

ÍNDICE

I.- MEMORIA

- 1.- NATURALEZA DEL ENCARGO
- 2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- FINALIDAD DEL ENCARGO
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 4.1.- Marco General de la Legislación del Suelo
 - 4.2.- Marco Urbanístico de Referencia: Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.
- 5.- DESCRIPCIÓN PARCELARIA
- 6.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO
- 7.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 8.- JUSTIFICACIÓN Y COHERENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 9.- DATOS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

ANEXO I: INFORME URBANÍSTICO DEL ÁMBITO MANZANA 5. Base de datos del sistema de información territorial del Gobierno de Canarias.

ANEXO II: DECRETO 676 del Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera.

ANEXO III: FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO MANZANA 5.

ANEXO IV: FOTO AÉREA DEL ÁMBITO MANZANA 5.

II.- PLANOS

- 1.- Emplazamiento del ámbito. Referido al Plan General vigente.
- 2.- Topográfico del ámbito.
- 3.- Planeamiento vigente.
- 4.- Secciones y Alineación interior del ámbito.
- 5.- Comparativa de alineaciones interiores en el ámbito.
- 6.- Comparativa PGO-Propuesta. Sección Transversal E-F.
- 7.- Comparativa PGO-Propuesta. Sección Longitudinal A-B
- 8.- Sección Transversal 1. Propuesta.
- 9.- Sección Transversal 2. Propuesta.
- 10.- Sección Longitudinal. Propuesta.
- 11.- Propuesta. Planta Baja.
- 12.- Propuesta. Planta Garaje.
- 13.- Alzado Delantero y Trasero.
- 14.- Estudio Volumétrico comparativo.

MEMORIA

1. NATURALEZA DEL ENCARGO

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad mercantil Fred. Olsen, S. A., quien actúa como propietaria de los terrenos objeto del ámbito de actuación, con acceso desde la Avenida Santiago Apóstol y simultáneamente con la vía interior de la Unidad de Actuación nº 28 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Sebastián de la Gomera, constituido por las parcelas 5.4 y 5.5 determinadas en la Licencia de Segregación Parcelaria del Proyecto de Agrupación y Segregación Parcelaria en la Ladera y Laguna de Santiago en desarrollo de la ordenación pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de la Gomera, y cuya referencia gráfica se indica en el Plano nº 03, en el cual se grafía asimismo el vigente Texto Refundido 2.005 del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.

Dicho promotor realiza el presente encargo de redacción de Estudio de Detalle correspondiente al concreto ámbito de la manzana 5 del Proyecto de Agrupación y Segregación en la Ladera de Santiago en la zona de Tecina Baja, incluido en la Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido de 2.005 del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, con el objeto de cumplimentar lo establecido en el artículo 4.4.13 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de dicho Plan, cuyo tenor literal es el siguiente:

Cuando se actúe en manzanas consolidadas en parte por la edificación, se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones:

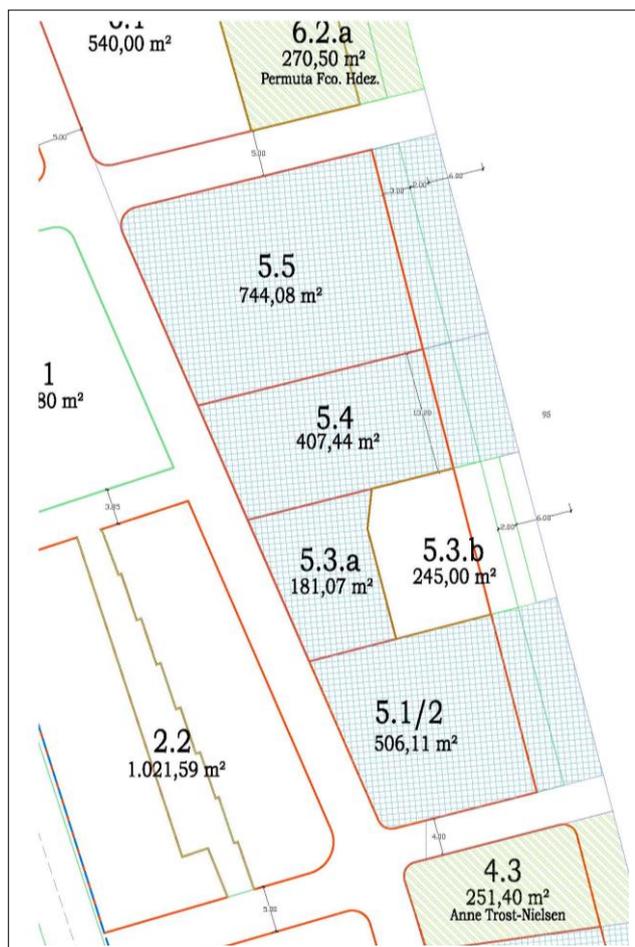
- a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá ser del total de la superficie de las parcelas no edificadas.*
- b) No se podrá aumentar la superficie edificable derivada de la ordenación establecida.*
- c) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando estos no estuvieran establecidos o aumentar los existentes, siempre que no se generen medianeras en las alineaciones de fachada o interiores. No se permite eliminar los retranqueos en fachada o aumentar el fondo edificable previamente establecidos.*
- d) Se permite aumentar en una planta la altura máxima establecida, siempre que este aumento se produzca a una distancia superior a 5,00 metros de las alineaciones de fachada e interior.*

Asimismo y en aplicación de lo establecido en el artículo 4.2.19 relativo a Adaptación topográfica, de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido de 2.005 del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, en el que su apartado 3 establece el siguiente tenor literal:

3. *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..

Consecuentemente con ello, el ámbito de actuación de este instrumento de planeamiento urbanístico se materializa en el área grafiada en el plano nº 01 correspondiente a la parcela 5.4 y 5.5, toda vez que la manzana M-5, grafiada en el Cuadro 1, compuesta adicionalmente por las parcelas denominadas 5.1/2 y 5.3 se encuentran consolidadas por edificación ya que la parcela 5.3.a únicamente puede ser desarrollada conjuntamente con la 5.3.b y en todo caso quedaría por tanto sujeta a las determinaciones resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan General vigente.



Cuadro 1

2. AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los autores del presente Estudio de Detalle son Luis Abreu Fernández y Luis Abreu Delgado, actuando ambos como arquitectos de la Sociedad Profesional ABR Estudio Uno s.l.p., con número de colegiación 10.149 del Colegio de Arquitectos de Canarias y con domicilio profesional en la Plaza de Los Curtidos nº 3 Oficina 1-Q, de Santa Cruz de Tenerife (38.005). Asimismo el equipo profesional colaborador que ha desempeñado este cometido, está constituido por D. Raúl Medinilla Simón, Arquitecto Técnico, con número de colegiación 1.818 en el

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Santa Cruz de Tenerife.

3. FINALIDAD DEL ENCARGO

La finalidad del presente Estudio de Detalle es dar cobertura normativa a la propuesta de Proyecto de Ejecución de cuatro viviendas y garaje desarrollado sobre el solar constituido por las parcelas 5.4 y 5.5 determinadas en la Licencia de Segregación Parcelaria del Proyecto de Agrupación y Segregación Parcelaria en la Ladera y Laguna de Santiago, en la zona de Tecina Baja, en desarrollo y cumplimiento de la ordenación pormenorizada determinada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de la Gomera mediante el reajuste del volumen edificatorio, tal y como contempla el párrafo b) del apartado 1 del artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias como así com.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.1. Marco General de la Legislación del Suelo

Para la realización de este Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta pues, el marco general de la legislación del suelo y, de forma específica, los siguientes textos:

- a) Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC nº 60 de fecha 15 de mayo de 2.000).
- b) Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- c) Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias
- d) Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo, (BOE nº 89, de 14 de Abril).

Con todo ello, la cobertura jurídica establecida en este apartado, es la de puntualizar de forma clara los límites que conlleva este instrumento de planeamiento.

Así y de forma pormenorizada, debemos reseñar lo expuesto en el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, cuyo tenor literal establece lo siguiente:

- 1.- *Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:*
 - a) *Las alineaciones y las rasantes.*
 - b) *Los volúmenes.*

- 2.-** *Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:*
- a) *Modificar el destino urbanístico del suelo.*
 - b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.*
 - c) *Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o complementen.*
 - d) *Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.*
 - e) *Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad del uso.*
 - f) *Establecer nuevas ordenanzas.*
- 3.-** *Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.*

Así pues en nuestro caso y respecto al anterior articulado del Decreto Legislativo 1/2000, resulta de aplicación el segundo supuesto (b) del apartado 1 del artículo 38 de dicho Decreto, ya que la actuación a realizar, se limita a una reducción del volumen edificatorio en el ámbito de esta figura de planeamiento, para solventar así una ausencia reglamentaria en las normativa urbanística del Texto Refundido 2.005 del referido Plan General, en concordancia con la ordenación pormenorizada establecida por el vigente Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.

En consecuencia, dado que la función del presente Estudio de Detalle es la de adecuar y precisar la configuración volumétrica de la ordenación y normativa urbanística del planeamiento que le sirve de marco, en nuestro caso el Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, resulta necesario reseñar, conforme a lo regulado en el apartado 2 del artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2000, que en el desarrollo de este documento no se modifica el destino urbanístico del suelo, se reduce el aprovechamiento urbanístico del suelo, no se contemplan nuevas vías de uso público, no se modifican las superficies destinadas a viales o espacios libres, se disminuye la ocupación del suelo, y finalmente se mantienen las alturas máximas edificables, la densidad poblacional y la intensidad del uso, todo ello claramente deducible del riguroso análisis de la propuesta que se anexa a este Estudio de Detalle, por lo que se cumple con lo establecido en dicho apartado.

Por otra parte, el procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, queda determinado por lo establecido en el artículo 87 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias -ya que el artículo 42 del Decreto Legislativo 1/2000, alude a disposiciones reglamentarias que aún no han sido aprobadas-, cuyo tenor literal es el siguiente:

1. *Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por la Administración Pública o por los particulares que tengan un interés legítimo.*
2. *Su aprobación inicial y definitiva corresponde al Ayuntamiento, debiendo cumplirse el trámite de información pública y, cuando proceda, la simultánea audiencia a los interesados. Una copia debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente*

será debidamente notificada, con carácter previo a su publicación, a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio.

3. *Serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados 5, 6 y 7 del artículo 83 de este Reglamento*

En tal sentido y por remisión expresa del artículo anterior, procede reproducir el tenor literal de dichos apartados del artículo 83 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, cuyo texto es el siguiente:

1. *En los Planes Parciales de iniciativa privada se deberá dar audiencia expresa, por plazo simultáneo al del trámite de información pública, a todos los titulares de derechos de propiedad sobre el suelo y otros bienes inmuebles localizados en el ámbito o sector objeto de ordenación, excepto al promotor. A tal fin, el promotor del Plan deberá aportar a la Administración municipal relación de propietarios afectados, indicando superficie de suelo o porcentaje de propiedad sobre el total de suelo ordenado, datos de identificación de cada uno y dirección a la que notificarles el trámite de audiencia.*
2. *Los Planes Parciales de Ordenación deberán ser objeto de aprobación definitiva en el plazo máximo de tres meses, desde el día siguiente a la conclusión del trámite de información pública.*
3. *Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular o promovidos por Administración Pública distinta a la que corresponda tramitarlo, se entenderán aprobados por silencio administrativo, salvo en los casos previstos en el artículo 48.2 de este Reglamento, por el transcurso del plazo máximo de seis meses desde su presentación en el registro municipal correspondiente. El transcurso del plazo máximo respecto de los instrumentos formulados y tramitados como propios por la Administración municipal supondrá la caducidad del procedimiento.*

Igualmente y por remisión expresa del texto anterior, procede reproducir el tenor literal del apartado 2 del artículo 48 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, cuyo texto es el siguiente:

1. *No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo, de conformidad con el artículo 42.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, cuando se contravenga el Ordenamiento Jurídico y, en concreto:*
 - a) *Si el Plan Parcial o Estudio de Detalle no contiene los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.*
 - b) *Si el Plan Parcial o Estudio de Detalle no contiene las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.*
 - c) *Si el Plan Parcial o Estudio de Detalle contiene determinaciones contrarias a la Ley o a planes de superior jerarquía.*
 - d) *Si la aprobación del Plan Parcial o Estudio de Detalle está sometida a requisitos especiales, establecidos legal o reglamentariamente, cuando dichos requisitos no han sido satisfechos.*

Cabe referir la referencia al Decreto 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto

55/2006, de 9 de mayo, del cual procede reseñar de su exposición de motivos la exención de sometimiento a evaluación ambiental de los Estudios de Detalle con el siguiente tenor literal:

Por otra parte, se ha entendido que no es necesario someter a evaluación ambiental a instrumentos de ordenación territorial, como a los Proyectos de Actuación Territorial y a las Calificaciones Territoriales, y de ordenación urbanística, como los Planes de desarrollo en suelo urbano consolidado y Estudios de Detalle, considerando además que, por sus escasas dimensiones, cuando se pretenda ordenar usos, actividades o edificaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental, el nivel de protección del medio ambiente y la integración ambiental pueden conseguirse de forma similar mediante la aplicación de aquella evaluación. .

Así pues, y como descripción sucinta de la tramitación del presente Estudio de Detalle podemos detallar los siguientes pasos:

- a) El Estudio de Detalle redactado es aprobado inicialmente por la Corporación Municipal interesada.
- b) La apertura del trámite de Información Pública se anunciará en el B.O.P. y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
- c) Dentro del período de información pública, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formular las alegaciones que procedan.
- d) A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes.
- e) Una copia con toda la documentación técnica y el expediente administrativo en el que consten todas las actuaciones, debidamente diligenciada del documento aprobado definitivamente será debidamente notificada a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, con carácter previo a su publicación, a fin de que el órgano competente tome conocimiento de la aprobación definitiva, si procede.
- f) La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia

4.2. Marco Urbanístico de Referencia: Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.

El marco urbanístico para el desarrollo de este instrumento de planeamiento está constituido por el vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, aprobado definitivamente y de forma parcial por Resolución de 21 de octubre de 2.005 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 213 el día 31 de Octubre de 2.005, complementado con el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 3

de noviembre de 2.005 por el cual se aprobaron definitivamente las áreas del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, que resultaron suspendidas en el anterior acuerdo reseñado, todo ello de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

Conforme al mismo, el ámbito del presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a una concreta área de la manzana 5 del Proyecto de Agrupación y Segregación en la Ladera de Santiago en la zona de Tecina Baja, a tal efecto grafiada en los planos nº 1 y 2 de este Estudio de Detalle y calificada en la actualidad como Suelo Urbano de uso característico residencial.

5. DESCRIPCIÓN PARCELARIA

En el Proyecto de Agrupación y Segregación en la Ladera de Santiago en la zona de Tecina Baja, aprobado por Decreto 676 de fecha 6 de julio de 2.009 del Sr. Alcalde del Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, fueron finalmente adjudicadas como parcelas independientes las parcelas con la denominación de 5.4 y 5.5, cuya agrupación constituye el ámbito de este Estudio de Detalle y cuya descripción pormenorizada según Escritura Pública de Segregación y Agrupación formalizada ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias D. Clemente Esteban Beltrán con número de protocolo 2.100 de fecha 24 de julio de 2.009, es la siguiente.

1) URBANA. - Trozo de terreno, en el término municipal de San Sebastián de La Gomera, en el lugar conocido por La Banda de Santiago, que mide setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con ocho centímetros cuadrados (744,08 m²) sobre el que se ubica una vivienda de una sola planta, de 66,59 metros cuadrados de superficie construida, complementado con una pequeña zona de trastero ubicado en semisótano de 10,77 metros cuadrados de superficie construida y con una terraza exterior de acceso a la vivienda de 38,56 metros cuadrados de superficie construida. Linda: al Norte, con vía peatonal transversal Pt-3 de cinco metros de ancho que conecta la carretera con la vía peatonal longitudinal P1 de acceso general perteneciente a la Unidad de Actuación nº 28; al Sur, con terrenos y casa propiedad de Fred. Olsen, S.A.; al Oeste, con vía peatonal longitudinal P1 de acceso general perteneciente a la Unidad de Actuación nº 28; y al Este, con la Avenida de Santiago Apóstol o Carretera TF-713 de la Degollada de Peraza al Aeropuerto.

CARGAS Y AFECCIONES: Una parte de la finca de 91,54 m², colindante con la carretera general, se encuentra afectada para cesión obligatoria y gratuita, por estar destinada a vía o Carretera General.

TÍTULO: El que resulta de la escritura de agrupación y segregación de fincas autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Clemente Esteban Beltrán, el día 24 de julio de 2009, bajo el número 2.100 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 369, libro 104, folio 9, finca nº 9.696.

REFERENCIA CATASTRAL: Para la vivienda que enclava en la finca antes descrita, es la siguiente: 4527901BS8042N0001WQ.

2) URBANA. - Trozo de terreno y casa, en el término municipal de San Sebastián de La Gomera, en el lugar conocido por La Banda de Santiago, que mide cuatrocientos siete metros cuadrados con cuarenta y cuatro centímetros cuadrado (407,44 m²). Los linderos

de esta finca son: al Norte, con terrenos propiedad de Fred. Olsen, S.A.; al Sur, en parte, con terreno propiedad de Fred. Olsen, S.A., y en parte, con terreno y casa propiedad de D. Juan Ignacio Vaquero Fuentes, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera como finca 9.695; al Oeste, con vía peatonal longitudinal P1 de acceso general perteneciente a la Unidad de Actuación nº 28; y al Este, con la Avenida de Santiago Apóstol o Carretera TF-713 de la Degollada de Peraza al Aeropuerto.

CARGAS Y AFECCIONES: I. - Responde de un saldo en la cuenta provisional del proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación nº 28, de 2.801,76 euros y una cuota en el pago de la liquidación definitiva de 1,752177%.

Una parte de la finca de 55,43 m², colindante con la carretera general, se encuentra afectada para cesión obligatoria y gratuita, por estar destinada a vía o Carretera General.

TÍTULO: El que resulta de la escritura de agrupación y segregación de fincas autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Clemente Esteban Beltrán, el día 24 de julio de 2009, bajo el número 2.100 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 421, libro 134, folio 76, finca nº 11.856.

REFERENCIA CATASTRAL: para la vivienda que enclava en la finca antes descrita, es la siguiente: 4527902BSB042N0001AQ.

Tales parcelas resultan grafiadas y reflejadas en el adjunto plano nº 03 de este Estudio de Detalle, en el cual se ha superpuesto la ordenación pormenorizada determinada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de la Gomera. Como complemento a ello, se adjunta en el Anexo IV de esta Memoria, una ortofotografía del ámbito de actuación en el estado actual.

6. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

De acuerdo a la ordenación pormenorizada del vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de la Gomera, el ámbito de actuación del presente documento, se encuentra clasificado como Suelo Urbano consolidado y calificado según se grafía y adjunta en el Anexo I correspondiente al Informe urbanístico obtenido de la base de datos del sistema de información territorial del Gobierno de Canarias, de la siguiente manera: Uso residencial en la tipología de alineada a vial con una ocupación del 100%, y con dos plantas de altura.

El ámbito sobre el cual se actúa en este Estudio de Detalle, posee una superficie de 1.151,52 m², y la tipología edificatoria aplicable es la correspondiente a "Edificación Alineada vial" con dos plantas de altura, de acuerdo con la ordenación pormenorizada determinada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de la Gomera.

Dicho ámbito posee una forma prácticamente rectangular, con todos sus laterales rectilíneos, y linda: al Oeste o frente principal, con la Avenida Santiago Apóstol (Carretera de la Degollada de Peraza al Aeropuerto) en una longitud de 35,25 metros lineales; al Este o lindero posterior, con la vía interior de la Unidad de Actuación nº 28 en una longitud de 35,95 metros lineales; al Norte o lindero derecha entrando, con el peatonal en rampa para el acceso a la vía interior de la

Unidad de Actuación nº 28 en una longitud de 35,37 metros lineales; y al Sur o lindero izquierdo entrando con la Parcela nº 5.3 en una longitud de 29,80 metros lineales así denominada en el Proyecto de Agrupación y Segregación en la Ladera de Santiago en la zona de Tecina Baja.

Las cotas topográficas de los vértices del rectángulo correspondiente al ámbito determinados en el plano nº 04 de este Estudio, poseen los siguientes valores:

Vértice **A**: 95,00 m; Vértice **B**: 97,70 m; Vértice **C**: 89,15 m; Vértice **D**: 89,95 m

Así pues, de dichos datos podemos deducir que las pendientes transversales del solar en los linderos a vial y trasero son las siguientes:

- ✓ Pendiente **B-A** (lindero **Oeste**): $97,70 \text{ m} - 95,00 \text{ m} = 2,70 \text{ m}$
2,70 m altura / 35,25 m lineales: **7,659 %**
- ✓ Pendiente **D-C** (lindero **Este**): $89,95 \text{ m} - 89,15 \text{ m} = 0,80 \text{ m}$
0,80 m altura / 35,95 m lineales: **2,225 %**

y las pendientes del solar en los linderos laterales son las siguientes:

- ✓ Pendiente **B-C** (lindero **Norte**): $97,70 \text{ m} - 89,15 \text{ m} = 8,55 \text{ m}$
8,55 m altura / 35,37 m lineales: **24,173 %**
- ✓ Pendiente **A-D** (lindero **Sur**): $95,00 \text{ m} - 89,95 \text{ m} = 5,05 \text{ m}$
5,05 m altura / 29,80 m lineales: **16,946 %**

Mientras que la pendiente transversal en la zona media del solar es la siguiente:

- ✓ Pendiente **E-F** (perfil medio): $96,35 \text{ m} - 89,55 \text{ m} = 6,80 \text{ m}$
6,80 m altura / 30,05 m lineales: **22,63 %**

Por tanto, del análisis del plano topográfico teórico del solar, de las fotografías que se grafían en el Anexo III y de la pendiente del perfil transversal en su punto medio con un valor de 22,63 %, es unívocamente deducible la aplicación de la condición de terreno con rasantes viarias y topográficas irregular, y consecuentemente ello sustantiva la aplicación del apartado 4 de adaptación topográfica en el futuro desarrollo constructivo del ámbito para la construcción planteada de 4 viviendas adosadas con una planta en la zona trasera destinada a garaje.

7. PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Determinado pues, el ámbito del Estudio de Detalle cuyo cómputo superficial asciende a la cantidad de 1.151,52 m² de suelo, procede precisar que la fundamentación de su procedencia estriba en dar cobertura jurídico-urbanística a la propuesta del Proyecto para el desarrollo edificatorio de las parcelas referenciadas, toda vez que la normativa vigente no recoge el singular caso que aquí se plantea de que el viario (ejecutado como sistema general insular de enlace con el Aeropuerto de San Sebastián de la Gomera) desarrolle una rasante viaria motivada por las condiciones propias de dicho sistema, en la que ésta conlleva una alteración sustancial del terreno natural circundante, cuyo resultado produce un

inaceptable desfase de cotas que imposibilita un desarrollo edificatorio sustentado en el terreno natural.

Ante tal atípica casuística, no contemplada normativamente, el que suscribe solicita, en escrito presentado ante la Administración Local el pasado día 2 de junio de 2.016 (Registro de Entrada 4.603), que el Ayuntamiento proceda, en base al apartado 1 del artículo 1.0.6 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Texto Refundido de 2.005 del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera, cuyo tenor literal es el siguiente:

Art. 1.0.6. Interpretación y aplicación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

que por la Oficina Técnica Municipal de ese Ayuntamiento, como órgano especializado y cualificado para determinar y definir la interpretación normativa del aludido artículo 4.4.10 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada contenidas en el Plan Operativo, y con especial fundamento bajo la consideración planteada en la propuesta adjunta que se acompaña (en este Estudio de Detalle de forma gráfica en los planos nº 08 a 13) en la que existe un estricto cumplimiento de los parámetros urbanísticos fundamentales regulados en la normativa del planeamiento vigente, se determine la procedencia del mismo, en aplicación del aludido artículo 1.0.6, toda vez que la propuesta de proyecto planteada, en ningún caso, excede la altura de edificación determinada por la paralela a la rasante viaria, siendo bien al contrario, notablemente inferior a dicha regulación, ni conlleva ningún incremento de volumen o edificabilidad global de la parcela, siendo igualmente bien al contrario, notablemente inferior a tales parámetros.

No obstante ello, tras sucesivas reuniones mantenidas con la Oficina Técnica, el Equipo redactor del planeamiento general solicita al que suscribe la opción de redacción de un Estudio de Detalle, que es asumida por Fred. Olsen, S. A. como entidad promotora de la propuesta proyectual, con la firme voluntad de colaborar administrativamente en la resolución de la aludida casuística a fin de agilizar su tramitación y conseguir en última instancia, materializar el convenio firmado entre Fred. Olsen, S. A. como promotor del Plan Parcial SAPU R-3 "Pueblo D. Thomas" y los titulares propietarios de dos terrenos ubicados en el interior de dicho Plan Parcial de carácter residencial que no ha podido ejecutarse como consecuencia de desavenencias internas de los propietarios que han demorado la gestión y ejecución urbanística de las obras de urbanización de dicho Plan Parcial, ante la preocupación manifestada por la Alcaldía de ese Ayuntamiento en relación a dicha dilación. Frente a tal preocupación municipal por la materialización del convenio y con la finalidad de resolver cuanto antes el referido convenio de permuta, Fred. Olsen, S. A. acometerá tras la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle, el encargo del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución a ejecutar en las dos parcelas referenciadas.

A tal efecto procede reseñar que de forma anexa se aporta la propuesta de Proyecto consistente en la futura ejecución de cuatro viviendas adosadas desarrolladas básicamente en una planta si bien en la planta alta se ubican la zona de lavaderos o solana y en la planta inferior a aquella, con acceso desde el viario interior de la Unidad de Actuación nº 28 se ubica el área de aparcamiento interior de parcela para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento del planeamiento vigente, en la cual es claramente constatable y así se justifica en este Estudio de Detalle, que:

- a) la edificabilidad y volumen edificatorio son notablemente inferiores al permitido por el planeamiento,
- b) las alineaciones viarias se cumplen rigurosamente, previendo incluso un cuerpo edificatorio para el caso de un desarrollo posterior en la parcela inferior del peatonal de la U. A. nº 28,
- c) existe un estricto cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela establecida por el planeamiento vigente.

Por tanto, expuesto así el fundamento del presente Estudio de Detalle, procede determinar la justificación y coherencia con las determinaciones normativas y legales de aplicación a esta figura de planeamiento, haciendo la expresa advertencia de que el presente Estudio de Detalle:

1. no afecta a terceros.
2. ningún propietario contiguo sufre afección económica o perjuicio alguno.
3. no se alteran las condiciones de los predios colindantes.

8. JUSTIFICACIÓN Y COHERENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Planteados con anterioridad el marco general legislativo y el marco urbanístico de referencia, la justificación del presente documento se sustenta en los siguientes aspectos y objetivos urbanísticos que a continuación se reseñan:

- 8.1.-** Especificar para este concreto caso y a los efectos de la aplicación del artículo 4.4.10 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005), el punto de medición de la altura reguladora en el concreto caso planteado en el que la rasante viaria altera sustancialmente el terreno natural preexistente, posibilitando que, sin alteración anómala del mismo, se pueda desarrollar la propuesta de edificación grafiada en los planos 11 a 13 de este Estudio.
- 8.2.-** Constatar el cumplimiento de la afección de la regulación de la altura hasta la mitad de la manzana, en este concreto caso de un solar que da frente a dos calles y a los efectos de la aplicación del apartado 1 del artículo 4.4.11 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005), toda vez que tal y como se grafía en el adjunto plano nº 05, la línea

de la fachada trasera de la edificación propuesta, si bien excede la bisectriz del paralelepípedo del ámbito formado por las alineaciones delantera y trasera, el volumen edificado se encuentra dentro del volumen teórico conformado por la aplicación de la altura reguladora en la calle trasera, y consecuentemente no conlleva ni produce incremento volumétrico alguno.

- 8.3.-** Posibilitar una reducción de la ocupación y simultáneamente fijar reductivamente el límite trasero del área edificada para permitir con ello, la opción de una zona destinada a garaje en el interior de la parcela que cumplimente la dotación de aparcamiento establecida en el artículo 4.1.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005).

Asimismo y en plena concordancia con el marco general legislativo y el marco urbanístico de referencia, la coherencia del presente documento se sustenta en los aspectos que a continuación se reseñan:

- 8.4.-** En la medida que respecto a la rasante viaria, los terrenos poseen una pendiente muy pronunciada e irregular y que la manzana en la que se ubica está consolidada por la edificación existente, la formulación del presente Estudio de Detalle pretende resolver la implantación de la edificación propuesta en las particulares condiciones concretas del terreno, de tal manera que con la referida solución se obtiene un reajuste volumétrico de la ordenación con resultado de adaptación topográfica plenamente coherente con los criterios de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005), y sin que ello produzca, en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
- 8.5.-** En la medida que la propuesta planteada no tiene como finalidad variar ninguno de los parámetros urbanísticos determinados por el planeamiento vigente, sino la interpretación puntual de una casuística normativa relativa a la aplicación del punto de regulación de la altura máxima respecto a una anómala rasante viaria, no contemplada en el documento de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005), cuya propuesta de estudio volumétrico para el ámbito determinado, queda grafiada en el Plano nº 14 de este documento urbanístico en el cual se explicita que sólo conlleva un reajuste mediante una notable reducción del volumen determinado en el Planeamiento vigente.

9. DATOS URBANISTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A los efectos de exponer la cuantificación de lo expuesto en los apartados anteriores, procede realizar un cuadro comparativo entre la ordenación prevista en el planeamiento general vigente y la propuesta planteada en este documento urbanístico, en el que se recogen los datos numéricos resultantes de los parámetros

urbanísticos relevantes en la determinación del cumplimiento de la legalidad vigente:

Parámetros	P.G.O. vigente	Propuesta Estudio de Detalle
Ocupación	100%	66,90%
	1.151,52 m ²	770,40 m ²
Nº de plantas	2 Plantas	2 Plantas
Edificabilidad	2.303,04 m ² c.	1.508,50 m ² c.
Volumen	8.195,80 m ³	3.890,50 m ³
Uso	Residencial	Residencial

En consecuencia, de los anteriores datos resultantes, podemos concluir que el presente Estudio de Detalle supone un estricto cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- 9.1.- Una reducción de la edificabilidad total permitida en el ámbito determinado por el Plan General de Ordenación Municipal, respecto a la propuesta de este Estudio de Detalle de: **794,54 m² construidos**, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo b) del artículo 4.4.13 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido de 2.005 del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera
- 9.2.- Una reducción del volumen permitido en el ámbito determinado por el Plan General de Ordenación Municipal, respecto a la propuesta de este Estudio de Detalle de: **4.305,30 m³** cumpliendo así con lo establecido en el párrafo 1.b) del artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 9.3.- Una reducción de la ocupación permitida en el ámbito determinado por el Plan General de Ordenación Municipal respecto a la propuesta de este Estudio de Detalle de: **381,12 m²** o su equivalente porcentual de **33,10 %** cumpliendo así con lo establecido en el párrafo 2.e) del artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 9.4.- Un mantenimiento del **uso residencial** permitido en el ámbito determinado por el Plan General de Ordenación Municipal respecto a la propuesta de este Estudio de Detalle, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo 2.a) del artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2.000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 9.5.- Un mantenimiento del número de plantas edificables permitido en el ámbito determinado por el Plan General de Ordenación Municipal, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo 2.e) del artículo 38 del Decreto Legislativo

1/2.000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

Así pues, queda de manifiesto que, con este Estudio de Detalle se persigue, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, un reajuste del volumen permitido por el planeamiento general a través de la adaptación de la rasante del terreno urbanizado en su acceso a las viviendas y simultáneamente una notable reducción de los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera (Texto Refundido 2.005).

Asimismo, y en la medida que dentro del ámbito de este Estudio de Detalle no existen titulares de derechos de propiedad sobre el suelo toda vez que Fred Olsen, S. A. es la única propietaria del mismo, no resulta de aplicación la audiencia a los interesados a que hace referencia el párrafo 2 del artículo 87 del Decreto 55/2006, de 9 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife a, 18 de Julio de 2.016.

Los Arquitectos:

Luis Alberto Abreu Fernández

Luis Alberto Abreu Delgado

ABR Estudio Uno, s.l.p.

Sociedad Colegiada nº 10.149

ANEXO I:
Informe Urbanístico del Ámbito Manzana 5.
Base de Datos del Sistema Territorial
del Gobierno de Canarias



**Ayuntamiento
de San Sebastián de la Gomera**



**Gobierno
de Canarias**

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 08/07/2016

Mapa de situación

Isla: La Gomera

Ámbito: San Sebastián de La Gomera



Categoría y subcategoría del suelo

 SUC	Suelo Urbano Consolidado	 SRPL	Suelo Rústico de Protección Costera
 SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	 SRPA-1	Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva
 SUS O	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	 SRPA-2	Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional
 SUS NO	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	 SRPM	Suelo Rústico de Protección Minera
 SUNS- D	Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido	 SRPI	S.R. Protección de Infraestructuras
 SRPN-1	Suelo Rústico de Protección Natural de Espacios Naturales Protegidos	 SRA R	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
 SRPN-2	Suelo Rústico de Protección Natural	 SRPT	Suelo Rústico de Protección Territorial
 SRPP	Suelo Rústico de Protección Paisajística		

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación Básica al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, publicado el 31/10/2005 en el BOC 213/05 y el 18/11/2005 en el BOP 186/05

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georeferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.





**Ayuntamiento
de San Sebastián de la Gomera**



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 08/07/2016

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación Básica al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera publicado el 31/10/2005 en el BOC 213/05 y el 18/11/2005 en el BOP 186/05

Etiqueta: AV2p

Denominación de la zona de edificación: Alineada a vial 2 plantas

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²s):

70

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.3. Las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad. A efectos de segregación, parcelación o reparcelación, las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 12,80 m, deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro y su superficie deberá ser igual o superior a 250 m². Se exceptúa de esta regla las parcelas con una altura establecida con una altura establecida no superior a dos plantas de altura y destinadas a uso residencial unifamiliar. Igualmente y previa justificación se podrá excepcionar las parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos.

Longitud mínima del lindero frontal (m):

5

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.3. Las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad. A efectos de segregación, parcelación o reparcelación, las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 12,80 m, deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro y su superficie deberá ser igual o superior a 250 m². Se exceptúa de esta regla las parcelas con una altura establecida con una altura establecida no superior a dos plantas de altura y destinadas a uso residencial unifamiliar. Igualmente y previa justificación se podrá excepcionar las parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos.

Círculo inscribible mínimo (m):

5

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.2.3. Las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad. A efectos de segregación, parcelación o reparcelación, las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a 12,80 m, deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro y su superficie deberá ser igual o superior a 250 m². Se exceptúa de esta regla las parcelas con una altura establecida con una altura establecida no superior a dos plantas de altura y destinadas a uso residencial unifamiliar. Igualmente y previa justificación se podrá excepcionar las parcelas resultantes de proyectos reparcelatorios que actúan sobre fincas aportadas que no dan lugar a los mínimos establecidos.

Condiciones de disposición de la edificación

Líneas de disposición obligatoria de la edificación:

La línea de disposición obligatoria es frontal y coincidente con todos los tramos de alineación viaria lindantes con la manzana, gráfico: se representa gráficamente la línea de esta determinación

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.4.2. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.4.1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 3 m con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.4.3. Las ampliaciones que se permitan en edificios protegidos habrán de respetar la disposición de huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.4.1. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de edificios protegidos en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación. Art.4.4.4.1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra tendrá el carácter de jardín delantero.

Condiciones de intensidad de la edificación

Altura máxima en número de plantas:

2

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.9.

Altura máxima en metros a viario (m):

7,10

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.9. Distancia entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.7. El nivel de la planta baja podrá situarse hasta 0,60 m por encima de la rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 m cuando el uso de la planta



**Ayuntamiento
de San Sebastián de la Gomera**



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 08/07/2016

baja sea residencial. Se prohíben expresament las entreplantas. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.4.4.8. Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados.

Altura máxima en metros a parcela (m):
No procede

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación Básica al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera publicado el 31/10/2005 en el BOC 213/05 y el 18/11/2005 en el BOP 186/05

Denominación de la zona de uso: RE-ViCo: Residencial Colectiva

USO PRINCIPAL:

1.2: Residencial > Colectivo
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4.

USOS COMPATIBLES:

1.1: Residencial > Unifamiliar
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4.

2.3.2: Uso turístico > Turismo rural > Hotel rural
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Compatible en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el reglamento que regula esta actividad turística y en las normas urbanísticas generales.

2.4: Uso turístico > Turismo asimilable
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Es compatible el turismo asimilable de pequeña dimensión en asentamientos rurales según lo dispuesto en las normas urbanísticas generales.

3.1.3: Terciario > Comercial > Pequeño comercio
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.1.4: Terciario > Comercial > Comercio medio
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.1.5: Terciario > Comercial > Gran comercio
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.1.6: Terciario > Comercial > Galería comercial
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.2.1: Terciario > Oficinas > Despachos profesionales
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Sólo admitidos en planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.

3.2.2: Terciario > Oficinas > Local de oficina
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.2.3: Terciario > Oficinas > Agrupación de oficinas
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología Alineada a Vial.

3.3.2: Terciario > Hostelería > Bares
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.

3.3.3: Terciario > Hostelería > Cafeterías y pequeños restaurantes
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.

3.3.4: Terciario > Hostelería > Restaurantes
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.

4.3: Industrial > Industrias ligeras
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Solamente la ligada al sector de la alimentación, condicionada a la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas, sólo se admite en las plantas bajas de los edificios con tipología alineada a vial.

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.





**Ayuntamiento
de San Sebastián de la Gomera**



**Gobierno
de Canarias**

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 08/07/2016

4.5: Industrial > Talleres artesanales o domésticos

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipología Alineada a Vial, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.

7.7: Infraestructuras > Aparcamientos

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Art.5.2.5.4. Únicamente en la tipología de edificación alineada a vial. Su viabilidad estará condicionada al estudio de tráfico pertinente.

ANEXO II:

Decreto 676. Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera de Concesión de Licencia de .
Segregación y Agrupación Parcelaria
relativo a las Parcela 5.4 y 5.5



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

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



COMPañÍA MERCANTIL
FRED OLSEN S.A.
38800.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

En la Villa de San Sebastián de la Gomera, en el día de la fecha 6 de Julio del dos mil nueve, por el Sr. Alcalde-Presidente , se ha dictado el siguiente :

DECRETO N° 676/2009

Vista la instancia presentada por D. José Luis Plasencia Barroso, con NIF nº78.398.860-W, actuando en representación, de la Compañía Mercantil Fred Olsen S.A., con CIF A-38.010.567 y en calidad de Director del Área de La Gomera, según escritura de poder, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 2.885, folio011, Hoja TF-2949, inscripción 125\, autorizada el 02 de abril de 2007, por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, D. Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 1.058 de su protocolo; con dirección a efectos de notificaciones en Oficinas de Fred Olsen s/n Tecina Baja, de San Sebastián de La Gomera, mediante la que solicita Licencia de Segregación, Agrupación y Determinación de Resto de Fincas en La Ladera y Laguna de Santiago, en la zona de Tecina Baja de este término municipal, según Proyecto redactado por D. Luis A. Abreu Fernández.

Visto que con fecha 9 de abril de 2009, el Arquitecto redactor retira el ejemplar del proyecto arriba indicado a fin de su subsanación; volviéndose a presentar con fecha 28 de abril de 2009.

Visto el informe, de fecha 24 de junio de 2009, emitido por la Oficina Técnica Municipal, en sentido favorable, que textualmente dice:

SEGREGACIÓN

<u>Finca Registral</u>	<u>Superficie</u>
Nº 1970	3.218.200,58 m ²

Parcelas Resultantes

<u>Parcela</u>	<u>Superficie</u>
1970-b	42.722,06 m ²
Resto	3.175.478,52m ²

FINCA INICIAL 1

Está formada por la agrupación de las siguientes fincas



**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

AGRUPACIÓN PARCELARIA

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Parcelas iniciales</u>	<u>Superficie m²</u>
Bdf	M-1.1+R-1.1	12.157,40
Blsj	M-1.2+R-1.0	2.424,57

PARCELACIÓN PARCELA 5.1- de la UA-28

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Carga</u>
5-1.a	80,97	1,93%
5-2.a	90,03	2,14%
5-3.a	181,07	4,31%
5-4.a	73,63	1,75%
	425,70	

PARCELACIÓN FINCA 9.696

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Uso</u>	<u>Carga</u>	<u>Informe</u>
4.2	302,20	Residencial	59,71 m ² para vía	Incumple 1 y 3
4.3	251,40	Residencial	52,27 m ² para vía	Incumple 1 y 3
4.4	80,04	Viaro		Cesión
5.1.b	169,04	Residencial	43,04 m ² para vía	
5.2.b	166,07	Residencial	41,15 m ² para vía	
5.3.c	25,36	Viaro		Cesión
5.4.b	333,81	Residencial	55,43 m ² para vía	
5.5	744,08	Residencial	91,54 m ² para vía	
5.6	179,00	Viaro		Cesión
	2.251,00			

PARCELACIÓN PARCELA BLSJ

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Uso</u>	<u>Observaciones</u>	<u>Informe</u>
7.1	106,15	Residencial	Parte jardín privado	Residual
7.4	263,83	Residencial	Parte jardín privado	Incumple 3
7.5	366,36	Residencial	Parte jardín privado	Cumple
7.8	668,72	Residencial	Parte jardín privado	Cumple
Resto	1.019,51	Viaro		Cesión
	2.424,57			

PARCELACIÓN FINCA M-1.5

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Uso</u>	<u>Informe</u>
L-1.0	3.902,50	Rústico	
L-1.1	92,30	Jardín privado- Residencial	Parcela residual
L-1.2	508,20	Viaro	Cesión
L-1.3	328,60	Residencial	Cumple
L-1.4	9,00	Residencial	Parcela residual
L-1.5	11,50	Equipamiento Cultural	
	4.852,10		



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

<u>P. Resultantes</u>	<u>P. iniciales</u>	<u>Superficie m2</u>	<u>Uso</u>	<u>Carga</u>	<u>Afección m2</u>	<u>Informe</u>
5.1	5.1.a + 5.1.b	250,01	Residencial	1,926848 % UA-28	43,04	Incumple 1 y 3
5.2	5.2.a + 5.2.b	256,10	Residencial	2,142449 % UA-28	41,15	Incumple 1 y 3
5.4	5.4.a + 5.4.b	407,44	Residencial	1,752177 % UA-28	55,43	Cumple

"Parcela mínima.

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cinco (5) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 70 metros cuadrados.

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

A las parcelas señaladas como residuales les será aplicable la condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Leyenda:

- 1- Parcela Mínima 250,00 m2
- 2- Frente mínimo 12,80 m
- 3- Se pueda inscribir un círculo de 12,80 m"

Visto el informe jurídico evacuado por la Secretaría General, que literalmente dice:

(...)

"CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El derecho de propiedad del suelo, conforme lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, comprende la facultad, entre otras, de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17 de la citada ley, que dispone para lo que aquí interesa lo siguiente:

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en pro indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.



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

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento".

El artículo 83 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dispone:

"1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

2. En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos.

El informe jurídico se concluye: "La petición presentada contiene todos los elementos documentales previstos y por lo tanto, se informa FAVORABLEMENTE la segregación, agrupación y parcelación planteada, procediendo la concesión de las licencias, **haciéndose indicación expresa de que las parcelas resultantes: 4.2; 4.3; 7.4; L-1.10; L-1.11; L-3.1; 5.1 y 5.2, que incumplen alguno de los condicionantes contenidos en la leyenda 1, 2 y 3 del informe técnico, dado parte de ellas están afectas a viarios, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.**

En virtud de las facultades que me confiere el artículo 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificado por la Ley 11/1999 de 21 de abril, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 41.9 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales,

RESUELVO:

Primero: Conceder a la compañía FRED OLSEN S.A., licencia de segregación de la finca registral nº1970, con una superficie de 3.218,58m², de la que se segregan las siguientes parcelas resultantes:



A Y U N T A M I E N T O
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

FINCA 9.690- RESTO DEL DECRETO 285/2005

Finca Registral	Superficie
Nº 9.690	13.013,00 m ²

SEGREGACIÓN FINCA FINCA 9.690- RESTO DEL DECRETO 285/2005

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>
R-1.0	578,89
R-1.1	1.237,36
R-1.2	9.815,62
R-1.3	316,05
R-1.4	1.008,12
R-1.5	56,96
	13.013,00

Cuarto: Conceder a la compañía FRED OLSEN S.A., licencia de agrupación de las siguientes fincas:

AGRUPACIÓN PARCELARIA

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Parcelas iniciales</u>	<u>Superficie m²</u>
Bdf	M-1.1+R-1.1	12.157,40
Blsj	M-1.2+R-1.0	2.424,57

Quinto: Conceder a la compañía FRED OLSEN S.A., licencia de parcelación de las siguientes parcelas:

PARCELACIÓN PARCELA 5.1- de la UA-28

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Carga</u>
5-1.a	80,97	1,93%
5-2.a	90,03	2,14%
5-3.a	181,07	4,31%
5-4.a	73,63	1,75%
	425,70	

PARCELACIÓN FINCA 9.696

<u>Parcelas Resultantes</u>	<u>Superficie m²</u>	<u>Uso</u>	<u>Carga</u>	<u>Informe</u>
4.2	302,20	Residencial	59,71 m ² para vía	Incumple 1 y 3
4.3	251,40	Residencial	52,27 m ² para vía	Incumple 1 y 3
4.4	80,04	Viario		Cesión
5.1.b	169,04	Residencial	43,04 m ² para vía	
5.2.b	166,07	Residencial	41,15 m ² para vía	
5.3.c	25,36	Viario		Cesión
5.4.b	333,81	Residencial	55,43 m ² para vía	
5.5	744,08	Residencial	91,54 m ² para vía	
5.6	179,00	Viario		Cesión
	2.251,00			



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

Parcelas Resultantes	Superficie m2	Uso	Informe
L-3.1	43,40	Jardín Privado + Residencial	Incumple 1, 2 y 3
L-3.2	2.308,00	Viarío	
L-3.3	2.859,00	Rústico	
L-3.4	203,52	Viarío	Cesión
L-3.5	291,20	Residencial	Cumple
L-3.6	958,60	Espacio Libre Protección	
L-3.7	219,20	Viarío	Cesión
L-3.8	273,20	Equipamiento religioso	
L-3.9	949,30	Espacio Libre Protección	
L-3.10	31,40	Espacio Libre - Plaza	
L-3.11	770,85	Rústico	
L-3.12	616,70	Espacio Libre Protección	
L-3.13	147,00	Viarío	Cesión
L-3.14	144,25	Viarío	Cesión
	9.815,62		

La parcela L-3.1 se debe incluir en el ámbito de la UA- Casa Nieves

Sexto: Conceder a la compañía FRED OLSEN S.A. licencia de agrupación de las siguientes parcelas:

AGRUPACIÓN PARCELARIA

P. Resultantes	P. iniciales	Superficie m2	Uso	Carga	Afección m2	Informe
5.1	5.1.a + 5.1.b	250,01	Residencial	1,926848 % UA-28	43,04	Incumple 1 y 3
5.2	5.2.a + 5.2.b	256,10	Residencial	2,142449 % UA-28	41,15	Incumple 1 y 3
5.4	5.4.a + 5.4.b	407,44	Residencial	1,752177 % UA-28	55,43	Cumple

Séptimo: Notificar la presente resolución a FRED OLSEN S.A., Recaudación Municipal y a la Intervención de Fondos, a fin de que se practiquen las liquidaciones de tasas correspondientes y se contabilicen lo respectivos ingresos.

Lo que le comunico a uds. en cumplimiento de lo ordenado.

Contra la presente Resolución que es definitiva en vía administrativa, puede interponer recurso de reposición ante el Alcalde-Presidente dentro del plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

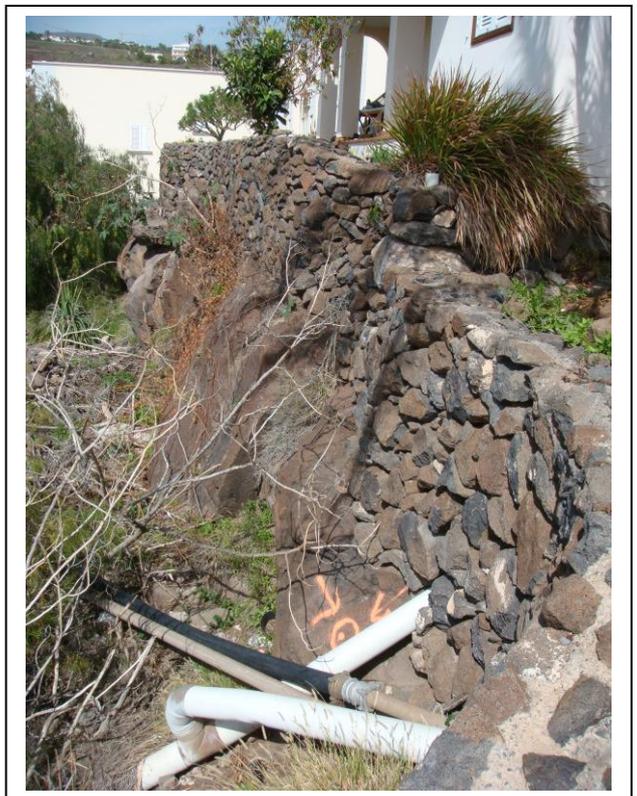
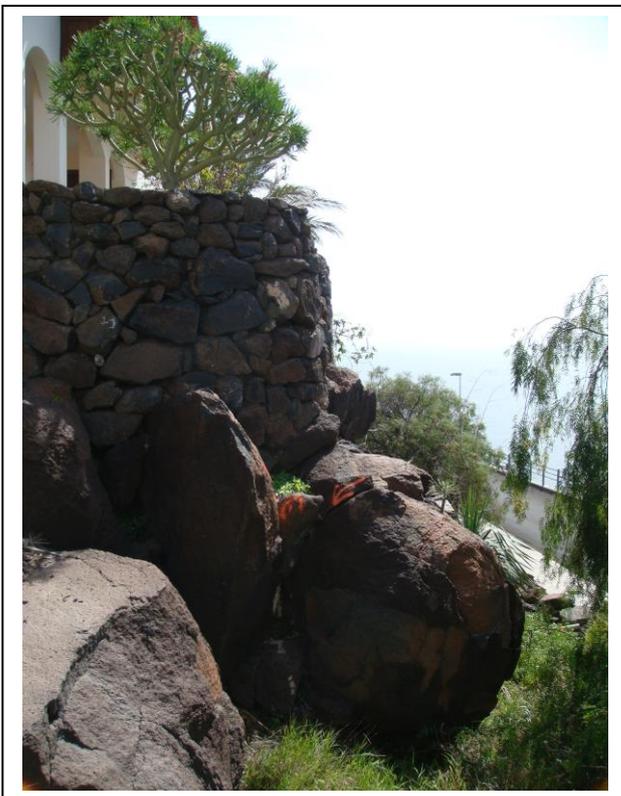
Contra la desestimación expresa o presunta del recurso de reposición, puede interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de recepción de la notificación de la desestimación, cuando ésta sea formulada de forma expresa, o en plazo de seis meses contados desde el día siguientes a aquel en que el referido recurso de reposición se haya de entender desestimado de forma presunta.



La Secretaria,

ANEXO III:

Fotografías del Ámbito Manzana 5.





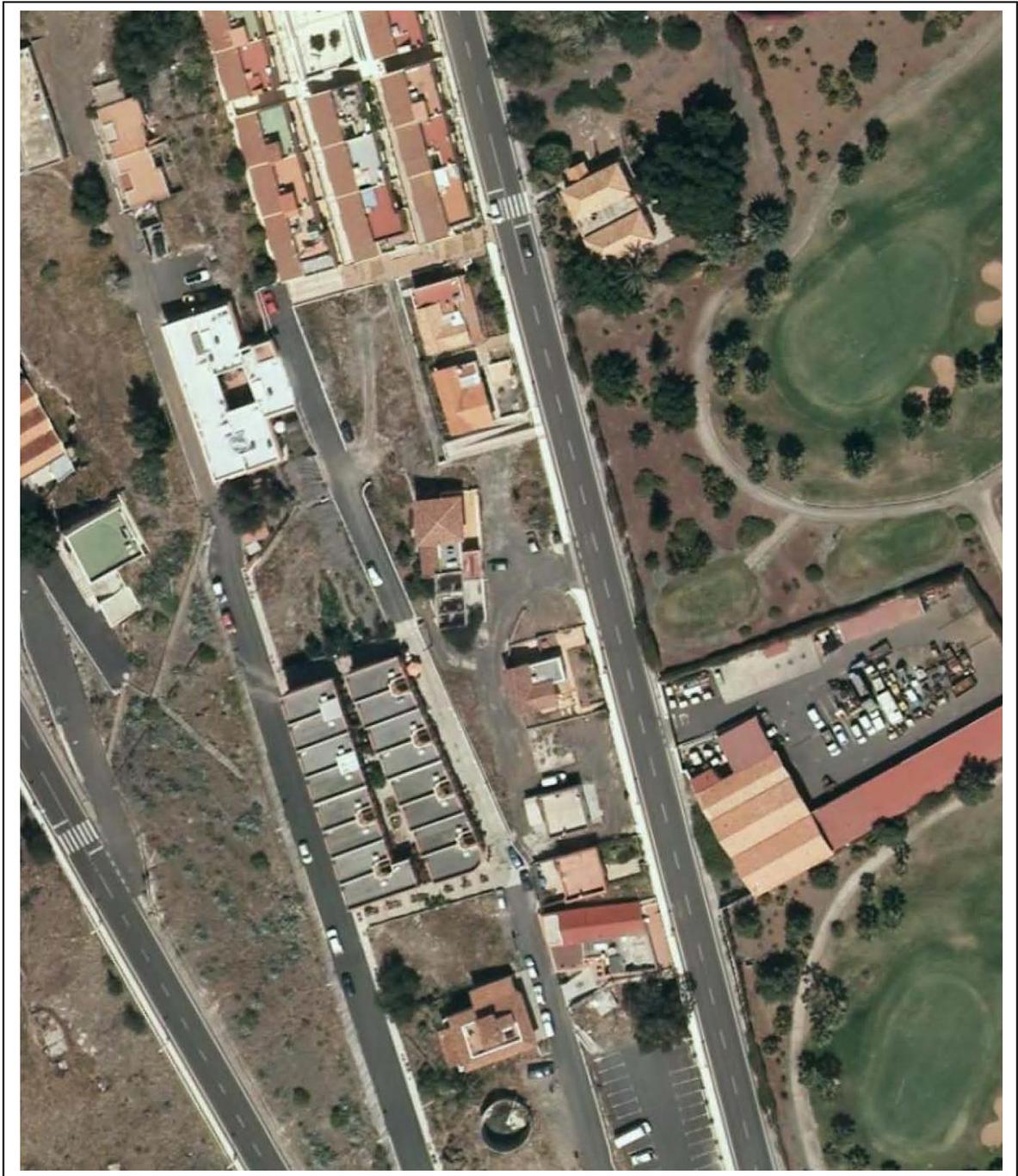






ANEXO IV:

Fotografía Aérea del Ámbito Manzana 5.



Santa Cruz de Tenerife a, 18 de Julio de 2.016.

Los Arquitectos:

Luis Alberto Abreu Fernández

Luis Alberto Abreu Delgado

ABR Estudio Uno, s.l.p. Sociedad Colegiada nº 10.149