

ANTECEDENTES

En S. Sebastián de la Gomera, en la manzana formada por la calle Isla de lobos y Avda las Galanas, D. Ramón Nicasio Padilla Cubas posee una edificación de una planta la cual quiere demoler para ejecutar allí un edificio.

Para ello, según el Plan General de S. Sebastián de la Gomera, es preceptivo la realización de un Estudio de Detalle de toda la manzana.

Se hizo un borrador y se entrega al Ayuntamiento de S. Sebastián el 3 de Enero de 2.019 con el fin de realizar, a la vista del informe del Ayuntamiento, las correcciones pertinentes.

Con fecha 17 de Abril de 2020 mediante el decreto 568 se informa a la propiedad acerca de este Estudio de Detalle. Lo recibe mediante carta certificada el 4 de mayo de 2020.

Este documento actual viene a ser la respuesta a ese informe.

PROMOTOR

El promotor de esta iniciativa por la cual me ha encargado este Estudio de Detalle es D. Ramón Padilla Cubas propietario de una de las parcelas de esta manzana objeto de este estudio, concretamente la “H”, y en la cual pretende, en parte, realizar una edificación.

MARCO LEGAL VIGENTE y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se definen los Estudios de Detalles como instrumento que complementan las determinaciones del planeamiento general o de desarrollo, relativas a alineaciones y rasantes u ordenación de volúmenes.

Es en este último aspecto donde incide este Estudio de Detalle

Este Estudio de Detalle tiene por objeto cumplimentar lo establecido en el artículo 4.4.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de S. Sebastián de la Gomera que señala que “cuando las características del terreno lo permitan y se justifique mediante Estudio de Detalle se permite construir una planta destinada exclusivamente a garaje sin que compute en el conjunto de la altura edificable, con la limitación de que la altura de dicha planta no supere los 2,50 m de altura libre”.

Todo ello en concordancia con lo señalado en el artículo 4.4.10 de las Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada: “En los casos que se persiga una regulación exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA Ver firma	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18 Ver sello			

edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calles, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudio de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento”.

ESTADO ACTUAL DEL AMBITO (EDIFICACION EXISTENTE, SUPERFICIE DE PARCELAS AFECTADAS, SUPERFICIES EDIFICADAS...)

El estado actual del ámbito de aplicación esta señalado en esta memoria, en la pagina siguiente (Estudio comparativo) y en los planos, así como las superficies de las parcelas y edificadas.

OBJETO Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto y conveniencia de este Estudio de Detalle se basa en que la diferencia de cotas entre las dos calles objeto de este Estudio necesite para conectar los dos núcleos una altura superior del núcleo inferior que posibilite una edificación unitaria y que el núcleo superior no se vea menguado en su aprovechamiento. De esta forma toda la parcela conserva el aprovechamiento que nos marca el Plan General ya que los garajes de la planta inferior no computan.

DETERMINACIONES DE ORIENTACION

Artículo 4.1.3 a) Alineada a vial. Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a la profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior. Las edificaciones alineadas a vial podrán adosarse unas a otras formando fachadas continuas (edificación cerrada) o bien dejar espacios libres entre ellas del modo que se determine en las condiciones particulares.

Artículo 4.4.9 Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas: Una planta y/o 4,00m; dos plantas y/o 7,10m; tres plantas y/o 10,20m; cuatro plantas y/o 13,30m; cinco plantas y/o 16,40m.
2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los planeamientos de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.

Artículo 4.4.10 punto 3. En los casos que se persiga una regulación exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calles, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651		Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651	
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18		Fecha de emisión de esta copia: 14-08-2025 07:37:11	
- 2/11 -			

proponer Estudio de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento

Artículo 4.4.11 punto 4. En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio no se encuentre a una distancia superior a 3,00m por debajo del nivel del terreno. El nivel de piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del terreno, siempre que se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50m respecto de aquel. Cuando las características del terreno lo posibiliten y se justifique mediante Estudio de Detalle, se permite construir una planta destinada exclusivamente a garaje sin que compute en el conjunto de la altura edificable, con la limitación de que la altura de dicha planta no supere los 2,50m de altura libre

La manzana, objeto de este Estudio de Detalle ES EL SUELO URBANO CONSOLIDADO y tiene un uso residencial colectivo y la tipología edificatoria es la edificación alineada a vial, con dos plantas de altura, la mayor parte de la manzana se desarrolla en terrenos con pendientes mayores que el 20% entre la calle Isla de Lobos y Avda Las Galanas.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO RESULTANTE POR LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN, Y DE LAS QUE SE OBTIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE, JUSTIFICANDO EL CUMPLIMIENTO DE QUE, EN NINGUN CASO, LA ADAPTACION O REAJUSTE DE LA ORDENACION PODRA ORIGINAR INCREMENTOS DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL AMBITO.

PARCELA	M2 SOLAR	M2 EDIFICADOS	M2 PLAN GENERAL	GARAJES E.D.	ESTUDIO DE DETALLE
A	37,77	75,54	75,54		75,54
B	134,47	134,47	268,94	134,47	403,41
C	111,11	222,22	222,22	111,11	333,33
D	157,00	355,21	314,00	157,00	471,00
E	139,16	278,30	278,30	139,16	417,46
F	148,84	372,10	297,68	148,84	446,52
G	202,57	607,51	405,14	202,57	607,51
H	112,56	112,56	225,12	112,56	337,68
I	155,82	155,82	311,64	155,82	467,46
TOTAL	1.199,30	2313,73	2.398,58	1.161,53	3559,91

La diferencia que existe en la edificabilidad resultante del Estudio de Detalle en relación a la que resulta por la aplicación de las determinaciones del Plan General está en la superficie de los garajes que se podrán realizar solo en aquellas parcelas con

pendientes mayores del 20% entre las calle Isla de Lobos y Avda Las Galanas. Esto no repercute lógicamente en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, que resulta tal como lo anota el Plan General.

JUSTIFICACION CON REFERENCIA PRECISA A LA NUEVA ORDENACION Y SU RELACION CON LA EDIFICACION Y USOS EXISTENTES EN ESPECIAL CON LOS USOS DE SOTANO Y GARAJE PROPUESTOS.

En el plano nº 1 se visualiza el estado actual tanto en planta como en alzado y se contempla que hay construcciones realizadas con el formato que especifica el plan general (hacia la calle isla de Lobos garaje y dos plantas). Entre ellas otra propiedad de D. Ramón Nicasio la cual proyecté y dirigí (parcela G) al lado de la construcción que en un futuro proyecta demoler y construir una nueva (señalada en la planta como la parcela H).

Estos terrenos, con frente a las dos calles, tienen una pendiente superior al 20%, requisito indispensable para la aplicación de este artículo.

En el plano nº 3 se visualiza la sección transversal de todas estas parcelas con su potencial edificación y acorde con las disposiciones de este artículo.

Resaltar que la parcela A, no está afectada por este artículo. No tiene una pendiente del 20%,

Todas las demás podrían beneficiarse de este artículo o lo que es lo mismo podrían y siempre según las secciones del Plano 3 realizar una planta de garaje con altura no superior a 2.50 no computable, además de las 2 plantas permitidas o 7,10 m según el artículo 4.4.9 en su apartado 1.

Por todo lo expuesto y los planos correspondientes creo haber cumplimentado el requisito para que mi cliente D. Ramón Nicasio Padilla Cubas, previa aprobación de este expediente por parte del Ayuntamiento, pueda realizar el proyecto correspondiente de la parcela H, señalada en los planos, con los requisitos del Plan General y este Estudio de Detalle y obtener así la correspondiente Licencia.

Firmado por TOLEDO DIAZ
LLANOS JORGE JUAN - ***8329**
el día 14/11/2022 con un
certificado emitido por AC

Jorge Juan Toledo Díaz-Llanos

Arquitecto nº 355 del COAC

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651		Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651	
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18		Fecha de emisión de esta copia: 14-08-2025 07:37:11	
- 4/11 -			

ESTUDIO DE DETALLE

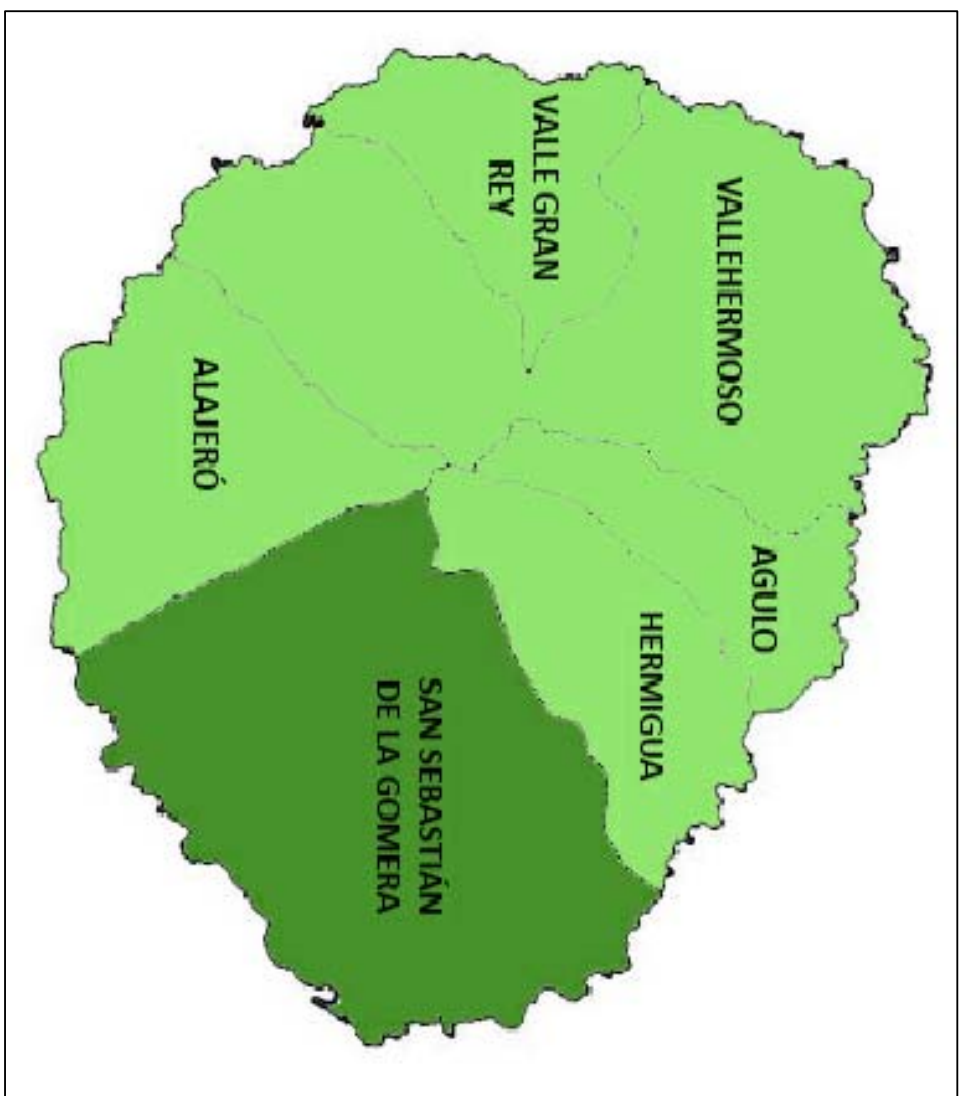
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

CALLE ISLA DE LOBOS Y AVDA LAS GALANAS

PROMOTOR: D. RAMON NICASIO PADILLA CUBAS

ARQUITECTO: JORGE TOLEDO

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651			
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18	- 5/11 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-08-2025 07:37:11	

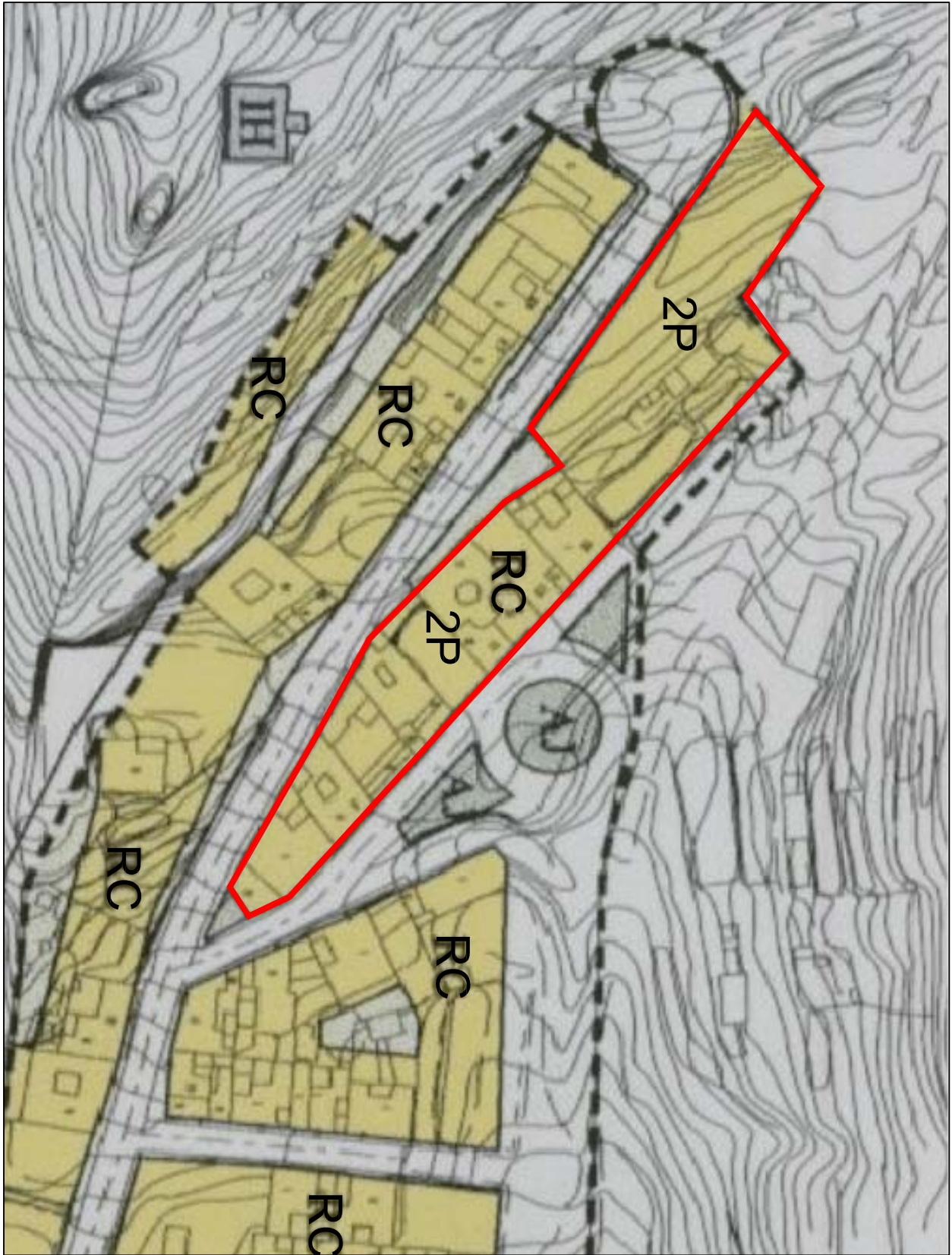


ISLA DE LA GOMERA



SITUACIÓN - SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

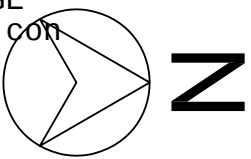
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

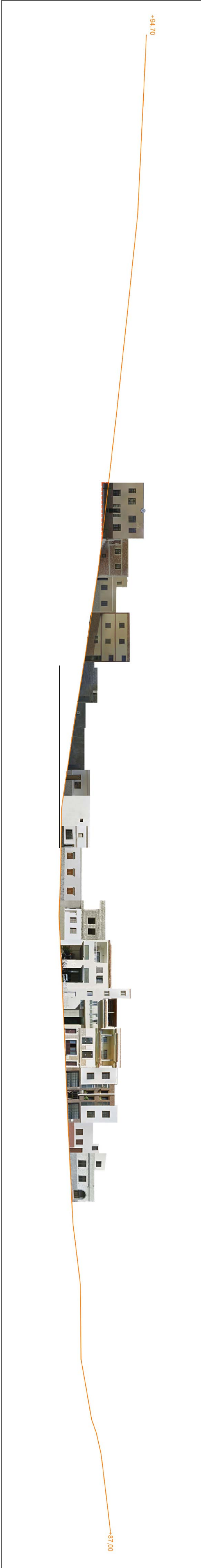


EMPLAZAMIENTO

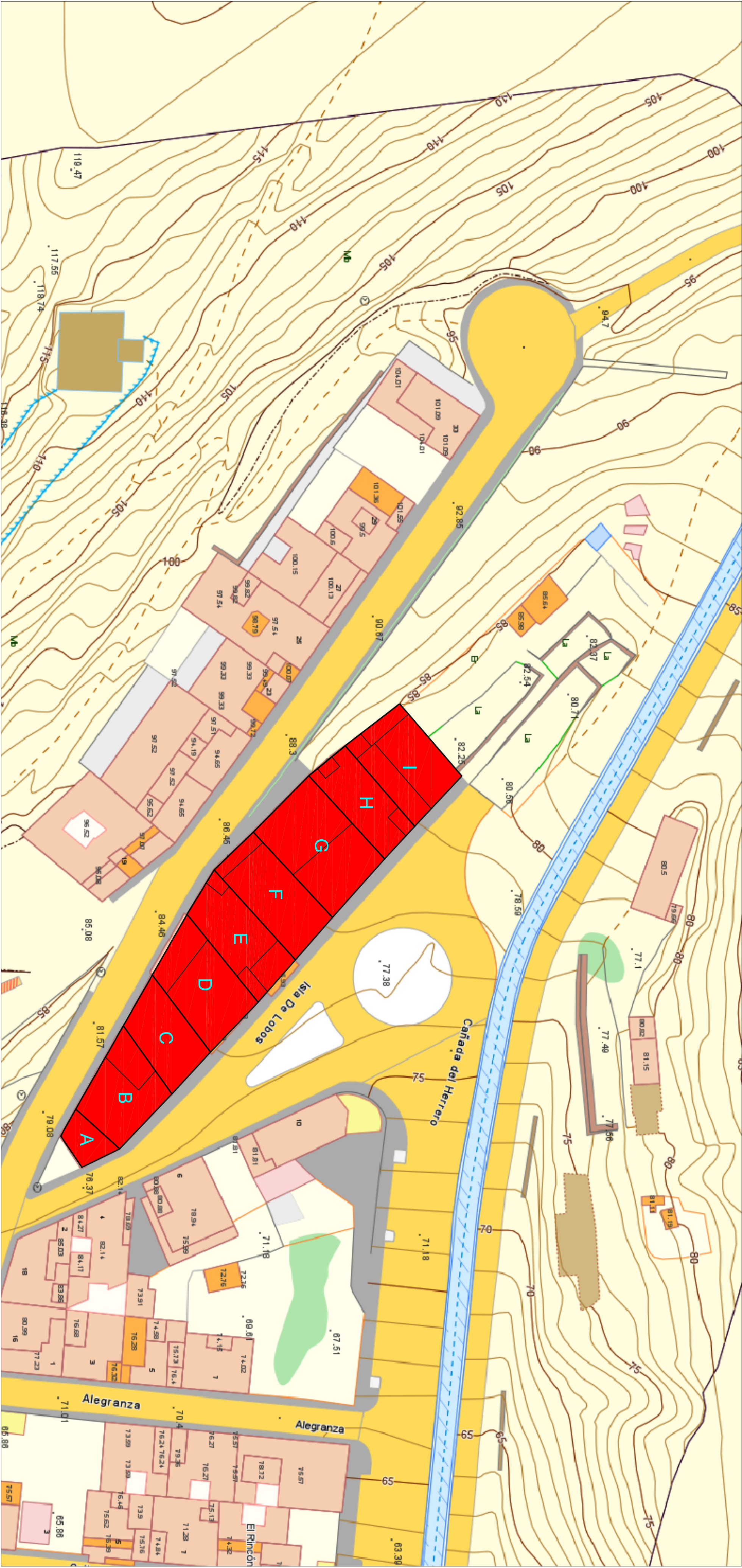
PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
SITUACIÓN	CALLE ISLA DE LOBOS, AVENIDA DE LAS GALANAS, SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA, LA GOMERA
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
CONTENIDO	P-0 SITUACIÓN CARTOGRAFICA SITUACIÓN RESPECTO AL PLANAMIENTO VIGENTE AMBITO DE ORDENACION
189	

Firmado por TOLEDO DIAZ LLANOS JORGE JUAN ***8329** el día 14/11/2022 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios





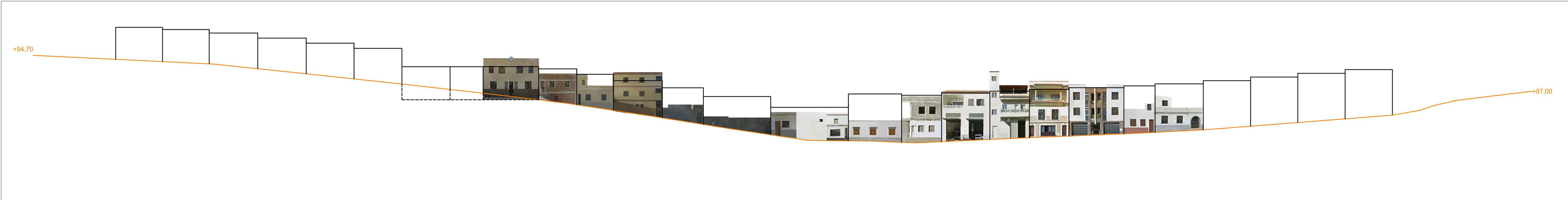
FACHADAS - ESTADO ACTUAL



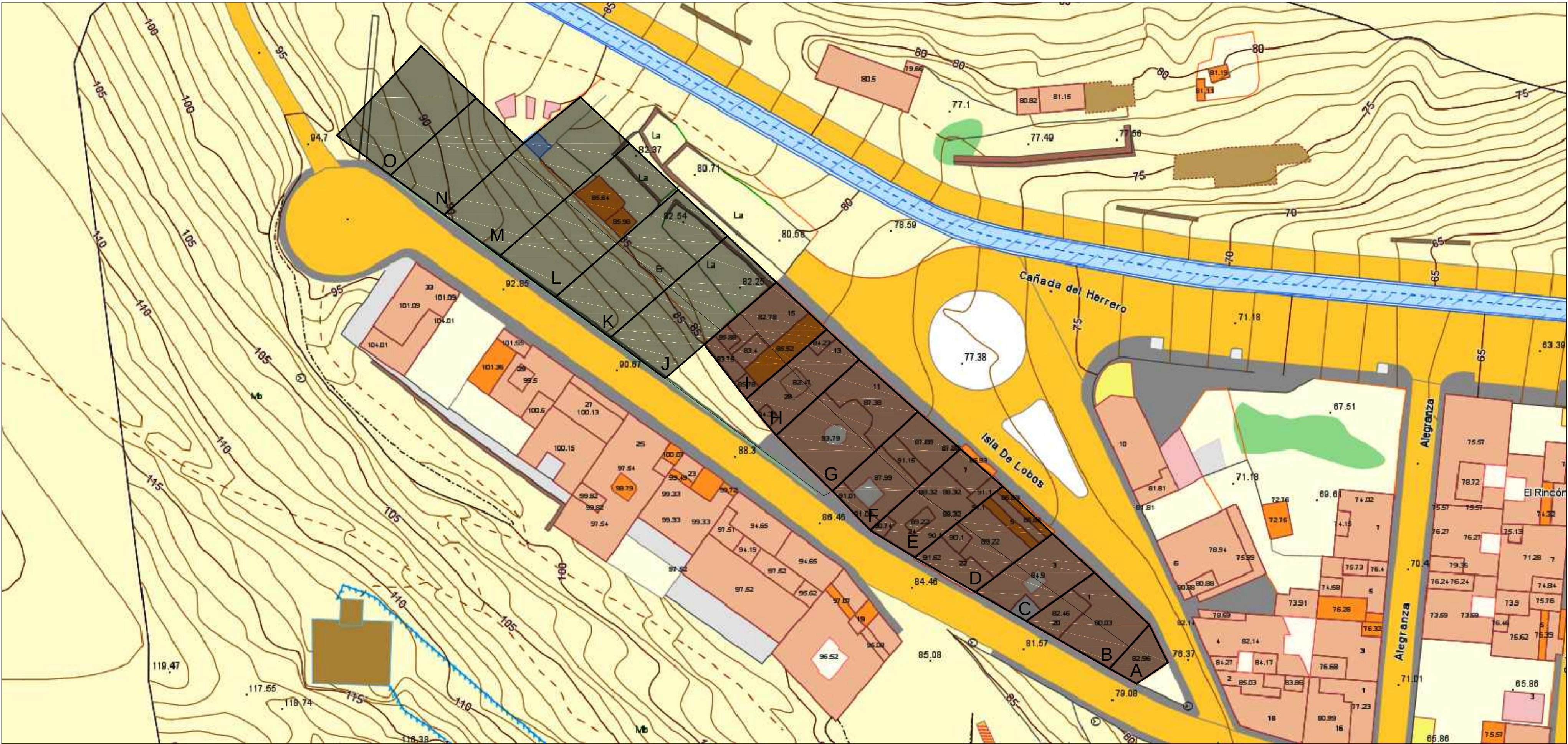
PLANTA - ESTADO ACTUAL

Firmado por TOLEDO DIAZ LLANOS JORGE JUAN -
***8329** el día 14/11/2022 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
SITUACIÓN	CALLE SINA DE LOS RIOS AVENIDA DE LAS GALANIAS SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA - LA GOMERA
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE 189
CONTIENE:	TOPOGRAFICO ACTUAL P-1 ESTADO ACTUAL FACHADAS PLANTA
ARQUITECTO	JORGE TOLEDO



FACHADAS - PROPUESTA



PLANTA - PROPUESTA

Firmado por TOLEDO DIAZ
LLANOS JORGE JUAN -
***8329** el día
14/11/2022 con un
certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

PROPIETARIO	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
SITUACIÓN	CALLE ISLA DE LOBOS AVENIDA DE LAS GALANAS SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA - LA GOMERA
PROYECTO	189
ESTUDIO DE DETALLE	
CONTIENE:	P-2
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
PROPUESTA	
FACHADAS	
PLANTA	
ARQUITECTO JORGE TOLEDO.	

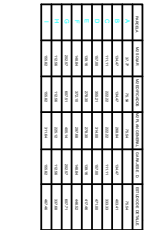
-



estado propuesto

estado actual

SECCIONES DE LA EDIFICABILIDAD PROPUESTA Y ESTADO ACTUAL



Art. 4.4.9. Altura máxima de la edificación

- aplicación exclusivamente la abarca en todos.

4. Adaptación topográfica

- que la altura de dicha planta no supere los 2,50 metros de altura libre.

- acotado de alturas de regulación a borde inferior del último forjado

Firmado por
TOLEDO DIAZ
LLANOS JORGE JUAN

	ARQUITECTURA JORDI TOLEDO
CONTRINTE: SECOURS PAC-MANS PROFUNDOS VAPORISMS	P-3
PROYECTO	189
SITUACION: CALLE DE LA LAGUNA Nº 10 PRINCIPAL DE LA CIUDAD - LA CORUÑA	RENOVO DE FACHADA
TIPO DE PROYECTO: LA CORUÑA	RENOVO DE FACHADA



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.P.: 38800 - (Provincia de Santa Cruz de Tenerife)
C.I.F. P-3803600J

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del “Estudio de Detalle Manzana formada Calle Isla de Lobos y Avda. Las Galanas”, en este Municipio, compuesto por (9) páginas, ha sido aprobado inicialmente, por Acuerdo Plenario en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 18 de enero de 2024.

En San Sebastián de La Gomera, a;

SECRETARIA;
Fdo. ; D^a. Ana Dolores González Ledesma.

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18	- 10/11 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-08-2025 07:37:11	



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.P.: 38800 - (Provincia de Santa Cruz de Tenerife)
C.I.F. P-3803600J

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del “**Estudio de Detalle Manzana formada Calle Isla de Lobos y Avda. Las Galanas**”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera, compuesto por nueve (9) páginas, ha sido Aprobado Definitivamente, por Acuerdo Plenario en Sesión Extraordinaria, celebrada en fecha 24 de julio de 2025.

En La Villa de Sebastián de La Gomera a fecha de firma electrónica del presente documento.

LA SECRETARIA
Fdo.: Doña María Isabel Santos García

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 14-08-2025 07:33:19	
Nº expediente administrativo: 2019-004109 Código Seguro de Verificación (CSV): 56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/56D8C2B12EA1C843C88AAC39B7EE4651 .			
Fecha de sellado electrónico: 14-08-2025 07:36:18	- 11/11 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-08-2025 07:37:11	