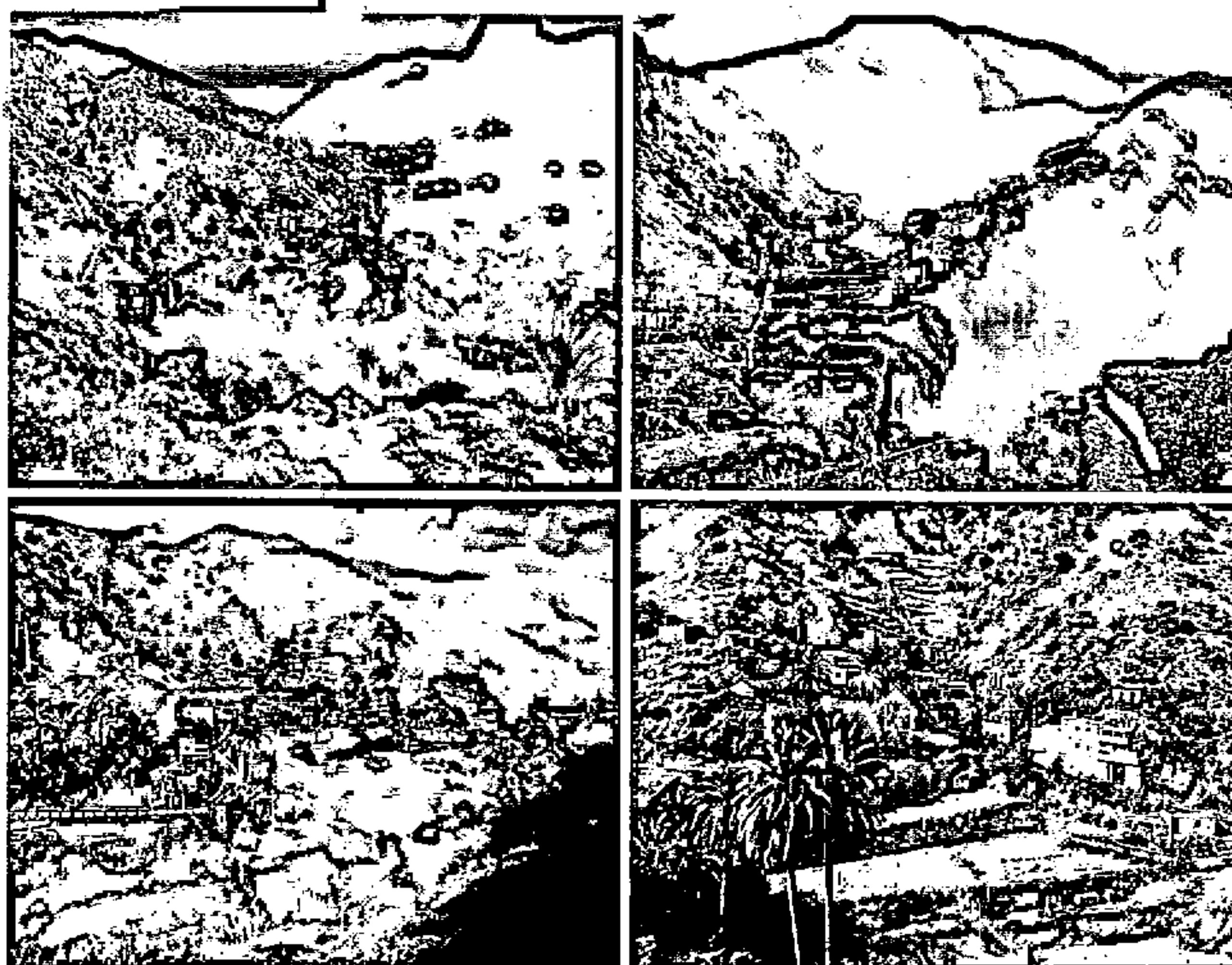


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA
MEMORIA**

TOMO V-1



INGENIERÍA
TÉCNICA
CANARIA, S.A.

EQUIPO REDACTOR

Francisco J. González González Jaraba
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

José Miguel Díaz Martínez
Arquitecto

AGOSTO 2008

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO, IS. DE LA GOMERA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL, EXCEPTO LOS ÁMBITOS DELIMITADOS Y CORRESPONDIENTES AL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE ALOJERA Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, POR LA COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EL 20 DE JULIO DE 2006.



Y, COMO DEFINITIVO EN LA LEY, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN, APROBADO DEFINITIVAMENTE, LEVANTADA LA SUSPENSIÓN EN LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO DE LA PLAYA DE VALLEHERMOSO, CLASIFICÁNDOSE COMO SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA DE PLAYA DE VALLEHERMOSO, Y EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE PLAYA DE ALOJERA, POR LA COMISION DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EL 30 DE ABRIL DE 2009, MANTENIÉNDOSE LA SUSPENSIÓN DEL USO TURÍSTICO DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE PLAYA DE ALOJERA.



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán
P.A. Denéla García Marichal
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario,



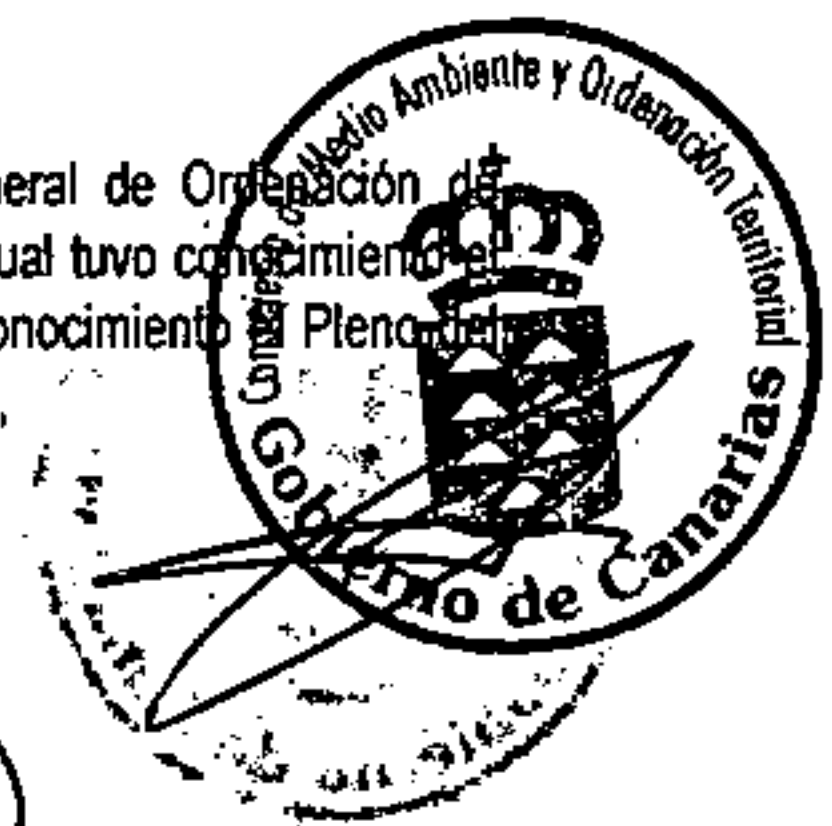
<u>1.- DOCUMENTACIÓN</u>	3
<u>2.- ANÁLISIS DEL SUELO URBANO</u>	3
<u>2.1.- Núcleos urbanos tradicionales</u>	4
<u>2.2. Suelos urbanos no consolidados con uso residencial Casco de Vallehermoso</u>	11
<u>2.3. Suelos urbanos no consolidados con uso turístico</u>	17
<u>2.3.1. Playa de Alojera</u>	17
<u>2.3.2 La Rajita</u>	18
<u>2.4.- Residencial no consolidado</u>	19
<u>2.5.- Turístico no consolidado</u>	19
<u>2.6.- Cuadro resumen de superficies del suelo urbano</u>	20
<u>3.- SUELOS URBANIZABLES</u>	20
<u>3.1.- Suelo urbanizable ordenado</u>	20
<u>3.2.- Resumen de superficies</u>	26
<u>4.- PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS</u>	27
<u>4.1.- Programa de actuaciones públicas del Plan General</u>	27
<u>4.2.- Adecuación de la actual estructura administrativa del Ayuntamiento que propicie</u>	27
<u>4.3.- El desarrollo de suelo para la implantación de viviendas de promoción pública</u>	28
<u>4.4.- La implantación de equipamientos e infraestructuras de carácter público</u>	29

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



1.- DOCUMENTACIÓN.

Constituye la ordenación pormenorizada de este Plan General, la documentación que atiende a establecer la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables, así como el establecimiento de las condiciones de la edificación y urbanización de ambas categorías de suelo respectivamente.

En este documento se incluyen también la descripción del Programa de actuaciones públicas a realizar en desarrollo del Plan General.

2.- ANÁLISIS DEL SUELO URBANO.

La clasificación del suelo urbano quedó justificada en el documento de ordenación estructural, por aplicación del artículo 50 del Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias y también en función de la clasificación existente en las antiguas Normas Subsidiarias Municipales.

Los suelos urbanos se localizan en:

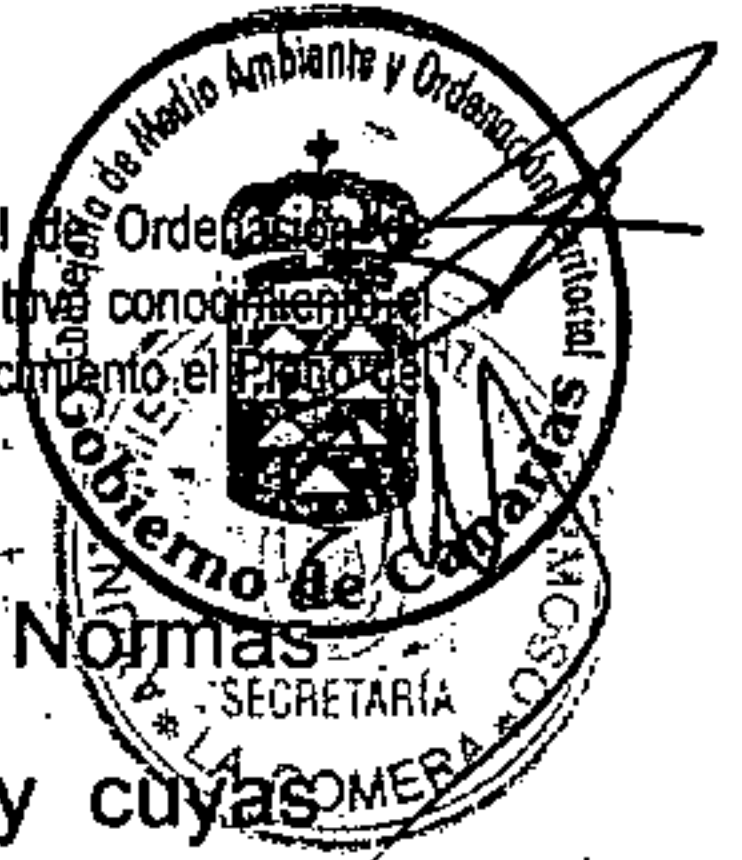
- 1 Vallehermoso
- 2 Alojera
- 3 Chipude
- 4 La Dama
- 5 Playa de Alojera
- 6 La Rajita

De estos suelos, se pueden considerar núcleos de población tradicionales Vallehermoso, Alojera, Chipude y La Dama, constituidos por consolidación y crecimiento de antiguos núcleos nacidos al amparo de asentamientos de población vinculada a la agricultura.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



El resto, constituyen enclaves aislados que fueron así contemplados en las Normas Subsidiarias en función de características propias de aquel momento y cuyas circunstancias han variado, sin que ello suponga la pérdida de su clasificación, tal y como reconoce el Plan Insular de La Gomera. En función de ello se mantienen, estableciendo medidas concretas para su ordenación y desarrollo, que atiende principalmente al establecimiento de uso turístico, en desarrollo del Plan Territorial Especial del desarrollo turístico de la isla de La Gomera.

2.1.- Núcleos urbanos tradicionales

Las características de superficie, población y dotaciones de los suelos urbanos de núcleos tradicionales se resumen en las fichas que se presentan a continuación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: VALLEHERMOSO	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población (2002): 755 Hab.	Superficie de suelo urbano consolidado : 192.036 m ²
Superficie de suelo urbano: 212.732 m ²	Superficie de suelo urbano no consolidado: 20.695 m ²
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
UA-1 .- Vallehermoso (6.351 m ²)	DOTACIÓN SOCIAL 6.138 M ²
UA-2 .- Vallehermoso (7.032 m ²)	DOTACIÓN ADMINISTRATIVA 2.597 M ²
UA-3 .- Vallehermoso (7.312 m ²)	DOTACIÓN DEPORTIVA 8.819 M ²
	DOTACIÓN ESCOLAR / CULTURAL .. 9.187 M ²
	DOTACIÓN INFRAESTRUCTURA 1.574 M ²
	PLAZAS PÚBLICAS / ESP. LIBRES .. 11.391 M ²
	TOTAL DOTACIONES 39.706 M ²
	EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA 548 M ²
OBSERVACIONES	



01.- VALLEHERMOSO
ST = 212.732 m²
Perímetro = 5.664 m

SUELO URBANO

SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - ORDENADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - NO ORDENADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: ALOJERA	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población (2002): 431 Hab. (*)	
Superficie de suelo urbano: 21.470 m ²	
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DOTACIÓN SOCIAL 930 M2 DOTACIÓN DEPORTIVA 9.613 M2 (1) DOTACIÓN SANITARIA 368 M2 (1) DOTACIÓN ESCOLAR 936 M2 PLAZAS PÚBLICAS 220 M2 TOTAL DOTACIONES 12.067 M2 (1) Estas dotaciones están situadas fuera del límite del suelo urbano, pero sirven al mismo.
OBSERVACIONES	
(*) En este cómputo está la población correspondiente al suelo urbano de la Playa de Alojera y de los Asentamientos Rurales de la zona.	

SUELO URBANO

SEU LUNDO RESIDENCIAL CONSOLIDADO**SUELO URBANO RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO**

SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - **ORDENADO**

EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE PÚBLICO
DE USO DEPORTIVOEQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE PÚBLICO
DE USO SANITARIO

CENTRO SOCIAL DE MUJERES

S = 795.48 m²

$$\underline{S = 936.41 \text{ m}^2}$$

$S = 219.83 \text{ m}^2$

$$S = 135.81 \text{ m}^2$$

DE URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTIMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Valdehernando, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,

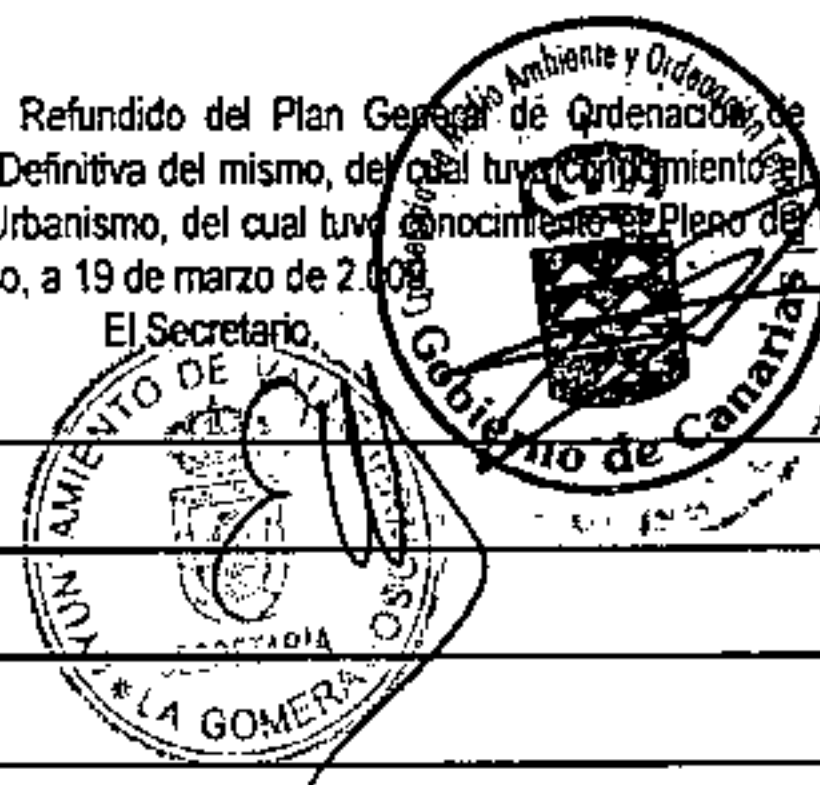
-E Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

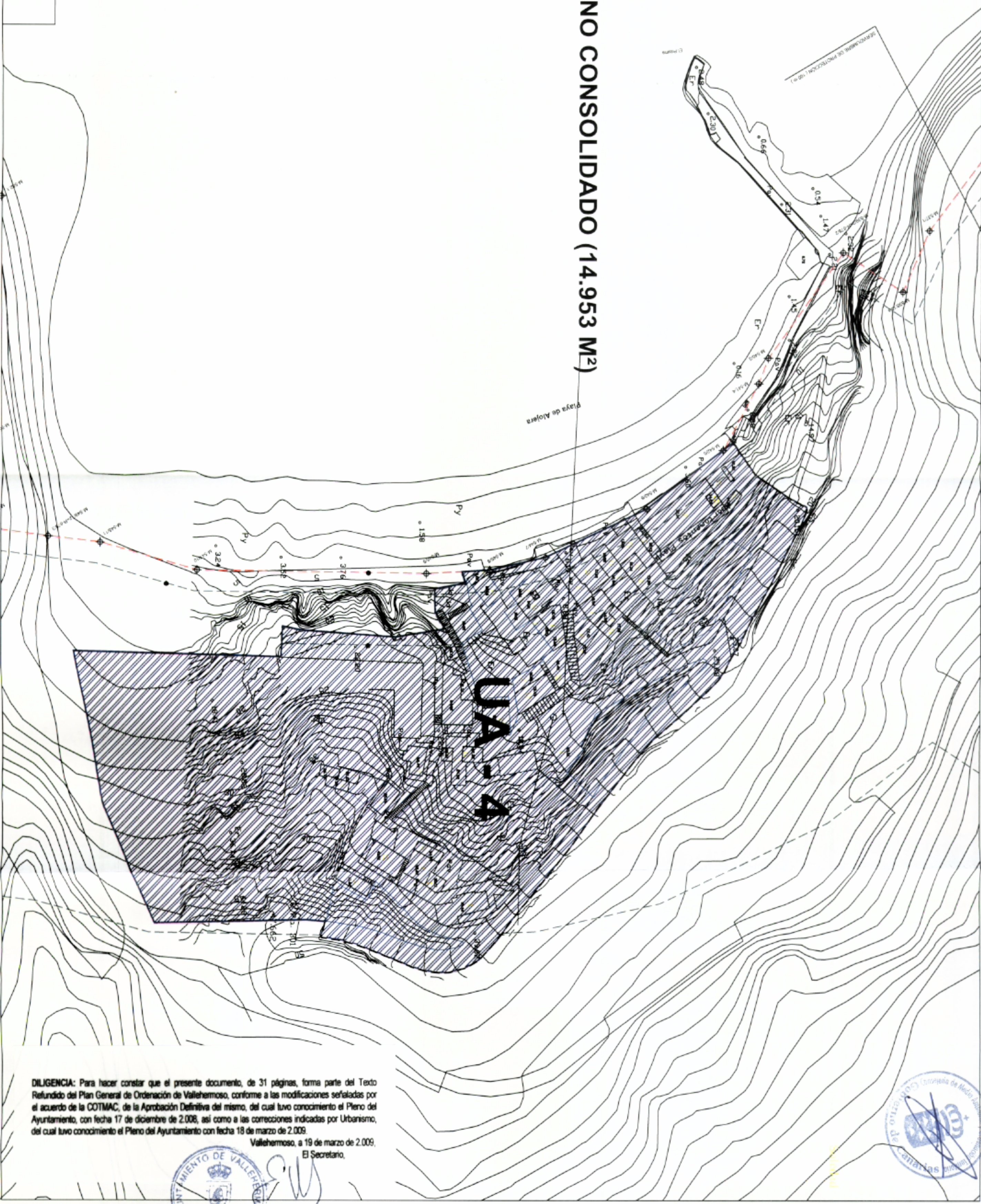
El Secretario,



NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: PLAYA DE ALOJERA	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población (2002): Esta incluida en el suelo urbano de Alojera	Suelo urbano no consolidado (uso mixto): 14.953 m ²
Superficie de suelo urbano: 14.953 m ²	
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN UA 4 : 14.953 m ²	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS A desarrollar conforme a los artículos 36 y 72 del DL 1/2000, de 8 de mayo, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
OBSERVACIONES	
Este núcleo estará sometido a una unidad de actuación, que separará el uso turístico del residencial.	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (14.953 M²)

03.- PLAYA DE ALOJERA
ST = 14.953 m²
Perímetro = 589 m



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,
El Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario



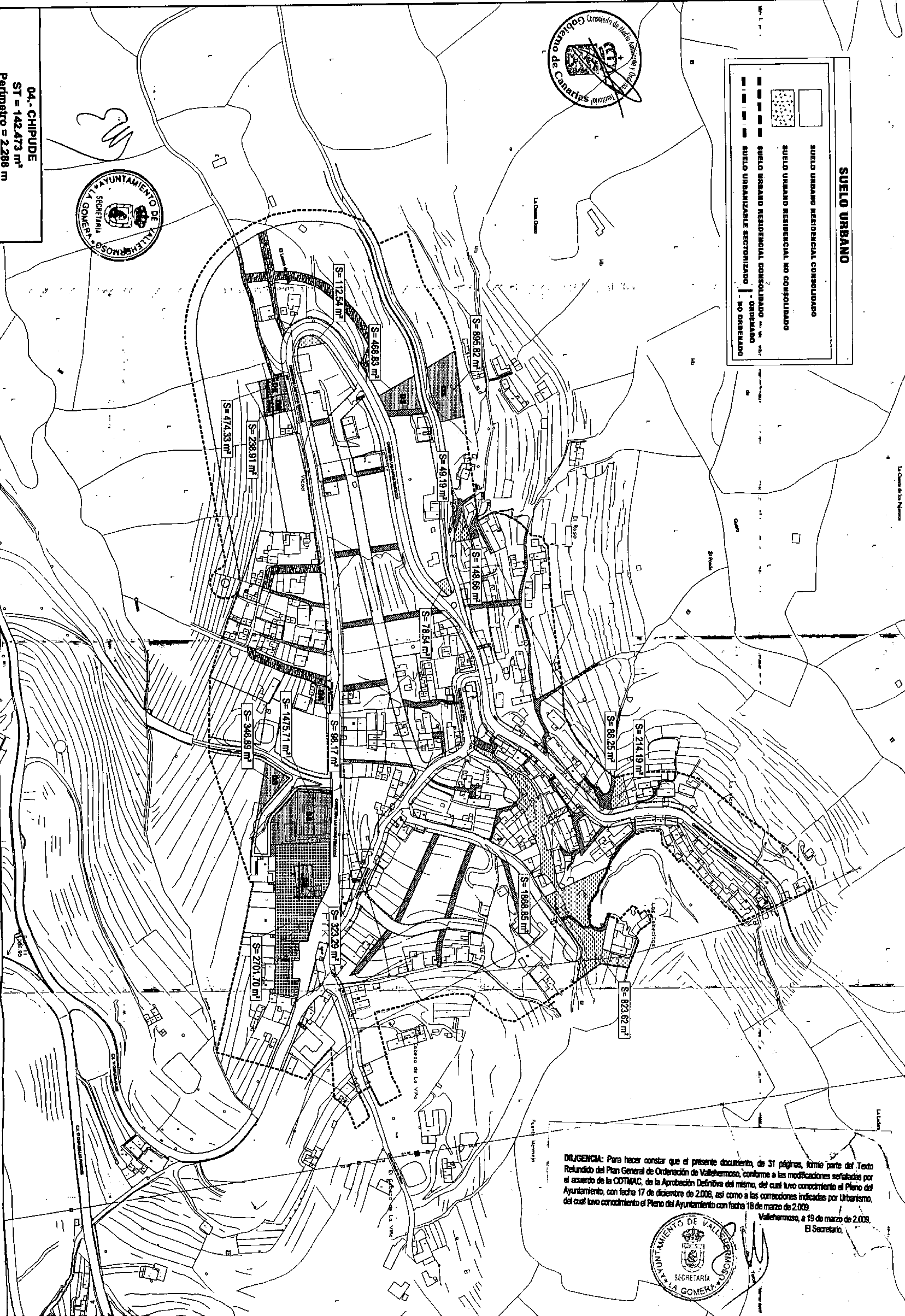
NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: CHIPUDE	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población (2002): 280 Hab.	Superficie de suelo urbano consolidado : 142.473 m2
Superficie de suelo urbano: 142.473 m ²	Superficie de suelo urbano no consolidado:
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
	DOTACIÓN SOCIAL 4.849 M2
	DOTACIÓN ADMINISTRATIVA 128 M2
	DOTACIÓN ESCOLAR 271 M2
	PLAZAS PÚBLICAS 4.040 M2
	ESPACIOS LIBRES 20.994 M2
	TOTAL DOTACIONES 30.282 M2
	Este núcleo cuenta con un equipamiento escolar para ESO ubicado entre El Cercado y el propio núcleo, y que sirve para ambas poblaciones.
OBSERVACIONES	

SUELO URBANO

- SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO
- SUELO URBANO RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO - ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - NO ORDENADO



04.- CHIPUDE
ST = 142.473 m²
Perímetro = 2.288 m



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTIMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

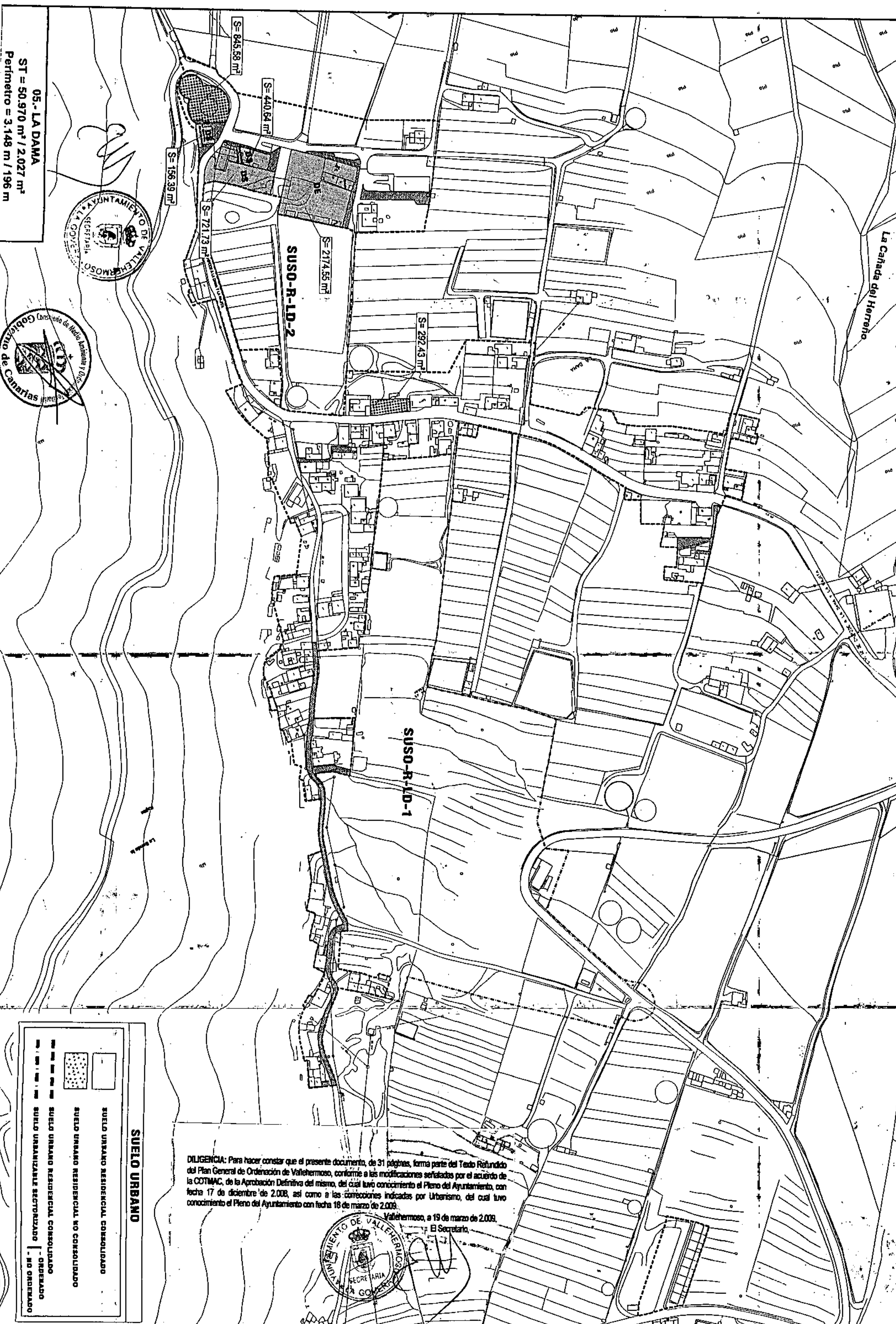
Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

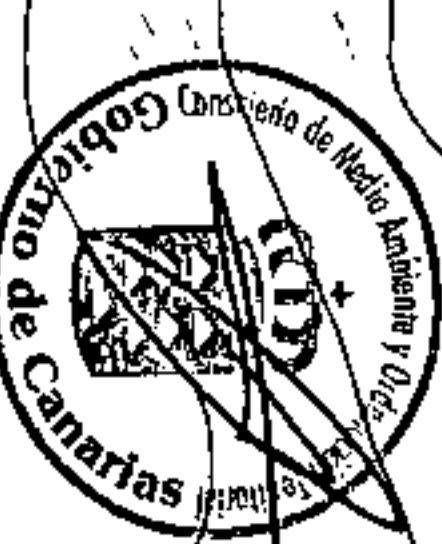
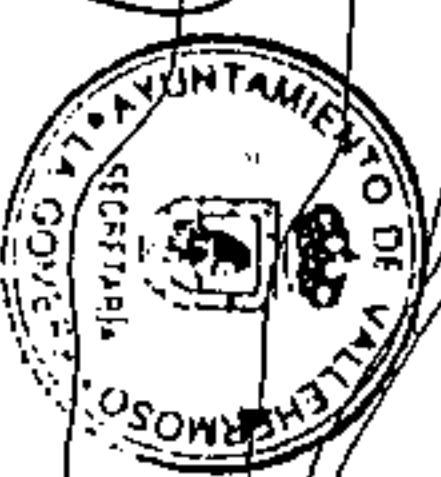


NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: LA DAMA	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población (2002): 196 Hab.	Superficie de suelo urbanizable ordenado: 56.865 m ²
Superficie de suelo urbano: 52.997 m ²	
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
SUSO-R-LD-1 (45.113 m ²)	DOTACIÓN SOCIAL 1.318 M2
SUSO-R-LD-2 (11.752 m ²)	DOTACIÓN ESCOLAR 2.175 M2
	PLAZAS PÚBLICAS 1.138 M2
	TOTAL DOTACIONES 4.631 M2
OBSERVACIONES	

La Cañada del Herrero



05.- LA DAMA
ST = 50.970 m² / 2.027 m²
Perímetro = 3.148 m / 196 m



SUELO URBANO

SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - NO ORDENADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTIMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario,



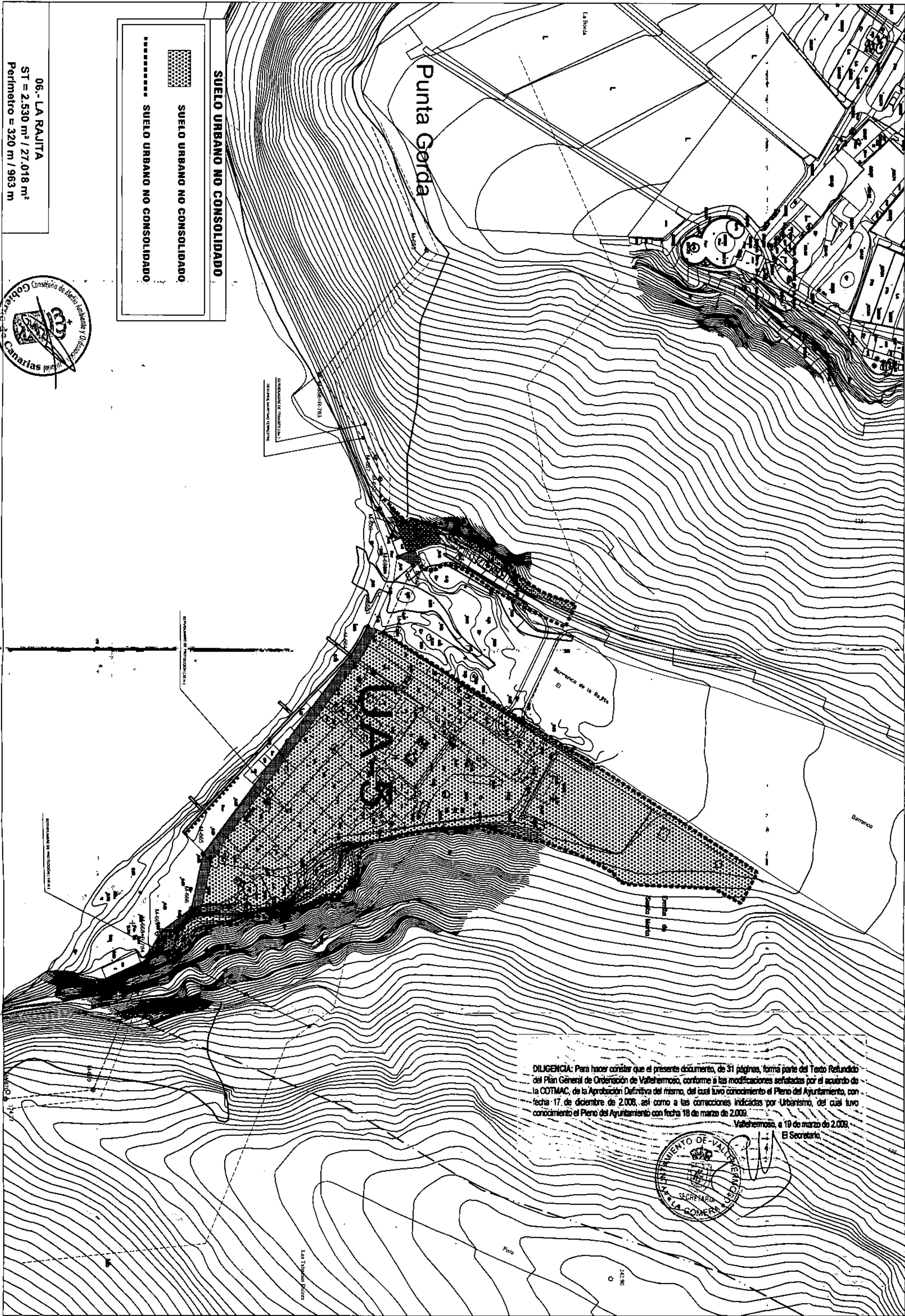
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



NUCLEOS DE POBLACIÓN	
Nombre: LA RAJITA	
CARACTERÍSTICAS	
Tipología: Núcleo concentrado de poca altura.	
Población.	Suelo urbano no consolidado (uso turístico): 29.548 m ²
Superficie de suelo urbano: 29.548 m ²	
ACTUACIONES	
UNIDADES DE ACTUACIÓN UA 5 : 29.548 m ² .	RESERVAS, ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN Y CESIONES Reservas y Estándares de Ordenación: Edificabilidad bruta máxima: 1,00 m ² /m ² . Reserva mínima: 50 m ² de suelo por cada 100 m ² de edificación, para Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamientos, de los cuales al menos 30 m ² por cada 100 se destinarán a Espacios Libres Públicos y como máximo 7 m ² por cada 100 se destinarán a dotaciones. Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento del suelo necesario para viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cesión obligatoria y gratuita del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente. Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. A desarrollar conforme a los artículos 36 y 72 del DL 1/2000, de 8 de mayo, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.
OBSERVACIONES	
El Promotor deberá: - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo. - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido. - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización. - Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes. - Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.	



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



2.2. Suelos urbanos no consolidados con uso residencial del Casco de Vallehermoso.

DATOS GLOBALES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

- Superficies de las unidades de actuación:

- UA-1: 6.351 m².
- UA-2: 7.032 m².
- UA-3: 7.312 m².
- Total: 20.695 m².

2.2.1.- Unidad de Actuación UA-1.

- Superficie total: 6.351 m².
- Destino: **Residencial**.
- Total suelo edificable: 3.226 m² Residencial.
- Reservas:
 - Reserva para espacios libres públicos = 1.904 m².
 - Red viaria = 829 m².
 - Peatonal = 392 m².
- En general la edificación se desarrollará con la tipología edificatoria entremedianeras tipo M2.

2.2.2.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con los datos que se reflejan también en los diferentes planos parcelarios, correspondientes a cada uno de los sectores, UA-1, UA-2 y UA-3, los aprovechamientos de los mismos quedan de la siguiente manera, comenzando por la Unidad de Actuación nº 1:

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL:

PARCELA	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
R1	1.341	2.00	2.682
R2	1.011	2.00	2.022
R3	874	2.00	1.748
SUMA	3.226	-	6.452

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario

SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)
Espacios Libres Públicos	1.904
SUMA	1.904

2.2.3.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros de las páginas siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector que se planifica.

ZONAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Residencial	3.226	50,80
Espacios Libres Públicos	1.904	29,98
Red Viaria	829	13,05
Peatonal	392	6,17
TOTAL	6.351	100

2.2.4.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

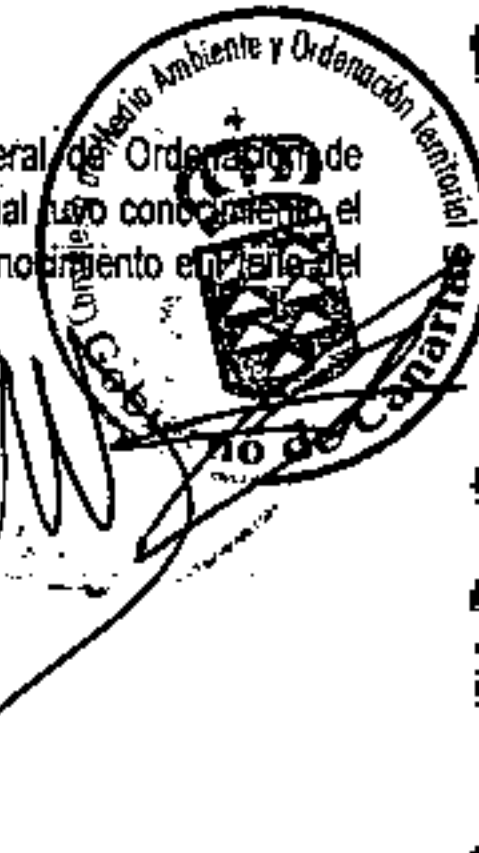
La ejecución de esta etapa tiene una duración total de dos años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y en ellas se ejecutarán las obras correspondientes a la totalidad del sector.

2.2.5.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el Sistema de Ejecución Privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.



2.2.6.- Unidad de Actuación UA-2.

- Superficie total: **7.032 m²**.
- Destino: **Residencial**.
- Total suelo edificable: **3.151 m² Residencial**.
- Reservas:
 - Reserva para espacios libres públicos = **1.445 m²**.
 - Dotacional = **854 m²**.
 - Red viaria = **1.032 m²**.
 - Peatonal = **550 m²**.
- En general la edificación se desarrollará con la tipología edificatoria entremedianeras tipo M2.

2.2.7.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

En cuanto a los aprovechamientos de la Unidad de Actuación nº 2, decir que son los siguientes:

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL:

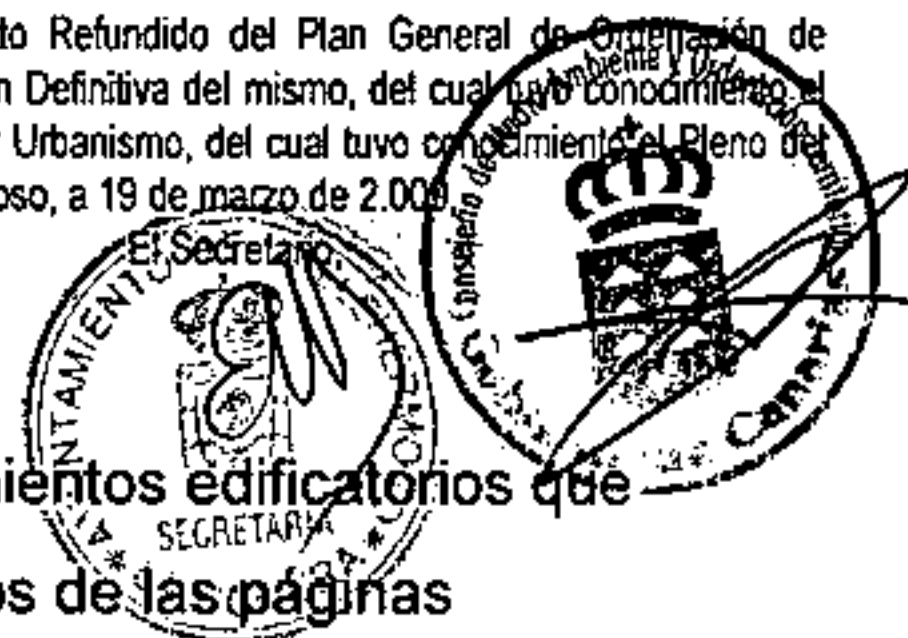
PARCELA	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
R1	1.054	2.00	2.108
R2	2.097	2.00	4.194
SUMA	3.151	-	6.302

SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS:

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)
Espacios Libres Públicos	1.445
SUMA	1.445

SUPERFICIE PARA DOTACIONES PREVISTAS:

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)
Dotaciones	854
SUMA	854



2.2.8.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros de las páginas siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector que se planifica.

ZONAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Residencial	3.151	44,81
Espacios Libres Públicos	1.445	20,55
Dotacional	854	12,14
Red Viaria	1.032	14,68
Peatonal	550	7,82
TOTAL	7.032	100

2.2.9.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

La ejecución de esta etapa tiene una duración total de dos años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y en ellas se ejecutarán las obras correspondientes a la totalidad del sector.

2.2.10.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el Sistema de Ejecución Privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación y Urbanismo de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,



2.2.11.- Unidad de Actuación UA-3.

- Superficie total: **7.312 m²**.
- Destino: **Residencial**.
- Total suelo edificable: **3.215 m²**.
- Reservas:
 - Reserva para espacios libres públicos = **595 m²**.
 - Dotacional Público = **785 m²**.
 - Red viaria = **1.199 m²**.
 - Peatonal = **1.518 m²**.
- En general la edificación se desarrollará con la tipología edificatoria entremedianeras tipo M2.

2.2.12.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

En cuanto a los aprovechamientos de la Unidad de Actuación nº 3, decir que son los siguientes:

SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL:

PARCELA	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
R1	1.000	2.00	2.000
R2	2.215	2.00	4.430
SUMA	3.215	-	6.430

SUPERFICIE PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS:

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)
Espacios Libres Públicos	595
SUMA	595

SUPERFICIE PARA EQUIPAMIENTOS PREVISTOS:

USO	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)
Dotacional Público (Administrativo)	785
SUMA	785

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario

2.2.13.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros de las páginas siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector que se planifica.

ZONAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Residencial	3.215	43,97
Espacios Libres Públicos	595	8,14
Dotacional Público (Administrativo)	785	10,73
Red Viaria	1.199	16,40
Peatonal	1.518	20,76
TOTAL	7.312	100

2.2.14.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

La ejecución de esta etapa tiene una duración total de dos años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y en ellas se ejecutarán las obras correspondientes a la totalidad del sector.

2.2.15.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

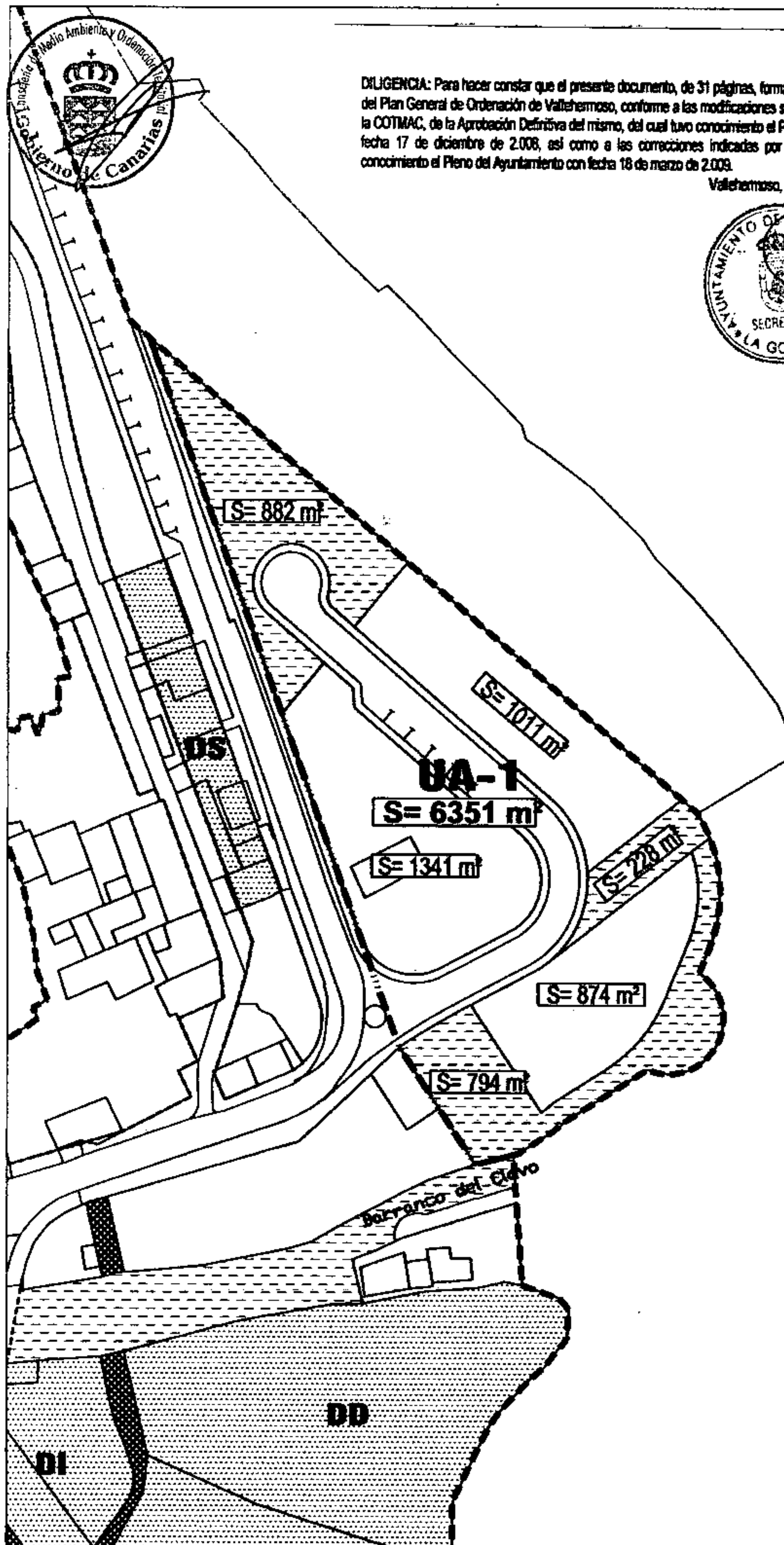
La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el Sistema de Ejecución Privado.



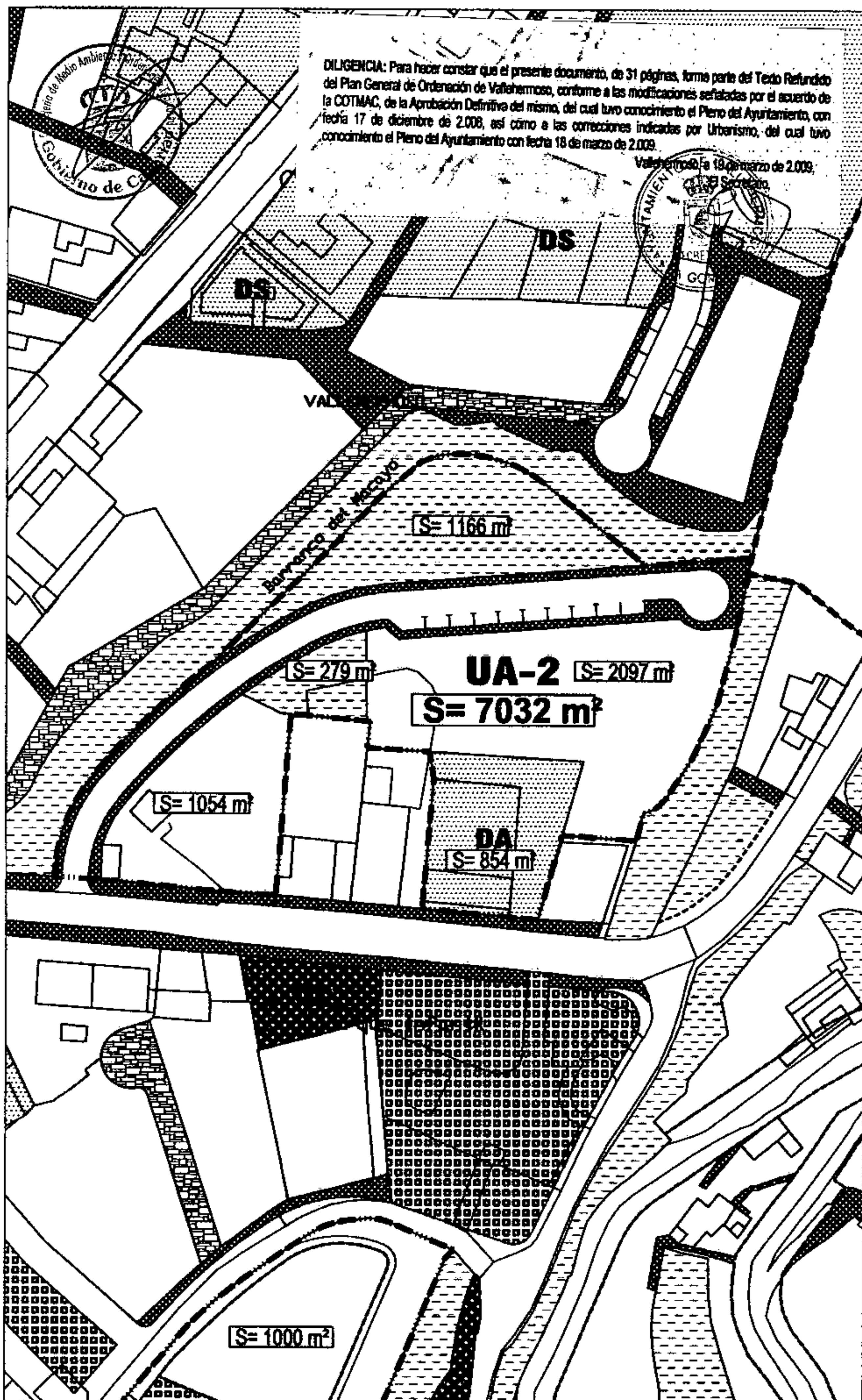
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

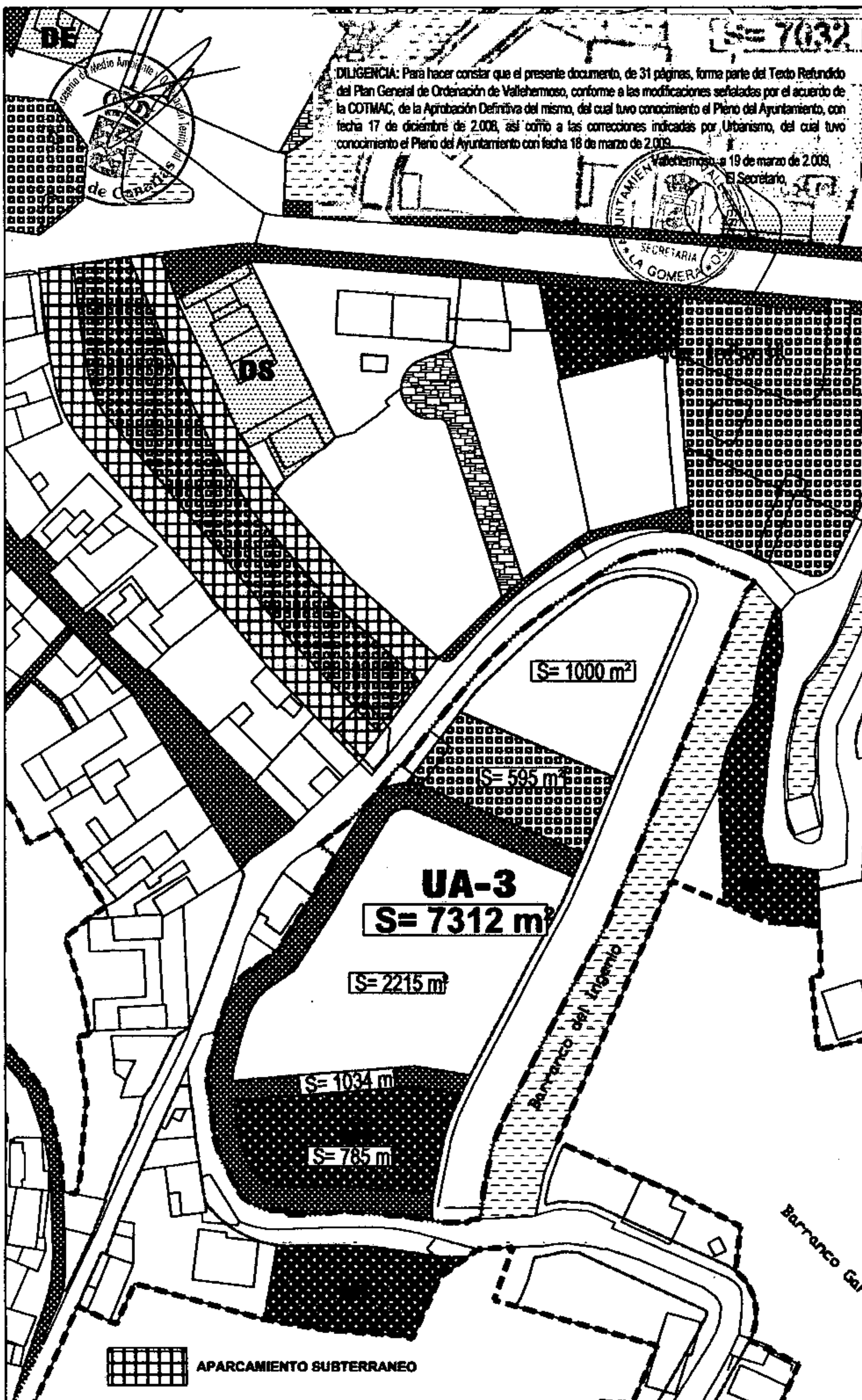
El Secretario,



ESCALA: 1:1.000



ESCALA: 1:1.000



ESCALA: 1:1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLEHERMOSO, IS. DE LA GOMERA.

ÁMBITO SUSPENDIDO

Se mantiene la suspensión del "Uso turístico del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de Playa de Alojera", por: Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, y Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de abril de 2009.

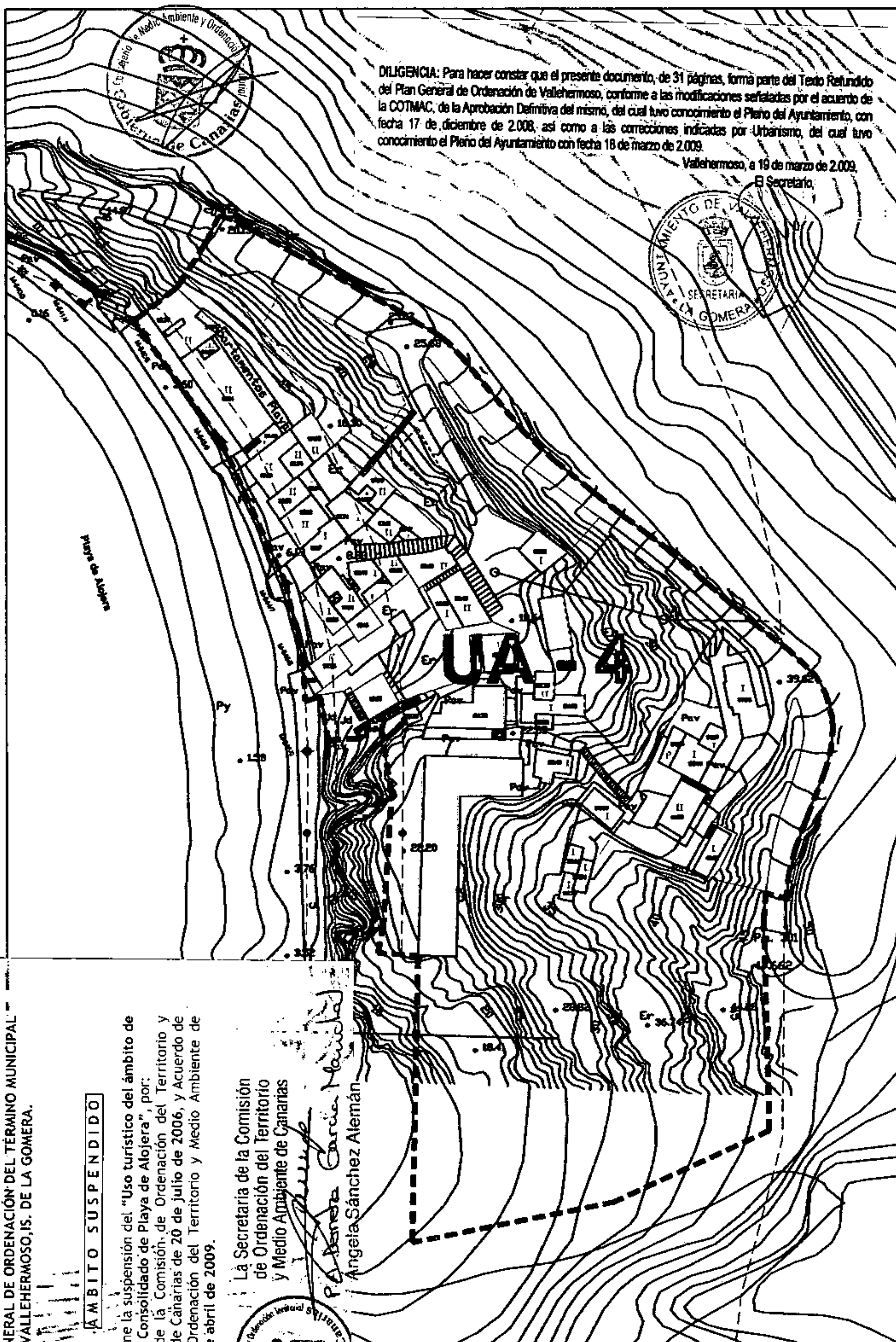
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

P.ª D.ª Angela Sánchez Alemán



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario,



ESCALA: 1:1.000.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,



2.3. Suelos urbanos no consolidados con uso turístico.

2.3.1. Playa de Alojera.

La delimitación del suelo urbano actual proviene de etapas anteriores en las que se tramita un plan de reforma interior, cuyo desarrollo posterior no llegó a culminar.

El presente Plan General engloba una superficie total de suelo urbano de 9.969 m², categorizado como suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante la Unidad de Actuación nº 4.

Las condiciones de esta Unidad de actuación son las siguientes:

- 1 Superficie: 14.953 m².
- 2 Uso Turístico: hotel de 300 plazas como máximo y 4 estrellas como mínimo.
- 3 Edificabilidad máxima: 2,5 m²/m².
- 4 Alturas: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas y ático con las condiciones que establece la tipología M2.
- 5 Uso Residencial: Tipología CJ

En la actualidad en este suelo urbano coexisten los usos residencial y turístico dentro de una ordenación inapropiada, con infraestructuras insuficientes y una baja calidad edificatoria, por lo que se considera llevar a acabo un plan de renovación edificatoria con objeto de mejorar la calidad del producto turístico y al mismo tiempo proceder a una rehabilitación urbana que mejore las condiciones infraestructurales y libere las afecciones existentes en el litoral.

Por otra parte, el planeamiento territorial (Plan Insular y Plan Especial del desarrollo turístico) contempla a la Playa de Alojera como un suelo con capacidad de albergar uso turístico, en ámbito urbano de uso mixto.

Las dotaciones que deberán concretarse serán:

El plan deberá concretar el tratamiento del litoral, liberando la zona de servidumbre para su aprovechamiento como espacio libre público, incluyendo el diseño del paseo marítimo y la ordenación de los servicios de temporada.

Se deberá prever una dotación de aparcamientos públicos no inferior a 130 plazas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DE VALLEHERMOSO, IS. DE LA GOMERA.

AMBITO SUSPENDIDO

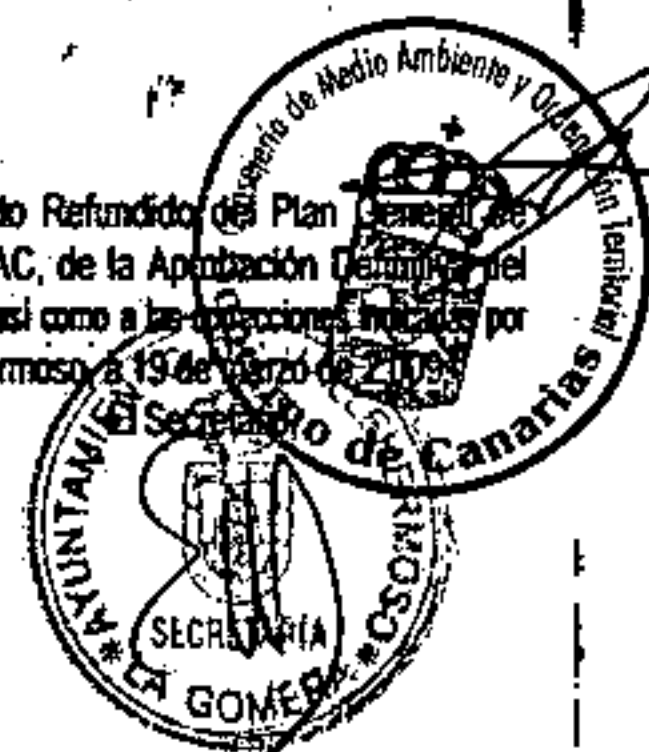
Se mantiene la suspensión del "Uso turístico del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de Playa de Alojera", por:

Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, y Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de abril de 2009.



La Secretaria de la Comisión
de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias

[Signature]
P.A. Doretha García Maichal
Ángela Sánchez Alemán



CAPITULO III ORDENANZA ESPECÍFICA (LA RAJITA-TURISTICO)

Artículo 9.- Ordenanza específica de La Rajita

Las edificaciones a implantar en este ámbito deberán cumplir con las estipulaciones del Planeamiento insular que ordena la actividad turística, además de las que a continuación se especifican.

Artículo 9.1 Condiciones de la Edificación

a) Condiciones de posición del edificio en la parcela

- Retranqueos: $\geq$ tres (3) metros a todos los linderos, en los cuales no se podrán llevar a cabo edificación, estableciéndose las siguientes excepciones:
 - a) En el lindero de la ladera se omitirá el retranqueo para permitir la incorporación de las formaciones rocosas en las zonas ajardinadas del hotel.
 - b) En el lindero del barranco se permitirá el adosamiento de las edificaciones en una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros para evitar la excesiva linealidad.
 - c) En el lindero de la playa la edificación cumplirá lo establecido en la legislación de costas.

b) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- 50% de ocupación. Dentro de esta no se computarán las edificaciones que tengan sus cubiertas tratadas y acondicionadas de forma que puedan ser integradas en los espacios libres de esparcimiento y uso común, como jardines, solares, plazas, etc.

c) Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo planta baja + tres (3) plantas, doce (12) metros.

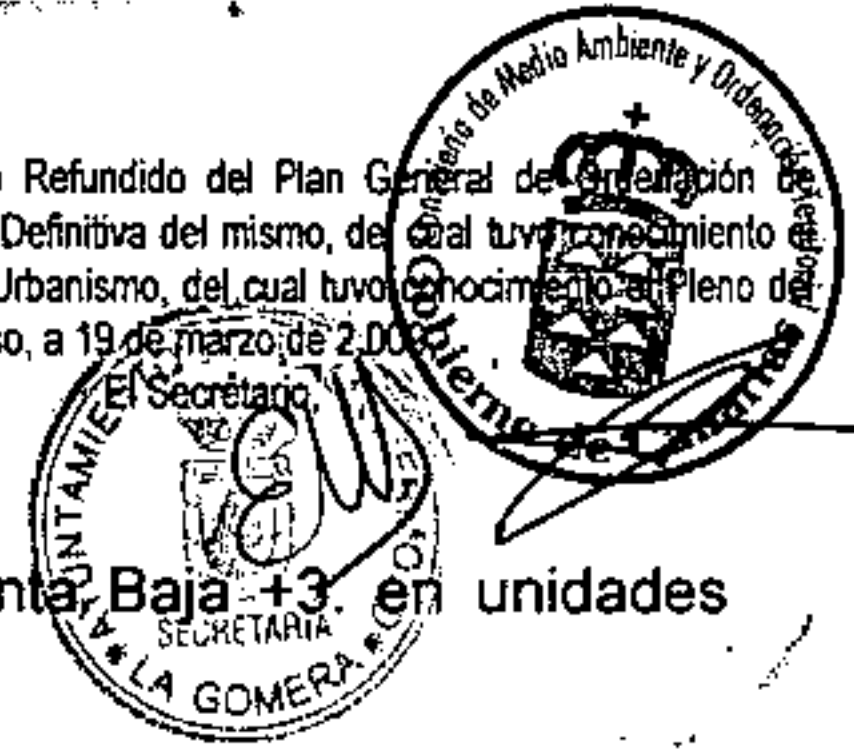
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²/m²

Artículo 9.2 Regulación de usos.

Se permitirán los siguientes usos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, de la cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.



3. Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
4. Alturas: La edificación tendrá un máximo de Planta Baja +3 en unidades métricas, la altura máxima será de 12 metros.

Reservas y Estándares de Ordenación:

1. Reserva mínima: 50 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, para Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamientos, de los cuales al menos 30 m² por cada 100 se destinarán a Espacios Libres Públicos y como máximo 7 m² por cada 100 se destinarán a dotaciones.

Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme lo establece el artículo 72 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos y deberes que en el mismo se detallan.

2.4.- Residencial no consolidado

Tenemos un total de tres Unidades de Actuación en Vallehermoso que son:

UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)
UA 1.- Vallehermoso	6.351
UA 2.- Vallehermoso	7.032
UA 3.- Vallehermoso	7.312
SUMA	20.695

2.5.- Turístico no consolidado

Tenemos un total de dos Unidades de Actuación que son:

UNIDAD	SUPERFICIE (m ²)
UA 4.- Playa de Alojera	14.953
UA 5.- La Rajita	29.548
SUMA	44.501

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario

2.6.- Cuadro resumen de superficies del suelo urbano

Con todo lo anterior tendremos el siguiente cuadro de superficies de los suelos urbanos:

RESUMEN DE SUELOS URBANOS	
SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS	SUPERFICIE (m²)
Vallehermoso	192.036
Alojera	21.470
Chipude	142.473
La Dama	52.997
Total SUC	408.976
SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	SUPERFICIE (m²)
Vallehermoso (UA 1, UA 2 y UA 3) Rs	20.695
Playa de Alojera (UA 4)** Mx	14.953
La Rajita (UA 5) Tur.	29.548
Total SUNC	65.196
TOTAL SU	474.172

** Playa de Alojera tiene uso mixto

3.- SUELOS URBANIZABLES

En esta revisión del Plan General, los suelos urbanizables se han diferenciado en las categorías a las que alude el artículo 53 del T.R.L.T. Su descripción es la siguiente:

3.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Es aquel suelo que cuenta con ordenación pormenorizada, y que se ordena directamente a través de las determinaciones de este Plan General.

Los que se ordenan a través de esta revisión se destinan en su totalidad al uso residencial permanente y se relacionan a continuación.



DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.
El Secretario,



SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m ² suelo/ m ² edificados)	APROVECHAMIENTO MEDIO
SUSO-R-1-LD	45.113	71	321	0,718	0.67
SUSO-R-2-LD	11.752	58	68	0,736	0.75
SUMA	56.865		389		

A continuación se adjuntan las fichas de la ordenación pormenorizada de ambos sectores:

3.1.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL SECTOR "SUSO-R-1-LD (La Dama)"

1.- DATOS GLOBALES DEL SECTOR

- Superficie total: **45.113 m²**.
- Destino: Residencial.
- Densidad:
 $\text{Densidad} = 321 \text{ viv.} / 4,5113 \text{ ha} = 71 \text{ viv/ha}; 71 \text{ viv/ha} \times 3 \text{ hab/viv.} = 213 \text{ hab/ha.}$
- Edificabilidad bruta:
 $\text{Total edificado} = 30.778 \text{ m}^2 \text{ viviendas} + 1.598 \text{ m}^2 \text{ comercial} = 32.376 \text{ m}^2.$
 $\text{Edificabilidad bruta} = 32.376 \text{ m}^2 \text{ edificados} / 45.113 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 0,718 \text{ m}^2/\text{m}^2.$
- Reservas:
 $\text{Total m}^2 \text{ edificación} = 32.376 \text{ m}^2.$
 $\text{Reserva para espacios libres públicos} = 8.287 \text{ m}^2 \text{ (Reglamentarios } \geq 6.475 \text{ m}^2).$
 $\text{Reserva para dotaciones y equipamientos} = 5.486 \text{ m}^2 \text{ (Resto 40\% hasta 12.950 m}^2).$
- Aparcamientos:
Se planifican 500 aparcamientos repartidos en las plantas sótano de los residenciales con tipología M2 y los comerciales.
- En general la edificación se desarrollará con la tipología edificatoria entremedianeras tipo M2, exceptuando los residenciales R20, R21 y R22 que se desarrollarán con la tipología CJ.

2.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con los datos que se reflejan también en el plano parcelario, los aprovechamientos edificatorios de este sector son los siguientes:



planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una manzana o unidad urbana equivalente. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una manzana o unidad urbana equivalente. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, así como el 140 del Reglamento de Planeamiento.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 15 Planes Parciales.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado y suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 51 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2009.

El Secretario



Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos urbanísticos correspondientes delimitados por el Plan General, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos en la ficha correspondiente, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Artículo 16 Ejecución de los Sistemas Generales

Los Sistemas Generales previstos en el presente Plan General se obtendrán de la siguiente manera:

A.- Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación) de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado según las determinaciones del presente Plan General, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

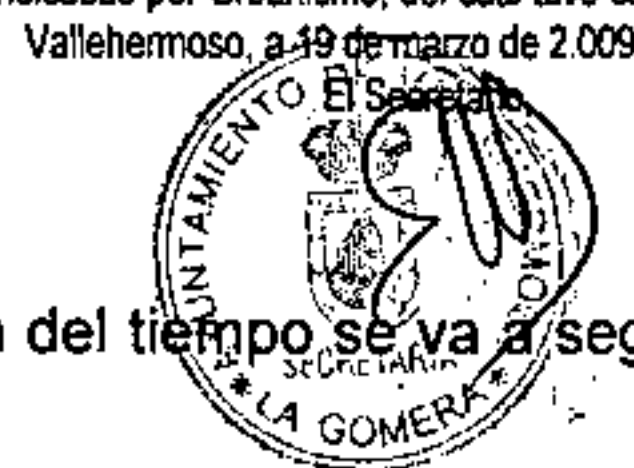
B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos o incluidos, de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente Plan General. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLotc-Lenac. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando



Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.



5.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

La ejecución de esta etapa tiene una duración total de dos años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y en ellas se ejecutarán las obras correspondientes a la totalidad del sector.

6.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el Sistema de Ejecución Privado.

3.1.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL SECTOR "SUSO-R-2-LD (La Dama)"

1.- DATOS GLOBALES DEL SECTOR

- Superficie total: **11.752 m²**.
- Destino: Residencial.
- Densidad:
 $68 \text{ viv./1,1752 ha} = 58 \text{ viv/ha}; 58 \text{ viv/ha} \times 3 \text{ hab/viv.} = \mathbf{174 \text{ hab/ha.}}$
- Edificabilidad bruta:
 $\text{Total edificado} = 6.848 \text{ m}^2 \text{ residencial} + 1.798 \text{ m}^2 \text{ comercial} = 8.646 \text{ m}^2$.
 $\text{Edificabilidad bruta} = 8.646 \text{ m}^2 \text{ edif./ } 11.752 \text{ m}^2 \text{ suelo} = \mathbf{0,736 \text{ m}^2/\text{m}^2}$.
- Reservas:
 $\text{Total m}^2 \text{ edificados} = 8.646 \text{ m}^2$.
 $\text{Reserva para espacios libres públicos: } \mathbf{3.162 \text{ m}^2}$. (Reglamentario 1.801 m²).
 $\text{Reserva para dotaciones y equipamientos} = 1.438 \text{ com.} + 887 \text{ docente} = \mathbf{2.325 \text{ m}^2}$.
- Aparcamientos:
Se planifican, al menos, **150 aparcamientos** repartidos en las plantas sótano de R1, R2, R3, R4 y QC.
- Se desarrollará con la **tipología edificatoria entremedianeras tipo M2**.



PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



2.- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con los datos que se reflejan también en el plano parcelario, los aprovechamientos de este sector son los siguientes:

Superficie edificable residencial:

Parcela	Edific.	Superficie (m ²)	Sup. Edificable (m ²)
R1	2.00	800	1.600
R2 (V.P.)	2.00	729	1.458
R3	2.00	975	1.950
R4	2.00	920	1.840
SUMA		3.424	6.848

Superficie para equipamientos:

Equipamientos	Sup. Suelo (m ²)	Edif.	Sup. Edificable
Comercial	1.438	1.25	1.798
SUMA	1.438		1.798

Superficie para dotaciones:

Dotaciones	Sup. Suelo (m ²)	Sup. Edificable (m ²)
Docente – Deportivo	887	887
SUMA	887	887

Superficie para espacios libres públicos:

	Sup. Suelo (m ²)
Espacios libres públicos	3.162
SUMA	3.162

3.- CUADROS DE SUPERFICIES Y DATOS GLOBALES

La distribución de las superficies del suelo y aprovechamientos edificatorios que resume todos los datos anteriores queda reflejada en los cuadros de las páginas siguientes, con expresión de los usos a los que ambos se destinan y el porcentaje que suponen en el sector que se planifica.

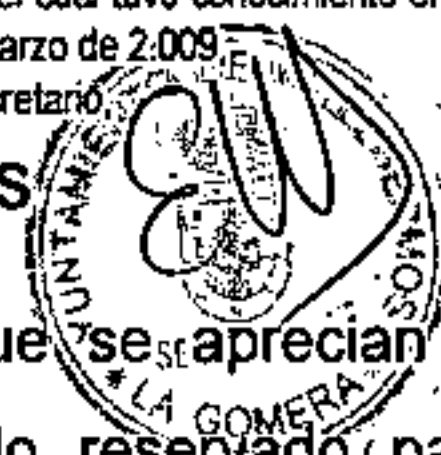
ZONAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Residencial	3.424	29,14
Equipamientos (Comercial)	1.438	12,23
Dotaciones	887	7,55
Red viaria	2.841	24,17
Espacios libres públicos	3.162	26,91
TOTAL	11.752	100,00



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

El Secretario



4.- CUADRO COMPARATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

Se presenta a continuación el cuadro comparativo en el que se aprecian la densidad del sector, la edificabilidad bruta, las superficies de suelo reservado para equipamientos, dotaciones, espacios libres públicos y aparcamientos en el Plan Parcial y los que exige el D.L. 1/2000 para este tipo de suelo.

	D.L. 1/2000	Plan General
Densidad máxima	400 habitantes por hectárea	68 viv/1,17 ha = 58 viv/ha. Densidad = 58 viv/ha x 3 hab/viv = 174 hab/ha.
Edificabilidad bruta máxima	1,20 m ² edificados por m ² suelo	Total edificado = 6.848 m ² viv. + 1.798 m ² com. = 8.646 m ² . Edifi. bruta = 8.646 m ² edif./ 11.752 m ² suelo = 0,736 m ² /m ² .
Reserva mínima general	40 m ² suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos por cada 100 m ² de edificación. 40% de 8.646 m ² = 3.458 m ² .	Total m ² edificación = 8.646 m ² . Reserva general = 3.162 m ² .
Reserva mínima para espacios libres públicos	50% de la reserva general. 50% de 3.458 m ² = 1.729 m ² .	Reserva para espacios libres públicos: 3.162 m ² .
Reserva para dotaciones y equipamientos	Reserva para dotaciones y equipamientos = 3.458 - 3.162 = 296 m ² .	Reserva para dotaciones y equip. = 1.438 + 887 = 2.325 m ² .
Aparcamientos	Al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la red viaria. 68 viv. = 68 aparcamientos.	150 aparcamientos repartidos en las plantas sótano de R1, R2, R3, R4 y QC.

5.- PLAN DE ETAPAS

Se trata de especificar el proceso que en función del tiempo se va a seguir para la Urbanización del terreno.

Deberá redactarse los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.

La ejecución de esta etapa tiene una duración total de dos años, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y en ellas se ejecutarán las obras correspondientes a la totalidad del sector.

6.- SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACION

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo, mediante el Sistema de Ejecución Privado.

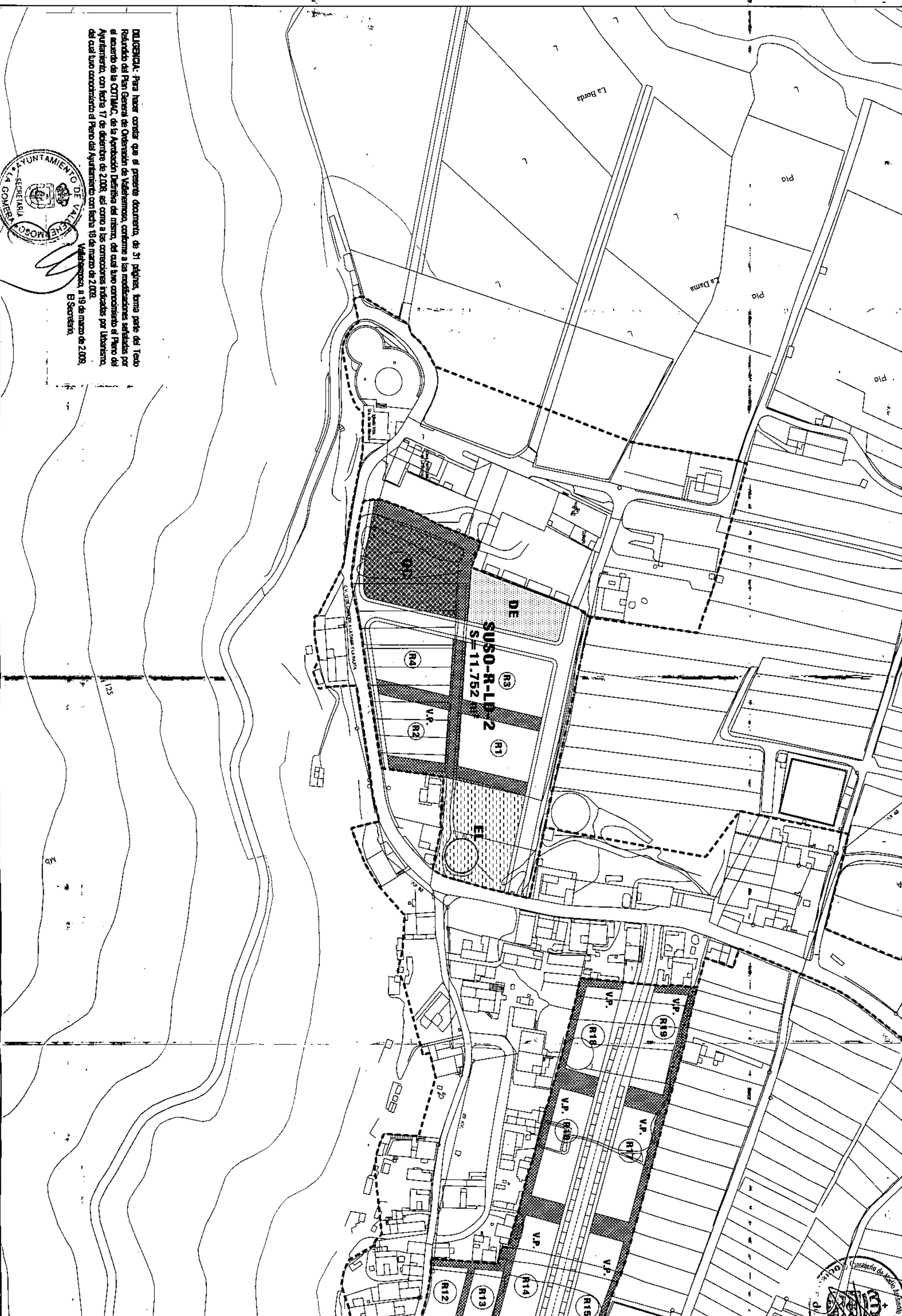
3.2.- Resumen de superficies

Como resumen de las superficies que se destinan en esta Revisión al Suelo Urbanizable, se presenta el siguiente cuadro:

DULCEMA. Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Tercer Rediseño del Plan General de Ordenación de Urbanismo, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COMUC, de la Agrupación Urbana del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, de cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

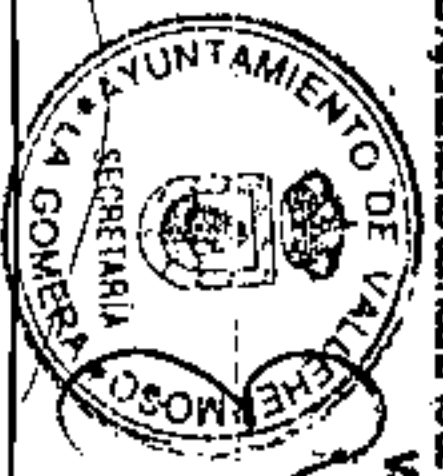
Valencia, a 19 de marzo de 2009.
B. Secretario.





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Reducido del Plan General de Ordenación de Valdehermosa, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COMUG, de la Agrupación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2008, así como a las conexiones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2009.

Valdehermosa, a 19 de marzo de 2009.
El Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

SUELO URBANIZABLE		
SECTORIZADO ORDENADO	Residencial	56.865 m ²
TOTAL SECTORIZADO ORDENADO		56.865 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE		56.865 m ²

4.- PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS

4.1.- Programa de actuaciones públicas del Plan General

El artículo 32.B-3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias determina que entre la documentación del Plan General debe figurar la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General de Ordenación.

En este sentido, entendemos que la actuación del Ayuntamiento, en desarrollo del Plan General, debe programarse con relación a los siguientes aspectos:

4.2.- Adecuación de la actual estructura administrativa del Ayuntamiento que propicie:

La informatización del Plan General.

La integración de los ciudadanos en las decisiones que conforman la ordenación del territorio en el que residen, en el que se generan los puestos de trabajo y en el que en muchos casos se consumen sus recursos económicos, es una tarea que debe ser propiciada por la Administración Municipal. En este sentido se hace necesario favorecer la accesibilidad a los ciudadanos al documento del Plan General utilizando para ello los medios informáticos que sean precisos, bien sea desde las propias oficinas municipales o bien desde el exterior.

Es evidente que el nivel de la información que se demanda, no es coincidente ni en función de la propia información que se requiere, ni tampoco en función de los medios de que dispone el solicitante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009,

El Secretario,

Es por ello importante que el Ayuntamiento acometa la informatización del Plan General con el objetivo final de que este pueda ser consultado y conocido tanto desde las propias oficinas municipales como desde el exterior.

4.3.- El desarrollo de suelo para la implantación de viviendas de promoción pública.

En el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se especifica que el Plan General de Ordenación deberá destinar, al menos, el 20 % del aprovechamiento de los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados de uso residencial para la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Por otra parte, dentro del Plan General se deberá asumir un criterio de racionalidad relativo a conseguir una distribución equilibrada en la localización, en función de las necesidades de las diferentes áreas geográficas, así como también facilitar la gestión de la implantación de este tipo de viviendas. No obstante, dado que en el Casco de Vallehermoso se ha concentrado la mayor parte de la VPO construida hasta el momento, se ubican en los Sectores de La Dama las nuevas demandas de este tipo de edificación.

Con todo ello, se presenta el cuadro siguiente en el que figuran los sectores a los que se adscribe este tipo de viviendas, con expresión de la capacidad de las viviendas de promoción pública en cada uno de ellos, correspondiente al 20% del aprovechamiento.

SECTOR	APROVECHAMIENTO	V.P.P.
Urbanos no consolidados		
UA-1	6.452	0
UA-2	6.302	0
UA-3	6.430	0
Urbanizables		
LD-1	30.778	14.742
LD-2	6.848	1.458
TOTAL	56.810	16.200

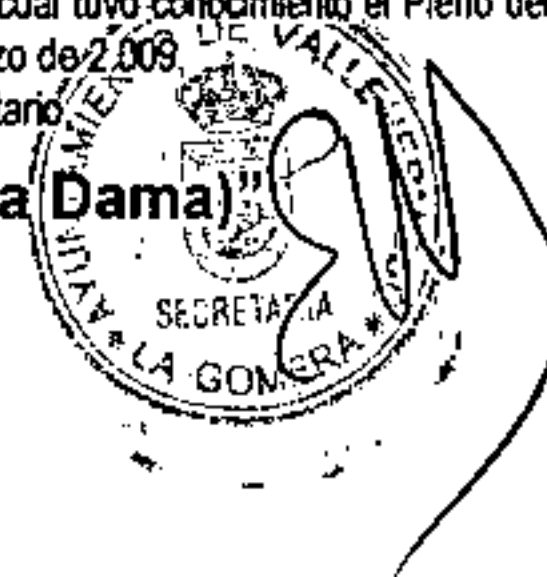
Con respecto a la zona de ubicación de las parcelas destinadas a Viviendas de Promoción Pública, decir que son las siguientes:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009

El Secretario



SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL SECTOR "SUSO-R-1-LD (La Dama)"

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFIC.	SUP. EDIFICABLE
R6	1.905	2.00	3.810
R8	448	2.00	896
R9	352	2.00	704
R11	205	2.00	410
R14	800	2.00	1.600
R15	727	2.00	1.454
R16	800	2.00	1.600
R17	800	2,00	1.600
R18	622	2,00	1.244
R19	712	2,00	1.424

SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL SECTOR "SUSO-R-2-LD (La Dama)"

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFIC.	SUP. EDIFICABLE
R2	729	2.00	1.458

4.4.- La implantación de equipamientos e infraestructuras de carácter público

1.- Infraestructuras de carácter público

1.1.- Obras hidráulicas

Con ocasión de los temporales de lluvia acaecidos a finales de los años 1999 y 2000 en otros puntos del Archipiélago, se ha tomado conciencia de las deficiencias en las redes de evacuación de aguas pluviales existentes, tanto en el suelo urbano de la zona turística del municipio, como en el acondicionamiento de los cauces abiertos de los barrancos que, de forma natural, desaguan en el mar.

Dentro del Programa de Actuaciones Públicas del Ayuntamiento, es obligado contemplar la instrumentación de los proyectos y las obras a desarrollar para lograr una solución de carácter definitivo a los problemas de drenaje, debiéndose redactar un Plan Especial de Desagüe en conformidad con el Plan Hidrológico de La Gomera.

Asimismo, se deben acometer las infraestructuras de saneamiento (emisarios, bombeos, colectores y depuradoras) en las zonas de Vallehermoso, Alojera, Chipude y La Dama, de las cuales, algunas están recogidas en el Plan de Saneamiento, Depuración y Reutilización de Aguas Residuales de Canarias.



Para hacer constar que el presente documento, de 31 páginas, forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Vallehermoso, conforme a las modificaciones señaladas por el acuerdo de la COTMAC, de la Aprobación Definitiva del mismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 17 de diciembre de 2.008, así como a las correcciones indicadas por Urbanismo, del cual tuvo conocimiento el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de marzo de 2.009.

Vallehermoso, a 19 de marzo de 2.009.

Obras Públicas



El Ayuntamiento debe tomar a corto plazo, el compromiso de gestionar en coordinación con el Cabildo de La Gomera la mejora y acondicionamiento de las siguientes carreteras:

- 1 Bailadero a Arguamul, Tazo y Guillama
- 2 Chipude a Gerián
- 3 La Dama a La Rajita

Asimismo, se deberá acometer el paseo peatonal entre el Jardín Botánico y la Playa de Vallehermoso, que potencie la calidad de esta zona.

Por último, se deberán implantar superficies para helipuertos en las zonas de Vallehermoso Casco, Alojera y La Dama.

1.3.- Residuos Sólidos

Se deberá estudiar la implantación de un punto limpio y una planta de transferencia en la zona de Chipude, que sirva de punto central para la recogida de residuos sólidos del término municipal.

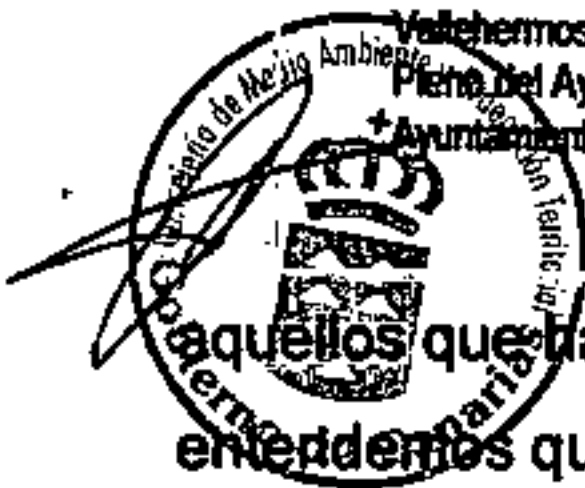
1.4.- Actuaciones en la Costa

Deberá potenciarse las actuaciones de regeneración costera mediante pequeños embarcaderos en la Playa de Vallehermoso, Playa de Alojera y La Rajita.

2.- Equipamientos estructurantes de ámbito municipal.

Para la consecución del objetivo planteado en la Revisión de la implantación de un ámbito de ciudad residencial, es preciso que el Ayuntamiento contemple la necesidad de programar y ejecutar aquellos equipamientos que han de actuar como áreas de centralidad al servicio de la población.

Aun siendo conscientes del carácter prolongado en el tiempo de un desarrollo de esta magnitud, parece conveniente que se programen en desarrollo del Plan General,



aquellos que han de tener mayor incidencia en el desarrollo del ámbito de ciudad. Por ello, entendemos que deben plantearse a corto plazo:

- a) El desarrollo de las Unidades de Actuación nº 1, 2 y 3 que incluye el acondicionamiento y urbanización del suelo urbano Vallehermoso.
- b) La ejecución del boulevard que partiendo de la plaza frente al Ayuntamiento conecte con una de las zonas de crecimiento (UA-3) de Vallehermoso, ejecutando unos aparcamientos subterráneos con capacidad para más de 120 vehículos.
- c) Redactar y desarrollar un Plan Especial de Protección del casco antiguo de Vallehermoso, con la finalidad de proteger sus fachadas y dar un tratamiento adecuado a su entorno.
- d) Desarrollar los proyectos de urbanización y gestión de los suelos urbanizables ordenados de La Dama.
- e) Potenciar el Jardín Botánico y su conexión con la Playa de Vallehermoso.
- f) Redactar el Plan Especial de Contenido Ambiental para la zona de Tazo y Cubaba.
- g) Redactar el Plan Especial de Patrimonio Etnográfico.

Las Palmas de Gran Canaria, a agosto de 2008.

EL INGENIERO DE CAMINOS

Fdo.- Francisco Glez Glez-Jaraba

EL ARQUITECTO

Fdo.- José M. Díaz Martínez