



1. OBJETO

El objeto del presente proyecto es la realización de un Estudio de detalle situado en suelo urbano, en el ámbito de la Ermita de San Sebastián en San Sebastián de La Gomera, a solicitud de Inversiones La Antorcha, S.L. con C.I.F.: B-38629531 y domicilio en C/Profesor Armas Fernández de San Sebastián de La Gomera.

La elaboración del presente estudio de detalle responde al certificado de Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera de la fecha 4 de diciembre de 1996, el cual indica textualmente:

“DON ANTONO SEGURA CARMONA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA, PROVINCIA DE SANTACRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICO: Que según consta en los antecedentes obrantes en esta Secretaría a mi cargo, el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 25 de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, aprobó la aprobación provisional del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, tal como la informo el equipo redactor con las siguientes salvedades:

.....

ALEGACIÓN NUMERO 8

D. Antonio Velázquez Velázquez y D^a Aurea Herrera Castilla.

En colaboración con el último párrafo se añade:

La zona necesita ser revitalizada y por ello se considera necesario que salvo el primer cuerpo de la C/ del Medio, es resto de la vivienda de los alegantes así como las edificaciones anexas que tienen nivel de protección 3 se catalogue con el nivel 4. Sin embargo, y en cualquier caso, la cumbrera de las nuevas edificaciones no sobrepasará la cumbrera de la ermita San Sebastián y sólo se permitirán construcciones por encima de dicha altura en las condiciones establecidas en la posibilidad de la letra a) del artículo 90 del PEPRI. Para ello se deberá elaborar el correspondiente Estudio de Detalle.”.....

Este Estudio de Detalle, por lo tanto, únicamente define la volumetría definitiva cumpliendo, asimismo, con lo dispuesto en el art. 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:**

ina 2

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200				
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200				
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 2/25 -	Fecha de emisión de esta copia:	08-09-2022 09:42:49



**Artículo 38.- Estudios de Detalle.**

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 completen.
- 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 de 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.

2. ANTECEDENTES:**ERMITA DE SAN SEBASTIÁN.**

La ermita de San Sebastián fue levantada hace 5 siglos por el conde Hernán Peraza, es una de las primeras fábricas que se levantaron y la única edificación de carácter religioso que aun conserva vestigios del momento de la conquista. Como ocurre con todos los edificios pertenecientes a los primeros años de colonización, se desconoce la estructura de la fábrica, si bien nos llegan datos de su disposición interior con el inventario realizado en 1540.

De los saqueos que sufre la villa no se escapa esta ermita. Los hugonotes, en 1571, la dejan en ruinas hasta el punto de que se piensa en una reconstrucción absoluta, dado que se abren cimientos cuyas obras comienzan en 1584. Este esfuerzo se ve trucidado con un nuevo ataque del holandés Pieter Van der Does en 1599. Se desconoce el alcance de los daños, tan solo por el pago de la realización de un arco de triunfo en 1602, más otros trabajos de madera.

Entre 1610 y 1616, la ermita entra en un proceso de recomposición en el que se confeccionan tirantes y flechales de la armadura de la nave, aunque el cubrimiento estaba aun por terminar en 1616. Las obras se ven interrumpidas cuando los argelinos saquean e incendian la Villa en 1618, por lo que los arreglos después, dada la inseguridad y la ruina económica del pueblo, serán los indispensables. En 1650, el edificio amenaza ruina.

Nuevamente, con grandes esfuerzos, las obras vuelven a estar en marcha en 1659, aunque apenas prosperan, ya que aún en 1665 todavía continuaban las labores en el techo y en el muro Sur. Entre 1673 y 74 se remataron los trabajos; en 1686 la ermita se enladrilla y

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 3/25 -	Fecha de emisión de esta copia:
			08-09-2022 09:42:49





adquiere un frontal nuevo; en 1690 se consiguen unas andas doradas para el santo; en 1724 se labra la pila de agua bendita y al año siguiente se repasa el altar y recompone el único escaño. Por fin, la fabrica ya cuenta, en 1745, con la dotación necesaria.

El siglo XIX supuso una nueva etapa de decadencia para la ermita de San Sebastián, sobreviviendo entre 1812 y 1833 una serie de temporales que van minando la firmeza de la construcción. En 1850 se dan por ultimados los trabajos de las últimas reparaciones, aunque, sin embargo, hacia 1866, las paredes seguían amenazando ruina.

Durante mucho tiempo, esta ermita estuvo en las entonces afueras del pueblo, con una plaza en su entorno y una fuente publica a sus espaldas.

ALREDEDORES DE LA ERMITA

El entorno de la ermita de San Sebastián reúne buena parte de las construcciones populares de los siglos XVIII Y XIX, edificaciones terreras que limitan sus fachadas a una simple puerta y una o dos ventanas cubiertas de tejas de dos aguas.

Es el caso de las viviendas que nos ocupa, están recogidas en las fichas nº 85, 86 y 87 del catalogo de elementos protegidos de P.E.P.R.I. Centro Histórico de San Sebastián de La Gomera con nivel de catalogación 4, y ficha nº 23 con nivel de catalogación 3, todas ellas con tipología edificatoria tradicional doméstica y uso residencial

El análisis del solar que origina el presente estudio, correspondiente a la vivienda catalogada con la ficha nº 85 tiene una superficie de 57,44 m², con un frente de 8,92 m, linda al norte con callejón trasero, al oeste con la vivienda de la ficha catalogada nº 86, al este con la 84.

El solar correspondiente a la vivienda catalogada con la ficha nº 86 tiene una superficie de 32,43 m² con un frente de 5,19 m, linda al norte con callejón trasero, al oeste con la vivienda de la ficha catalogada nº 87, al este con la 85.

El solar correspondiente a la vivienda catalogada con la ficha nº 87 tiene una superficie de 68,80 m², con un frente de 10,68 m, linda al norte con callejón trasero, al oeste con la vivienda sin catalogar, al este con la 86.

La vivienda cuyo frente da a la C/del Medio está catalogada con el nivel 3 con la ficha nº 23 en el P.E.P.R.I., y tiene una superficie de 35,66 m², tiene dos accesos una por la c/del medio con un frente de 6,47 m y otro por el lateral que da a la ermita con un frente de 5,45 m, al oeste linda con la vivienda catalogada con la ficha nº 87 y al norte con callejón.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 4/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49





Las viviendas de las fichas 85, 86 y 87 tienen su acceso por la plaza de la Ermita de San Sebastián.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En este momento el entorno de la plaza, se encuentra bastante degradado, fundamentalmente debido al pésimo estado de las viviendas que la conforman, ya descritas, así como a las desacertadas actuaciones edificatorias circundantes. Las diferentes alturas y tipologías que conforman el espacio urbano perimetral, genera una serie de medianeras no tratadas, de edificaciones en bloque que constituyen una “fachada” no acorde con el carácter de patrimonio histórico que debe acompañar al entorno de una de las ermitas más antiguas de La Gomera.

Por ello, la remonta en una altura que permite el nivel de catalogación de las viviendas, permite, en gran medida paliar la percepción actual del entorno, así como revitalizar la zona permitiendo el uso residencial dentro de las actuales condiciones de habitabilidad.

Por lo tanto, la justificación de la solución propuesta se concreta en los siguientes aspectos:

- Mejora ambiental del espacio urbano que conforma la plaza
- Revitalización de la zona
- Cumplimentar las determinaciones del PEPRI de San Sebastián de La Gomera.

3.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACION

DESARROLLO DEL P.E.P.R.I. CENTRO HISTÓRICO. SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Art. 73 Estudios de detalle

Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan Especial se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A los efectos de lo que dispone el artículo 91.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 65 y 66 del Reglamento del Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de este Plan Especial aquellas que regulan la ordenación, uso, ocupación y altura máxima.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 5/25 -	Fecha de emisión de esta copia:
			08-09-2022 09:42:49





TITULO III PARÁMETROS Y DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 89. Altura reguladora máxima de la edificación

1. La altura reguladora 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 a que da frente el solar en la alineación de la fachada y el borde interior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 96.3.

Una planta y/o 4 m. (Cumpliendo siempre el artículo 93)

Dos plantas y/o 6,80 m.

3. Punto de medición de la altura.

La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.

Art. 90. Construcción permitida por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio con cumplimiento de lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo 2º de la Normativa Estética.

b) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento...).

c) Antepechos con una altura no superior a 1 metro.

d) Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30º con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima. Se considerará, a estos efectos, como fachada la línea divisoria entre cambios de altura por diferencias entre las rasantes o en caso de construcciones escalonadas, así como las alineaciones interiores a servidumbres o jardines interiores. Todas estas edificaciones habrán de rematarse con cubierta de tejas.

En cualquier caso las cajas de escalera, cuarto de máquinas y lavadero no podrán tener una altura superior a 3 metros sobre el plano de la cubierta. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería y cubiertas de tejas.

e) En la edificación en ladera, sólo se permite en el cuerpo con frente a la calle superior los depósitos de agua y chimeneas de ventilación.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 6/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49



**Art. 92. Cuerpos y elementos salientes**

1. Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada, según la definición de éste contenido en el artículo (definición de fachada)

a) Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos. Se incluyen, por tanto, los miradores, balcones, tribunas y terrazas voladas.

b) Elementos salientes son el resto de los elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gárgolas y otros similares.

3. Elementos salientes:

a) En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo

Art. 93. Planta baja

1. Es aquella planta que tiene el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en la calle en el lugar de medición de la altura y :

b) 0,60 metros por encima de la rasante en el resto de los casos.

Si existiese más de una en estas condiciones se tomará como tal la de posición inferior.

2. La altura libre mínima y máxima de planta baja, cuando se destine a usos públicos o comerciales, será de 3,20 metros y 3,80 metros respectivamente, medidos de suelo a cara inferior del forjado de la planta, salvo en edificios catalogados.

Art. 99. Portales

Las edificaciones en las que pueda existir un solo acceso para más de una vivienda o local, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínima de 2,20 por 2,00 metros.

Art. 100. Escaleras

Se habrá de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 7/25 -	Fecha de emisión de esta copia:
			08-09-2022 09:42:49





SECCIÓN 2ª FACHADAS

Art. 113. Composición de La Fachada

1. Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.
2. La anchura mínima de la puerta de acceso al portal del edificio será de 1,5 metros, y la relación alto/ancho de la misma estará entre los valores 1,6 y 2.
3. Si existen otras puertas en planta baja, su anchura mínima se fija en 1,20 metros y la altura se fijará por la del portal, teniendo que estar la relación alto/ancho entre 1,6 y 2. Se exceptúan las puertas de garaje, cuyo ancho puede ser de hasta 3 metros. No se permiten las puertas de garaje en edificios catalogados.
4. Las dimensiones mínimas de los huecos de plantas de piso, o de ventanas en plantas bajas, se establecen en 1,20 metros para el ancho y una relación alto/ancho comprendido entre los valores 1,4 y 1,6 metros. Si se tratara de puertas, balcones y similares, esta relación no incluye la parte equivalente al antepecho.
5. Los huecos de ventanas cuya parte baja está a una altura inferior a 0,90 metros del nivel del piso tendrán un antepecho, situado al menos a esa altura, de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.
6. Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura. Sólo en el caso de la existencia de semisótano podría la altura del dintel del portal no coincidir con el de las ventanas de planta baja.

Art. 114. Materiales de las fachadas.

1. Toda la carpintería exterior debe ser de madera, pintada en color verde, marrón o barnizada en tono oscuro.
2. Las ventanas podrán tapaluces detrás de las cristaleras o delante, pero no se permite en ningún caso el empleo de persianas enrollables de plástico, aluminio, etc., excepto aquellas enrollables de varillas de madera que no utilizan ni guías ni cajetín.
3. Las cristaleras de las ventanas estarán descompuestas por varillas de un máximo de tres cms. de ancho, de modo que cada cristal tenga sus dimensiones menores que 40 x 40 cm. Podrán ser de guillotina o abatibles.

Art. 115. Tratamiento de plantas bajas.

1. Obras de reforma

Las obras de reforma o menores que se concreten a las plantas bajas se ajustarán a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha: 25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico: 15-06-2022 11:12:14	- 8/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49	



toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

2. *Plano del escaparate y accesos.*

El plano del escaparate de los locales comerciales, si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio se retranqueará justamente la mitad de la anchura del hueco en el que esté situado permitiendo que se coloquen puertas y que estas puedan abatirse hacia el interior.

Art. 116. Línea de cornisa. Altura de la edificación.

1. *El cuadro del artículo 89 de estas normas, que relaciona la altura de cornisa con el número de plantas, podrá no regir, cuando se pretenda conseguir iguales alturas de cornisas que las edificaciones colindantes (siempre que la diferencia no sea superior 1,5 m).*

2. *Pero en estos casos la relación altura planta baja/altura planta piso, no podrá nunca superar el valor 1,25 de modo que el incremento en la altura del edificio se reparta entre las plantas, manteniendo el valor anterior.*

En estos supuestos la altura máxima establecida para las alturas libres de plantas no regirán.

- En el supuesto de remotes, la altura de la planta baja y de los huecos no debe ser alterada debiendo en ese caso resolver la altura de la planta alta a la máxima establecida en las condiciones higiénico sanitarias.

Art. 117. Cuerpos volados

1. *Los balcones tendrán el antepecho de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.*

2. *El forjado en voladizo no podrá terminarse ortogonalmente, sino que debe descomponerse de manera tal, que entre la línea superior o inferior extremas, se produzca un ángulo de menos de 45°.*

Art. 121. Modificación de fachadas existentes

1. *En edificios no catalogados, podrá proceder a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.*

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 9/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49





2. Las modificaciones en las fachadas de los edificios catalogados se deberán adecuar a la fachada original, justificando mediante cualquier medio la veracidad de dicha adecuación.
3. La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse la adecuación mencionada mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.
4. No se permitirá, en edificios catalogados, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes. Se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas.

SECCIÓN 3ª CUBIERTAS

Art. 122. Cubiertas

1. Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara, cuidando el resultado formal de las mismas. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo nivel de calidad que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en un volumen propio.
2. Las cubiertas inclinadas han de ser elementos principalmente configurantes de la estructura general compositiva del edificio.
3. Las cubiertas de los edificios se resolverán, al menos, en un 75% de su superficie mediante cubierta inclinada, rematada con teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, y con una pendiente máxima de 35º y mínima de 30º.
4. La disposición de las cubiertas será de tal manera, que no se produzcan encuentros extraños con otros volúmenes de la edificación, ni se produzcan mordeduras para conseguir terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que el resultado formal sea limpio, homogéneo y cuya figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.
5. La altura de la cumbre no podrá sobrepasar en más de 3,5 m la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.
6. No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.
7. Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:
 - a) Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo con remate, adaptado a lo establecido en el artículo 17.3 cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200				
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200				
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 10/25 -	Fecha de emisión de esta copia:	08-09-2022 09:42:49





- b) *Mediante un paramento vertical, en cuyo caso final de faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o natural o de madera con remate adaptado a lo establecido en el artículo 117.3 y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.*
8. *No se dispondrán canales de recogida de aguas en los aleros de las cubiertas inclinadas que den frente a calle o espacio público exterior.*

CAPÍTULO 2º DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art. 156. Niveles de protección del patrimonio arquitectónico

Se determina el siguiente nivel de protección, atendiendo al objeto y carácter de la protección:

.....

- c) *Nivel 3. (Protección estructural).*

Comprende aquellas edificaciones de valor arquitectónico cuyas fachadas y escala urbana deben conservarse totalmente en su estado actual, por lo que se protege íntegramente la fachada y el volumen.

- d) *Nivel 4. (Protección ambiental).*

Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel, deban ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano. Normalmente, serán aquellos edificios con fachada normalizada en los que exista un desequilibrio de altura en relación con los colindantes, por lo que se permitirá incrementar la altura en una planta (remonta).

Art. 157. Protección de la parcela.

1. *En los niveles 1,2 y 3 no podrá procederse al incremento de la edificación sobre La parcela en la zona delimitada.*
2. *En el nivel de protección 4 se podrá incrementar la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares*

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200				
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 11/25 -	Fecha de emisión de esta copia:	08-09-2022 09:42:49





que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección.

Art. 159. Condiciones Generales de las obras en edificios protegidos

1. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes:
 - Cerramientos.
 - Cubiertas.
 - Carpintería exterior.
 - Cerrajería
2. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, Suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los niveles de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que se define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

Art. 160. Definición de los tipos de obra permitidos.

Se permiten los siguientes tipos de obra, dependiendo del nivel de protección aplicable, con las condiciones que se indican:

a) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para restituir a un edificio existente o a parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación, pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño y

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 12/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49





llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos o por el uso, sin alterar su estructura y distribución.

Incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas volados, canalones, bajantes, conducciones, instalaciones, fachadas y cubiertas.

No podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Obras de acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones.

Deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Obras de reestructuración:

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha: 25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico: 15-06-2022 11:12:14	- 13/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49	



Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología que pueden llegar incluso al vaciado interior del mismo con mantenimiento de fachada exterior.

No podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

f) *Obras de reestructuración que además, permiten la edificación de una nueva planta sobre la edificación existente a conservar. Dicha construcción deberá adecuar las características de su fachada a la de la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.*

Respecto a la fachada que se conserva, la reestructuración deberá respetar lo indicado para las obras definidas en el punto anterior.

g) *Obras de redistribución interior.*

Son las que tienen por objeto la adecuación de la distribución de la edificación a las exigencias de su nuevo uso o reutilización. Se permite sólo la transformación de los elementos que no varíen esencialmente el tipo edificatorio y distributivo. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de la distribución, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

h) *Obra nueva con conservación de elementos*

Se trata de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta.

O bien edificación que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño.

i) *Obras exteriores:*

Son aquellas que sin estar incluidas en alguna de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 14/25 -	Fecha de emisión de esta copia:
			08-09-2022 09:42:49





o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores.

Art. 161. Obras permitidas en los distintos niveles de protección

.....

- Nivel 3:**
- Restauración
 - Conservación
 - Consolidación
 - Acondicionamiento
 - Reestructuración
 - Redistribución
 - Obra nueva con conservación de elementos.
 - Exteriores.

Se permite, además, la sustitución completa de las partes no protegidas con objeto de posibilitar la reestructuración y redistribución interior del edificio dotándole de los servicios necesarios y mejorando las condiciones para su reutilización.

De plantearse la reestructuración total y por lo tanto el vaciado del edificio, este sólo será posible en la medida en que el proyecto de obra nueva se plantee de manera coherente con la estructura funcional y formal de la fachada que se protege.

En ningún caso podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la reestructuración total con el mantenimiento de la fachada.

La reestructuración de cubiertas se permitirá únicamente en los edificios indicados en las fichas de catalogación o cuando su estado no permita la restauración, en cuyo caso deberá repetirse íntegramente su composición tipológica, con mantenimiento del mismo material e incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

- Nivel 4:**
- Restauración
 - Conservación
 - Consolidación
 - Acondicionamiento
 - Reestructuración
 - Reestructuración con aumento de volumen

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha: 25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico: 15-06-2022 11:12:14	- 15/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49	



- *Redistribución interior*
- *Obra nueva con conservación de elementos.*
- *Exteriores.*

La obra que se plantee no estará condicionada a la distribución original, pero tendrá que ser coherente con la estructura funcional y las leyes formales de la fachada primitiva que se mantiene, en los mismos términos que en el nivel anterior.

3.2.- PROPUESTA.

Como se puede observar en los planos de propuesta, se ha incrementado en una altura el frente lateral de configuración de la plaza, teniendo en cuenta las determinaciones aprobadas por el pleno del Ayuntamiento, respetando la altura del primer cuerpo de la C/ del Medio catalogada con nivel 3, y el resto de las edificaciones anexas catalogadas con nivel 4, se incrementan en una altura sin que la cumbrera de las nuevas edificaciones sobrepase la cumbrera de la ermita San Sebastián.

La volumetría resultante configura un espacio urbano más acorde al carácter histórico de la zona, evitando la perspectiva de las medianeras actuales de orientación norte con terrazas, lavaderos y tendederos que distorsionan dicho espacio (documentación fotográfica anexa).

La solución propuesta se puede observar en las volumétricas de este Estudio de Detalle.

Las alturas resultantes, marcadas por la cumbrera de la ermita, cumplen lo establecido en la normativa de aplicación, siendo inferiores a los 6,80 m. que establece el PEPRI para dos alturas.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 16/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49





Justificación Unidad Urbana Equivalente

Según el artículo 150 de La Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales,

“Artículo 150. Estudios de detalle.

1.Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

2.En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

3.Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.”

Al no existir en La Ley una definición concreta de Unidad Urbana Equivalente, se han tomado como referencias para la definición de Unidad Urbana Equivalente en los Estudios de Detalle, dos citas:

- 1.- Reglamento de Planeamiento de Extremadura
- 2.- Jurisprudencia, STS, 21 de Mayo de 2013, 1639/2011 de Casación.

1.- Unidad Urbana Equivalente. Reglamento de Planeamiento de Extremadura

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

El ámbito del Estudio de Detalle de la Plaza de la Ermita de San Sebastián, cumpliría esta definición:

-La Superficie de suelo delimitada por vías (C/de Enmedio y Callejón) o espacios libres (Plaza de la Ermita) públicos al menos en un 50 % (En el Estudio de Detalle presentado es del 92 %).

-Está edificada y es edificable en su totalidad y cumple una función en la trama urbana equivalente a la manzana, delimita La Plaza de la Ermita en su lindero Sur, la fachada al Callejón peatonal con orientación Norte, la Fachada a la Calle Enmedio al Oeste y medianera con vivienda existente al Este que da continuidad al resto de la Manzana, que a su vez posee nivel de protección.

2.-Jurisprudencia, STS de 21 de Mayo de 2013. 1639/2011 de Casación. (se adjunta)
 ”,..... , exige que los estudios de detalle se hagan en manzanas completas. Esta última exigencia, entiende este Tribunal, viene originada por el resultado a lo largo del tiempo de la elaboración y aprobación de dichos estudios, pues al proyectarse éstos, en muchos casos, de forma plural en un mismo y reducido ámbito del territorio en cuestión, había producido efectos contradictorios y no deseados desde una perspectiva global del planeamiento en ese concreto territorio, de ahí que el legislador autonómico exigiera un estudio de detalle por manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Ahora bien, esta exigencia se ha de entender dirigida a

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha:	25-05-2022 10:46:34
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico:	15-06-2022 11:12:14	- 17/25 -	Fecha de emisión de esta copia:
			08-09-2022 09:42:49



Del Castillo
Arquitectos

los supuestos en que por primeravez se va a intervenir urbanísticamente por medio de un instrumento de planeamiento en una determinada manzana o unidad urbana equivalente o a sustituir la integridad del desarrollo urbanístico ya planeado o ejecutado en estas últimas. Por ello, dicha exigencia no es aplicable a un supuesto como el que se está contemplando en este pleito, en el que lo que se pretende es llevar acabo esos mismos objetivos de un estudio de detalle pero en una concreta finca de una manzana que cuenta ya con una urbanización y una edificación consolidada en el tiempo. Y ello porque, en caso contrario, se llegaría al absurdo de que en dicho inmueble, no obstante las previsiones del plangeneral, no se podrían llevar a la práctica las mismas dado que no se puede elaborar ya un estudio de detalle para la manzana completa, y no habría ningún instrumento de planeamiento para ellopues esas determinaciones sólo cabe ejecutarlas previa aprobación de la referida figura complementaria del planeamiento.”

Por lo tanto:

El Estudio de Detalle situado en suelo urbano, en el ámbito de la Ermita de San Sebastián en San Sebastián de La Gomera, presentado por la entidad Inversiones La Antorcha S.L. constituye una Unidad Urbana Equivalente, siendo el 92 % de su superficie delimitado por vías y espacios públicos, cumpliendo una función en la trama urbana equivalente a una manzana, donde el resto de la manzana posee nivel de protección patrimonial.

22 de Marzo 2022

Del Castillo Arquitectos 88 SLP

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VERA MESA - Firma Externa	Fecha: 25-05-2022 10:46:34	
Código Seguro de Verificación (CSV): 5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200 Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/5209EED1EAA75EF489C4D6A4615A5200			
Fecha de sellado electrónico: 15-06-2022 11:12:14	- 18/25 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-09-2022 09:42:49	