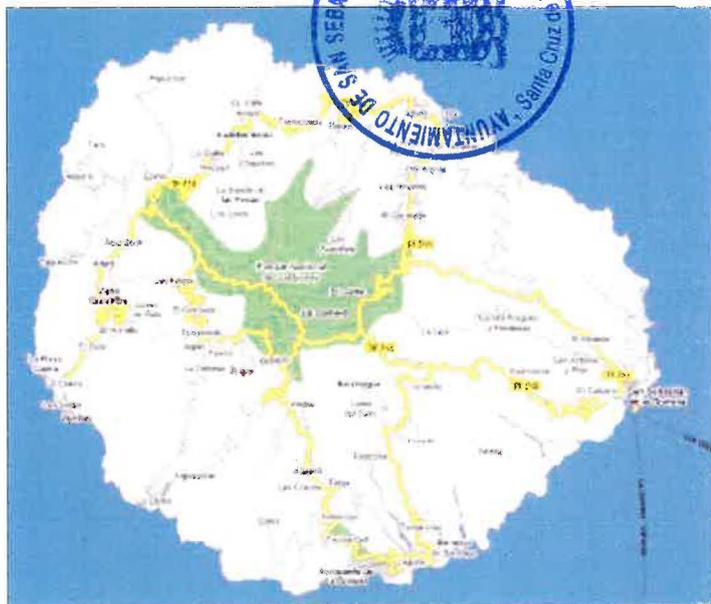


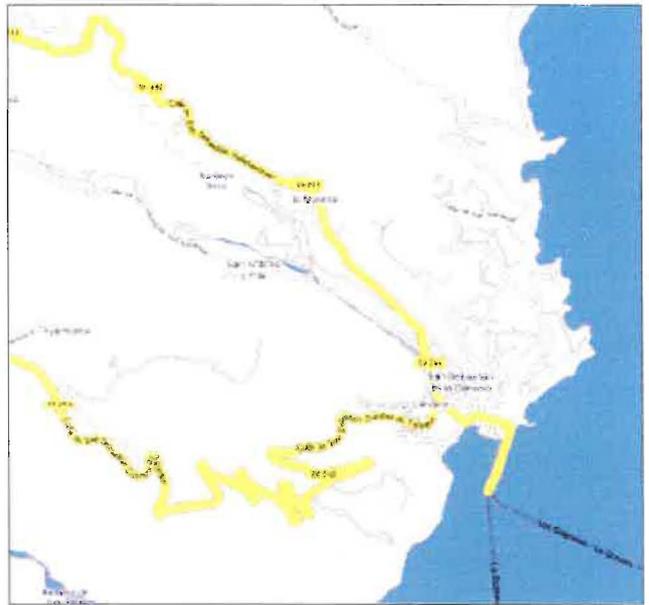
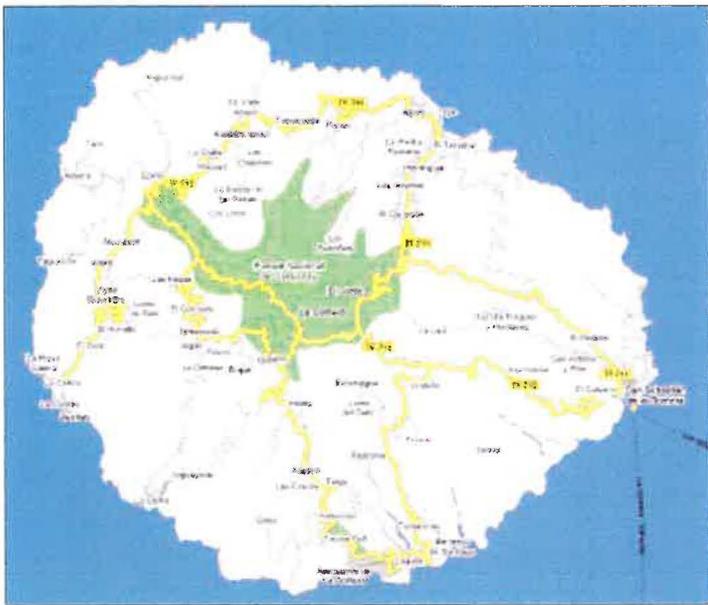
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento que consta de veintion (21) folios, ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario adoptado en Sesión Extraordinaria celebrada el día cinco de noviembre de dos mil nueve. En la Villa de San Sebastián de la Gomera a once de Enero de 2010.

*[Handwritten signature]*  
 El Secretario - ~~Local~~



ESTUDIO DE DETALLE	ENRIQUE VERGARA DUQUE		ARQUITECTO
	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		
	SITUACIÓN		FECHA
	C/ Pista de las Palmitas. La Ladera. SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.		MARZO 2008.
PROPIEDAD		AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	
ENCARGO		Estudio de detalle de parcela.	

ESTUDIO DE DETALLE



ENRIQUE VERGARA DUQUE

ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

**ESTUDIO DE DETALLE**

FECHA  
MARZO 2008.

SITUACIÓN  
C / Pista de las Palmitas. La Ladera. SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.

PROPIEDAD  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

ENCARGO

**Estudio de detalle de parcela.  
MEMORIA GENERAL**

## **1. Memoria.**

---

El Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, encarga al que suscribe la redacción de un documento urbanístico, para la parcela objeto del presente estudio de detalle.

Se pretende redefinir, las alineaciones dictadas por el PGOU, de forma tal que se mejora el entorno de la propia parcela, así como se redefinen de mejor manera los accesos a cotas superiores.

## **2. Antecedentes.**

---

El Anteriormente citado, Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, tiene interés en redefinir las alineaciones en la parcelación que aparece en el Plan General de Ordenación Urbana, en donde tal y como aparece en planos, no se ajusta, perfectamente a las condiciones intrínsecas del lugar así como tampoco se adapta a la topografía escarpada de la propia zona.

Dicha redefinición de alineaciones, se realiza mediante el presente documento, en donde se asegura en todo momento el mismo aprovechamiento urbanístico aprobado según el Plan General y dentro del documento marco urbanístico para la zona, Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera, siempre de conformidad al contenido de este Estudio de Detalle, de tal forma que sea el documento preciso para proceder a la reordenación la volumetría.

Tal y como se muestra en el plano nº 2, la manzana tiene una forma que se ajusta a muros adyacentes, pero que si bien no se define en ningún momento, el enlace desde la carretera de acceso con las vías superiores, ni tampoco el acceso a la manzana objeto del presente estudio. Asimismo, se definen unos retranqueos mínimos a muros adyacentes, que no se pueden llevar a cabo por la propia orografía del lugar.

El objetivo básico de este documento es:

- El paseo peatonal, trasero de la manzana, que tenga un ancho suficiente que garantice la propia morfología de paseo, con un ancho de no menos de 4 metros.
- Asimismo, redistribuir los espacios libres que circundan a la propia parcela, así como el propio entorno.
- La parcela redefinida por el presente estudio de detalle, varía ligeramente en su aspecto formal (ver plano nº 6), aunque si bien en lo referente a las condiciones volumétricas, y más concretamente, a la edificabilidad general de la parcela se mantiene según las condiciones iniciales de superficies 400,62m<sup>2</sup>, de acuerdo a las condiciones dispuestas por el artículo 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).

## **3. Situación Urbanística de la Manzana.**

---

La Manzana objeto del presente estudio de detalle, se encuentra dentro de un "*Plan Especial de Reforma Interior, La Ladera*", el ámbito es conocido como La Ladera, término municipal de San Sebastián de la Gomera, habiendo sido aprobado el referido planeamiento mediante acuerdo del Ayuntamiento, y posteriormente aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de La Gomera.

#### **4. Ubicación.**

La Manzana se encuentra dentro de Plan Especial de Reforma Interior de La Ladera, el cual tiene por objeto, desarrollar la Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Sebastián de La Gomera y establece la ordenación pormenorizada en el ámbito delimitado por la misma.

El "Plan Especial de Reforma interior la Ladera", según se señala en los planos adjuntos, se encuentran dentro del término municipal de San Sebastián de la Gomera, y su descripción según el documento es:

"MANZANA.- Sita en Calle Pista de Las Palmitas, La ladera, del término municipal de San Sebastián de la Gomera, con una superficie de CUATROCIENTOS, SESENTA Y DOS (400,62 m<sup>2</sup>/suelo), y linda: al Norte, con Paseo peatonal a cota de 84.00; al Sur, con Vía de acceso restringido y peatonal; al Este con la Manzana consolidada de edificación y paso a cota superior, y al Oeste, con edificación consolidada y paso a cota superior.

##### **4.1. Uso, tipología y edificabilidad**

LOS QUE SE DERIVAN DEL PROPIO DOCUMENTO DE DESARROLLO:

**Art. 39. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

*Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.*

**Art. 40. Superficie edificable.**

*La dimensión de la superficie edificable viene señalada por la ordenación pormenorizada mediante las alineaciones y la altura establecida en los planos de ordenación y las secciones tipo aplicables a cada supuesto tipológico.*

**Art. 41. Altura máxima de la edificación.**

1. *La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Se expresa en número de plantas y/o en unidades métricas, a través de los planos de ordenación y de las determinaciones y secciones tipo contenidas en estas Normas.*
2. *La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los límites de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 2,00 metros. De superarse esta diferencia de rasante la edificación habrá de escalonarse, no generando en ningún caso paredes medianeras con una altura superior a 3,00 metros del lindero.*
3. *En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta.*
4. *En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de comunicación vertical (escaleras y ascensores) se excluyen de esta condición.*

**Art. 42. Aplicación de secciones a los supuestos tipológicos.**

*Los gráficos y las condiciones específicas que se incluyen en el artículo siguiente serán aplicables a cada caso concreto de la tipología alineada a vial, según los diferentes supuestos tipológicos que se regulan a través de los mismos y que se determinan a*

**Estudio de Detalle de la Manzana**  
**Situación: La Ladera. San Sebastián de La Gomera.**  
**Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.**

### **5.2. Objetivo del estudio de detalle.**

Con la fijación de la nueva alineación de la parcela, y tal y como se observa en el plano nº6, la forma de la parcela primitiva y la que se crea es diferente, aunque si bien se mantiene el mismo aprovechamiento urbanístico.

Las variaciones que se contemplan en este Estudio de Detalle son las siguientes:

a) Modificación de la Manzana, en lo que respecta a su posición dictada por el PGOU, con una superficie de 400,62 m<sup>2</sup>/suelo. (ver Plano nº2)

b) Asignación de aprovechamiento en la parcela resultante. (ver Plano nº5)

c) Redistribución de espacios libres anexos.

### **6. Condiciones de edificación de la Manzana.**

La Manzana cuenta con las siguientes condiciones de partida:

Uso:	Residencial / Comercial Terreno en ladera con pte. Superior al 20%
Calificación:	Terreno entre dos vías.
Altura máxima:	2 plantas 6,80 mts. +1 garaje (según art.42)
Nº mín. de aparcamientos:	1 por cada vivienda.
Ocupación: linderos laterales.	la de la parcela (100%)
Sótanos y semisótanos:	Si.

### **7. Descripción de la solución adoptada y justificación de la propuesta**

Para la distribución de los parámetros señalados en el párrafo anterior, se ha utilizado la proporcionalidad de acuerdo con la superficie de cada parcela. El resto de los condicionantes urbanísticos no se alteran, manteniéndose las previsiones tanto del Plan General como las del Plan Parcial.

Solar con una superficie de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS, SESENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (400,62 m<sup>2</sup>/ suelo), y que linda:

Al Norte:	con PASEO PEATONAL.
Al Sur:	con PASEO PEATONAL, ACCESO PRIVATIVO A GARAJES.
Al Este:	con ACCESOS ENTRE PEATONALES.(ESPACIOS LIBRES).
Al Oeste:	con ACCESOS ENTRE PEATONALES.(ESPACIOS LIBRES).

Estudio de Detalle de Manzana  
Situación: La Ladera. San Sebastián de La Gomera.  
Promotor: AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.

---

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**

## **ESTUDIO DE DETALLE**

(Ámbito La Ladera. Calle Pista las Palmitas)

**INFORME DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

---

## 1.-ACLARACIONES PREVIAS A LA EVALUACIÓN

---

### 1.1. Antecedentes generales.

Por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 4 de julio de 1991 fueron aprobadas definitivamente, con reparos, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de San Sebastián de La Gomera, tomándose conocimiento por parte del citado Consejero del Texto Refundido que subsana los reparos, mediante Orden del día dos de abril de 1992.

En un ámbito de San Sebastián de La Gomera, se encontraba afectado por el planeamiento de desarrollo, es decir concretamente, por el *Plan Especial de Reforma Interior La Ladera* (P.E.P.R.I.) de San Sebastián de La Gomera.

Con fecha 31 de octubre de 2005 se publica en el BOC nº 213 la resolución de 21 de octubre de 2005 por el que se hace público el acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005, de la aprobación definitiva y de forma parcial del PGO de San Sebastián de La Gomera (aprobación definitiva de las áreas del PGO que resultaron suspendidas en el acuerdo de la Comisión de fecha 28 de julio de 2005).

Posteriormente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y al objeto de producir la entrada en vigor del Plan General de San Sebastián de La Gomera las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de dicho Plan General de Ordenación fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 186, de 18 de noviembre de 2005.

El Plan General de Ordenación clasifica y categoriza este suelo, delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, de La Ladera de la siguiente forma:

## **1.2. Incidencia de la legislación ambiental y alcance de la presente evaluación.**

La incorporación al derecho español de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se llevó a cabo con la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El legislador autonómico incorporó el procedimiento de evaluación de planes con la aprobación del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. Dicho reglamento ha sido modificado con el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, especialmente en lo referente a la evaluación ambiental.

La DIRECTIVA 2001/42/CE establecía en su artículo tercero que la introducción de modificaciones menores en planes y programas requerirán una evaluación ambiental si los Estados miembros deciden que es probable que tengan efectos significativos en el medio ambiente. Los Estados miembros determinaran si algún plan o programa puede tener efectos significativos en el medio ambiente, ya sea estudiándolos caso por caso o especificando tipos de planes y programas con efectos significativos en el medio ambiente, o combinando ambos métodos. A tal efecto los Estados miembros tendrán en cuenta en cualquier caso los criterios pertinentes establecidos en el anexo II, a fin de garantizar que los planes y programas con efectos previsiblemente significativos en el medio ambiente queden cubiertos por la presente Directiva. Asimismo, se consultaran a las autoridades designadas por los Estados miembros, garantizándose que los resultados obtenidos se pongan a disposición del público.

Estos contenidos de la Directiva 2001/42/CE van a quedar contemplados en la LEY ESTATAL 9/2006 y en el DECRETO AUTONÓMICO 55/2006. De tal manera que se establece, en esta última normativa, que se puede excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de

constate la probabilidad de que el Estudio de Detalle tenga efectos significativos en el medio ambiente se ha de realizar la evaluación. Cuando no sea este el caso, ha de señalarse tal y como se plantea el documento de la Dirección General del Medio Ambiente de la Unión Europea, que dice: “aplicación de la Directiva 2001/42 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente” ..... “no en todas las modificaciones será preciso efectuar una nueva evaluación de impacto conforme a la Directiva ya que, si no es probable que las modificaciones de impacto produzcan impactos significativos, esa evaluación sería innecesaria”.

Por lo tanto, se puede concluir que la aplicación de los criterios del Anexo II revelará el carácter ambiental del Estudio de Detalle, siempre en función de los efectos ambientales son o no son significativos, independientemente del alcance, contenido o escala de dicho Estudio.

### **1.3. Objeto y contenido del Estudio de Detalle.**

El ámbito sobre el que actúa este Estudio de Detalle es una manzana que se sitúa dentro del Plan Especial de Reforma Interior La Ladera. Su superficie es de 400,62 m<sup>2</sup>..

El objeto es la redefinición de la manzana, con la fijación de una nueva alineación de la parcela, tal y como se observa en el plano nº 6, ampliando la anchura del peatonal trasero (noreste) para separarse un metro más de las edificaciones existentes ladera arriba. La forma de la parcela primitiva y la que se crea es bastante parecida, manteniéndose el mismo aprovechamiento urbanístico y ajustándose las alineaciones de acuerdo a las preexistencias en manzanas adyacentes.

Las variaciones que se contemplan en este Estudio de Detalle son las siguientes:

- a) Modificación de la Manzana, en lo que respecta a su posición dictada por el PGOU, con una superficie de 400,62 m<sup>2</sup>/suelo. (ver Plano nº 2).
- b) Asignación de aprovechamiento en la parcela resultante. (ver Plano nº 5).
- c) Redistribución de espacios libres anexos.

## 2. EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DE SUS DETERMINACIONES.

El Plan General vigente fue evaluado en virtud del obligatorio contenido ambiental exigido por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, que persigue la plena integración de la variable ambiental en los instrumentos de planeamiento municipal y en los de desarrollo, que en lo sustancial recoge buena parte de los contenidos exigidos como mínimo en el anexo I de la Ley 9/2006, con un grado de precisión propio a un reglamento urbanístico.

Por lo tanto, los contenidos ambientales del Plan General Vigente sirven de referencia para el cumplimiento de algunos aspectos de los criterios planteados en el Anexo II. No obstante, aclarar que lo que se procederá a elaborar en el presente documento es una evaluación de los efectos de las nuevas determinaciones, siguiendo los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

Los criterios del anexo II se dividen en dos categorías:

- a) Características de los planes
- b) Características de los efectos y de la zona de influencia probable.

Para la aplicación de estos criterios se ha tenido en cuenta el documento de la Dirección General del Medio Ambiente de la Unión Europea "*aplicación de la Directiva 2001/42 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*".

Según este documento las modificaciones menores tendrían que contemplarse en dos bloques, uno el contexto del plan o programa que se está modificando, que es lo que se hace en el epígrafe A; y otro bloque, en la probabilidad de que tenga efectos significativos en el medio ambiente que es lo que se hace en el epígrafe B.

La legislación comunitaria en materia de medio ambiente fue tenida en cuenta por el vigente Plan General en relación a los residuos y los recursos hídricos.

Con el presente Estudio de Detalle se atiende a la normativa específica en materia de evaluación de planes y programas, mediante la consideración de la siguiente legislación:

*-Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*

*-La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*

*-Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y su modificación mediante el Decreto 30/2007, de 5 de febrero.*

**B) Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:**

- a) La probabilidad, duración, frecuencia, y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada.

### 3. CONCLUSIONES FINALES.

---

Por lo anteriormente expuesto en este Informe acerca de la evaluación de los efectos de las determinaciones introducidas por el Estudio de Detalle dentro del Plan General en el ámbito de La Ladera y, en cumplimiento del artículo 24.4 del Decreto 55/2006, cabe valorar que DICHOS EFECTOS AMBIENTALES SON INSIGNIFICANTES POR LO QUE ESTE ESTUDIO DE DETALLE PUEDE EXCLUIRSE MOTIVADAMENTE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Para ello se deberá remitir el presente Informe a la COTMAC, quién elevará consultas previas a las administraciones públicas pertinentes para posteriormente dictar un pronunciamiento expreso de carácter público sobre la citada exclusión.

En San Cristóbal de la Laguna, febrero de 2009.



---

Fdo. Enrique Vergara Duque.

Arquitecto.