1**





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

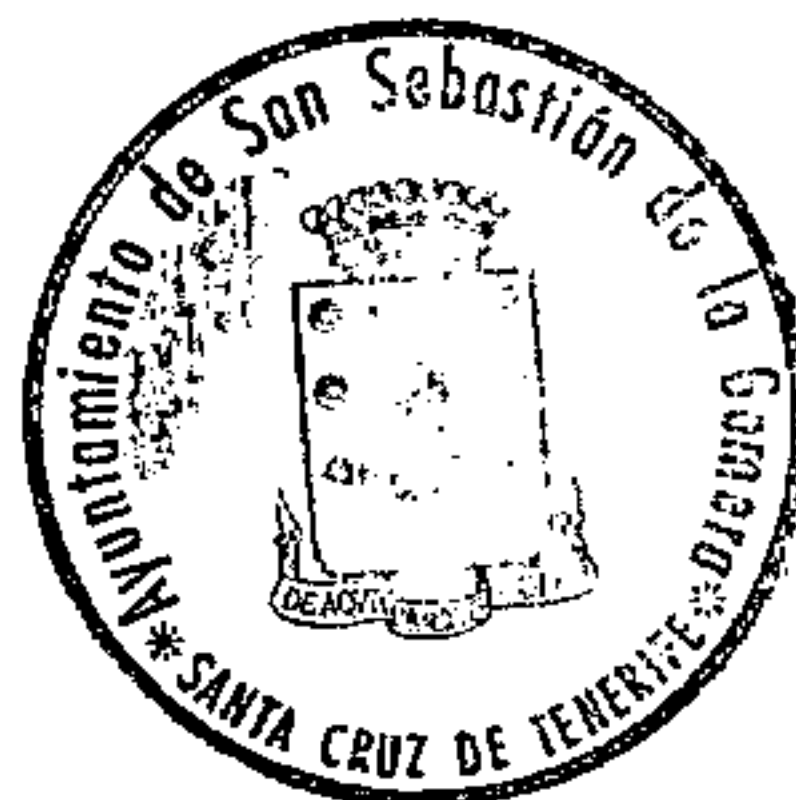
TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V (2p)/RC	2.788,30	32,44%	2.688,30	2.688,30	5.376,60		1,25	1,25	6.720,75
TR/RU	1.000,00	11,63%	550,00	550,00	1.100,00		2,00	2,00	2.200,00
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>3.788,30</b>	<b>44,07%</b>	<b>3.238,30</b>	<b>3.238,30</b>	<b>6.476,60</b>				<b>8.920,75</b>
EQUIP. SOC. ASISTENCIAL	418,60	5%							
ÁREA AJARDINADA	1.345,40	16%							
ÁREA AJARDINADA	115,40	1%							
VIARIO	2.928,20	34%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>4.807,60</b>	<b>55,93%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>8.596</b>	<b>100%</b>			<b>6.477</b>				<b>8.921</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,753</b> m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>1,038</b> uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	COOPERACIÓN
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-1B.1 y OP-1B.2



**U.A. EL MOLINITO 2**



## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

<b>ÁREA</b>	<b>EL LANGRERO</b>
-------------	--------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
-----------------------------------	----------------------------

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. EL LANGRERO
---------------------------	------------------

<b>ANTECEDENTES:</b>
----------------------

<b>INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:</b>  El ámbito de la Unidad de Actuación delimitada se considera suelo urbano no consolidado (ver ficha adjunta). El resto del área es suelo urbano consolidado.  - Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1.B.1 y OP-1B.2
---





## UNIDAD DE ACTUACIÓN

TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	CpComún UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	2.484,20	20,45%	2.484,20	2.484,20	4.968,40		1,25	1,25	6.211
A.V. J.(2P)/RU	2.423,50	19,95%	1.561,40	1.561,40	3.122,80		1,50	1,50	4.684,20
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.907,70</b>	<b>40,40%</b>	<b>4.045,60</b>	<b>4.045,60</b>	<b>8.091,20</b>				<b>10.895</b>
EQUIP. DEPORTIVO	2.448,00	20%							
ÁREA AJARDINADA	374,00	3%							
PLAZA	590,00	5%							
VIARIO	3.828,00	32%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>7.240,00</b>	<b>59,60%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>12.148</b>	<b>100%</b>			<b>8.091</b>				<b>10.895</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,666 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,897 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

OBSERVACIONES:	
Planos de ordenación pormenorizada OP-1B.1 y OP-1B.2	
<b>U.A. EL LANGRERO</b>	





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

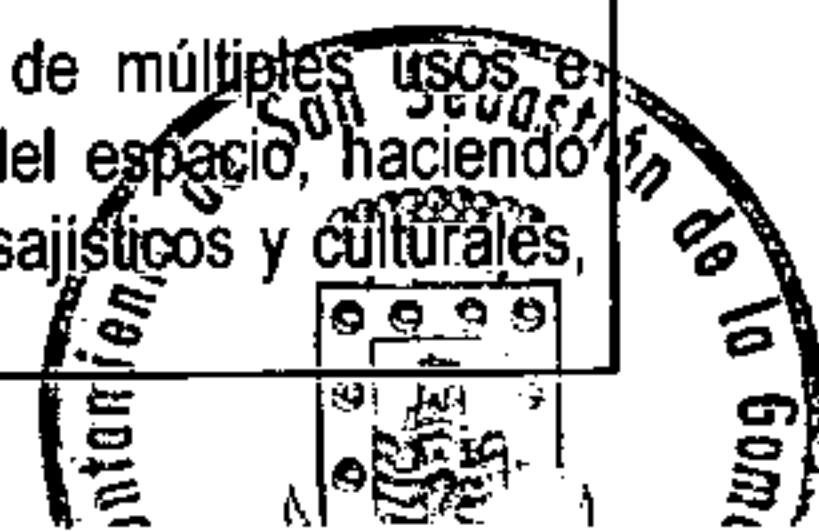
<b>AREA</b>	<b>PLAYA SANTIAGO</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	U.A. 28 (Régimen Transitorio) U.A. BANDA DEL FRANCÉS U.A. CASA NIEVES

### ANTECEDENTES:

- La U.A. 28 es la delimitada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1992.
- Con fecha 11 de marzo de 2005, se suscribió Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera y Fred Olsen, S.A.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- La unidad de actuación UA-28 se considera de régimen transitorio, al encontrarse aprobado definitivamente su Proyecto de Reparcelación.
- Las unidades de Actuación Banda del Francés y Casa Nieves se consideran suelo urbano no consolidado (ver fichas adjuntas). El resto del área no incluido en unidades de actuación es suelo urbano consolidado.
- Los parámetros de la parcela abierta hotelera son los siguientes:
  - . Zona del Acantilado:
    - . Ocupación: 25%
    - . Altura: 2, 3 plantas
    - . Superficie edificable: 20.843 m<sup>2</sup>c
    - . Número de plazas: 868
  - . Zona de Playa
    - . Altura: 1 planta
    - . Superficie edificable: 400 m<sup>2</sup>c
    - . Número de plazas: 0
- Aplicación de la Ley de Costas:
  - . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
  - . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
  - . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
  - . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
  - . El litoral es un territorio singular y escaso, muy requerido para el emplazamiento de múltiples usos e instalaciones; por ello se deberá ordenar cuidadosamente la organización multifuncional del espacio, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, debiendo cumplir en cualquier caso lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento.





## ÁREA DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO

- Edificaciones en zona de servidumbre de Costas:

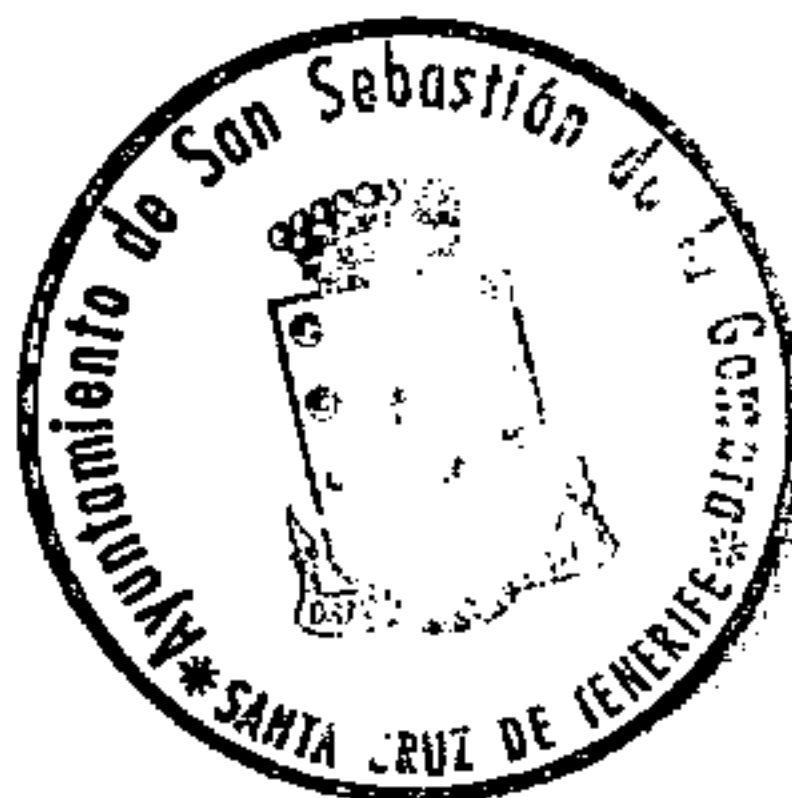
. Siempre que esté garantizado el tránsito y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena Segunda 2ª del Reglamento de Costas: Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un plan especial, estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado, cuyo objetivo primordial sea el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

b) Las nuevas construcciones deberán mantener la misma alineación, siempre que se trate de edificación cerrada y que la longitud del conjunto de solares susceptibles de albergar dichas edificaciones no exceda de la cuarta parte de la longitud total de la fachada existente.

c) Lo establecido en la regla anterior sólo será de aplicación cuando se trate de solares aislados con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados, siempre que ésta sea conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2







## UNIDAD DE ACTUACIÓN

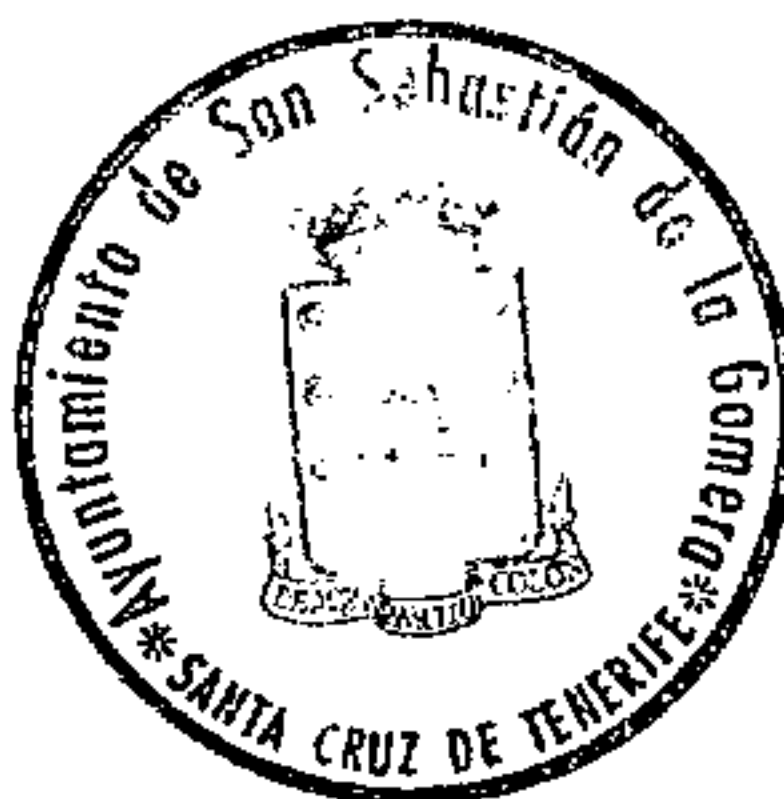
TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	437,10	3,65%	437,10	437,10	874,20		1,25	1,25	1.092,75
A.V. (2P)/VP	4.138,80	34,51%	4.138,80	4.138,80	8.277,60		0,75	0,75	6.208,20
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>4.575,90</b>	<b>38,16%</b>	<b>4.575,90</b>	<b>4.575,90</b>	<b>9.151,80</b>				<b>7.300,95</b>
PLAZA	383,10	3,19%							
PLAZA	1.123,00	9,36%							
ÁREA AJARDINADA	1.042,60	8,69%							
EQUIPAMIENTO OTROS	760,30	6,34%							
EQUIPAMIENTO OTROS	441,40	3,68%							
VIARIO	3.665,40	30,57%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>7.415,80</b>	<b>61,84%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>11.992</b>	<b>100%</b>			<b>9.152</b>				<b>7.301</b>

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,763 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,609 uda/m <sup>2</sup> s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2



**U.A. BANDA DEL FRANCÉS**



## UNIDAD DE ACTUACIÓN

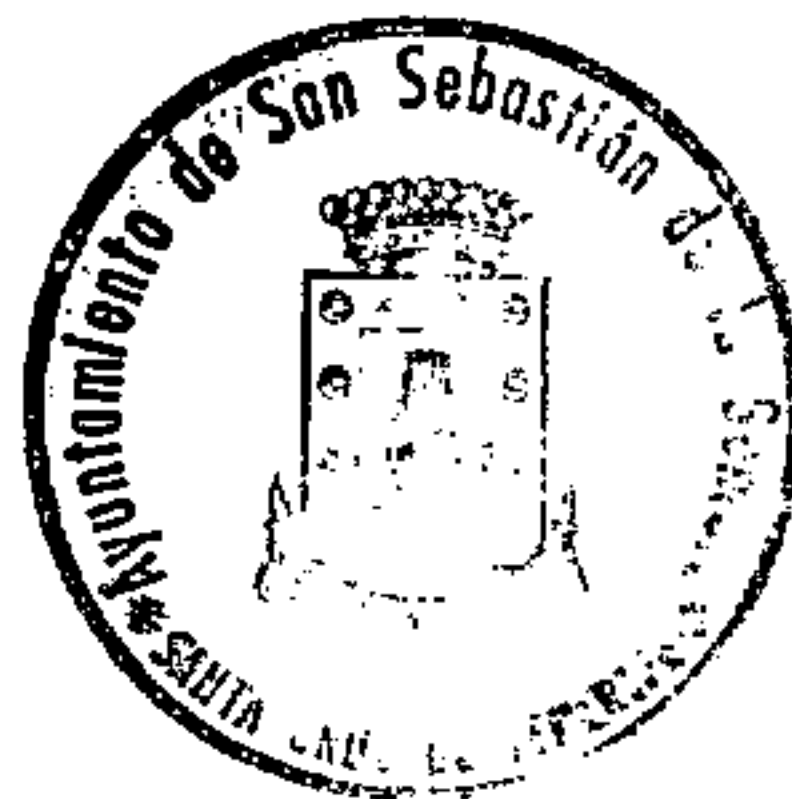
TIPOLOGÍA / USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE			COEFICIENTE PONDERACIÓN			APROV.
	m <sup>2</sup> s	%	P. Baja m <sup>2</sup> c	P. Alta m <sup>2</sup> c	Total m <sup>2</sup> c	Cp Común UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PB UdA/m <sup>2</sup> c	Cp PA UdA/m <sup>2</sup> c	Total UdA
A.V. (2P)/RC	527,00	52,27%	473,40	473,40	946,80		1,25	1,25	1.183,50
<b>SUBTOTAL PRIVADO</b>	<b>527,00</b>	<b>52,27%</b>	<b>473,40</b>	<b>473,40</b>	<b>946,80</b>				<b>1.183,50</b>
PLAZA	481,30	47,73%							
<b>SUBTOTAL PÚBLICO</b>	<b>481,30</b>	<b>47,73%</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>1.008</b>	<b>100%</b>			<b>947</b>				<b>1.184</b>

<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD</b>	0,939 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	1,174 uda/m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN:</b>	PRIVADA
<b>PLAZOS</b>	Según Normas Urbanísticas

**OBSERVACIONES:**

Planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2



**U.A. CASA NIEVES**



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

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

# SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

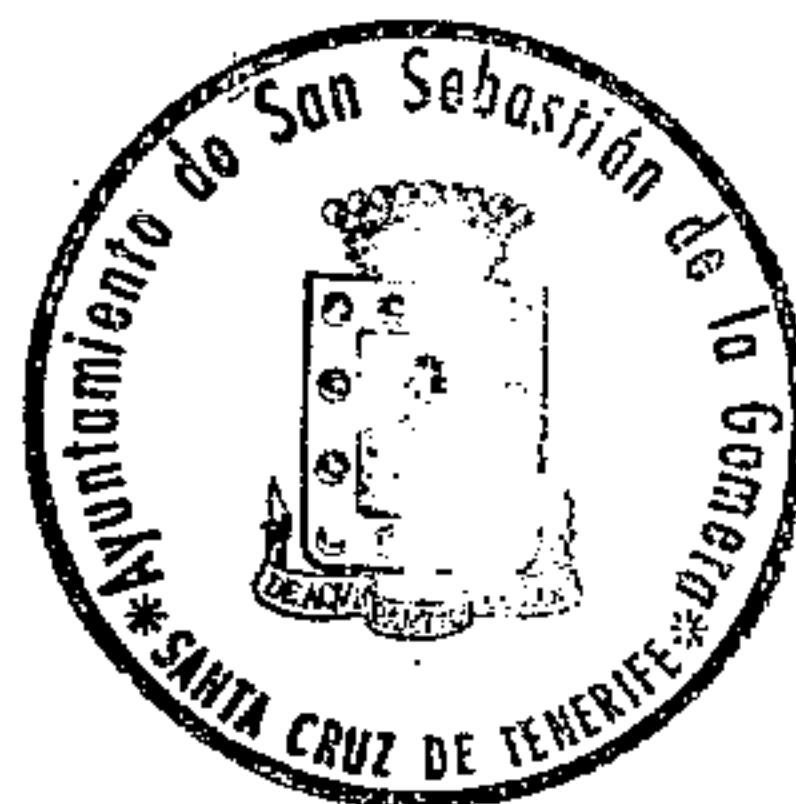




## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### USO CARACTERÍSTICO

- SAN JUANITO	RESIDENCIAL
- POBLADO D. THOMAS	RESIDENCIAL
- BAHÍA DE AVALOS	TURÍSTICO
- LA VILLA- LOMO DEL CLAVO	TURÍSTICO
- CGT	TURÍSTICO
- LAS GALANAS	INDUSTRIAL





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>SAN JUANITO</b>
---------------	--------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan Parcial San Juanito.
-----------------------------------	---------------------------

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se determina como una unidad de actuación en sí misma.
---------------------------	--

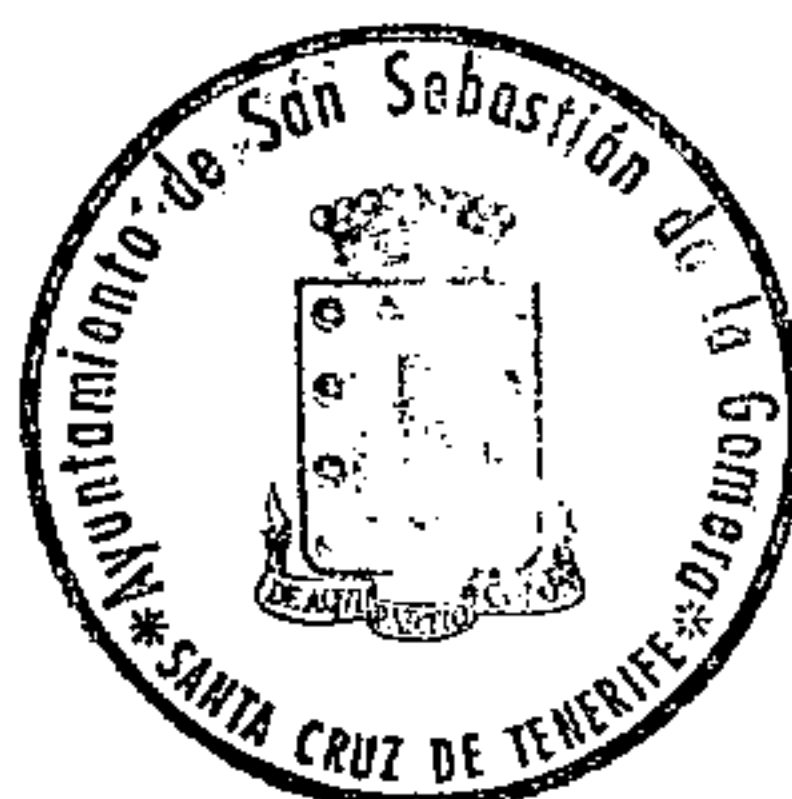
### ANTECEDENTES:

- Mediante Orden de 5 de junio de 2001 de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias, se tomó conocimiento de la documentación rectificadora del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable R-2, San Juanito y se declara su aprobación definitiva. (BOCA, nº 85 de 11 de julio de 2001).

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

A efectos de su gestión y ejecución, el sector se considera de régimen transitorio, y a efectos de su ordenación pormenorizada, se considera un ámbito de ordenación remitida. El instrumento de ordenación es el Plan Parcial San Juanito.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2







## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>POBLADO D. THOMAS</b>
---------------	--------------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Parcial Poblado D. Thomas
-----------------------------------	--

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se determina como unidad de actuación en si misma
---------------------------	---

### ANTECEDENTES:

- El Plan Parcial Poblado D. Thomas fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de 22 de marzo de 2002.
- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 461/2002 de fecha 5 de julio de 2002 se aprobó definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Pueblo D. Thomas, cuya publicación se realiza en el Boletín Oficial de la Provincia nº 83, de 12 de julio de 2002.
- El 31 de julio de 2002 se procedió en la Notaría de San Sebastián de La Gomera, a la firma de la Escritura Constitución de la Junta de Compensación del citado Plan Parcial.
- El 7 de agosto de 2002 se aprueba por Decreto nº 528/2002 de la Alcaldía la Constitución de la Junta de Compensación del Plan Parcial Pueblo D. Thomas y con fecha 13 de septiembre de 2002 mediante Resolución nº 120 del Libro I, Folio 228, del Itmo. Sr. Director General de Ordenación del Territorio se realiza la inscripción de la citada Junta de Compensación en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Dirección General del Territorio.
- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 23/2003, de 16 de enero de 2003 se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación.
- Con fecha 11 de marzo de 2005, se suscribió Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera y Fred Olsen, S.A.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Se reubica el peatonal Pt-6 con el fin de alcanzar el gálibo mínimo en el puente peatonal sobre la Carretera General TF-713 de la Degollada de Peraza al Aeropuerto.
- Se elimina el concepto de superficie edificable de uso complementario.
- Las remisiones que realiza el Plan Parcial a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la Lomada de Tecina son sustituidas por las Normas Urbanísticas de este Plan General.
- Se deberá reajustar el Plan Parcial vigente mediante la correspondiente Modificación Puntual del Plan y los documentos de gestión y urbanización en su desarrollo, de acuerdo a las siguientes instrucciones:

a) Como consecuencia del Convenio 2.005 firmado entre el Ayuntamiento y Fred. Olsen, S.A., las viviendas de protección oficial a desarrollar en las manzanas M-1 a M-5 quedan sustituidas por viviendas de promoción libre con una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, la densidad total del Plan Parcial se aumenta a 440 viviendas y la edificabilidad se incrementa en 2.324 m<sup>2</sup> construidos como consecuencia de la transferencia de aprovechamiento establecida en la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en relación a los convenios urbanísticos de 1.994 y 1.998 firmados entre ambas entidades.

b) Se deberá proceder a la determinación por manzanas o parcelas del reajuste del número de viviendas y de la edificabilidad correspondiente; de la tipología y uso de aplicación a cada manzana; y al reajuste en la anchura de los peatonales Pt-3, Pt-4 y Pt-8, en función de lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

OP-2.2.

c) En las inmediaciones de la plaza pública PZ, se deberá desarrollar una banda de edificación alineada a vial circundante a la misma, con una profundidad mínima de 12 metros para garantizar la actividad propia de plaza. Dicha edificabilidad con uso comercial en planta baja, se detraerá de la correspondiente a cada manzana.

d) Se permite incrementar el tiempo de ejecución de las dos etapas de que consta el Plan Parcial, pasando de 30 a 48 meses para la primera etapa y de 18 a 36 meses a partir de esta, para la segunda etapa, contados a partir de la aprobación del primitivo Proyecto de Urbanización. Asimismo se deberán establecer los plazos máximos para la edificación a desarrollar en el Plan Parcial

- Hasta tanto no se haya aprobado definitivamente la Modificación Puntual derivada de las determinaciones anteriormente señaladas, no se podrán otorgar licencias de edificación, excepto para las parcelas M-9.a, M-9.b, y para las incluidas en las manzanas M-12, M-13 y M-15, que no sufrirán alteración alguna respecto al Plan Parcial vigente.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

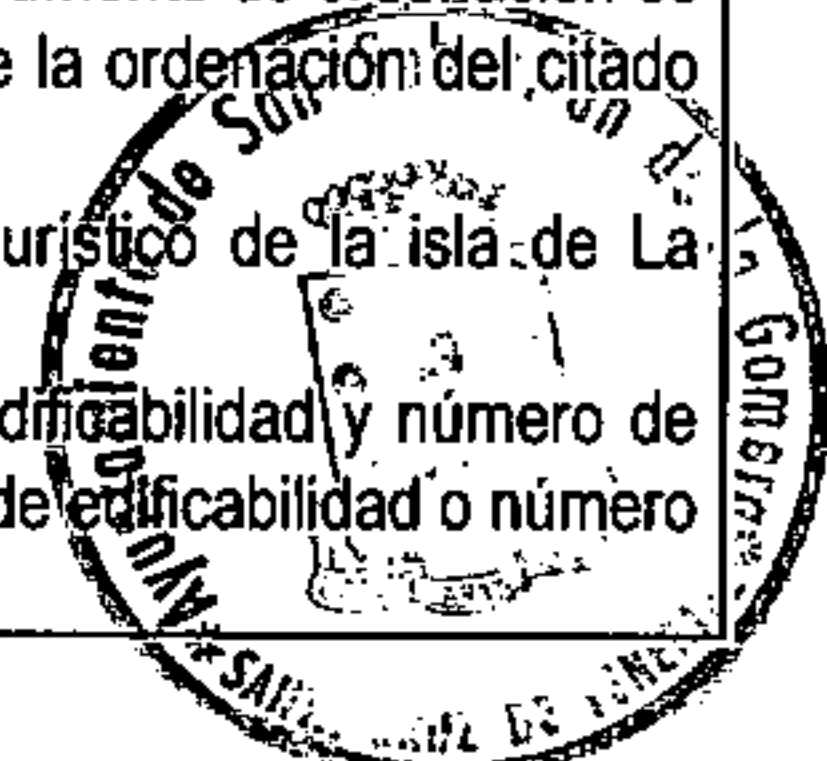
<b>SECTOR</b>	<b>BAHÍA DE AVALOS</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	TURÍSTICO
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de La Gomera Plan Parcial Bahía de Avalos
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se determina como una unidad de actuación en si misma.

### ANTECEDENTES:

- Mediante Orden Departamental del Consejero de Política Territorial de 19 de Diciembre de 1995, se tomó conocimiento y se declaró aprobado definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial Bahía de Avalos. (BOC nº 5, de 10 de enero de 1996).
  - El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de garajes fueron aprobados definitivamente el 31 de julio de 1997, por el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
  - El Proyecto de Compensación de propietario único fue aprobado definitivamente mediante Decreto del Alcalde nº 159/00 de fecha 30 de marzo de 2000.
  - Licencias de Obras:
    - Mediante Decreto de la Alcaldía nº 458/2001 de 19 de junio de 2001 se concedió licencia de obras para la construcción del Hotel Bahía de Avalos de 4 estrellas con 600 plazas en la parcela número 1. Mediante Decreto de la Alcaldía nº 531/03, de 1 de agosto se concedió prórroga a esta licencia por plazo de dos años.
    - Mediante Decreto de la Alcaldía nº 536/2001 de 18 de julio de 2001 se concedió licencia de obras para ampliación del Hotel Bahía de Avalos con 147 plazas en la parcela número 2. El Plan Parcial preveía para esta parcela el uso de apartamentos turísticos de 3 llaves y 148 plazas. Mediante Decreto de la Alcaldía nº 532/03, de 1 de agosto se concedió prórroga a esta licencia por plazo de dos años.
    - Mediante Decreto de la Alcaldía nº 537/2001 de 18 de julio de 2001 se concedió licencia de obras para apartamentos turísticos de 3 llaves con 205 plazas en la parcela número 5. Mediante Decreto de la Alcaldía nº 533/03, de 1 de agosto se concedió prórroga a esta licencia por plazo de dos años. El Plan Parcial preveía para esta parcela 292 plazas.
- De las licencias de obras concedidas se deriva que se han reducido en 88 las plazas previstas para las parcelas 1, 2 y 5 y la edificabilidad también se ha reducido en 7.961 m<sup>2</sup>c.
- Mediante Decreto 56/2003, de 30 de abril, de la Consejería de Política Territorial se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera. Este plan categoriza el sector como ámbito urbano de uso turístico dominante.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A efectos de su gestión y ejecución, el sector se considera de régimen transitorio. El instrumento de ordenación es el Plan Parcial Bahía de Avalos salvo lo establecido a continuación que prevalece sobre la ordenación del citado Plan Parcial:
  - . Las determinaciones establecidas por el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera, al ser un planeamiento de rango superior.
  - . En las parcelas citadas en los antecedentes con licencia de obras concedida, su edificabilidad y número de plazas será la establecida en las citadas licencias, sin que se pueda solicitar un aumento de edificabilidad o número de plazas.





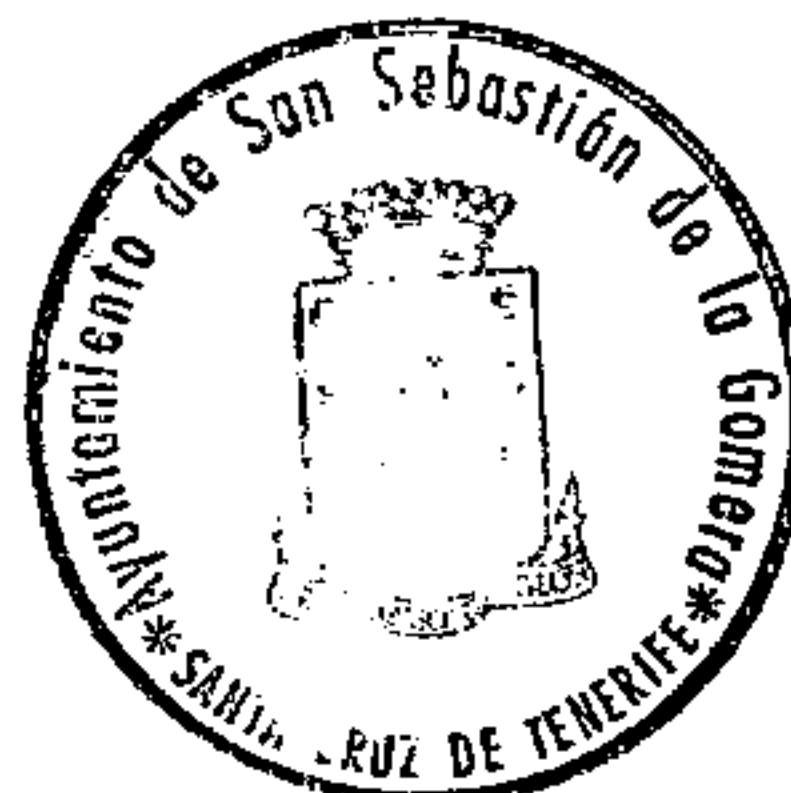
## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

. Toda iniciativa de actividad turística a implantar deberá acompañarse de un Proyecto de Mejora Ambiental con la finalidad de incentivar la sostenibilidad del uso turístico y con los condicionamientos y determinaciones establecidos por el citado Plan Territorial Especial.

- Aplicación de la Ley de Costas:

- . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-3.1 y OP-3.2







## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>LA VILLA - LOMO DEL CLAVO</b>
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	TURÍSTICO
<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de La Gomera Plan General de Ordenación Plan Parcial La Villa - Lomo de El Clavo
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se determina como una unidad de actuación en si misma.

### ANTECEDENTES:

- La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, mediante acuerdo adoptado el día 1 de abril de 1997, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial SAPU T-2 Lomo de El Clavo. (BOCA nº 83, de 27 de junio de 1997).
- El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Lomo de El Clavo fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 11 de junio de 1998.
- Los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación fueron aprobados mediante Decreto de la Alcaldía nº 367/00 de 11 de julio de 2000.
- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 466/2001, de 21 de julio de 2001 se concedió licencia de obras para un hotel con 525 plazas.
- Mediante Decreto de la Alcaldía nº 478/03, de 15 de julio de 2003 se concedió prórroga a la anterior licencia por plazo de dos años.
- Mediante Decreto 56/2003, de 30 de abril, de la Consejería de Política Territorial se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera. Este plan categoriza el sector como ámbito urbano con uso turístico compatible.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A efectos de su gestión y ejecución, el sector se considera de régimen transitorio. El instrumento de ordenación es el Plan Parcial La Villa - Lomo del Clavo salvo lo establecido a continuación que prevalece sobre la ordenación del citado Plan Parcial:

El uso de las parcelas A1, A2, A3, A4, A.5, CJC-1a CJC-4 y CJ-1 a CJ-10 será el de residencial unifamiliar (o agrupación de viviendas unifamiliares) siendo incompatible el uso turístico. Para estas parcelas el número máximo de viviendas será el más restrictivo de lo que resulte de dividir por cuatro el número de camas previsto en el Plan Parcial o de lo que resulte de aplicar a las viviendas la dimensión mínima de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil media.

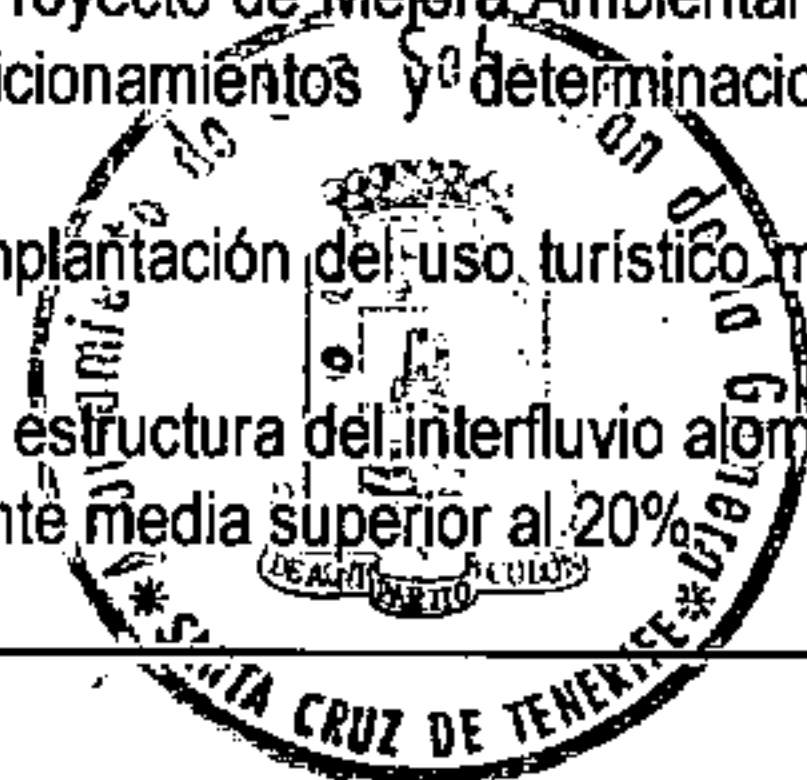
. No será de aplicación el concepto de superficie edificable de uso residencial y complementario.

. Las determinaciones establecidas por el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera, al ser un planeamiento de rango superior.

. Toda iniciativa de actividad turística a implantar deberá acompañarse de un Proyecto de Mejora Ambiental con la finalidad de incentivar la sostenibilidad del uso turístico y con los condicionamientos y determinaciones establecidos por el citado Plan Territorial Especial.

- En atención a lo dispuesto en su artículo 37.3 y con el fin lograr una óptima implantación del uso turístico mixto (turístico-residencial) se deberán garantizar las siguientes condiciones:

- Se organizará el uso de alojamiento turístico en coherencia morfológica con la estructura del interfluvio alomado en el que se ubica el ámbito, de modo que no se ocupen terrenos con una pendiente media superior al 20%







## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- El ámbito turístico a implantar deberá tener garantizada la amplia cuenca visual, derivada de su ubicación topográfica.
- En este sentido, se deberá evitar la consolidación en las áreas colindantes de pantallas arquitectónicas que ejerzan de barreras visuales para la zona de uso turístico.
- Como criterio general se deberá minimizar la perceptibilidad de las edificaciones residenciales desde la zona turística colindante, mediante su adecuada localización en el territorio (especialmente aplicando criterios de baja densidad), el control de sus alturas, la selección de materiales y colores de acabado, junto con el adecuado tratamiento de la vegetación para actuaciones de ocultación y composición del paisaje.
- Perimetralmente al área de implantación turística es preceptivo contemplar una franja destinada al ajardinamiento, preferentemente arbóreo, con objeto de crear un apantallamiento o camuflaje vegetal que reduzca la percepción visual de la zona residencial colindante. Además, los espacios libres, equipamientos y dotaciones vinculados al área turística deberán situarse entre la misma y la zona de uso residencial, posibilitando así una separación territorial de ambos usos. No obstante, deberá garantizarse para tales elementos un uso exclusivamente turístico.
- Se deberán organizar accesos independientes para el área de uso turístico, que se concebirán como recorridos de aproximación a urbanizaciones de calidad, con zonas ajardinadas -preferentemente arboladas- y estanciales, acogiendo usos compatibles con ese carácter. En cualquier caso, se deberá garantizar que los accesos a la zona de uso residencial no introduzcan un impacto visual ni funcional respecto a la implantación turística.
- Si los niveles sonoros procedentes del área residencial así lo aconsejase se deberán tomar medidas de protección acústica del área turística, mediante la instalación de pantallas artificiales que eviten la propagación de la contaminación acústica.
- Aplicación de la Ley de Costas:
  - . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
  - . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
  - . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
  - . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-3.1 y OP-3.2





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CGT</b>
---------------	------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>TURÍSTICO</b>
---------------------------	------------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de La Gomera Plan General de Ordenación Plan Parcial CGT Modificación Puntual del Plan Parcial CGT
-----------------------------------	--

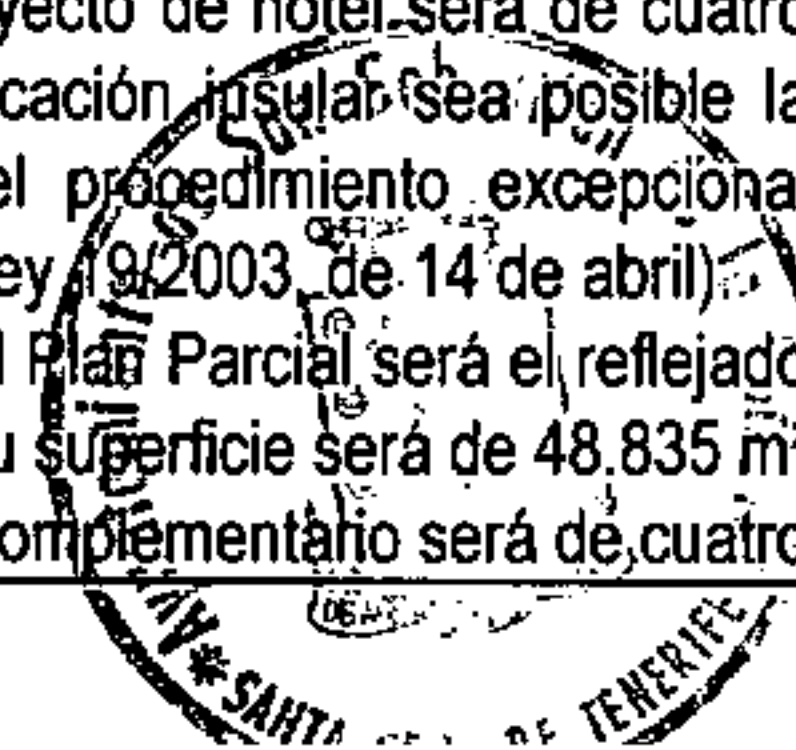
<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se considera como una unidad de actuación en sí misma.
---------------------------	--

### ANTECEDENTES:

- El Texto Refundido del Plan Parcial CGT fué aprobado definitivamente el 29 de junio de 2001 por el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera (BOCA nº 83 de 6 de julio de 2001).
- Con fecha 16 de julio de 2001, mediante Decreto de la Alcaldía nº 528/01 fue aprobado el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial CGT.
- El día 20 de agosto de 2001 mediante Decreto de la Alcaldía 595/01 se aprobó el proyecto de compensación y los estatutos de la entidad urbanística de conservación del Plan Parcial CGT.
- El día 4 de octubre de 2001, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó la declaración de impacto ambiental del campo de golf de Tecina.
- El Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2002 acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial CGT.
- Mediante Decreto 56/2003, de 30 de abril, de la Consejería de Política Territorial se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera. Este plan categoriza el sector como ámbito insular para nuevo espacio turístico, con actividad turística complementaria.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A efectos de su gestión y ejecución, el sector se considera de régimen transitorio.
- El instrumento de ordenación es el Plan Parcial CGT, salvo lo establecido a continuación que prevalece sobre la ordenación del citado Plan Parcial:
  - Las determinaciones establecidas por el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de la Gomera, al ser un planeamiento de rango superior.
  - Se elimina el concepto de superficie edificable de uso residencial y complementario.
  - Las remisiones que realiza el Plan Parcial a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la Lomada de Tecina son sustituidas por las Normas Urbanísticas de este Plan General.
  - La Parcela L-2 (Hotel) del Plan Parcial, de uso turístico hotelero con categoría mínima de cuatro estrellas tendrá como máximo 688 camas, la edificabilidad máxima será de 28.008 m<sup>2</sup> construidos, el número mínimo de aparcamientos será de 230 plazas, y el plazo máximo para la presentación del proyecto de hotel será de cuatro años a contar desde el momento en que en aplicación de la legislación o planificación insular sea posible la presentación de dicho proyecto de ejecución sin considerar como posibilidad el procedimiento excepcional contemplado en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril).
  - El ámbito de la Parcela B-1 (Equipamiento complementario del Campo de Golf) del Plan Parcial será el reflejado en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General, su superficie será de 48.835 m<sup>2</sup> de suelo, y el plazo máximo para la presentación del proyecto de este equipamiento complementario será de cuatro





## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

años a contar desde la publicación en el BOC de la Aprobación Definitiva de este Plan General.

- El ámbito de la Parcela B-2 (Equipamiento de Playa) del Plan Parcial será el reflejado en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General, su superficie será de 11.894 m<sup>2</sup> de suelo, la edificabilidad máxima será de 1.100 m<sup>2</sup> construidos que es la que resulta de la edificabilidad existente en las construcciones a demoler para su adaptación y adecuación al nuevo uso equipamental privado. El plazo máximo para la presentación del proyecto de este equipamiento complementario será de cinco años a contar desde la publicación en el BOC de la Aprobación Definitiva de este Plan General. De manera específica en la zona contigua al lindero de esta parcela con la adyacente B-1 y en una anchura máxima de 45 metros desde dicho lindero, se permite el desarrollo de usos de equipamiento privado complementario al Campo de Golf.

- La Parcela L-4 (Área de Villas) del Plan Parcial, y determinada en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General, será de uso turístico hotelero con categoría mínima de cinco estrellas, tendrá como máximo 200 camas, la superficie de suelo será de 21.989,20 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 12.500 m<sup>2</sup> construidos, el número mínimo de aparcamientos será de 80 plazas, y el plazo máximo para la presentación del proyecto de hotel será de dos años a contar desde el momento en que en aplicación de la legislación o planificación insular sea posible la presentación de dicho proyecto de ejecución sin considerar como posibilidad el procedimiento excepcional contemplados en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril). De manera específica en un 15% de la superficie ocupada por la edificación hotelera, se podrá alcanzar la altura de tres plantas con el fin de poder realizar determinados elementos singulares.

- En la Parcela L-7 (Ladera no computable) del Plan Parcial, y determinada en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General, no se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de la edificación de una planta destinada a estación de bombeo situada junto al actual horno de cal que deberá considerarse como elemento precatalogado.

- La Parcela L-8 (Zona verde pública) del Plan Parcial, deberá reajustarse en el Proyecto de Urbanización, para adaptarse a la nueva forma de la parcela reflejada en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General.

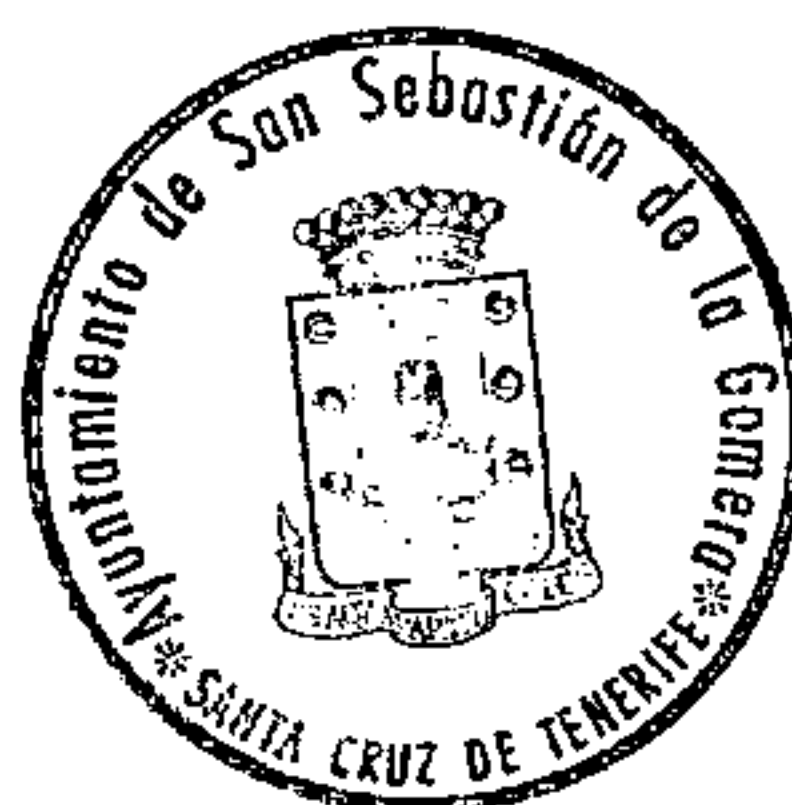
- La Parcela B-3 de nueva creación y reflejada en los planos de ordenación pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2 de este Plan General, estará destinada al uso general de infraestructura y en particular albergará la estación desaladora y la estación transformadora con un superficie de 731,20 m<sup>2</sup> de suelo y sujeta a lo dispuesto en los artículos 23 a 27 de la Ley de Costas en los terrenos afectados por la servidumbre de protección así como por lo dispuesto en el artículo 30 en cuanto a las exigencias de protección en la zona de influencia.

- La Parcela L-1 (Campo de Golf) tendrá una servidumbre de paso a las viviendas existentes al Este del Campo de Golf, y la edificabilidad máxima prevista para esta parcela queda determinada en 1.579 m<sup>2</sup> construidos por cuanto el resto se transfiere a la parcela L-4.

- Aplicación de la Ley de Costas:

- . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-2.1 y OP-2.2







## SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>LAS GALANAS</b>
---------------	--------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	INDUSTRIAL
---------------------------	------------

<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</b>	Plan General de Ordenación Plan Parcial Las Galanas y su Modificación Puntual
-----------------------------------	--

<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b>	El área se determina como una unidad de actuación en sí misma.
---------------------------	--

### ANTECEDENTES:

- El día 11 de mayo de 2001 se suscribió entre el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera y Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A. un convenio para la gestión de los sectores industriales Las Galanas y Los Tajinastes.
- El 4 de octubre de 2001 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente el Plan Parcial Las Galanas.
- El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de febrero de 2003 acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial Las Galanas.
- Por Decreto 561/2004, de fecha 8 de octubre de 2004, se aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación del Sector Industrial SAPU-1 Las Galanas.

### INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- A efectos de su gestión y ejecución, el sector se considera de régimen transitorio, y a efectos de su ordenación pormenorizada, se considera un ámbito de ordenación remitida. El instrumento de ordenación es el Plan Parcial Las Galanas.
- Se considera compatible el uso industrial con el uso recreativo en espacios edificados incluidos en el grupo 4 del artículo 47 de la Ley de 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas regulado en el artículo 5.9.3.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2

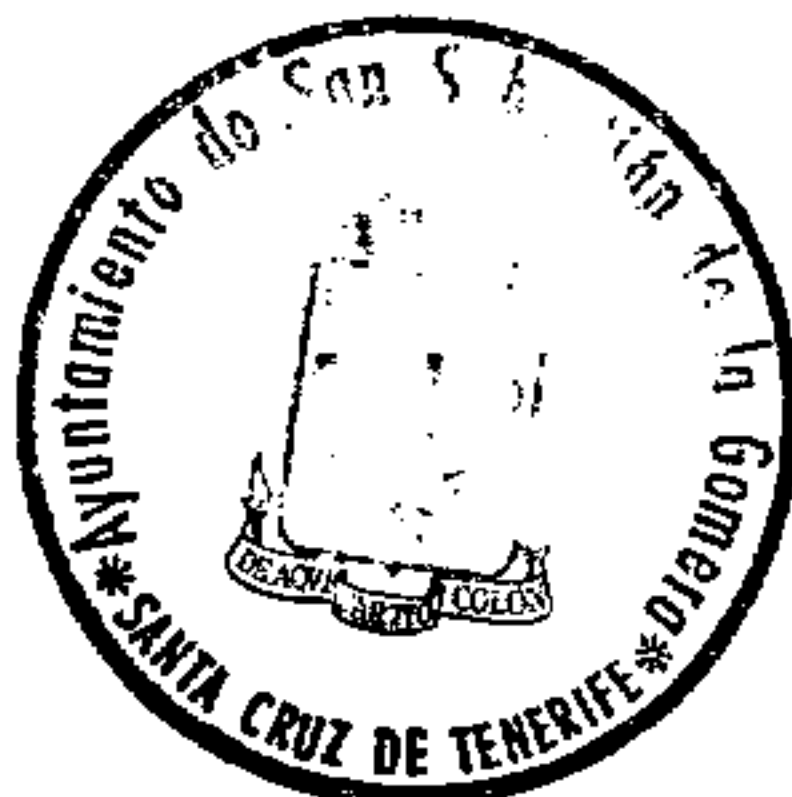




Plan General de Ordenación. (T.R.) 2005.  
San Sebastián de La Gomera.

Fichero de Ámbitos Urbanísticos

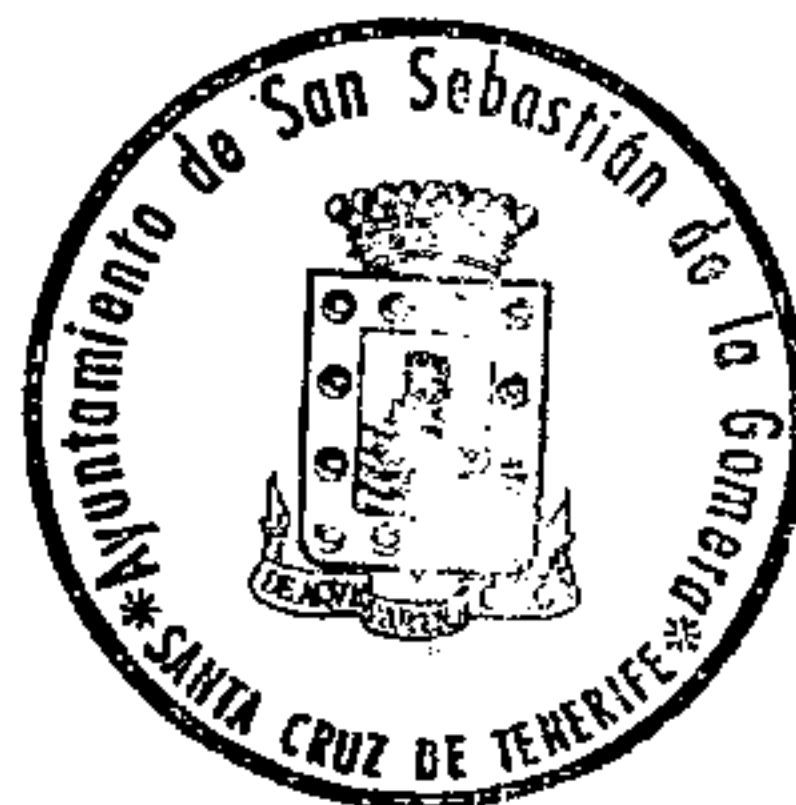
# SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO





## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

	USO CARACTERÍSTICO
- EL LAMERO	RESIDENCIAL
- EL LIRIAZO	RESIDENCIAL
- CASABLANCA	RESIDENCIAL
- LOS TAJINASTES	INDUSTRIAL





## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>EL LAMERO</b>
---------------	------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
74.106 m <sup>2</sup> s	5.235 m <sup>2</sup> s	68.871 m <sup>2</sup> s

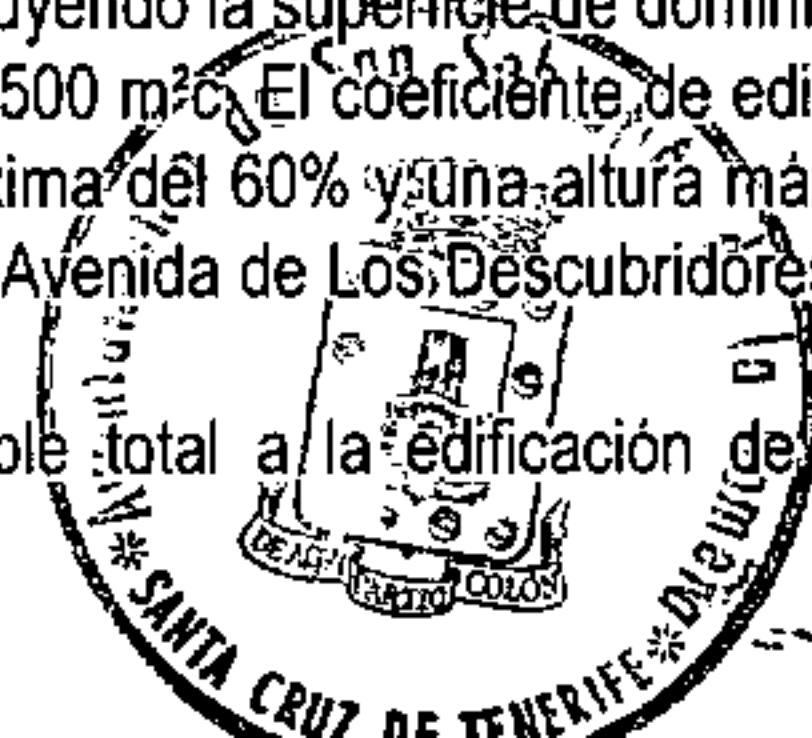
USOS ESPECÍFICOS	Residencial Colectivo, Terciario y Equipamientos privados.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta y alineada a vial con jardín delantero		
DENSIDAD	75 Vdas./Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	516 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (A.M.)	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	51.653 m <sup>2</sup> c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,95 Uda./m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	65.427 Uda.

ESPACIOS LIBRES / DOTACIONES (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 10.327 m <sup>2</sup> s		
DOTACIONES	≥ 8.200 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 20.654 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADO
<b>PLAZOS</b>	Un año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de plazos según normas urbanísticas.

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

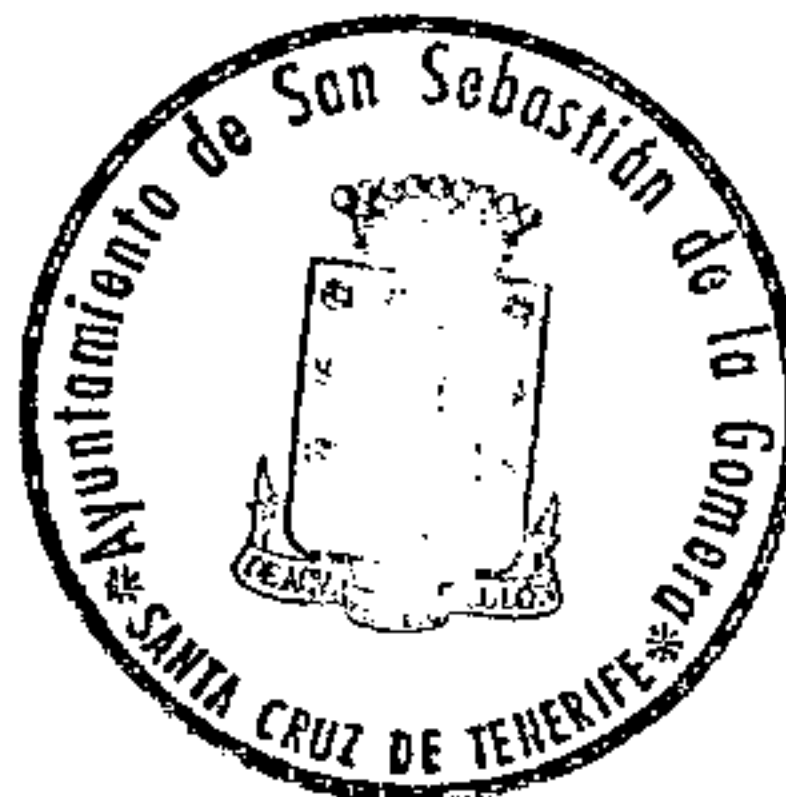
- Se deberá solicitar con carácter previo al Consejo Insular de Aguas el deslinde del Barranco de la Concepción e informe, en su caso, de las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado resultante de detraer la superficie correspondiente al dominio público.
- El ámbito incluye como superficie de dominio privado la superficie de 4.732 m<sup>2</sup> cedida al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera por D. Georg y D. Gregor Von Opel mediante escritura de segregación y cesión de terrenos de fecha 24 de octubre de 1986.
- Todos los espacios libres y dotaciones reflejados en los planos de ordenación pormenorizada serán de cesión gratuita.
- Las palmeras reflejadas en los planos de ordenación se encuentran protegidas.
- Será a cargo del sector la urbanización de la superficie total del ámbito, incluyendo la superficie de dominio público.
- La superficie edificable máxima que se destine a usos terciarios será de 7.500 m<sup>2</sup>c. El coeficiente de edificabilidad máximo para estas parcelas será de 1,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de 4 plantas. Este uso se ubicará con frente al parque urbano situado frente a la Avenida de Los Descubridores indicado en el plano de usos pormenorizados de este Plan General.
- Se deberá de destinar como mínimo un 20% de la superficie edificable total a la edificación de viviendas protegidas.





## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

- La tipología de alineada a vial con jardín delantero ( $\geq 3m$ ) exclusivamente para las viviendas protegidas. Se admite como alternativa la edificación abierta con una ocupación máxima del 60% y un coeficiente de edificabilidad inferior a  $2,40 m^2c/m^2s$ .
- La tipología de aplicación al uso residencial libre será la de edificación abierta con retranqueos en fachada  $\geq 5 m$ , ocupación  $\leq 50\%$ , altura máxima de 5 plantas y un coeficiente de edificabilidad máximo de  $1,60 m^2c/m^2s$ . La planta baja podrá ser diáfana, donde los únicos cuerpos edificables que se permiten serán los correspondientes al núcleo de accesos, que computarán como superficie edificable.
- Para la aprobación inicial del Plan Parcial deberá aportarse un estudio volumétrico y de impacto visual, pudiendo el Ayuntamiento, tras su análisis, ordenar las alturas de las edificaciones al objeto de obtener una mejor adecuación y disposición volumétrica visual al entorno de la superficie edificable permitida. Las edificaciones con 5 plantas de altura como máxima sólo se permitirán y estraán ubicadas entre el Barranco de la Concepción y un eje imaginario desde la Ermita de San Pedro a la Avenida de Los Descubridores, eje la zona PZ del plano detallado.
- Como criterio previo, en la zona situada frente al Barrio de El Calvario, la altura máxima será de 4 plantas.
- Por encima de la altura máxima de edificación autorizada sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. Se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.
- Aplicación de la Ley de Costas:
  - . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
  - . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
  - . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
  - . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
  - . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1A.1 y OP-1A.2





## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>EL LIRIAZO</b>
---------------	-------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
---------------------------	--------------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
54.637 m <sup>2</sup> s	1.959 m <sup>2</sup> s	52.678 m <sup>2</sup> s

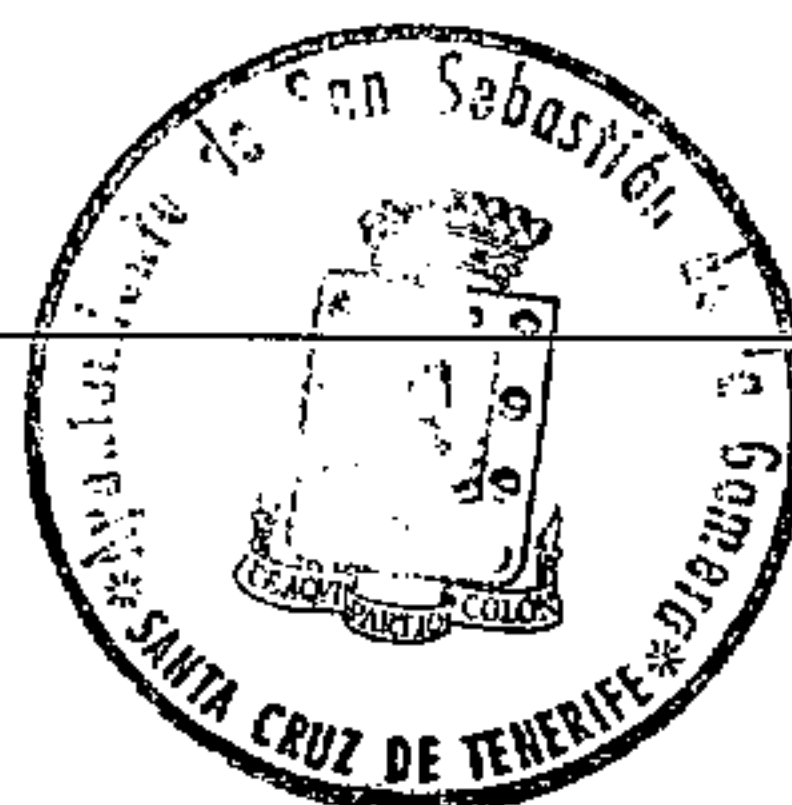
USOS ESPECÍFICOS	Residencial Unifamiliar		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Ciudad Jardín Aislada 1 y Agrupada		
DENSIDAD	25 Vdas./Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	131 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (A.M.)	0,35 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	18.437 m <sup>2</sup> c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,85 UdA./ m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	44.776 UdA.

ESPACIOS LIBRES / DOTACIONES <small>(superficies mínimas de cesión gratuita)</small>		SISTEMA GENERAL ADSCRITO <small>(superficies mínimas de cesión gratuita)</small>	
ESPACIOS LIBRES	≥ 3.688 m <sup>2</sup> s		
DOTACIONES	≥ m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 7.375 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADO
<b>PLAZOS</b>	Un año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de plazos según normas urbanísticas.

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- El desarrollo de este sector está supeditado a la previa consolidación de los dos tercios de la edificación de las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado que le son adyacentes por el sur.
- No se establece un mínimo de viviendas protegidas.
- Se podrá destinar como máximo el 3% de la edificabilidad total a usos terciarios.
- Las parcelas edificadas estarán exentas de las cesiones gratuitas de espacios libres, equipamientos públicos y dotaciones así como del viario a realizar, correspondiendo las mismas al resto de los propietarios del sector. No obstante, estas parcelas sí participarán en los gastos de urbanización.
- El trazado de la vía paralela al Camino al Faro es indicativa.
- Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1A.1 y OP-1A.2







## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>CASABLANCA</b>
---------------	-------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
43.246 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	43.246 m <sup>2</sup> s

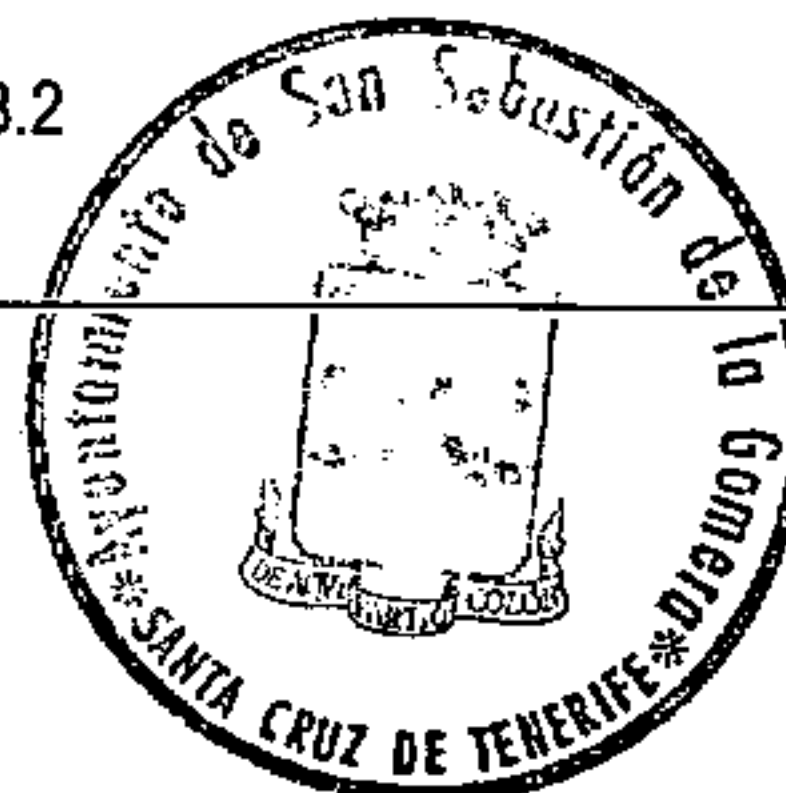
USOS ESPECÍFICOS	Residencial Colectivo		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta (≤ 5 plantas)		
DENSIDAD	70 Vdas./Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	302 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (A.M.)	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	34.597 m <sup>2</sup> c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,95 Uda./m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	41.084 Uda.

ESPACIOS LIBRES / DOTACIONES (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 6.919 m <sup>2</sup> s		
DOTACIONES	≥ 6.920 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	≥ 13.839 m <sup>2</sup> s	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADO
<b>PLAZOS</b>	Un año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de plazos según Convenio Urbanístico.

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- El Plan Parcial deberá establecer las medidas de protección de la edificación precatalogada.
- Se deberá destinar un mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>c y un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>c a usos terciarios.
- Se deberá destinar como mínimo el 35 % y como máximo el 50% de la edificabilidad total a edificaciones de viviendas protegidas. La edificabilidad destinada a este tipo de viviendas será proporcional a la de las diferentes etapas que se establezcan en su caso.
- Se admite en la edificación abierta aumentar la ocupación al 50% y el coeficiente de edificabilidad a 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1B.1 y OP-1B.2







## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

<b>SECTOR</b>	<b>LOS TAJINASTES</b>
---------------	-----------------------

<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	INDUSTRIAL
---------------------------	------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
52.750 m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	52.750 m <sup>2</sup> s

USOS ESPECÍFICOS	Según Plan Parcial en tramitación (1)		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Según Plan Parcial en tramitación (1)		
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	39.563 m <sup>2</sup> c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,75 UdA./m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	39.563 UdA.

DOTACIONES PÚBLICAS <small>(superficies mínimas de cesión gratuita)</small>		SISTEMA GENERAL ADSCRITO <small>(superficies mínimas de cesión gratuita)</small>	
ESPACIOS LIBRES	≥ 5.310 m <sup>2</sup> s		
OTRAS DOTACIONES	≥ 1.100 m <sup>2</sup> s		
<b>TOTAL</b>	<b>≥ 6.410 m<sup>2</sup>s</b>	<b>TOTAL</b>	m <sup>2</sup> s

EQUIPAMIENTOS <small>(superficies mínimas)</small>		TITULARIDAD	
	≥ 1.100 m <sup>2</sup> s	Privada	
<b>TOTAL</b>	<b>≥ 1.100 m<sup>2</sup>s</b>		

<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	PRIVADO
<b>PLAZOS</b>	3 meses desde la entrada en vigor de este Plan General para la adaptación del plan parcial. El resto de plazos según el plan parcial.

**INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:**

- (1) El Plan Parcial aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25 de enero de 2001 deberá introducir las correcciones determinadas en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 20 de febrero de 2002, en el que se acordó suspender la aprobación definitiva del plan parcial con el fin de que se subsanaran determinadas deficiencias.

- Se recomienda la reubicación de las zonas verdes hacia la zona más cercana al barranco y actualmente ocupada por huertas abandonadas. Además, deberá establecerse en el planeamiento, para el resto de parcelas, medidas de integración ambiental de las cubiertas de las edificaciones.

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

