

E17/A7/3

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL S.A.P.U. R-3

PUEBLO DON THOMAS

Lomada de Tecina - San Sebastián de La Gomera



NORMAS URBANÍSTICAS



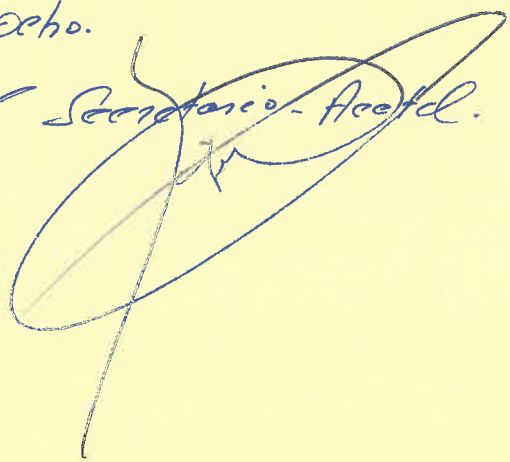
FRED. OLSEN S.A.

Sociedad Profesional:
ABR ESTUDIO UNO S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar, que el presente Documento que consta de Noventa y siete (97) Folios, ha sido Aprobado - Definitivamente por acuerdo Plenario, en sesión Ordinaria - celebrada el día Veintinueve de Mayo de Dos Mil Ocho.

En la villa de San Sebastián de la Sierra a Dos de Junio de Dos Mil Ocho.

El Secretario - Acordel.



NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: OBJETO

- Art. 1.-** Objeto y ámbito territorial.
- Art. 2.-** Vigencia y obligatoriedad.
- Art. 3.-** Documentación de la Modificación Puntual del Plan Parcial.
- Art. 4.-** Interpretación de los documentos.
- Art. 5.-** Remisión al planeamiento general.

SECCIÓN SEGUNDA: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Art. 6.-** Competencias.
- Art. 7.-** Desarrollo.
- Art. 8.-** Proyecto de Urbanización.
- Art. 9.-** Estudios de Detalle.
- Art. 10.-** Unidades de Ejecución.
- Art. 11.-** Plazos de ejecución del planeamiento
- Art. 12.-** Licencias.
- Art. 13.-** Regulación del otorgamiento de licencias y parcelación
- Art. 14.-** Obtención de dotaciones públicas.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art. 15.-** Sistemas Generales.
- Art. 16.-** Calificación del suelo.
- Art. 17.-** Tipología Edificatoria.

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 18.-** Condiciones generales a los tipos de edificación.
- Art. 19.-** Coeficientes de ponderación.

CAPÍTULO III: CONDICIONES ESPECÍFICAS A TIPOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIÓN ABIERTA O AISLADA

- Art. 20.-** Aplicación de esta tipología.
- Art. 21.-** Solar edificable.
- Art. 22.-** Ocupación máxima
- Art. 23.-** Alineación oficial.
- Art. 24.-** Retranqueo de la edificación.
- Art. 25.-** Rasante.
- Art. 26.-** Altura reguladora máxima.



- Art. 27.-** Adaptación topográfica.
- Art. 28.-** Edificabilidad máxima.
- Art. 29.-** Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.
- Art. 30.-** Planta baja.
- Art. 31.-** Planta sótano.
- Art. 32.-** Planta piso.
- Art. 33.-** Patio de luces y ventilación.
- Art. 34.-** Cubiertas en patios.
- Art. 35.-** Construcciones auxiliares.
- Art. 36.-** Escaleras.
- Art. 37.-** Ventilación de dependencias.
- Art. 38.-** Garajes.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

- Art. 39.-** Tipos de edificación en Ciudad Jardín.
- Art. 40.-** Parcela mínima
- Art. 41.-** Ocupación máxima.
- Art. 42.-** Alineación oficial.
- Art. 43.-** Retranqueo de la edificación.
- Art. 44.-** Rasante.
- Art. 45.-** Altura máxima de la edificación.
- Art. 46.-** Edificabilidad máxima.
- Art. 47.-** Adaptación topográfica.
- Art. 48.-** Construcciones por encima de la altura.
- Art. 49.-** Cerramiento.
- Art. 50.-** Alturas de piso.
- Art. 51.-** Patio de luces y ventilación.
- Art. 52.-** Cubiertas en patios.
- Art. 53.-** Construcciones auxiliares.
- Art. 54.-** Ventilación de dependencias.
- Art. 55.-** Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada (CJ3).
- Art. 56.-** Aparcamientos.

CAPÍTULO IV- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 57.-** Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.
- Art. 58.-** Fachadas.
- Art. 59.-** Mantenimiento de fachadas.
- Art. 60.-** De la composición de la fachada.
- Art. 61.-** Cubierta de los edificios.
- Art. 62.-** De las cornisas de remate.



ARTICULADO



NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA - OBJETO

Art. 1.- Objeto y ámbito territorial

1. El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas" es el de complementar la ordenación pormenorizada y el desarrollo del Sector residencial de Suelo Urbanizable ordenado, denominado "Pueblo D. Thomas", y establecido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera.
2. El ámbito territorial de esta Modificación Puntual del Plan Parcial es el delimitado por Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera.
3. Esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas" se ha redactado al amparo de 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 publicada 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.

Las referencias a la Ley del Suelo hechas en este artículo y en los sucesivos lo son: al 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, en adelante TRLOTCENC; a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en adelante L.S. 6; Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, en adelante T.R.L.S.76, y sus Reglamentos.

Art. 2.- Vigencia y obligatoriedad

1. Esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas" entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Canarias, del acuerdo de su aprobación definitiva y de estas Normas Urba-



nísticas, y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no se produzca su revisión o su derogación por instrumento de rango superior, sin perjuicio de las modificaciones respecto a su contenido que puedan ser aprobadas.

2. Las determinaciones y disposiciones contenidas en esta Modificación Puntual del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos u obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTCEC siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación propuesta, sin que, por ningún concepto pueda suponer menoscabo para la misma.
4. Dado que en la actualidad está constituido un aval por garantía del exacto cumplimiento de la ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial SAPU R-3 "Pueblo D. Thomas" de fecha 20 de enero de 2.003, equivalente al 6% del importe de las obras de urbanización, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del Proyecto de Urbanización aprobado por Decreto nº 34/2003 del Sr. Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, de fecha 24 de enero de dos mil tres, el mismo se considera vigente.
5. El aval se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las suplementarias cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración como consecuencia de esta Modificación puntual del Plan Parcial, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de las dotaciones previstas para el sector.

Art. 3.- Documentación de la Modificación Puntual del Plan Parcial.

La documentación de que consta esta Modificación Puntual de Plan Parcial "Pueblo D. Thomas", complementa la documentación del Plan Parcial y se ajusta a lo dispuesto en el artículo 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento del T.R.L.S.76, Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio y demás disposiciones reglamentarias, así como al Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (Decreto 351 / 1995 de 24 de Febrero).

Comprende de forma global los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa. (Modificación Puntual)
- Planos de Información. (Modificación Puntual)
- Planos de Ordenación. (Modificación Puntual)



- Ordenanzas de la edificación. (Modificación Puntual)
 - Plan de etapas. (Plan Parcial)
 - Estudio Económico-Financiero. (Plan Parcial)
 - Estudio de Contenido Ambiental. (Plan Parcial)
 - Estudio de Tráfico. (Plan Parcial)

Todos ellos forman parte integrante del Plan, entendiéndose todas sus disposiciones como determinantes del mismo.

Art. 4.- Interpretación de los documentos

1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.
2. La delimitación gráfica de zonas, podrá ser precisada por el Modificado del Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas:
 - a) No se altere la superficie de las distintas áreas en los planos, en más o menos de un cinco por ciento (5%), y en cuyo caso, ello no implicará variación alguna de los parámetros de la edificación establecidos en las fichas correspondientes.
 - b) No se altere sustancialmente la forma de las zonas.
 - c) Cuando los límites establecidos en el Plan coincidan con límites topográficos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.
3. En orden a interpretar cualquier duda, se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:
 - a) Contenido específicamente determinado en las fichas normativas
 - b) Contenido especificado en el articulado de la Normativa
 - c) Cuantificación en la Memoria.
 - d) Documentos gráficos: Planos.
 - e) Referencias a elementos firmes preexistentes.
 - f) Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
 - g) Criterios generales de planeamiento.

Art. 5.- Remisión al planeamiento general

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, estas Ordenanzas se remiten a las vigentes Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Ordenación porme-



norizada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, entendiéndose complementadas por aquéllas y por las demás Ordenanzas Municipales en todos aquellos extremos no especificados en las mismas.

2. En lo sucesivo, la referencia a las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, quedará identificada por las siglas N.U.T.R.P.G.O.

SECCIÓN SEGUNDA – DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 6.- Competencias

1. La tramitación de este documento, se realiza por el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera a instancias de la compañía Fred. Olsen, S.A. como propietario único y al amparo de lo dispuesto en los artículos 42, y 43 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, así como lo contenido en el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio 5/1996 de 7 de Junio, sin perjuicio de la participación e intervención del Ayuntamiento, establecida por la Ley y de acuerdo con las disposiciones de este Planeamiento.
2. Al Gobierno Central, al Gobierno de Canarias y al Cabildo Insular, les corresponde en su caso, el desarrollo de las infraestructuras, viario y dotaciones de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Art. 7.- Desarrollo

1. Al objeto de completar las determinaciones de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas", habrán de adaptarse, las actuaciones de desarrollo de planeamiento de rango inferior, definidas en los dos artículos siguientes:

Art. 8.- Proyecto de Urbanización

1. Dado que el Proyecto de Urbanización fue aprobado por Decreto nº 34 / 2003 del Sr. Alcalde-Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera, de fecha 24 de enero 2.003, el mismo se considera vigente y por tanto deberá procederse a la redacción del Modificado de dicho Proyecto que conlleve alteración de las condiciones establecidas en el Proyecto original, por tratarse de un documento de



obra cuya finalidad es la realización material de las determinaciones propias de la Modificación Puntual del Plan Parcial, en cuanto a obras de urbanización.

2. En cumplimiento de lo acordado en los convenios urbanísticos suscritos, y con el objeto de desarrollar y conservar la urbanización, se ha constituido la Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

Art. 9.- Estudios de Detalle

1. Al objeto de completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del Plan Parcial vigente o de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.
2. A los efectos de lo que disponen los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales del Plan vigente o de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, aquellas que regulan la ordenación, uso, ocupación, edificabilidad y altura máxima de las parcelas o edificios.

Art. 10.- Unidades de Ejecución

Dado que en la actualidad se está ejecutando el Plan Parcial vigente, la ejecución de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, se ajustará a la única Unidad de Ejecución prevista, que forma parte integrante del Plan conforme las precisiones de los artículos 148 y ss. del T.R.L.S.

Art. 11.- Plazos de ejecución del planeamiento

Para la gestión y ejecución del planeamiento se establecen los siguientes plazos, que se contarán a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas":

- 3 meses para iniciar la tramitación de la adaptación del Proyecto de Compensación de Propietario Único.
- 6 meses para la presentación del Modificado del vigente Proyecto de Urbanización.
- 12 meses para la formalización de la cesión suplementaria de los terrenos destinados a equipamientos públicos y la distribución equitativa de beneficios y cargas, a través de la pertinente nueva inscripción registral de la correspondiente adaptación del Proyecto de Compensación de Propietario Único.
- 5 años para la ejecución total de la urbanización y 4 años para solicitar licencia de edificación.



Art. 12.- Licencias

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal y la documentación, contenido y tramitación, así como otras especificaciones, se atenderán a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local y en lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, en todo aquello que no quedare regulado en esta Normas Urbanísticas.

Art. 13.- Regulación del otorgamiento de licencias y parcelación

El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 206 a 209 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre).

Art. 14.- Obtención de dotaciones públicas

Dado que ya se ha formalizado mediante lo correspondiente inscripción registral, los terrenos afectados por el vigente Plan Parcial para dotaciones públicas, viales y espacios libres públicos, la obtención de los terrenos suplementarios, afectados por la presente Modificación Puntual para viales y espacios libres públicos se obtendrán a través de la inscripción registral de la correspondiente adaptación del Proyecto de Compensación, en desarrollo del sistema de Compensación de Propietario Único, sin perjuicio del cumplimiento del deber de urbanizar o de costear los gastos de las obras de urbanización.

SECCIÓN TERCERA - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 15.- Sistemas Generales

A los efectos de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas", se define como sistema general la Carretera de la Degollada de Peraza al Aeropuerto.

Art. 16.- Calificación del suelo

A efectos de lo previsto en los artículo 35 y 71 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre), el Plan Parcial y en nuestro caso la Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas", establece la asignación de



los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación, distinguiendo implícitamente en cada área el carácter público o privado de las mismas.

Art. 17.- Tipología Edificatoria

En el ámbito de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas", las tipologías edificatorias admitidas y reguladas mediante condiciones particulares son las siguientes:

1. Edificación Abierta

Se entiende por tal la edificación que ocupa parcialmente la parcela, contando con fachada en todo su perímetro.

2. Ciudad Jardín

Se entiende por tal, la edificación de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín dentro de la propia parcela.

3. Ciudad Jardín agrupada

Se entiende por tal, el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

CAPÍTULO II- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 18.- Condiciones generales a los tipos de edificación

1. La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
2. El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
3. En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el Barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a cuatro metros, medidos desde la cota natural del terreno. El tratamiento de estos muros deberá ser de piedra vista, prohibiéndose expresamente la textura de hormigón ciclópeo.
4. El cerramiento de las parcelas y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el De-



creto nº 131 / 95 de 11 de Mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias, y de manera concreta a lo establecido en el Convenio firmado entre el Excmo. Cabildo Insular de la Gomera y la entidad mercantil Fred. Olsen, S. A. (Anexo VI de la Memoria Justificativa) y ratificado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.

Art. 19.- Coeficientes de ponderación

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre las diferentes calificaciones y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para el ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial Pueblo D. Thomas, serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

USO	Cu
Residencial	1,00
Comercial	1,50
Equipamiento privado	0,50

TIPOLOGÍA	Ct
Ciudad Jardín 1 (CJ1)	3,00
Ciudad Jardín 3 (CJ3)	2,25
Abierta (AB) (>0,25 m ² c/ m ² s)	3,00
Abierta (AB) (>0,50 m ² c/ m ² s)	2,25
Abierta (AB) (>0,75 m ² c/ m ² s)	1,75
Abierta (AB) (>1,00 m ² c/ m ² s)	1,50

CAPÍTULO III- CONDICIONES ESPECÍFICAS A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA - EDIFICACIÓN ABIERTA

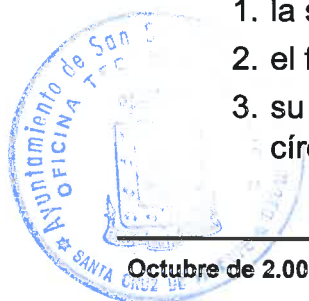
Art. 20.- Aplicación de esta tipología

Será de aplicación esta tipología a aquellas áreas que la presente Modificación Puntual del Plan Parcial o éste, especifique.

Art. 21.- Solar edificable

Se considera solar edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

1. la superficie mínima será de 1.000 m².
2. el frente mínimo será de 25 metros.
3. su forma y dimensiones, serán tales que permita la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro.



Art. 22.- Ocupación máxima.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La ocupación máxima será la establecida en las fichas normativas para cada una de las parcelas, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares. En los casos de edificaciones escalonadas, con un retranqueo entre fachadas en el sentido de la pendiente mayor de 3 metros, o terrenos con pendiente superior al 20%, se permite una ocupación del 50%.

Los sótanos se consideran incluidos dentro del concepto de ocupación, que no podrá superar la ocupación del 50%. A efectos de medición no computarán los muros de contención.

No se limita la ocupación a la edificación equipamental o dotación pública.

Art. 23.- Alineación oficial.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de esta Modificación Puntual del Plan Parcial "Pueblo D. Thomas".

No obstante, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido (2.005) del Plan General de Ordenación el uso del retranqueo en los primeros 50 cms desde la alineación oficial, se incorporará como ensanchamiento de acera, a fin de asegurar una banda de zona ajardinada.

Art. 24.- Retranqueo de la edificación.

La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales la dimensión que específicamente se establece en las fichas normativas para cada una de las parcelas.

Las edificaciones destinadas a equipamiento y dotaciones públicas que se encuentran incluidas en esta tipología podrán alinearse a vial, siempre que no den lugar a medianeras vistas. En caso contrario su retranqueo mínimo será de 3 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el jardín, y el nivel de éste estará como mínimo 10 cms por debajo del piso de la planta baja de la edificación.

Si se construye en el mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor que la semisuma de las mismas pudiéndose reducir esta distancia hasta la mitad, cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de huecos correspondientes a estancias habitables.

Art. 25.- Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Art. 26.- Altura reguladora máxima

La altura de la edificación abierta se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para todo el sector es de dos plantas, y será de aplicación la altura en metros establecida específicamente en las fichas normativas para cada una de las parcelas.

En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas, si se aprovecha con fines habitables el espacio existente bajo cubierta inclinada. Se pueden utilizar plantas de altura doble siempre que se computen como dos plantas.

Esto no será de aplicación a las parcelas de equipamiento, donde la naturaleza del uso a instalar exige alturas de plantas diferentes, tales como polideportivos, mercados, bibliotecas, etc.

En edificación escalonada será de aplicación el artículo 55 de estas Normas, apartados b y c.

Art. 27.- Adaptación topográfica

En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 4,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45°) siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y



estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior. Los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

Asimismo, y respecto a la rasante viaria a la que dé frente la parcela, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder la altura de 4,00 metros por encima de dicha rasante viaria.

En los casos de terreno 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 las superficies 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.

Art. 28.- Edificabilidad máxima

Se entiende por edificabilidad máxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado de solar edificable, fijándose específicamente en las fichas normativas de cada parcela, el parámetro correspondiente.

Se entenderá por superficie habitable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o a patios, de 0,80 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Computarán como superficie habitable los pasillos y escaleras, así como las construcciones sobre cubierta. A efectos del volumen construido, computarán todos los metros habitables, con independencia de su situación respecto a la rasante.

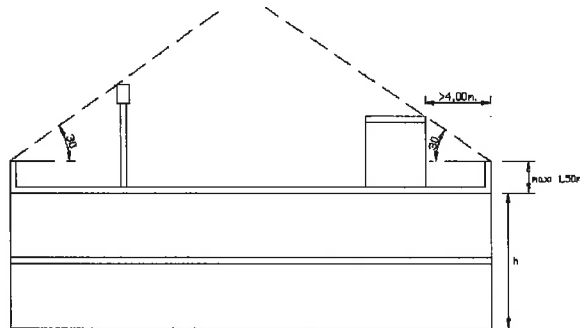
Los balcones y terrazas abiertos no computarán, en tanto que los semicerrados y cerrados computarán al 50%. Las terrazas abiertas que utilicen la cubierta de un edificio (construcciones escalonadas) no computarán como superficie habitable. Para lo no contemplado en este artículo, será de aplicación las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.



Art. 29.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbre no podrá superar la altura de 4,00 metros desde la cara superior del último forjado, línea de cornisa o alero. En casos de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.
- Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento...).
- Antepechos y barandillas con una altura no superior a 1'50 metros.
- Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de aguas, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde la fachada 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.



En cualquier caso las cajas de escalera, cuarto de máquinas no podrán tener una altura superior a 3 metros sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior de forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

Los depósitos de agua y otras instalaciones, quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

Art. 30.- Planta baja.

Es aquella planta que tiene el pavimento situado como máximo a 1,20 metros por encima del terreno circundante a la edificación, una vez urbanizando el solar.



La altura mínima libre de planta baja será de 2,50 metros. La máxima será de 3,50 metros. Se permite mayor altura a costa de contar el exceso como otra planta.

Art. 31.- Planta sótano.

Es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,80 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.

La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida, tendrá la consideración de planta baja.

En los sótanos no están permitidos los usos habitables (residenciales, oficinas, comercial). Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén y complementos al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.

Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Art. 32.- Planta piso

Es toda planta situada por encima de la planta baja; la altura libre mínima será de 2,50 metros y la altura libre máxima será de 3,20 metros.

El uso residencial en los altillos resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá cuando se garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad y computando como planta en la medición de la altura.

Art. 33.- Patios de luces y ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que iluminen y ventilen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventilen e iluminen por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de tres metros.



En todo caso, se deberá cumplir con lo dispuesto a tal fin, en las condiciones establecidas en el articulado del Decreto 117 / 2.006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Art. 34.- Cubiertas en patios.

En los patios, se permite la cubrición por medio de lucernarios siempre y cuando estos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de dos tercios de la superficie del patio, y se disponga a su vez de una superficie de ventilación de un tercio de la superficie del patio, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 117 / 2.006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Art. 35.- Construcciones auxiliares.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes cuarto de máquinas, etc. Las construcciones auxiliares estarán comprendidas dentro de la ocupación máxima permitida. La altura máxima de las mismas será de una planta.

Art. 36- Escaleras.

En las viviendas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa al exterior o patio en todas sus plantas, con una superficie de iluminación mínima de un metro cuadrado, siendo como mínimo 400 cm² para ventilación.

Esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de la escalera es de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 2 / 3 de la planta de la caja de escalera y disponga de una superficie de ventilación mínima de un metro cuadrado.

En el caso de edificaciones de dos plantas la escalera podrá poseer iluminación y ventilación cenital a través de un lucernario de 0,60 x 0,60 metros como mínimo.

La anchura de los tramos de escalera colectiva será de 1,00 metro. Si la escalera es interior a una vivienda podrá tener un ancho mínimo de 0,85 metros, así como ser de caracol.



En edificios con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo será de 27,5 cm y la contrahuella máxima de 18,5 cm. En las escaleras interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cm, y la contrahuella de 20 cm.

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños, será de 28 cm, y la contrahuella máxima de 17,5 cm.

Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros, y en ellas no podrá haber ningún peldaño intermedio. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cms. Si a la vivienda se accede a través de pasillos la anchura mínima de éstos será de 1,20 metros.

Se cumplirán, además, lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, Libro 7 "Seguridad en casos de Incendio" y el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En todo caso, se deberá cumplir con lo dispuesto a tal fin, en las condiciones establecidas en el articulado del Decreto 117 / 2.006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Art. 37.- Ventilación de dependencias.

La ventilación de cuartos de aseo se hará con arreglo al Código Técnico de la Edificación, Libro 9 "Salubridad".

Art. 38.- Garajes.

Será obligatorio el establecimiento de garajes o aparcamientos dentro de cada parcela, según se establece en las fichas normativas correspondientes a cada una de las parcelas.

No obstante, con carácter general, la dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de 1,5 plazas por cada vivienda; 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones, y 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio. Al menos el 60% de dicha dotación deberá ubicarse en plantas baja o de sótano.

En cuanto a los requisitos para el establecimiento de garajes y las condiciones de los accesos a los garajes serán de aplicación los artículos 4.1.5, 4.3.7, y 5.2.5.2 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de San Sebastián de la Gomera.



SECCIÓN SEGUNDA - EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN

Art. 39.- Tipos de edificación en Ciudad Jardín.

Los tipos de edificación en Ciudad Jardín son los siguientes:

- 1.- Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones unifamiliares en el interior de una parcela con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

- 2.- Ciudad jardín agrupada: es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario.

Art. 40.- Parcela mínima.

Para los dos tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie mínima	Círculo inscribible	Frente mínimo
CJ1 Aislada grado 1	400 m ²	Ø 15 m	10 m
CJ3 Agrupada	1.000 m ²	Ø 25 m	20 m

Art. 41.- Ocupación máxima.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre la parcela, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación de la parcela por la edificación será la establecida en las fichas normativas para cada una de las parcelas, incluyendo las construcciones auxiliares. No obstante ello, en los terrenos con pendiente superior al 20 %, se permite aumentar la ocupación máxima en un 10 % de la establecida para el tipo de edificación de que se trate.

Los sótanos se encuentran incluidos dentro del concepto de ocupación, pero sin incluir los muros de contención.

Art. 42.- Alineación oficial.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc. y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los planes de ordenación.



No obstante, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Texto Refundido (2.005) del Plan General de Ordenación el uso del retranqueo en los primeros 50 cms desde la alineación oficial, se incorporará como ensanchamiento de acera, a fin de asegurar una banda de zona ajardinada.

Art. 43.- Retranqueo de la edificación.

El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacios públicos será el establecido en las fichas normativas para cada una de las parcelas, salvo en los casos permitidos de adosamiento.

Solo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de lo establecido en el artículo relativo a las construcciones auxiliares.

Art. 44.- Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Art. 45.- Altura máxima de la edificación

La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado.

La altura máxima en cualquier punto desde el terreno circundante hasta la parte inferior del alero o cara inferior del último forjado se fija en dos plantas y la altura en metros, será la establecida específicamente en las fichas normativas para cada una de las parcelas.

Cualquier planta abuhardillada se computará como planta. Se permite sin computar, acceso a sótanos con un ancho máximo de 4 metros.

Art. 46.- Edificabilidad máxima

Se entiende por edificabilidad máxima, el valor que limita la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos; las plantas diáfanas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y sea posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.). El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

En el caso de la edificabilidad del área residencial, los balcones y terrazas abiertos al exterior al menos por dos de sus lados, no computarán como superficie habitable. Cuando estén abiertos sólo por un lado, computarán el 50%.

No computarán como superficie habitable las plantas bajas diáfanas, pero sí los accesos y las construcciones sobre cubierta.

La edificabilidad máxima será la establecida específicamente en las fichas normativas para cada una de las parcelas.

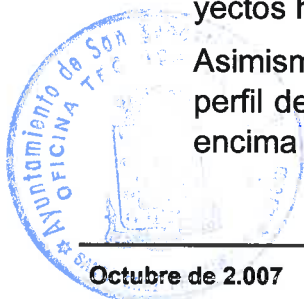
Art. 47.- Adaptación topográfica

En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más de 3,00 metros o menos de 5,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 4,00 metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45°) siendo la dimensión mínima de los bancales 2,50 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior. Los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.

Asimismo, y respecto a la rasante viaria a la que dé frente la parcela, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder la altura de 3,00 metros por encima de dicha rasante viaria.

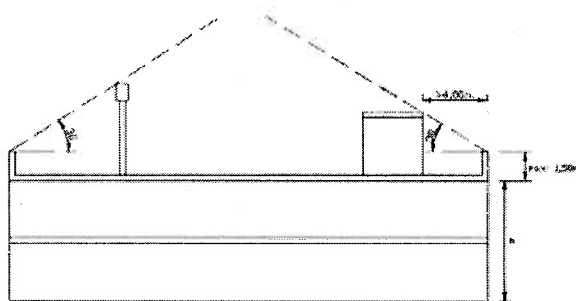


En los casos de terreno con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de las superficies de las parcelas no edificadas, para resolver 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.

Art. 48.- Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada y cuya cumbrera no podrá superar la altura de 3'50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero. En casos de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.
- Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento...).
- Antepechos y barandillas con una altura no superior a 1'50 metros.
- Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de aguas, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde la fachada 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.



En cualquier caso las cajas de escalera, cuarto de máquinas no podrán tener una altura superior a 3 metros sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior de forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta. En el caso de

solares pequeños en que dicho porcentaje sea inferior a la superficie de la caja de escalera, siempre podrá construirse ésta sobre la altura.

Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

Art. 49.- Cerramiento.

Cuando se trate de calles con fuerte pendiente, o bien cuando se utilice la aplicación del artículo 47, el cerramiento en los linderos laterales y posterior de la parcela, deberá ser transparente hasta una altura máxima de 2,00 metros, mientras que a lo largo de la alineación a la calle, se permitirá que el cerramiento opaco alcance una altura de 3,25 metros.

En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, la parcela será vallada con un cerramiento transparente a la calle, pudiendo ser ciego hasta 1,60 metros en todos los linderos.

Art. 50.- Alturas de piso.

La altura libre de las plantas pisos no será menor de 2,50 metros, salvo en baños, trasteros, garajes, pasillos y dependencias similares, donde podrá ser de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas bajas no será mayor de 3,50 metros ni menor de 2,50 metros.

Art. 51.- Patios de luces y ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que iluminen y ventilen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventilen e iluminen por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de tres metros.

En todo caso, se deberá cumplir con lo dispuesto a tal fin, en las condiciones establecidas en el articulado del Decreto 117 / 2.006, de 1 de agosto,



por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Art. 52.- Cubiertas en patios.

En los patios, se permite la cubrición por medio de lucernarios siempre y cuando estos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de dos tercios de la superficie del patio, y se disponga a su vez de una superficie de ventilación de un tercio de la superficie del patio, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 117 / 2.006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Art. 53.- Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares, tales como garajes, cuartos de instalaciones, depósitos, etc, siempre que estando cubiertas, estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas.

En el tipo Aislada grado 1, se admite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garaje, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura máxima de 3,00 metros y la longitud total de adosamiento sea inferior a 10,00 metros.

Art. 54.- Ventilación de dependencias.

La ventilación de cuartos de aseo se hará con arreglo al Código Técnico de la Edificación, Libro 9 "Salubridad".

Art. 55.- Condiciones particulares de la Ciudad Jardín Agrupada (CJ3)

Se podrán construir conjuntos de viviendas adosadas formando colonias cuando el proyecto lleve incluida la urbanización de los terrenos correspondientes, en las siguientes condiciones:

- a) La máxima ocupación de la parcela por la edificación será la establecida en las fichas normativas para cada una de las parcelas. En los casos de edificaciones escalonadas, con un retranqueo entre fachadas en el sentido de la pendiente, mayor de 3 m., se permite una ocupación del 50%.
- b) La máxima longitud que pueden alcanzar las agrupaciones es de 50 metros, y el fondo máximo será de 15 metros. Cuando se utilice la edi-



ficación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas, cumpliéndose además el apartado c) de este artículo.

- c) La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8 metros ni entre dos testeros inferior a 5,00 metros.
- d) Las separaciones a linderos será la establecida en las fichas normativas para cada una de las parcelas.
- e) El número máximo de viviendas o unidades residenciales será de una por cada 200 m² de solar.
- f) El espacio libre resultante habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.
- g) Los muros de contención no podrán tener una altura superior a 4,00 m., y tendrán un acabado en textura natural.

Art. 56.- Aparcamientos

Será obligatorio el establecimiento de garajes o aparcamientos dentro de cada parcela, según se establece en las fichas normativas correspondientes a cada una de las parcelas.

No obstante, con carácter general, la dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de 1,5 plazas por cada vivienda. Al menos el 60% de dicha dotación deberá ubicarse en la planta baja o sótano.

CAPÍTULO IV- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 57.- Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.

- 1.- Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar los edificios, que la responsabilidad del mantenimiento de la calidad urbana de las calles o plazas corresponde al Ayuntamiento. Por tanto deberán dar cumplimiento a las observaciones que en este orden de cosas hagan los servicios técnicos municipales.
- 2.- Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno urbano y arquitectónico en el que estuviesen emplazadas, en particular en lo referente a la composición arquitectónica general de la fachada; el tamaño y disposición de los huecos; el tipo de vuelo; el material de la



fachada; la altura y el tipo de coronación de los edificios y el tipo de cubierta.

Art. 58.- Fachadas.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se conceptuarán con fachadas, todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, espacios públicos, jardines interiores o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, texturas y color que los de las fachadas.

Art. 59.- Mantenimiento de fachadas.

Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberá comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.

Art. 60.- De la composición de la fachada

La composición y tamaño de los huecos en la fachada deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se emplace el edificio, y en general la composición de la fachada no podrá justificarse exclusivamente por el mantenimiento de la correspondencia entre ésta y las características funcionales y dimensionales del programa del edificio propuesto.

Art. 61.- Cubierta de los edificios

La cubierta de los edificios deberá tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimenea de ventilación, cuarto lavadero y cuartos de instalaciones, serán tratadas con el mismo decoro 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.

La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros la cara superior del último forjado, o línea de cornisa o alero, excepto en la edificación abierta en que puede llegar a los 4,00 metros.

No se permite el alero de tejas cuando la cubierta no es inclinada o cuando el alero se limita a una franja en el frente del edificio.

Art. 62.- De las cornisas de remate.

1.- Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:



- a).- Mediante cornisas construidas por dos o tres capas de tejas embudidas o por una pieza pétreo o prefabricada, cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento.
- b).- Mediante un paramento vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o natural o de madera y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.

Santa Cruz de Tenerife a, 10 de octubre de 2.007.

El arquitecto:

Luis Alberto Abreu Fernández
ABR Estudio Uno, S.L.



FICHAS NORMATIVAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
1	PARCELA “M - 1”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :	
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial Comercial.
Uso Característico:.....	Residencial
Uso Compatible:	Comercial.
Superficie:.....	1.335 m² suelo
Edificabilidad máxima:	800 m² construidos
Edificabilidad comercial:	300 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,5993 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	4 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	11 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :
ABIERTA

- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - d) En esta parcela, el uso comercial debe desarrollarse en la franja de edificación lindante con la plaza pública V-2 en la cuantía mínima de 300 m² construidos. En este caso, podrá destinarse excepcionalmente, la superficie de dicho retranqueo a zona pavimentada.
 - e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial

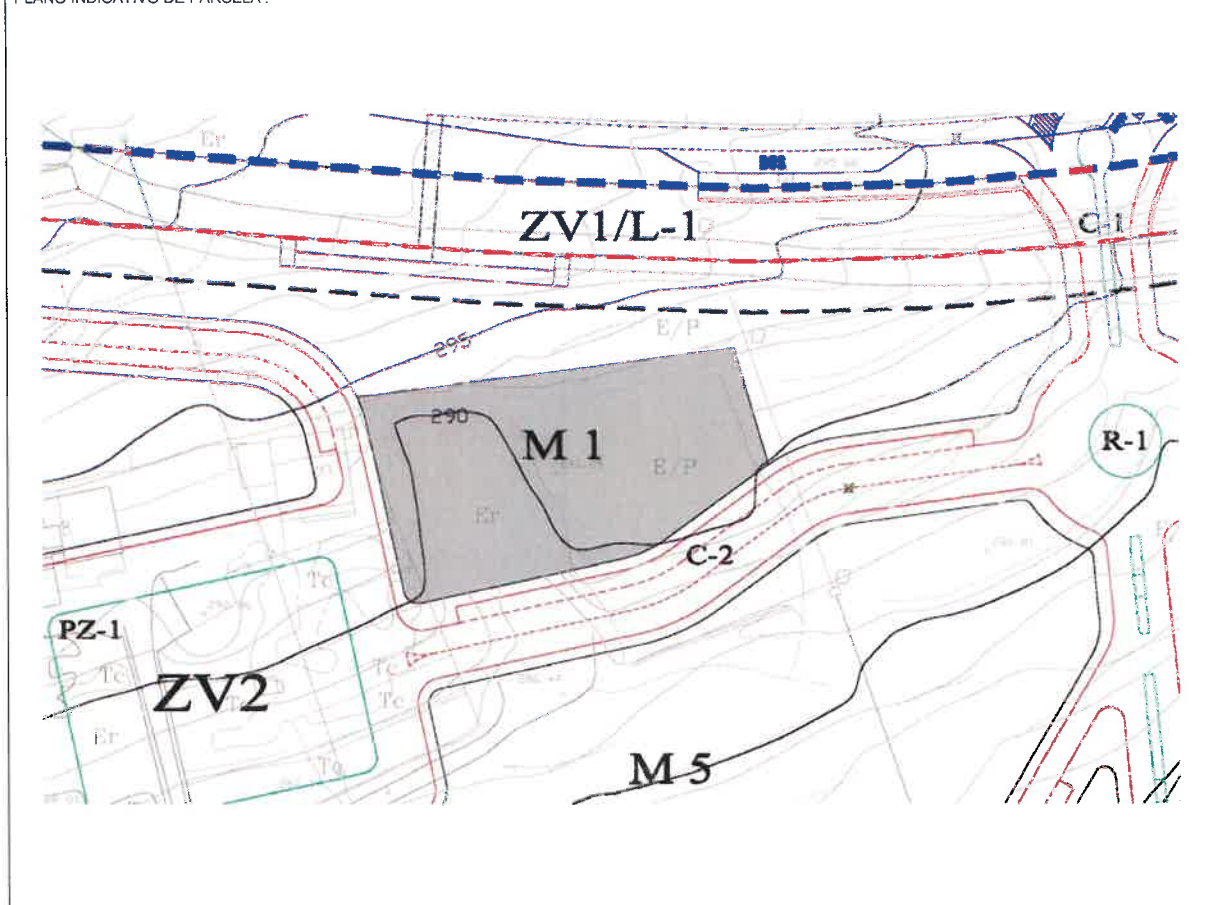


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
2	PARCELA "M - 1"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
3	PARCELA “M – 2a”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :	
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Uso Compatible:	Comercial.
Superficie:.....	6.080 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.500 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,4112 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	30 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :
ABIERTA

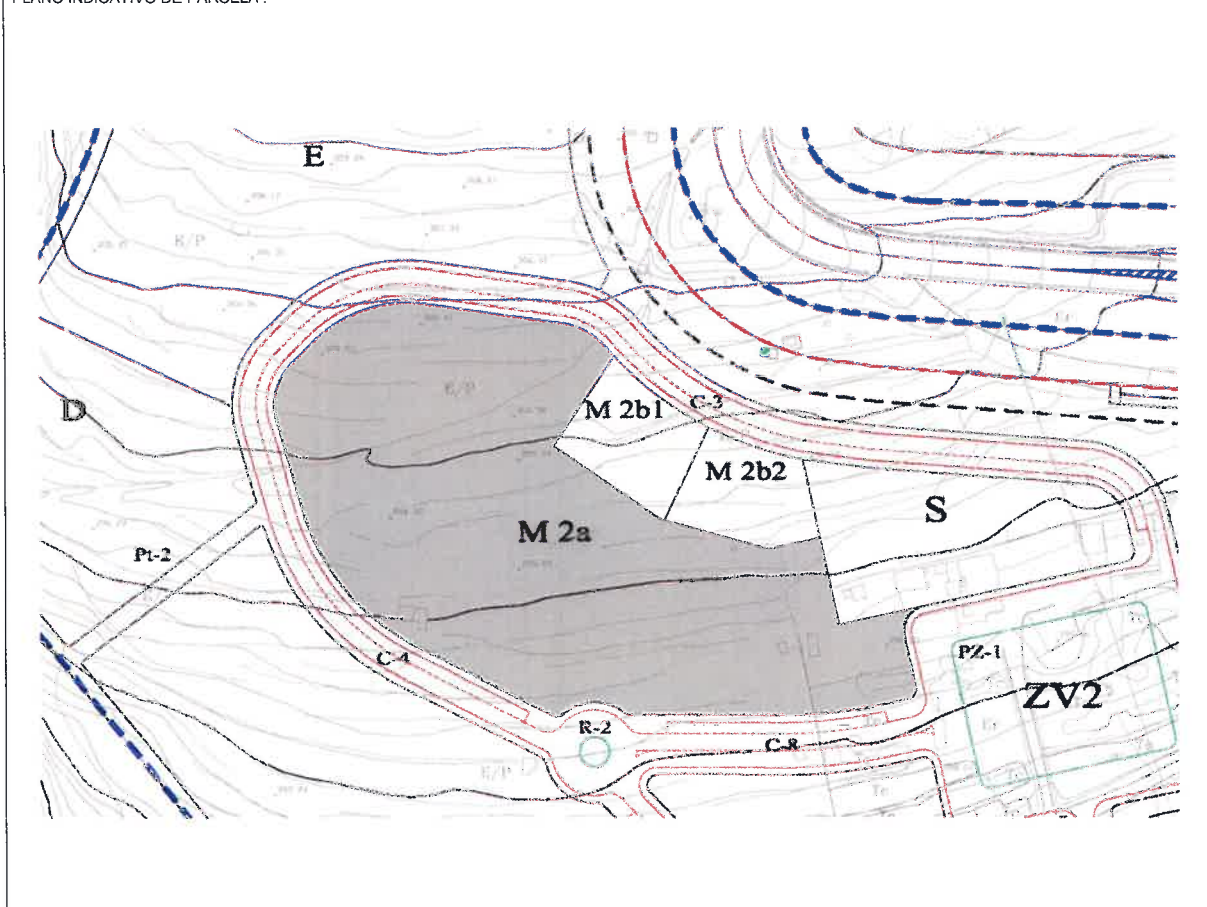
- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - d) En esta parcela, el uso comercial posible, debe desarrollarse en la franja de edificación lindante con la plaza pública V-2.
 - e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
4	PARCELA "M-2.a"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
5	PARCELA "M-2.b.1"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial
Uso Característico:.....	
Superficie:.....	517 m² suelo
Edificabilidad máxima:	260 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,5029 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	40%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	2 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	3 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CIUDAD JARDÍN (CJ1*)

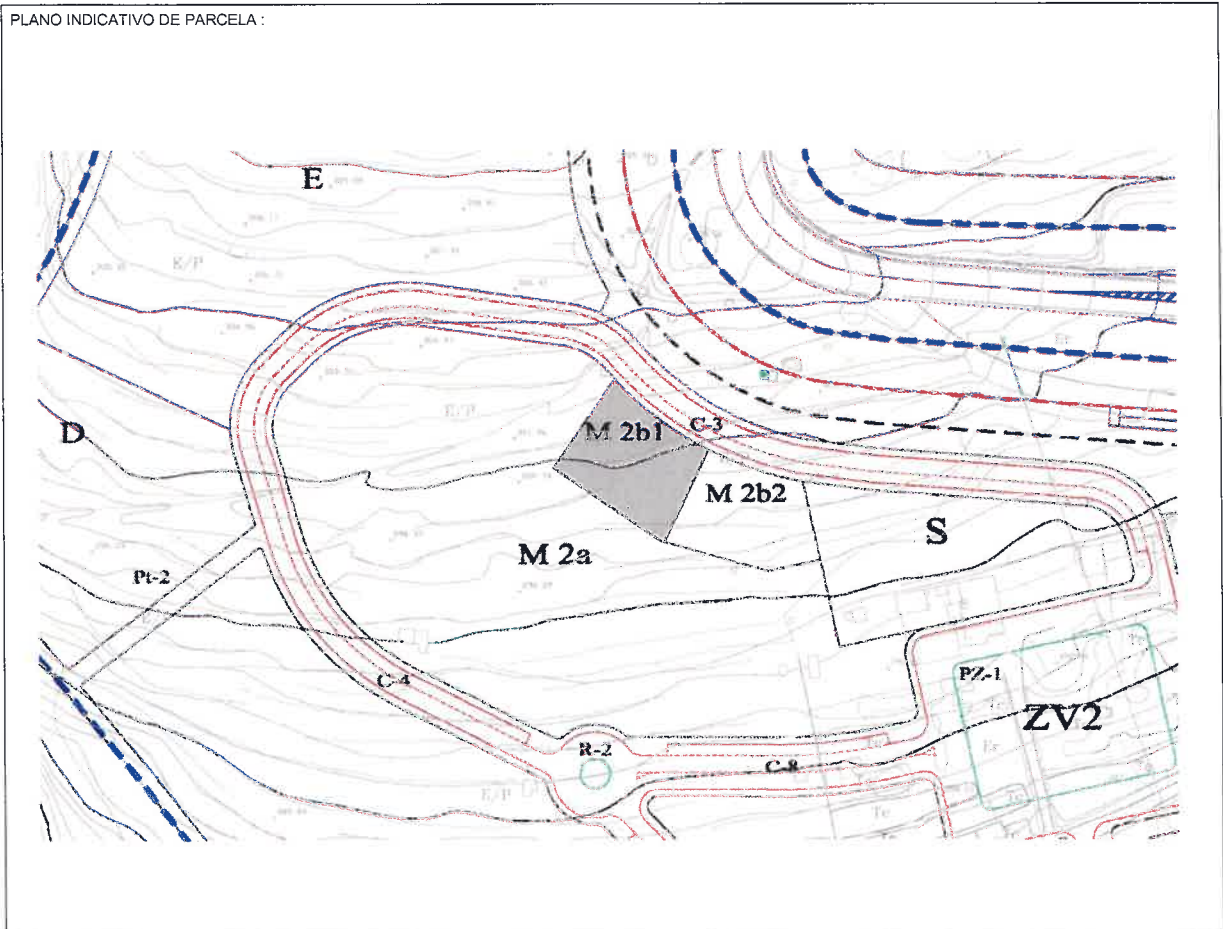
- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de tres metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - b) Esta parcela, está destinada al realojamiento de los propietarios (Salvador Mora y familia) residentes en las edificaciones existentes con anterioridad al desarrollo urbanístico del Plan Parcial, de acuerdo con el documento público de permuta establecido entre éstos y la entidad promotora Fred. Olsen, S. A.
 - c) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
6	PARCELA "M- 2b.1"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA : 7	DENOMINACIÓN DE PARCELA : PARCELA "M-2.b.2"	HOJA : 1/2
-----------------------------------	---	--------------------------

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	488 m² suelo
Edificabilidad máxima:	260 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,5328 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	40%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	2 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	3 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

CIUDAD JARDÍN (CJ1*)

CONDICIONES PARTICULARES :

- a) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de tres metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- b) Esta parcela, está destinada al realojamiento de los propietarios (Federico Cruz y familia) residentes en las edificaciones existentes con anterioridad al desarrollo urbanístico del Plan Parcial, de acuerdo con el documento público de permuta establecido entre éstos y la entidad promotora Fred. Olsen, S. A.
- c) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

8

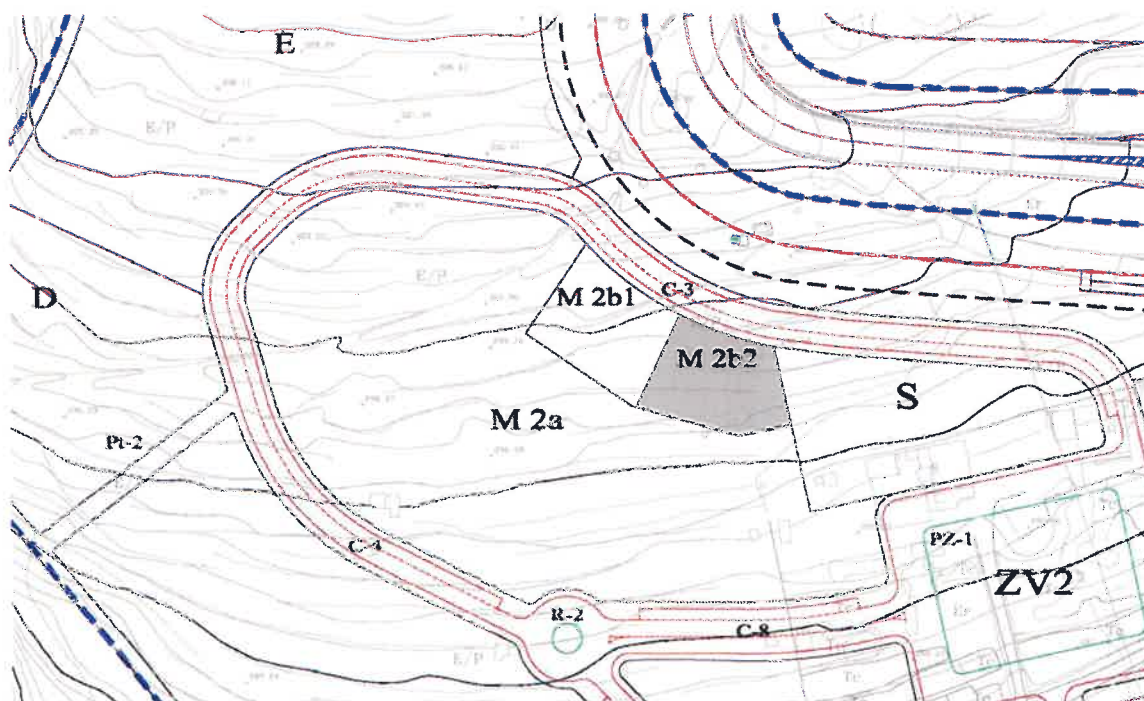
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

PARCELA "M-2b.2"

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
9	PARCELA “M- 3”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :	
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	9.073 m² suelo
Edificabilidad máxima:	4.250 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,4684 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros y 5 m borde barranco
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	34 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	51 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :
ABIERTA

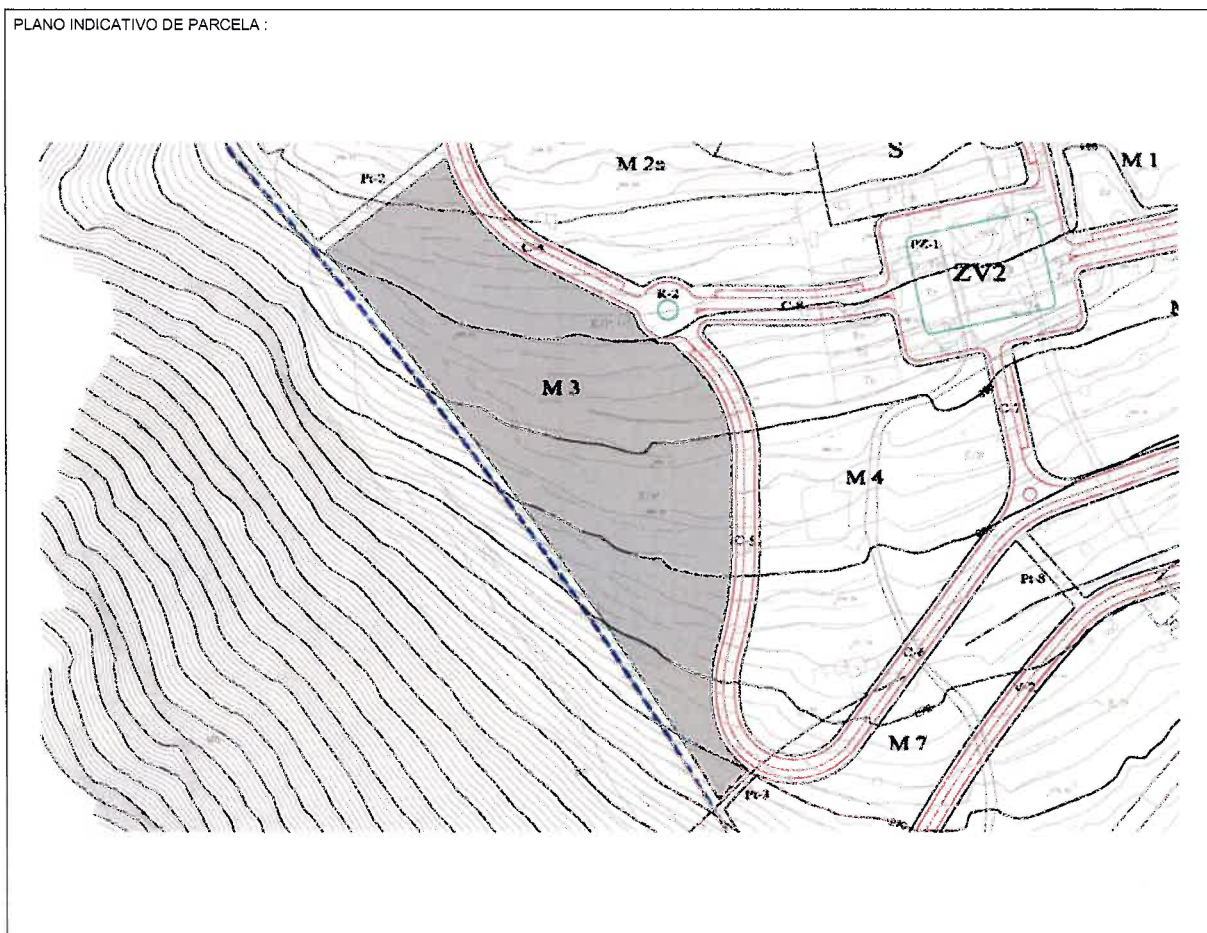
- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a tres metros medidos desde la cota natural del terreno.
 - d) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
10	PARCELA "M-3"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
11	PARCELA "M - 4"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Uso Compatible:	Comercial
Superficie:.....	7.492 m² suelo
Edificabilidad máxima:	3.000 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,4004 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	24 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	36 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES :

- La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
- El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
- Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial

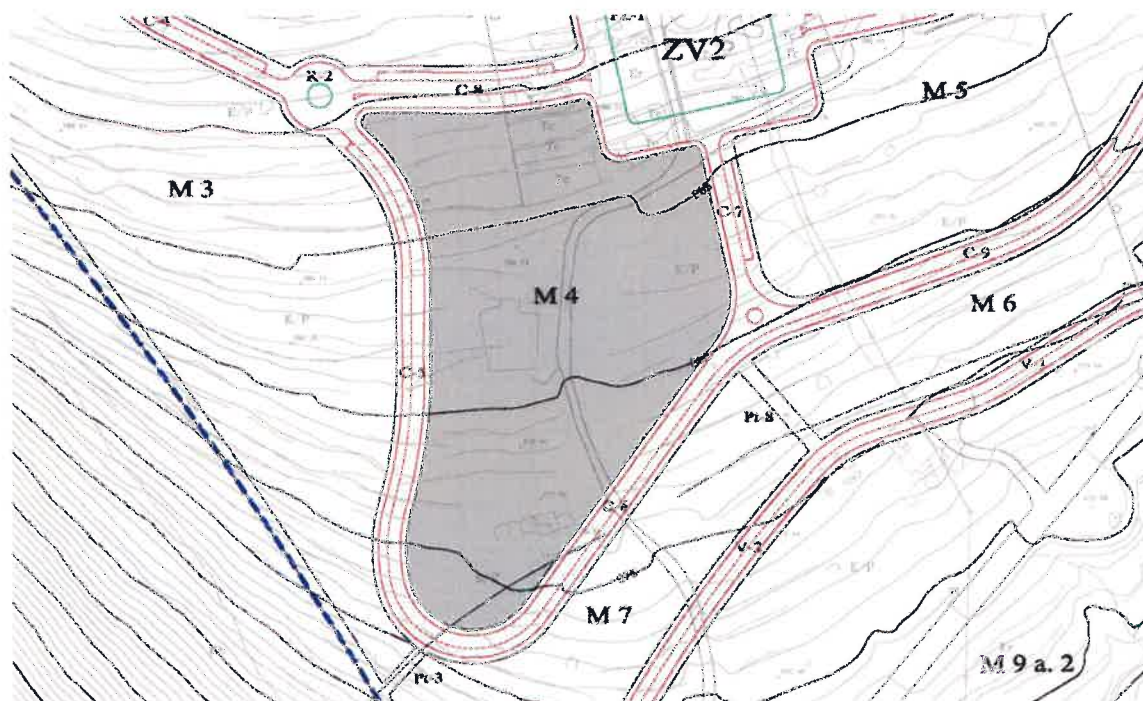


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
12	PARCELA "M-4"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
13	PARCELA "M - 5"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Uso Compatible:	Comercial
Superficie:.....	5.562 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.000 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,3596 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	16 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	24 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES:

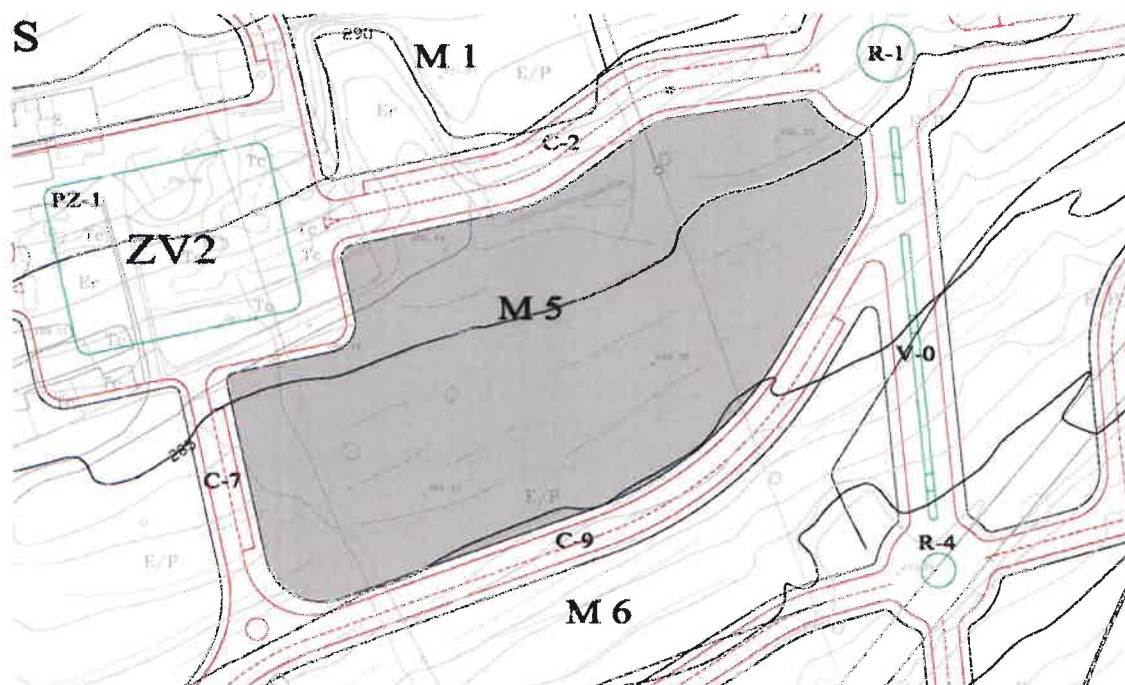
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
- b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
- d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
14	PARCELA "M - 5"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
15	PARCELA “M - 6”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	2.909 m² suelo
Edificabilidad máxima:	1.680 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,5775 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	50% (s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	12 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	18 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:
ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES:
<p>a) La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.</p> <p>b) Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de 1,5 plazas de garaje por vivienda.</p> <p>c) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial</p>

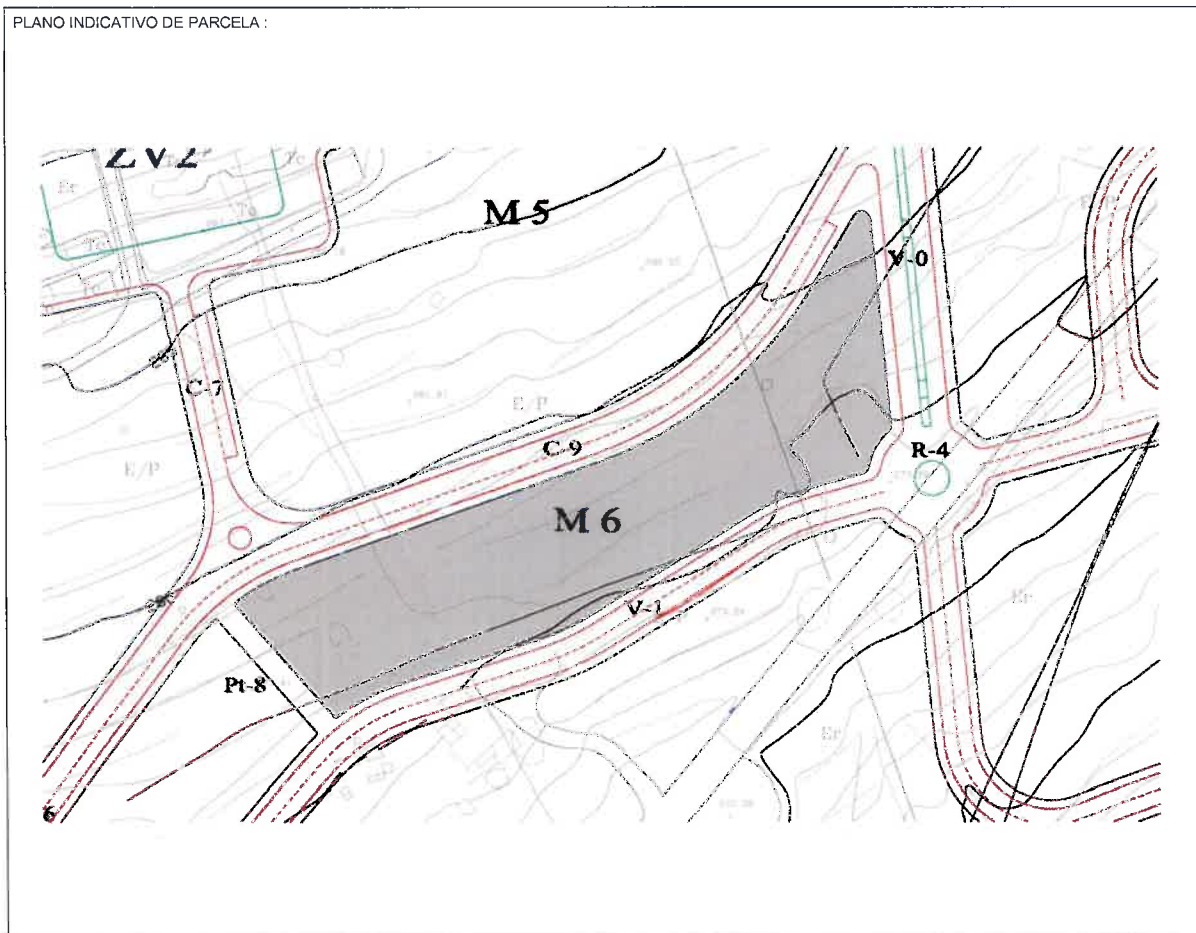


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

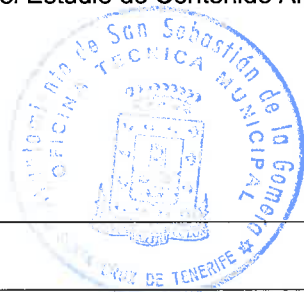
FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
16	PARCELA "M - 6"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
17	PARCELA "M - 7"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	4.216 m² suelo
Edificabilidad máxima:	1.680 m² construidos
Coficiente de edificabilidad:	0,3985 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	50% (s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros y 5 m borde barranco
Nº máximo de viviendas:	12 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	18 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES:

- La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo, tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.
- Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de 1,5 plazas de garaje por vivienda.
- En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a cuatro metros medidos desde la cota natural del terreno.
- Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

18

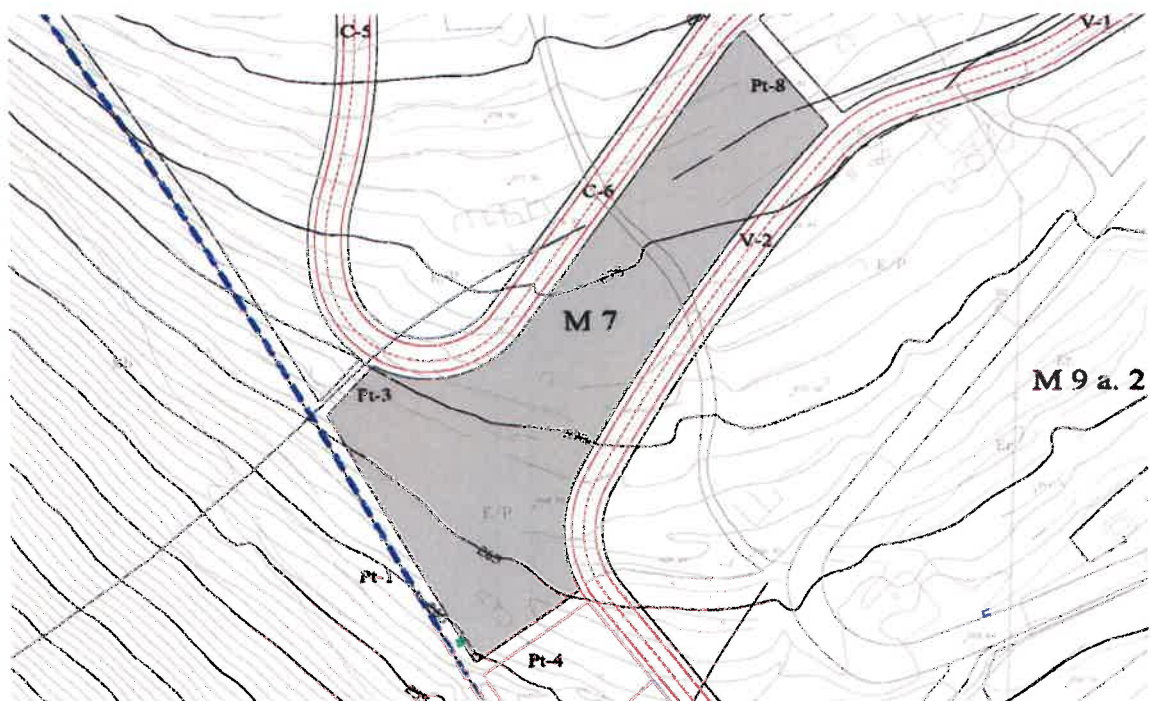
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

PARCELA "M - 7"

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
19	MANZANA "M - 8"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial unifamiliar.
Superficie:.....	5.569 m² suelo (Parcelario s/ P.C.)
Edificabilidad máxima:	1.750 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad medio ...	0,3142 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	30%
Retranqueos:.....	3 metros y 5 m a borde de barranco
Nº máximo de viviendas:	9 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	18 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

CIUDAD JARDÍN (CJ1)

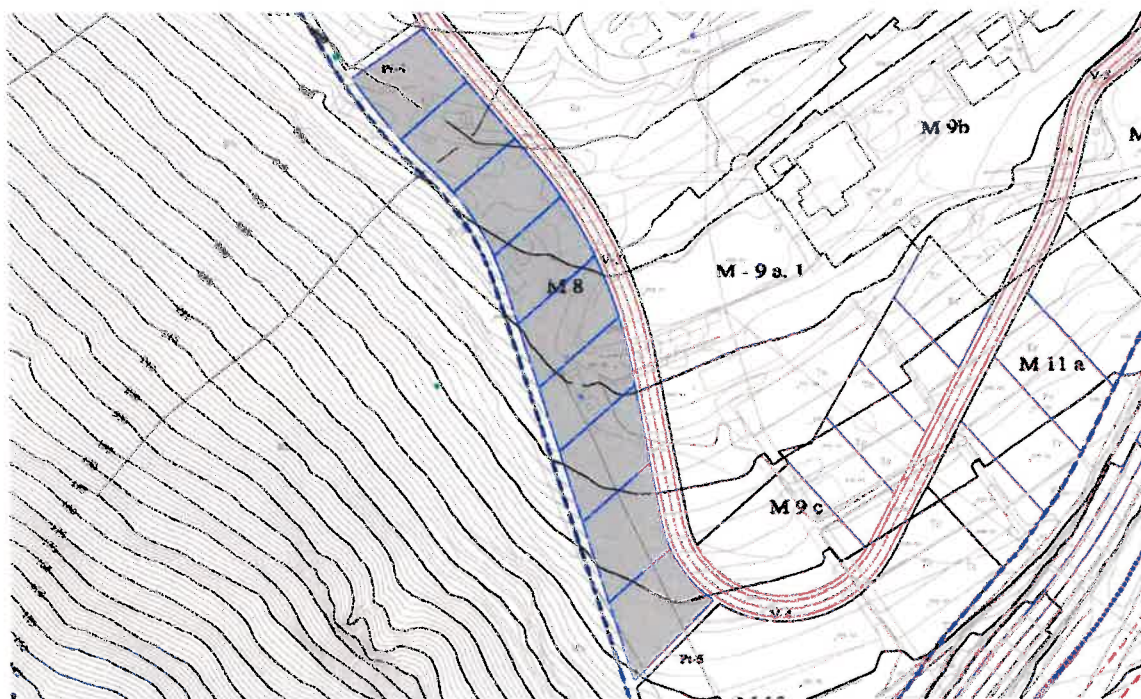
- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo, tres metros de sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.
 - b) El frente mínimo para poder ser edificado un solar en ciudad jardín es de 10 metros y el diámetro interior mínimo inscribible será de 15 metros.
 - c) En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a tres metros medidos desde la cota natural del terreno.
 - d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial
 - e) Las parcelas denominadas **P-8.2; P-8.3; P-8.4; y P-8.9**, poseen **Cédula de Habitabilidad**, y en la actualidad sus propietarios residen en las viviendas. Las parcelas restantes (**P-8.1; P-8.5; P-8.6; P-8.7; y P-8.8**) se encuentran en fase de terminación de las obras.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
20	MANZANA "M - 8"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.




MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS” LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
21	PARCELA “M-9.a.1”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :	
Tipo de desarrollo:.....	Finalizada la construcción
Uso Característico:.....	Residencial.
Superficie:.....	9.986 m² suelo
Edificabilidad máxima:	5.108m² construidos
Coeficiente de edificabilidad medio: ...	
Coeficiente de edificabilidad max: ...	
Nº máximo de plantas: ...	
Altura máxima:	
Ocupación máxima:	
Retranqueos:.....	
Separación entre edificios: ...	
Nº de viviendas: ...	35 viviendas
Nº de aparcamientos: ...	61 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :
ABIERTA

CONDICIONES ESPECIALES :
<p>a) La edificación cuenta con Cédula de Habitabilidad, y en la actualidad existen propietarios residiendo en las viviendas.</p>


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

22

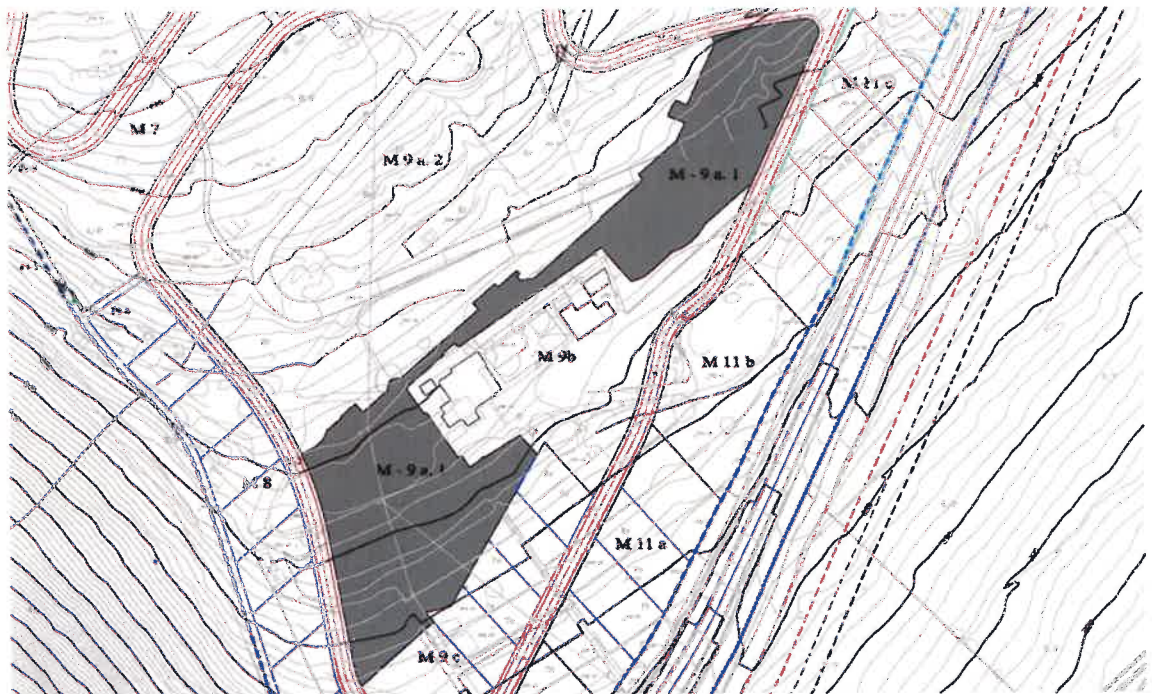
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

PARCELA "M - 9a.1"

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

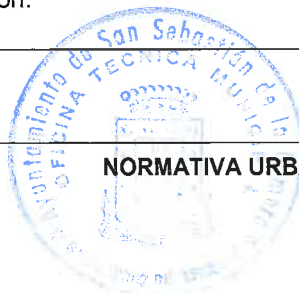
LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA: 23	DENOMINACIÓN DE PARCELA: PARCELA "M-9.a.2"	HOJA: 1/2
-----------------------------------	--	-------------------------

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	
Tipo de desarrollo:.....	Proyectos en Construcción
Uso Característico:.....	Residencial.
Superficie:.....	22.633 m² suelo
Edificabilidad máxima:	13.024 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad medio: ...	0,5754 m² c / m² s
Coeficiente de edificabilidad max: ...	0,6151 m² c / m² s
Nº máximo de plantas: ...	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios: ...	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas: ...	93 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos: ...	135 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA: ABIERTA

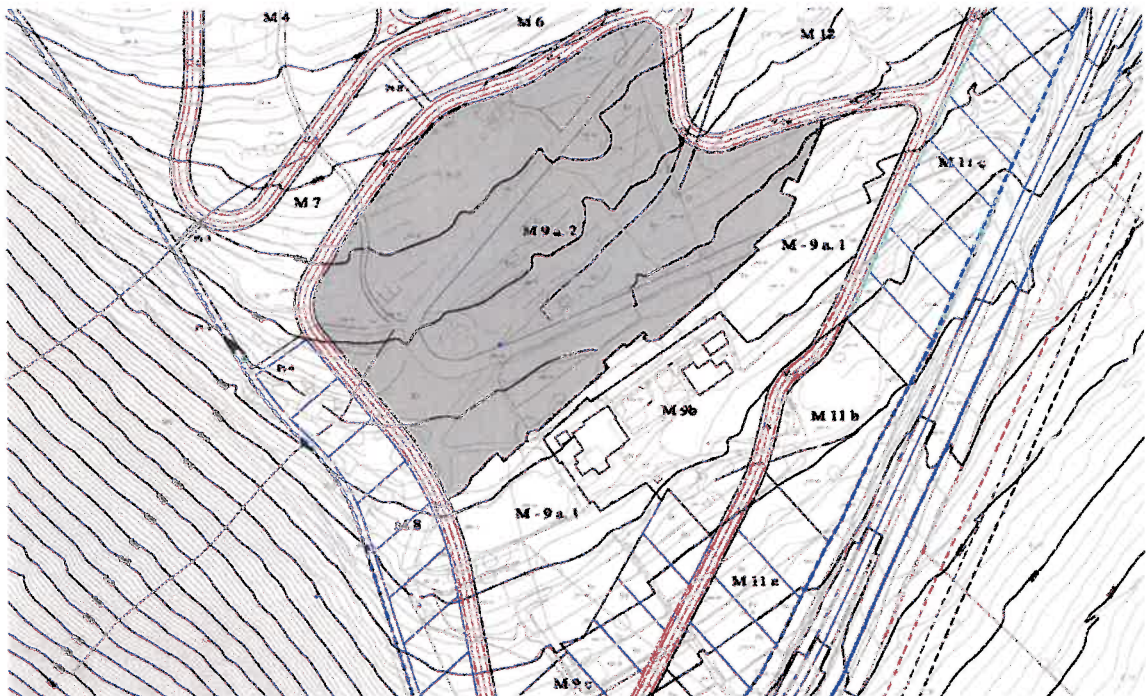
- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - d) El frente mínimo de solar será de 25 metros y su forma y dimensiones serán tales que permita la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro.
 - e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.
 - f) La presente parcela, subdividida en dos proyectos de Ejecución, posee dos Licencias Municipales de construcción, concedidas por Decreto 684 / 04 de 13 de Diciembre de 2.004 (M-9.a.II/III, 63 viviendas) y por Decreto 952 / 06 de 16 de Noviembre de 2.006 (M-9.a.IV, 30 viviendas), de las cuales esta última ha visto incrementada su superficie en los 371 m² de diferencia con el Proyecto de Compensación.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
24	PARCELA "M-9.a.2"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
25	PARCELA "M-9.b"	1/2

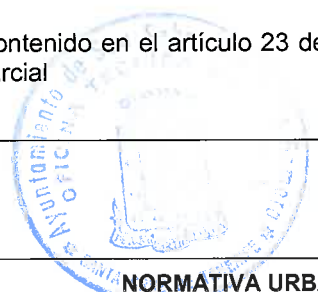
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Equipamiento recreativo privado (Club Social)
Uso Compatible:	Comercial.
Superficie:.....	5.884 m² suelo
Edificabilidad máxima:	650 m² construidos
Edificabilidad comercial:	150 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,1105 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº mínimo de aparcamientos:	16 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CLUB SOCIAL (ABIERTA)

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) En esta parcela, el uso comercial debe desarrollarse en la cuantía mínima de 150 m² construidos, y se ubicará o bien en parte o en algunas de las edificaciones existentes, o bien en una edificación en la que no interfiera con el uso característico de esta subparcela.
 - d) Las edificaciones actualmente existentes y con uso residencial, deberán conservarse, permitiéndose tan sólo aquellas intervenciones necesarias para su adecuación al nuevo uso propuesto, sin alterar las características compositivas de las fachadas de las mismas. La edificabilidad de dichas construcciones se computa adicionalmente a la edificabilidad máxima establecida en esta ficha.
 - e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS” LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
26	PARCELA “M – 9.b”	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
27	PARCELA "M-9.c"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto en Construcción
Uso Característico:.....	Residencial unifamiliar.
Superficie:.....	3.710 m² suelo (Parcelario s/ M.P. P.C.)
Edificabilidad máxima:	985 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,2655 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	30%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	5 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	5 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CIUDAD JARDÍN (CJ1)

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.
 - b) El frente mínimo para poder ser edificado un solar en ciudad jardín es de 10 metros y el diámetro interior mínimo inscribible será de 15 metros.
 - c) Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda, por disponer de licencia con anterioridad al vigente Texto Refundido del Plan General de Ordenación.
 - d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.
 - e) Las parcelas denominadas **P-9.c.3; y P-9.c.4**, poseen **Cédula de Habitabilidad**, y en la actualidad sus propietarios residen en las viviendas. El resto de las parcelas (**P-9.c.1/2; P-9.c.5; y P-9.c.6**) se encuentran en fase de terminación de las obras.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
28	PARCELA "M - 9.c"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
29	PARCELA “M - 10”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:..... **Finalizada la construcción**
Uso Característico:..... **Residencial.**

Superficie:..... **5.491 m² suelo**
Edificabilidad máxima: **2.180 m² construidos**

Nº máximo de plantas:

Altura máxima:

Ocupación máxima:

Retranqueos:..... ..

Separación entre edificios:

Nº máximo de viviendas: **14 viviendas**

Nº mínimo de aparcamientos: **14 plazas**

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES :

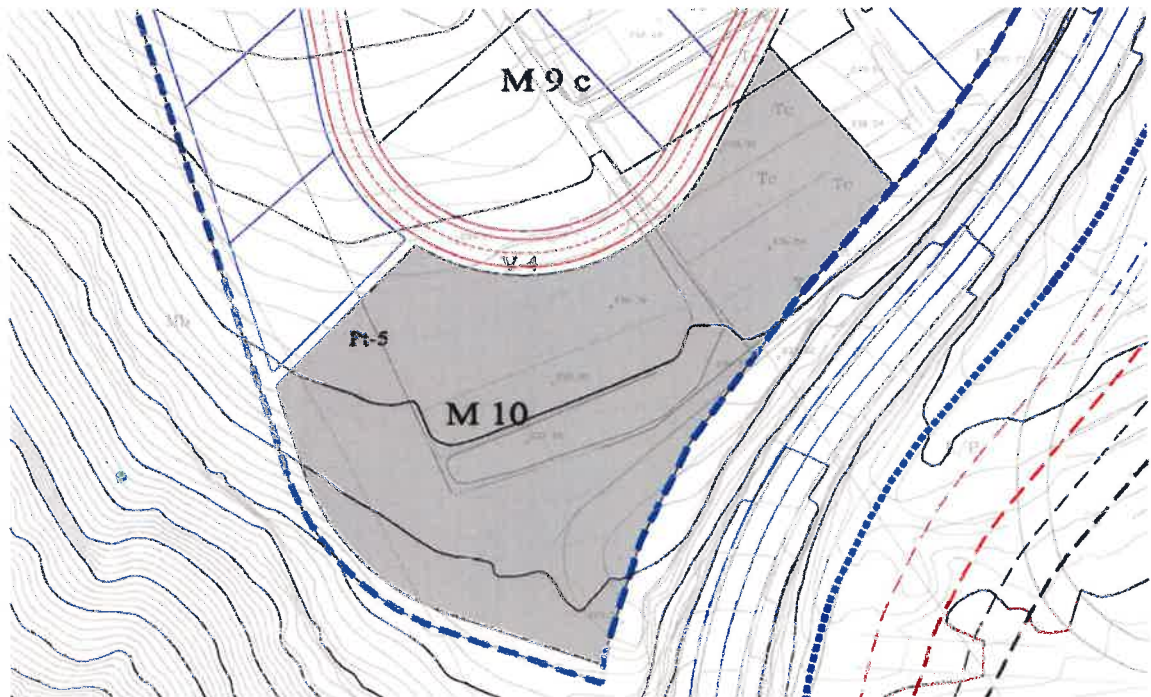
- a) La edificación cuenta con **Cédula de Habitabilidad**, y en la actualidad existen propietarios residiendo en las viviendas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
30	PARCELA "M - 10"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :




MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
31	ÁREA "M - 11.a"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	
Tipo de desarrollo:.....	Finalizada la construcción
Uso Característico:.....	Residencial Unifamiliar.
Superficie:.....	3.445 m² suelo (Parcelario s/ M.P. P.C.)
Edificabilidad máxima:	860 m² construidos
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Ocupación máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº máximo de viviendas:	4 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	8 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:
CIUDAD JARDÍN (CJ1)

CONDICIONES PARTICULARES:
<p>a) Esta área engloba a las parcelas denominadas P-11.1; P-11.2; P-11.3; y P-11.4 determinadas en la Modificación Puntual del Proyecto de Compensación (Manzanas M-8, M-9, y M-11).</p> <p>b) Las cuatro parcelas anteriormente reseñadas, poseen Cédula de Habitabilidad, y en la actualidad sus propietarios residen en las viviendas.</p>


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

32

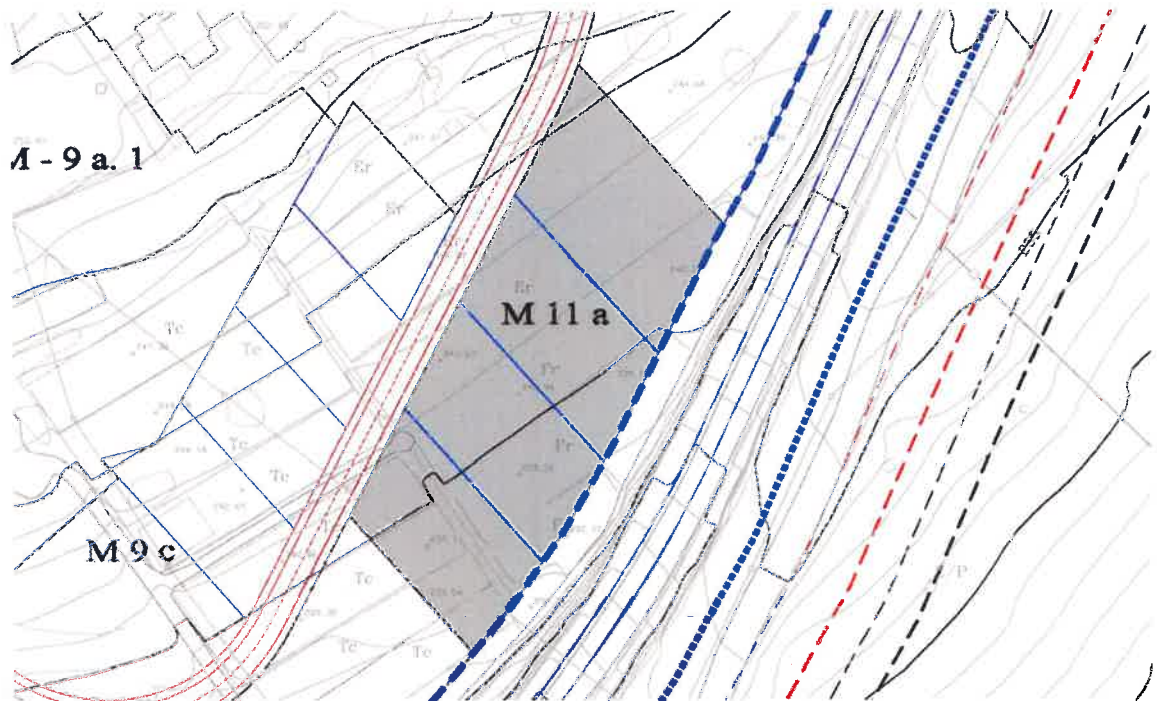
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

ÁREA "M - 11.a"

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
33	ÁREA "M - 11.b"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial unifamiliar.
Superficie:.....	3.027 m² suelo
Edificabilidad máxima:	1.120 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,3700 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	40%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	8 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	12 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CIUDAD JARDÍN AGRUPADA (CJ3)

CONDICIONES PARTICULARES:

- a) La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.
- b) El frente mínimo para poder ser edificado un solar en Ciudad Jardín Agrupada es de 25 metros y el diámetro interior mínimo inscribible será de 25 metros.
- c) Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de 1,5 plazas de garaje por vivienda.
- d) El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias, y de manera concreta a lo establecido en el Convenio firmado entre el Excmo. Cabildo Insular de la Gomera y la entidad mercantil Fred. Olsen, S. A. (Anexo VI de la Memoria Justificativa), y ratificado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.
- e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

34

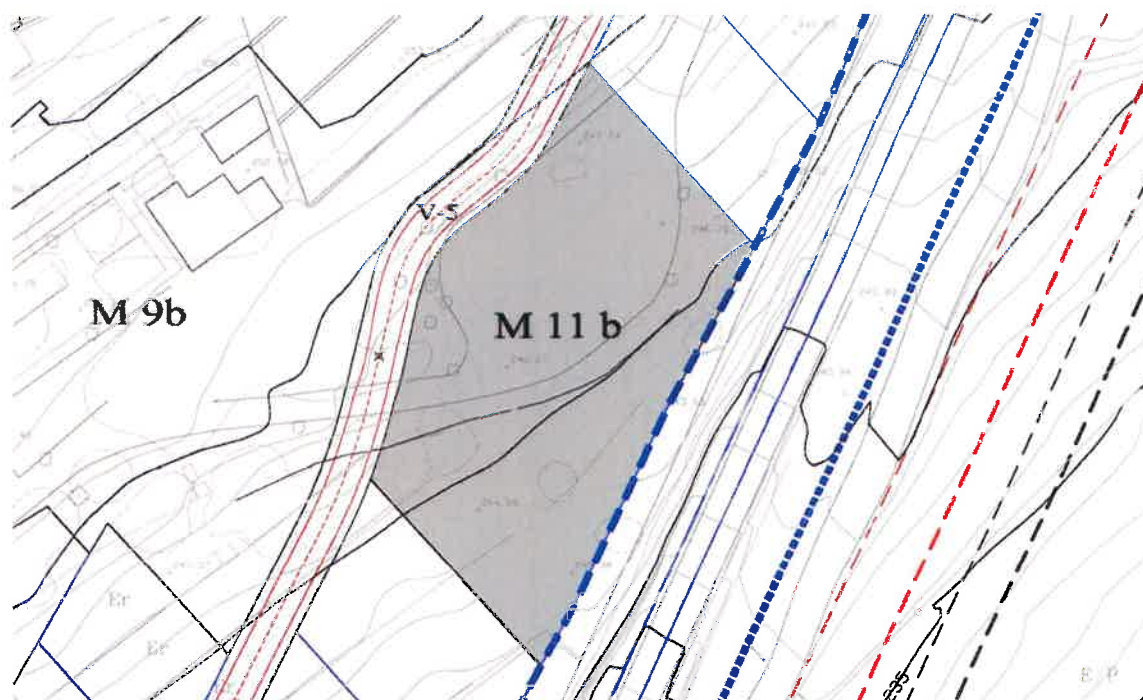
DENOMINACIÓN DE PARCELA :

ÁREA "M - 11.b"

HOJA :

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
35	ÁREA "M - 11.c"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyectos en construcción
Uso Característico:.....	Residencial unifamiliar.
Superficie:.....	6.936 m² suelo (Parcelario s/ M.P. P.C.)
Edificabilidad máxima:	1.830 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad medio: ...	0,2638 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,00 metros
Ocupación máxima:	30%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	9 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	18 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CIUDAD JARDÍN (CJ1)

CONDICIONES PARTICULARES:

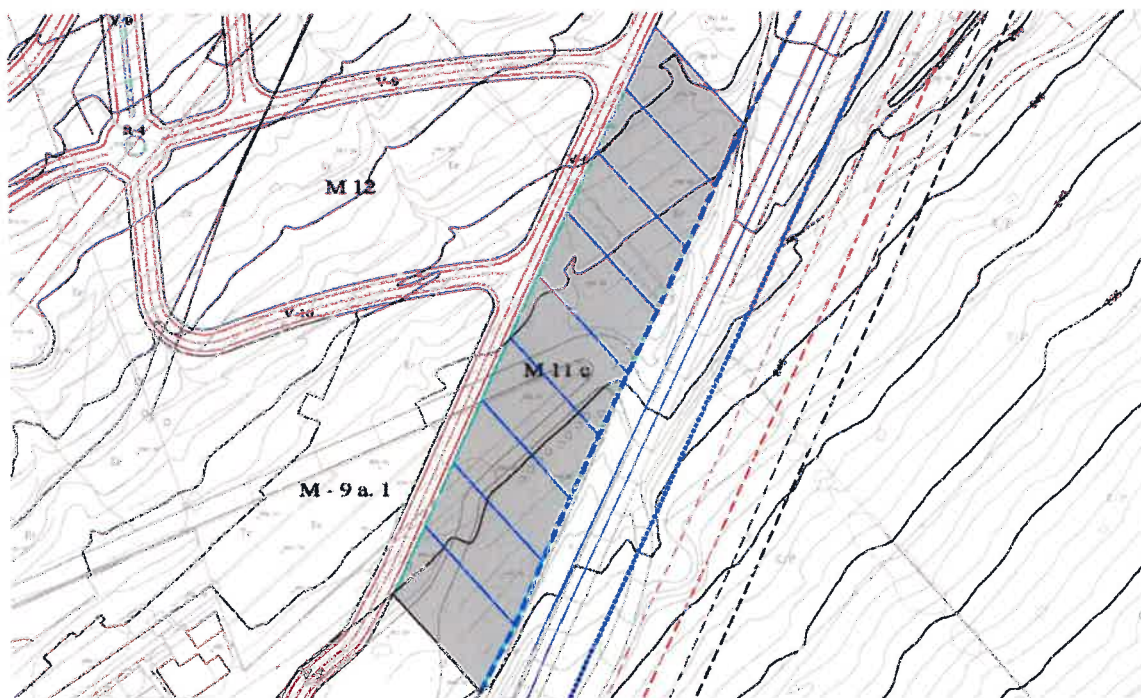
- a) El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias y de manera concreta a lo establecido en el Convenio firmado entre el Excmo. Cabildo Insular de la Gomera y la entidad mercantil Fred. Olsen, S. A. (Anexo VI de la Memoria Justificativa), y ratificado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.
- b) Esta área engloba a las parcelas denominadas **P-11.7 a P-11.15** determinadas en la Modificación Puntual del Proyecto de Compensación (Manzanas M-8, M-9, y M-11).
- c) De las nueve parcelas con Licencia Municipal concedida y que constituyen esta área, las parcelas **P-11.7; P-11.8; P-11.9; P-11.10; y P-11.11**, poseen **Cédula de Habitabilidad**, y en la actualidad sus propietarios residen en las viviendas. El resto de las parcelas (**P-11.12; P-11.13; P-11.14; y P-11.15**) se encuentran en fase de terminación de las obras.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
36	ÁREA "M - 11.c"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
37	ÁREA "M - 11.d"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

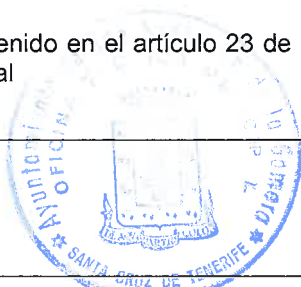
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	3.800 m² suelo
Edificabilidad máxima:	1.620 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,4263 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	12 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	18 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES :

- La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
- El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en la legislación vigente, y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
- El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias y de manera concreta a lo establecido en el Convenio firmado entre el Excmo. Cabildo Insular de la Gomera y la entidad mercantil Fred. Olsen, S. A. (Anexo VI de la Memoria Justificativa), y ratificado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias.
- Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial

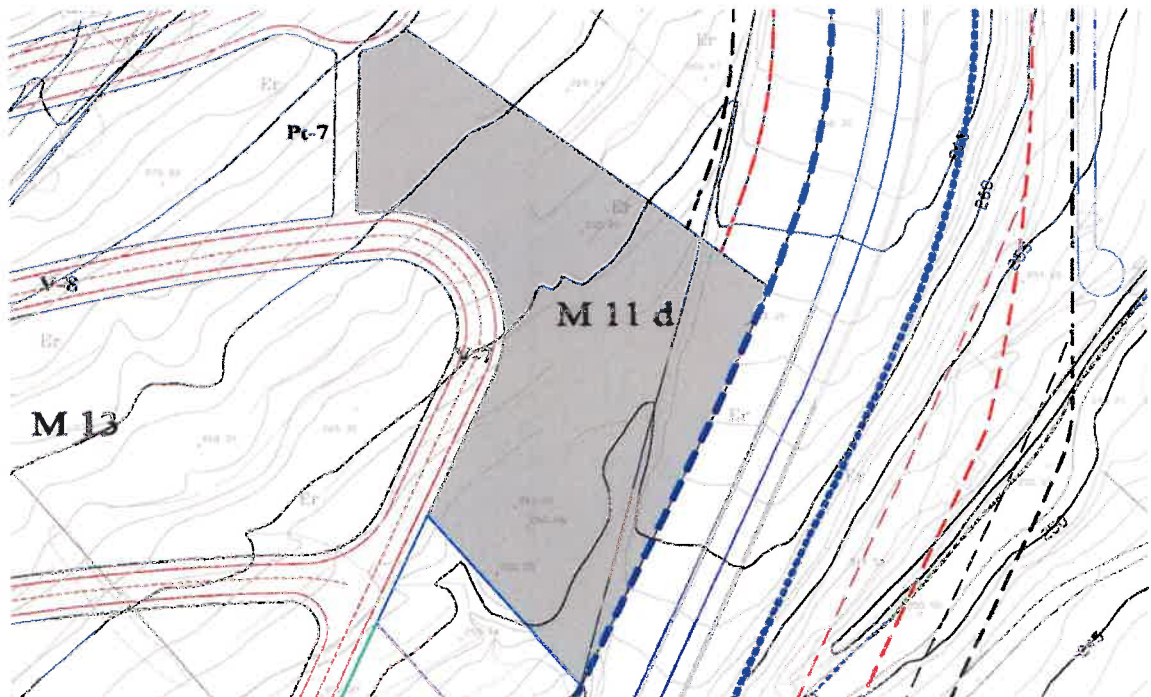


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
38	ÁREA "M - 11.d"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
39	PARCELA "M - 12"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	6.557 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.700 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,4118 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	30 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES:

- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
- b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
- d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

DENOMINACIÓN DE PARCELA :

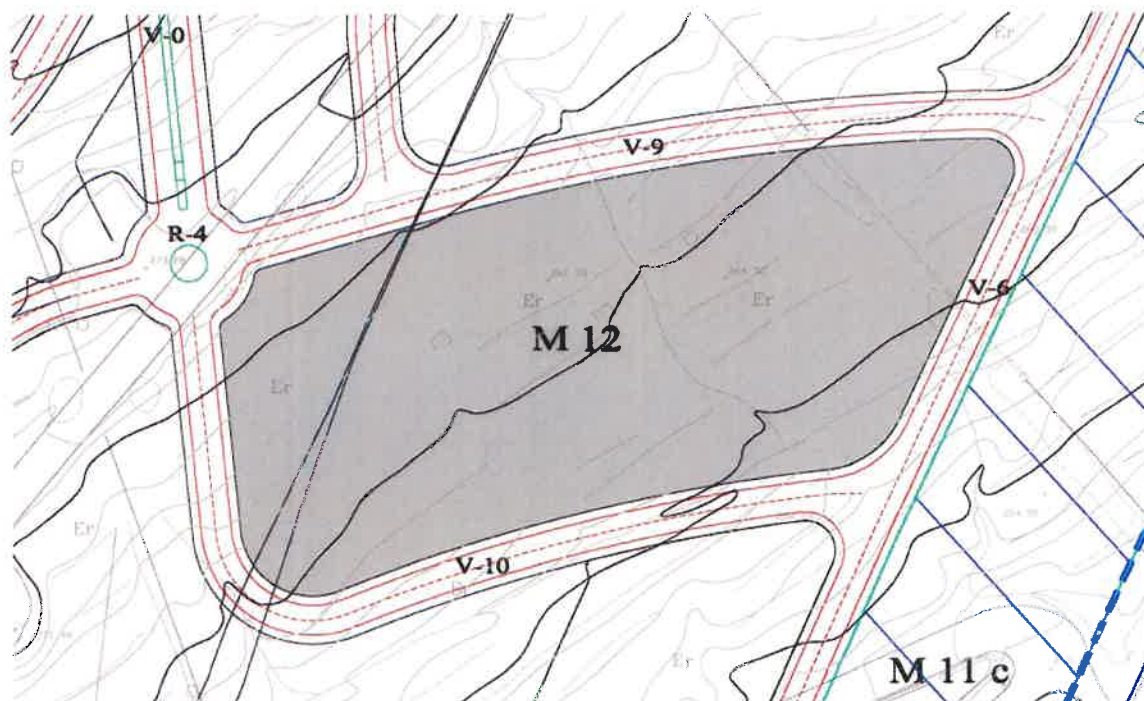
HOJA :

40

PARCELA "M - 12"

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
41	PARCELA "M - 13"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	5.437 m ² suelo
Edificabilidad máxima:	2.430 m ² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,4469 m ² c / m ² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	18 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	27 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA

- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

42

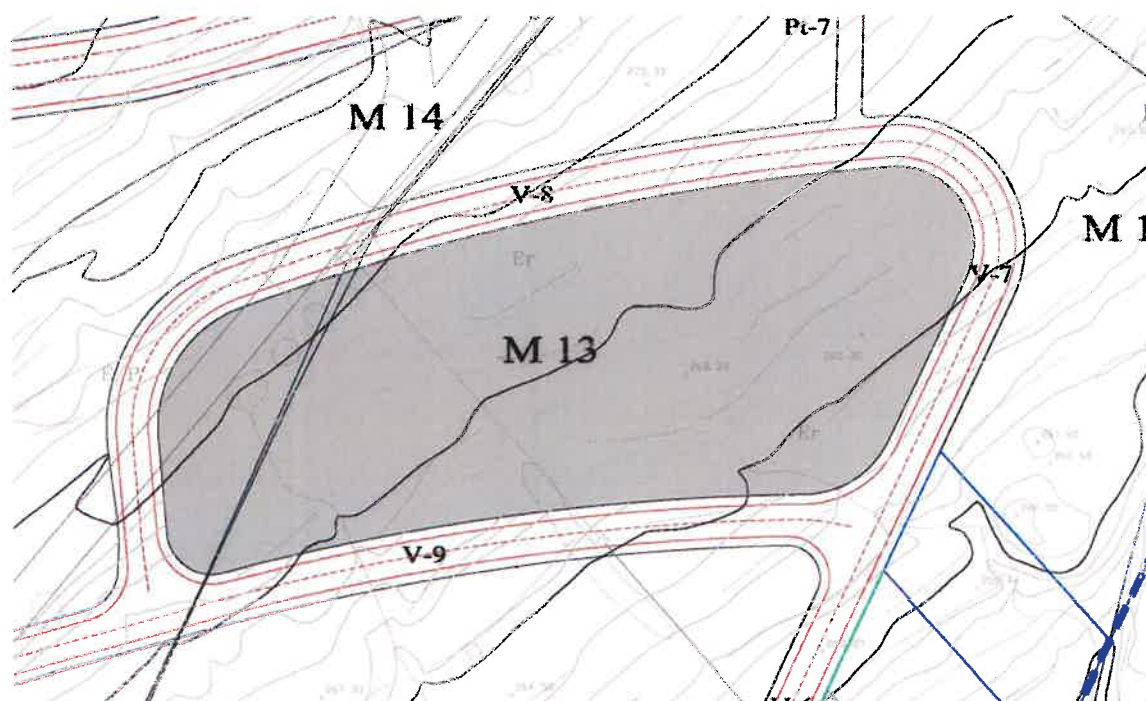
DENOMINACIÓN DE PARCELA :

PARCELA "M - 13"

HOJA :

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
43	PARCELA "M - 14"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	
Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial
Uso Característico:.....	Residencial
Superficie:.....	5.276 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.700 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad:	0,5118 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	30 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:
ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES:
<ul style="list-style-type: none"> a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura. b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico. c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela. d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial.

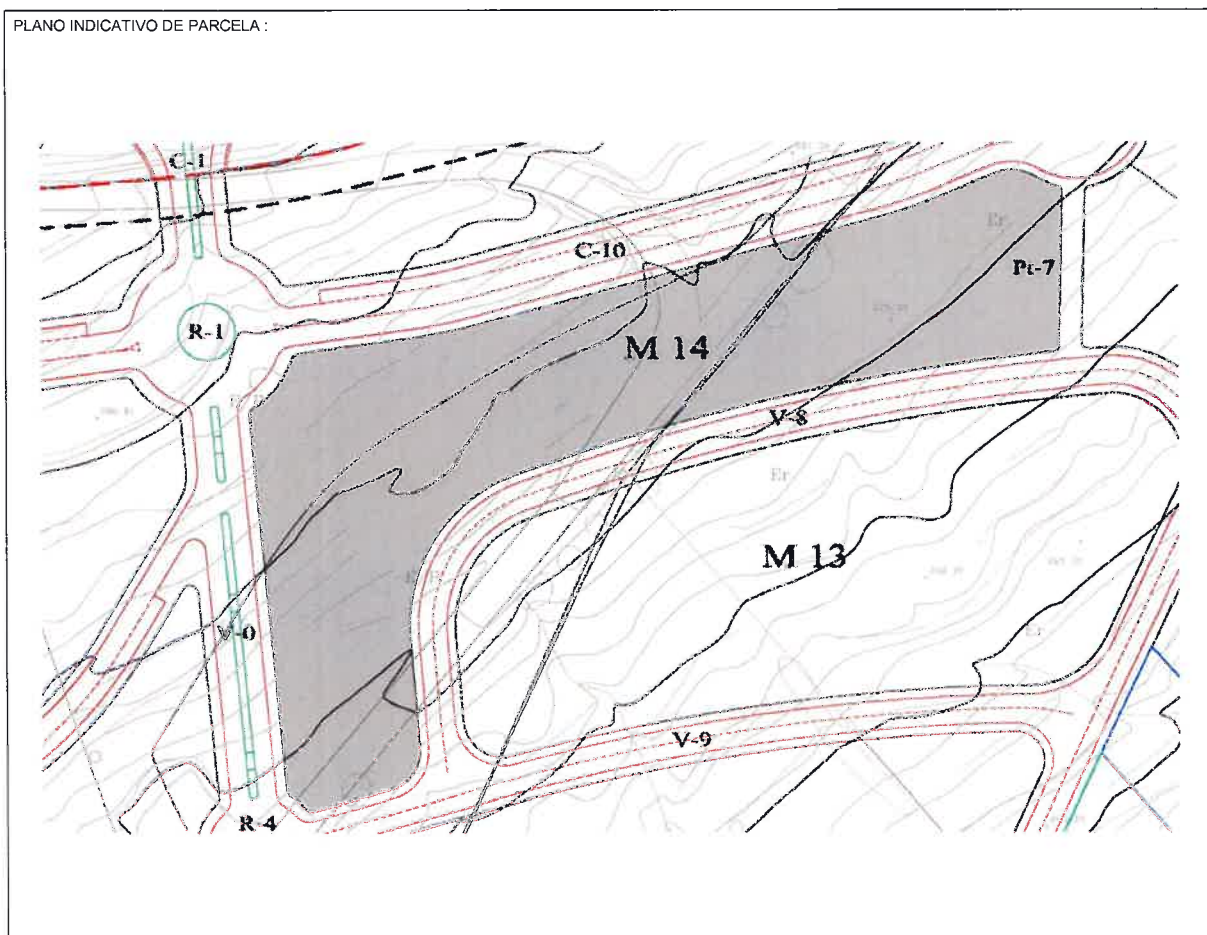


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
44	PARCELA "M - 14"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
45	PARCELA "M - 15 / ZS-1"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Residencial unifamiliar.
Superficie:.....	9.653 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.660 m² construidos
Coeficiente de edificabilidad medio: ...	0,3707m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	6,50 metros
Ocupación máxima:	40%
Retranqueos:.....	3 metros
Nº máximo de viviendas:	19 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	29 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

CIUDAD JARDÍN AGRUPADA (CJ3)

CONDICIONES PARTICULARES:

- a) La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo tres metros de todos sus linderos. Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de las construcciones auxiliares.
- b) El frente mínimo para poder ser edificado un solar en Ciudad Jardín es de 10 metros y el diámetro interior mínimo inscribible será de 15 metros.
- c) Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de 1,5 plazas de garaje por vivienda.
- d) El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias. En aplicación de ello, el área afectada por la **zona de servidumbre** de la Ley de Carreteras de Canarias posee una superficie de **2.475 m²** de suelo y el área afecta al **uso residencial** posee una superficie de **7.178 m²** de suelo.
- e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 42 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

46

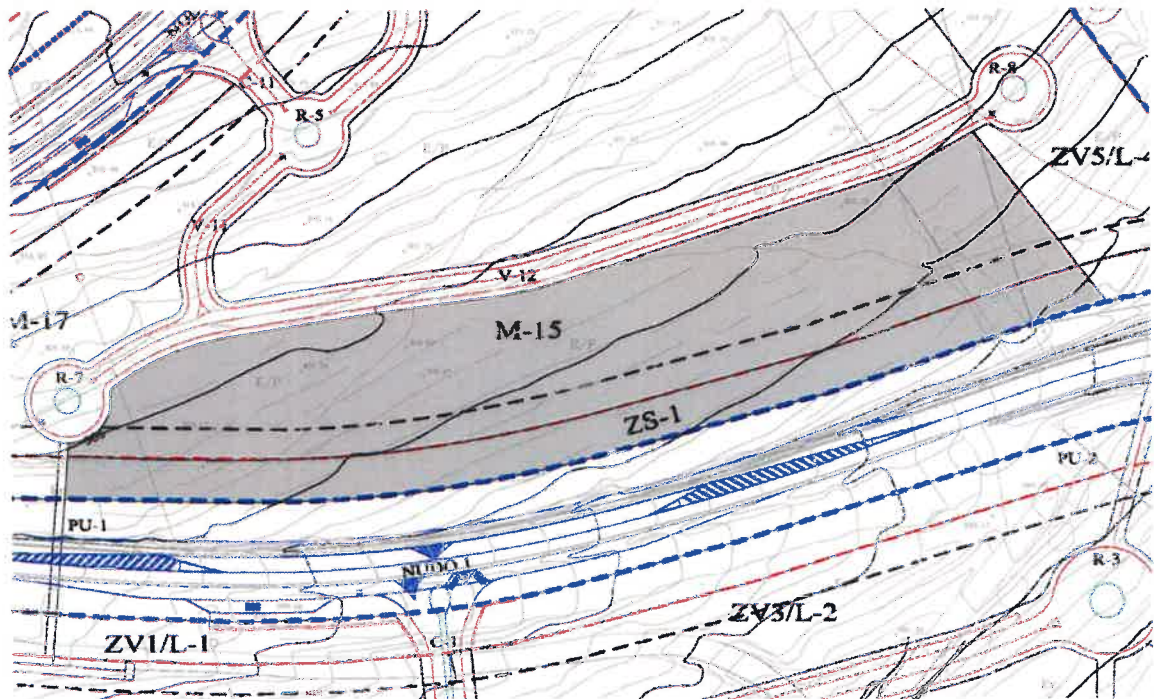
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

PARCELA "M - 15 / ZS-1"

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
47	PARCELA "M - 16"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial.
Uso Característico:.....	
Superficie:.....	12.433 m² suelo
Edificabilidad máxima:	5.670 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,4560 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	42 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	63 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA

CONDICIONES PARTICULARES :

- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
- b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
- c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
- d) El frente mínimo de solar será de 25 metros y su forma y dimensiones serán tales que permita la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro.
- e) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

48

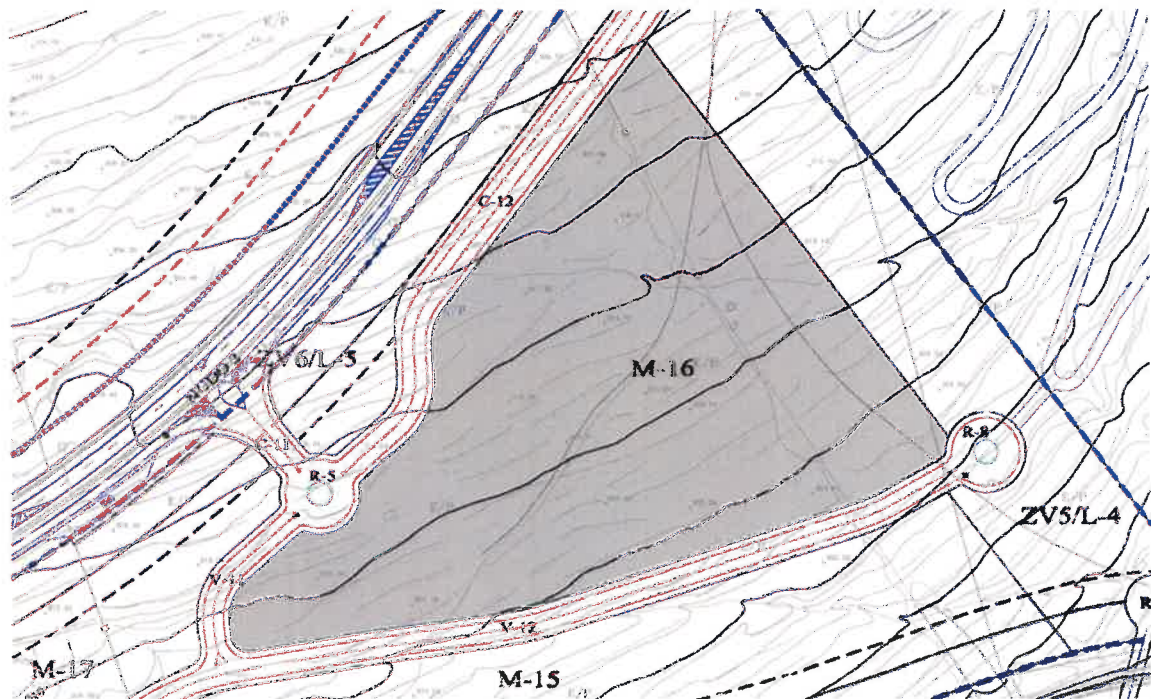
DENOMINACIÓN DE PARCELA :

PARCELA "M - 16"

HOJA :

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
49	PARCELA "M - 17 / ZS-2"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución Residencial.
Uso Característico:.....	
Superficie:.....	5.888 m² suelo
Edificabilidad máxima:	810 m² construidos
Coefficiente de edificabilidad:	0,2232 m² c / m² s
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,10 metros
Ocupación máxima:	40% (50% escalonado y s > 3 metros)
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Separación entre edificios:	s ≥ 6 metros
Nº máximo de viviendas:	6 viviendas
Nº mínimo de aparcamientos:	9 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ABIERTA

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) La separación entre edificaciones, en el sentido del escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal, la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.
 - b) El espacio libre resultante, habrá de recibir el mismo tratamiento que el resto de la parcela libre de edificación, debiendo realizarse un tratamiento especial en el que los muros habrán de tener una altura máxima de cuatro metros y textura natural, a fin de minimizar el impacto paisajístico.
 - c) Las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio con las superficies mínimas establecidas en el Plan General de Ordenación (Texto Refundido 2.005), y las de un dormitorio no superarán el 20% del número máximo de viviendas de la parcela.
 - d) El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias. En aplicación de ello, el área afectada por la **zona de servidumbre** de la Ley de Carreteras de Canarias posee una superficie de **2.259 m²** de suelo y el área afecta al **uso residencial** posee una superficie de **3.629 m²** de suelo.
 - f) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

50

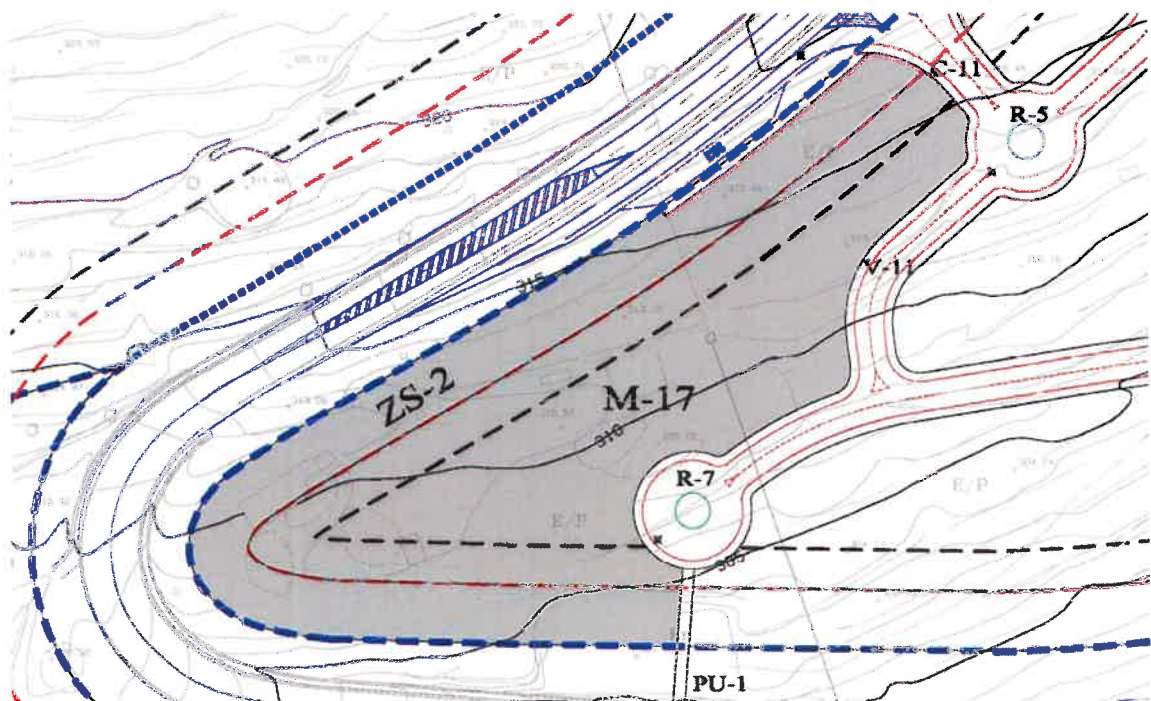
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

PARCELA “M - 17 / ZS-2”

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 21 del Título Cuarto, Sección II, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA


FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
51	ZONA VERDE “ZV-1 / L-1”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Zona verde pública
Uso Compatible:	Deportivo
Superficie:.....	6.413 m² suelo
Edificabilidad máxima:	
Jardines y áreas de juego:	3.893 m² suelo
Espacio libre de protección:	2.520 m² suelo
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

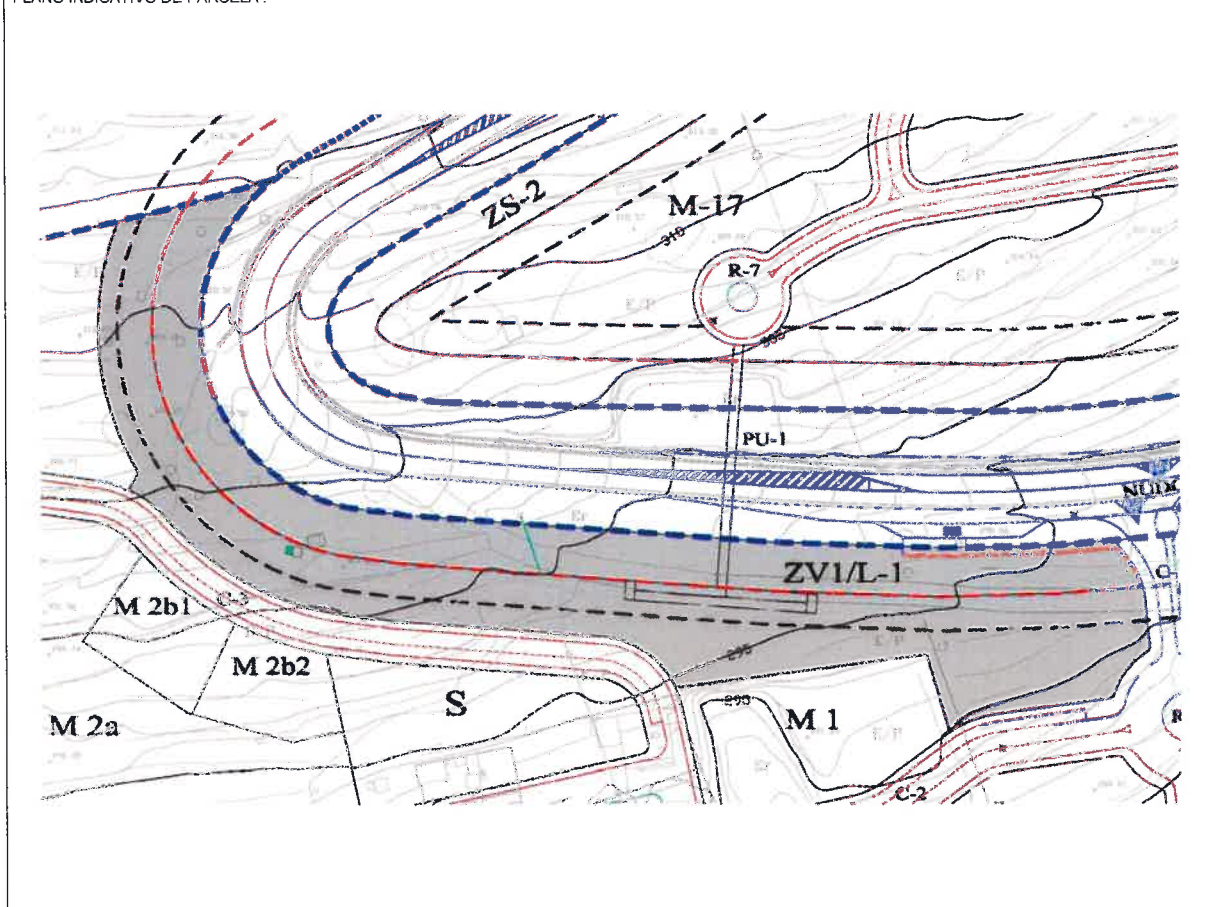
ZONA VERDE PÚBLICA

- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) El correspondiente Proyecto de Urbanización, contendrá el diseño de los paseos interiores y el ajardinamiento completo, incluido el mobiliario y alumbrado público.
 - b) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 250 m².
 - c) En el caso de ubicarse algún elemento arquitectónico en el interior de la parcela, deberá tenerse en cuenta que tales actuaciones deberán ajustarse a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.
- 

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
52	ZONA VERDE "ZV-1 / L-1"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental de este Plan Parcial.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental de este Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA


FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
53	ZONA VERDE “ZV - 2”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Zona verde pública
Superficie:.....	1.198 m ² suelo
Edificabilidad máxima:	
Plaza pública:	1.198 m ² suelo
Espacio libre de protección:	
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Ocupación máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº máximo de viviendas:	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ZONA VERDE PÚBLICA

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) Dadas las características de esta parcela de zona verde, en ella podrá ubicarse como elemento caracterizador del espacio, un templete o elemento de diseño urbano que identifique y centre la actividad en dicho lugar.
 - b) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 300 m².
- 

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

54

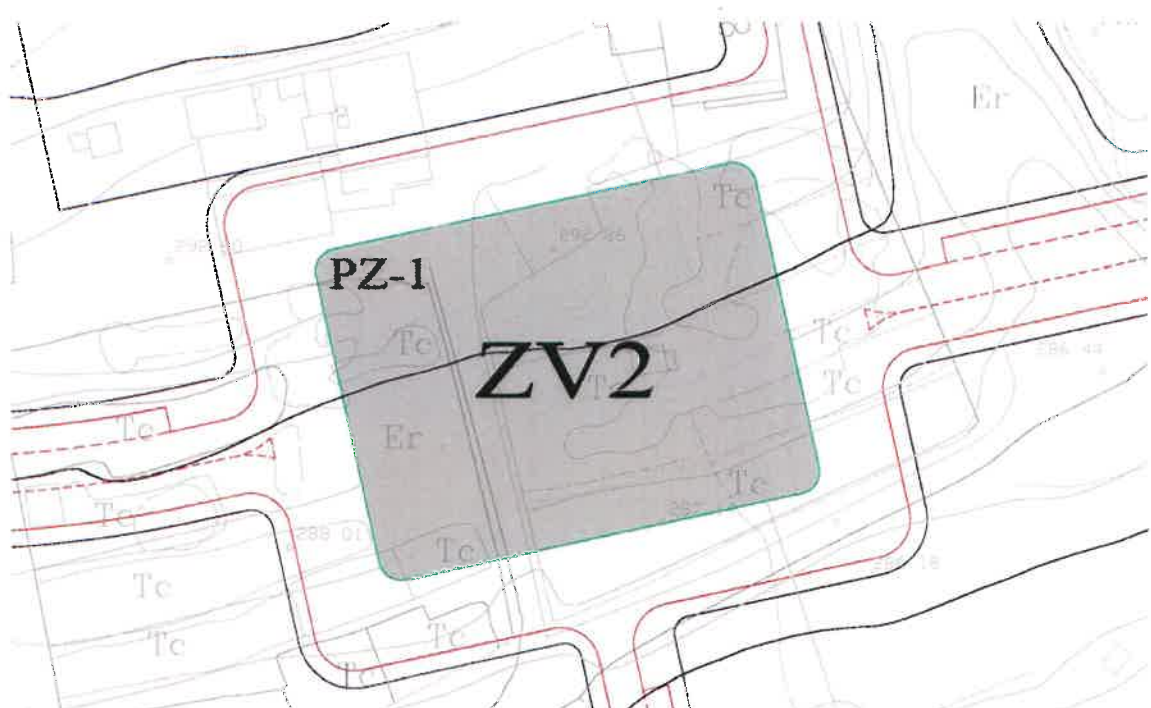
DENOMINACIÓN DE PARCELA :

ZONA VERDE "ZV - 2"

HOJA :

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental de este Plan Parcial.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental de este Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
55	ZONA VERDE “ZV-3 / L-2”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Libre público
Uso Compatible:	Deportivo
Superficie:.....	5.101 m² suelo
Edificabilidad máxima:	
Jardines y áreas de juego:	3.502 m² suelo
Espacio libre de protección:	1.599 m² suelo
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Ocupación máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ZONA VERDE PÚBLICA

CONDICIONES PARTICULARES:

- a) El correspondiente Proyecto de Urbanización, contendrá el diseño de los paseos interiores y el ajardinamiento completo, incluido el mobiliario y alumbrado público.
- b) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 250 m². espacio libre
- c) En el caso de ubicarse algún elemento arquitectónico en el interior de la parcela, deberá tenerse en cuenta que tales actuaciones deberán ajustarse a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.

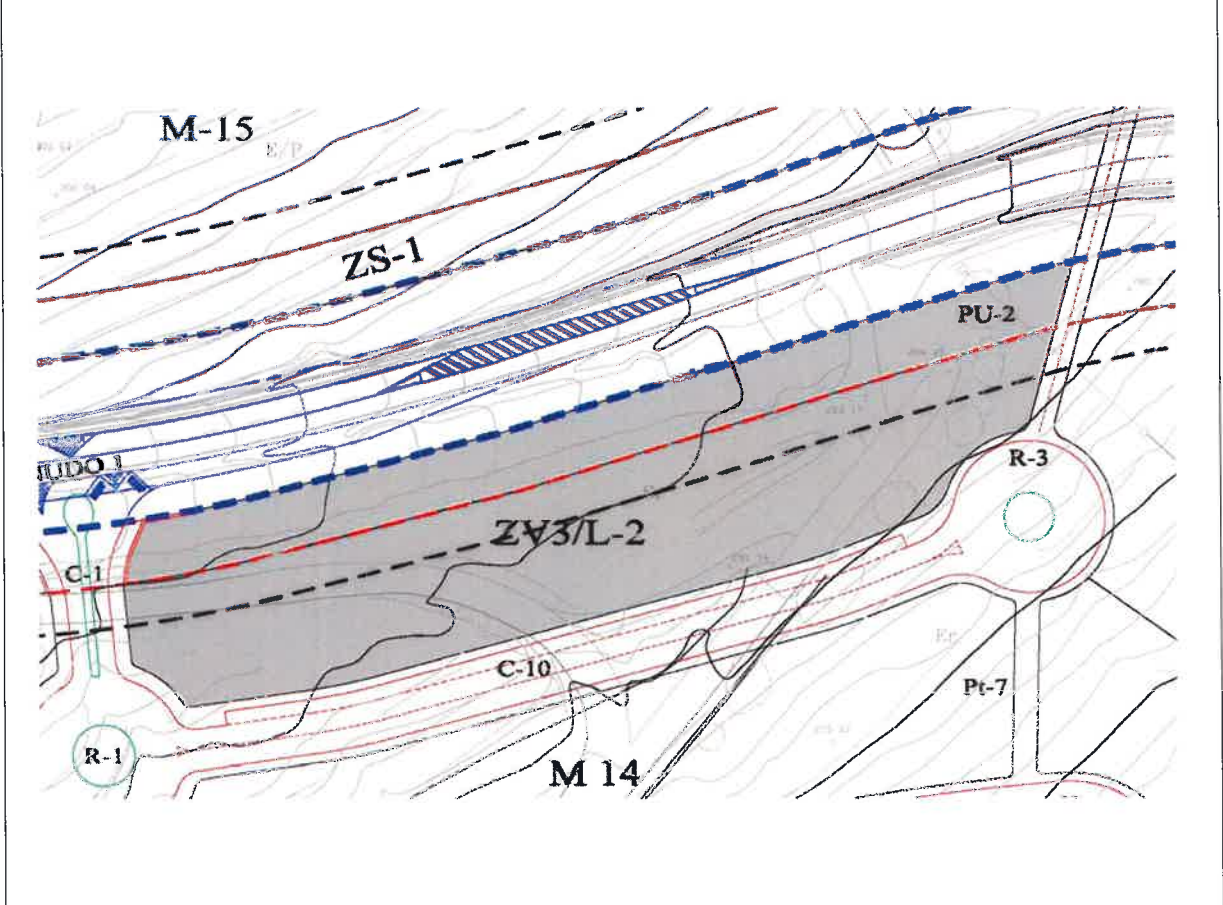


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
56	ZONA VERDE "ZV-3 / L-2"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
57	ZONA VERDE "ZV-4 / L-3"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Libre Público
Superficie:.....	5.270 m ² suelo
Edificabilidad máxima:	
Jardines y áreas de juego:	3.840 m ² suelo
Espacio libre de protección:	1.430 m ² suelo
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ZONA VERDE PÚBLICA

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) El correspondiente Proyecto de Urbanización, contendrá el diseño de los paseos interiores y el ajardinamiento completo, incluido el mobiliario y alumbrado público.
 - b) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 250 m².
 - c) De forma específica, el Proyecto de Urbanización contendrá la conexión entre esta zona y el paseo peatonal en puente Pu-2 propuesto en la ordenación, para asegurar la conexión con el paseo interior de la zona verde contemplada en el Plan Parcial SAPU CGT.
 - d) En el caso de ubicarse algún elemento arquitectónico en el interior de la parcela, deberá tenerse en cuenta que tales actuaciones deberán ajustarse a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:

58

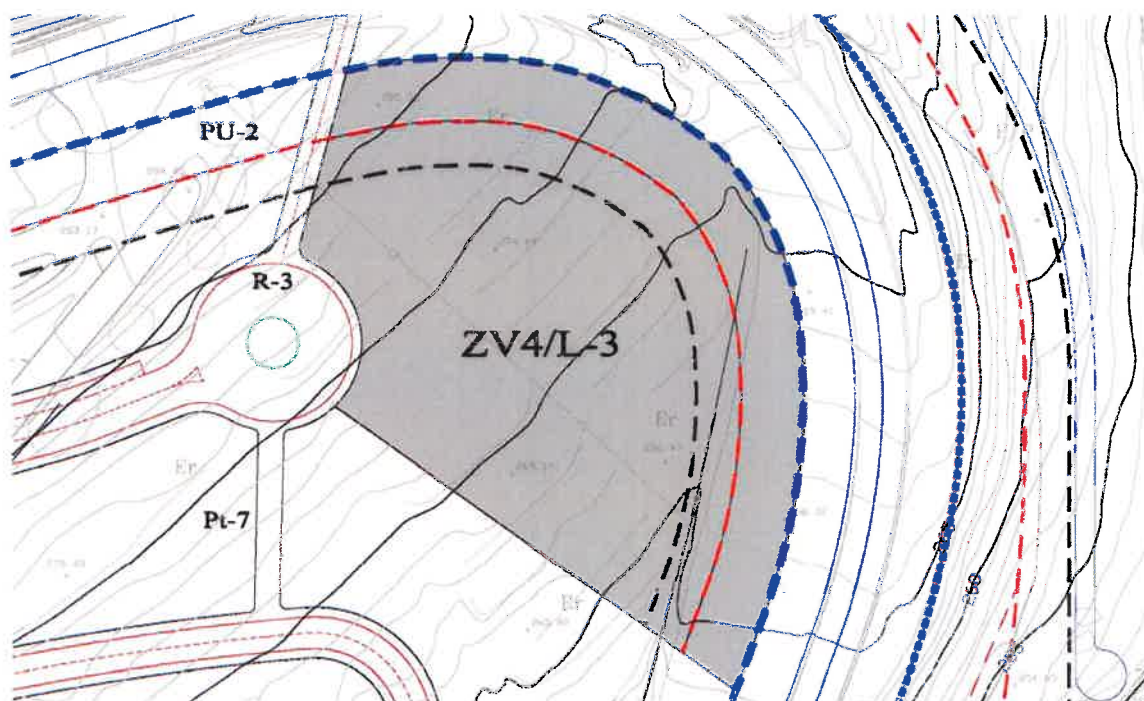
DENOMINACIÓN DE PARCELA:

ZONA VERDE “ZV-4 / L-3”

HOJA:

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS”

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
59	ZONA VERDE “ZV-5 / L-4”	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Libre Público
Superficie:.....	5.492 m² suelo
Edificabilidad máxima:	
Jardines y áreas de juego:	5.179 m² suelo
Espacio libre de protección:	313 m² suelo
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ZONA VERDE PÚBLICA

- CONDICIONES PARTICULARES:
- a) El correspondiente Proyecto de Urbanización, contendrá el diseño de los paseos interiores y el ajardinamiento completo, incluido el mobiliario y alumbrado público, de manera tal que en el diseño último se garantice la continuidad con la Zona Verde del Plan Parcial SAPU CGT.
 - b) En el diseño de esta Zona Verde, deberá tenerse en cuenta la contigüidad que existe entre esta parcela y la correspondiente a la Zona Verde del SAPU CGT, por lo que se deberá cuidar especialmente la transición en cuanto a vegetación entre ambas
 - c) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 250 m².
 - d) En el caso de ubicarse algún elemento arquitectónico en el interior de la parcela, deberá tenerse en cuenta que tales actuaciones deberán ajustarse a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.
 - e) El Proyecto de Urbanización deberá considerar que la estación transformadora prevista en esta zona, deberá plantearse como un elemento arquitectónico plenamente insertado en el contexto, por lo que no podrá ejecutarse mediante construcciones vistas prefabricadas.

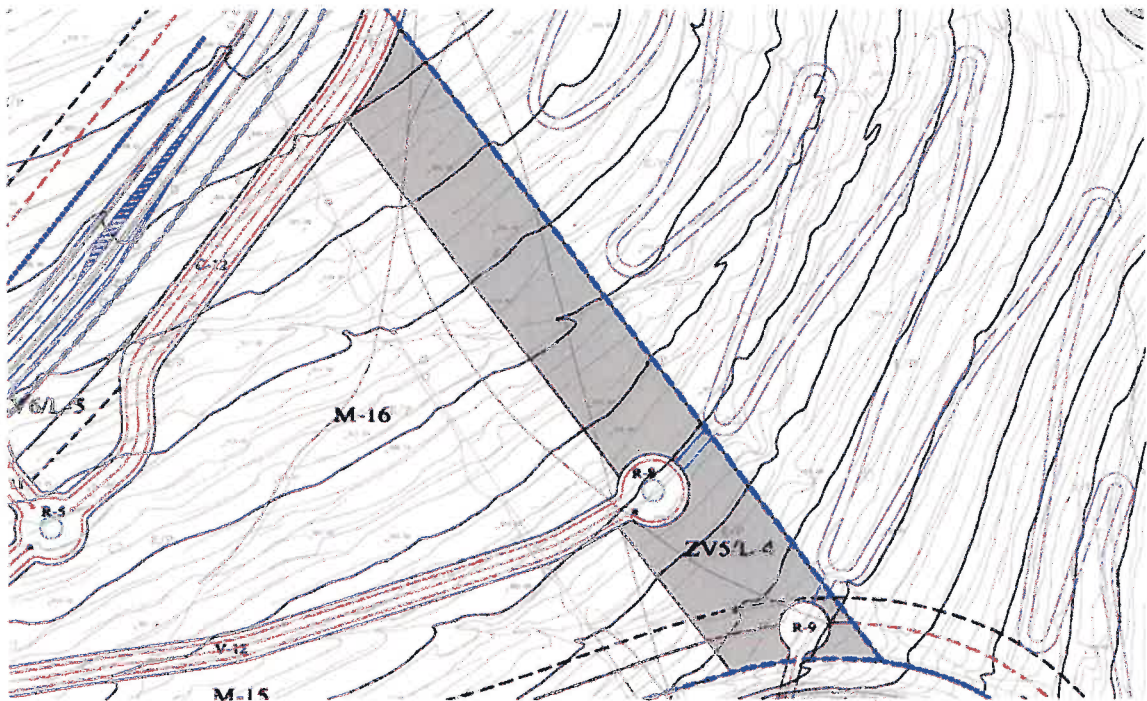


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
60	ZONA VERDE "ZV-5 / L-4"	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
61	ZONA VERDE "ZV-6 / L-5"	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Urbanización
Uso Característico:.....	Libre Público
Superficie:.....	2.186 m ² suelo
Edificabilidad máxima:	
Jardines y áreas de juego:	578 m ² suelo
Espacio libre de protección:	1.608 m ² suelo
Nº máximo de plantas:	
Altura máxima:	
Retranqueos:.....	
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ZONA VERDE PÚBLICA

CONDICIONES PARTICULARES:

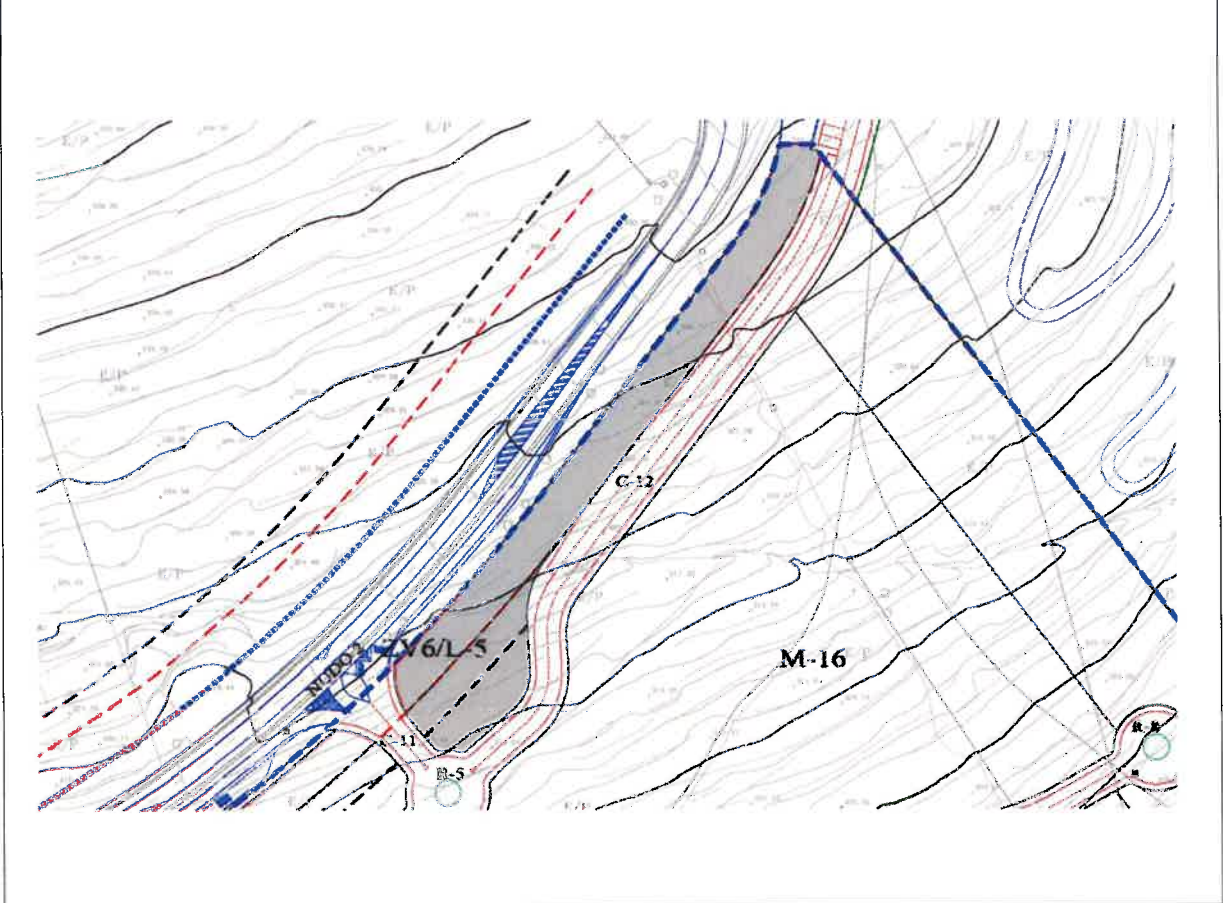
- a) El correspondiente Proyecto de Urbanización, contendrá el ajardinamiento completo, incluido el mobiliario y alumbrado público.
- b) Debido a la posición que ocupa respecto a la zona superior del Sector, esta parcela lineal deberá poseer un ajardinamiento que identifique desde la carretera general, la localización de esta urbanización.
- c) Este espacio libre contendrá, al menos un árbol de porte cada 250 m².
- d) En el caso de ubicarse algún elemento arquitectónico en el interior de la parcela, deberá tenerse en cuenta que tales actuaciones deberán ajustarse a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL “PUEBLO D. THOMAS” LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
62	ZONA VERDE “ZV-6 / L-5”	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Serán de aplicación los artículos 16 a 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 20 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
63	EQUIPAMIENTO DOCENTE: E	1/2

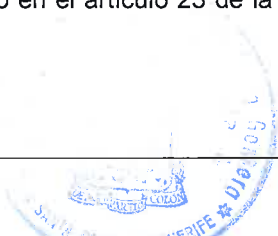
PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Docente
Uso Compatible:	Deportivo
Superficie:.....	5.280 m² suelo
Edificabilidad máxima:	2.500 m² construidos
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,40 metros
Ocupación máxima:	50 %
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros y 5 m al borde de barranco
Nº mínimo de aparcamientos:	10 plazas

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA DOTACIONAL

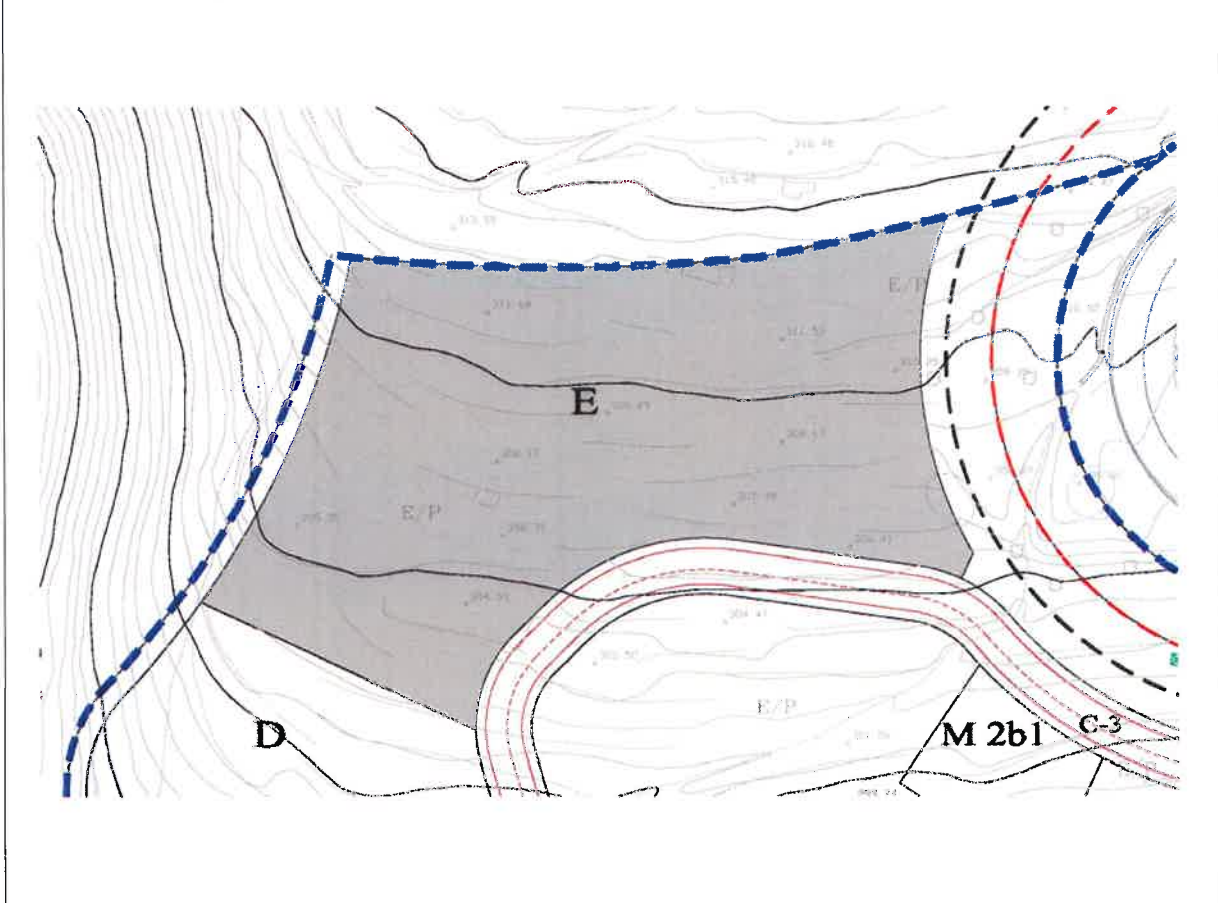
- CONDICIONES PARTICULARES :
- a) En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a cuatro metros medidos desde la cota natural del terreno.
 - b) El cerramiento de la parcela y la línea límite de edificación, se ajustará a lo dispuesto, para las carreteras de interés regional, en el Decreto 131 / 95 de 11 de mayo, del Reglamento de Carreteras de Canarias.
 - c) En caso de que la Administración no utilizara esta parcela para el uso específico de escolar por existir un exceso de plazas ofertadas en la zona, se destinará a uso deportivo, complementando por tanto la dotación prevista en la parcela contigua denominada "D".
 - d) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS" LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
64	EQUIPAMIENTO DOCENTE: E	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA:



CONDICIONES AMBIENTALES:

1. Será de aplicación el artículo 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 22 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental de del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA:	DENOMINACIÓN DE PARCELA:	HOJA:
65	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: D	1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Deportivo
Superficie:.....	2.640 m² suelo
Edificabilidad máxima:	100 m² construidos
Nº máximo de plantas:	2 plantas
Altura máxima:	7,40 metros
Ocupación máxima:	50 %
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:

ABIERTA DOTACIONAL

CONDICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de que las edificaciones se sitúen en el borde del Sector lindante con el barranco de Santiago, éstas se retranquearán al menos 5 metros de dicho borde. Los muros de contención no presentarán alturas superiores a cuatro metros medidos desde la cota natural del terreno.
- b) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

66

DENOMINACIÓN DE PARCELA :

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: D

HOJA :

2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Será de aplicación el artículo 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 22 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :

DENOMINACIÓN DE PARCELA :

HOJA :

67

EQUIP. PÚBLICO Y SOCIAL: S

1/2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS :

Tipo de desarrollo:.....	Proyecto de Ejecución
Uso Característico:.....	Socio-cultural
Uso Compatible:	Comercial
Superficie:.....	1.460 m² suelo (Parcela mínima)
Edificabilidad máxima:	1.320 m² construidos
Nº máximo de plantas:	2 plantas.
Altura máxima:	7,40 metros
Ocupación máxima:	50 %
Retranqueos:.....	½ h ≥ 3 metros
Nº mínimo de aparcamientos:	

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA :

ABIERTA DOTACIONAL

CONDICIONES PARTICULARES :

- a) Será de aplicación lo contenido en el artículo 23 de la normativa urbanística de esta Modificación Puntual de Plan Parcial, respecto al vial C-3

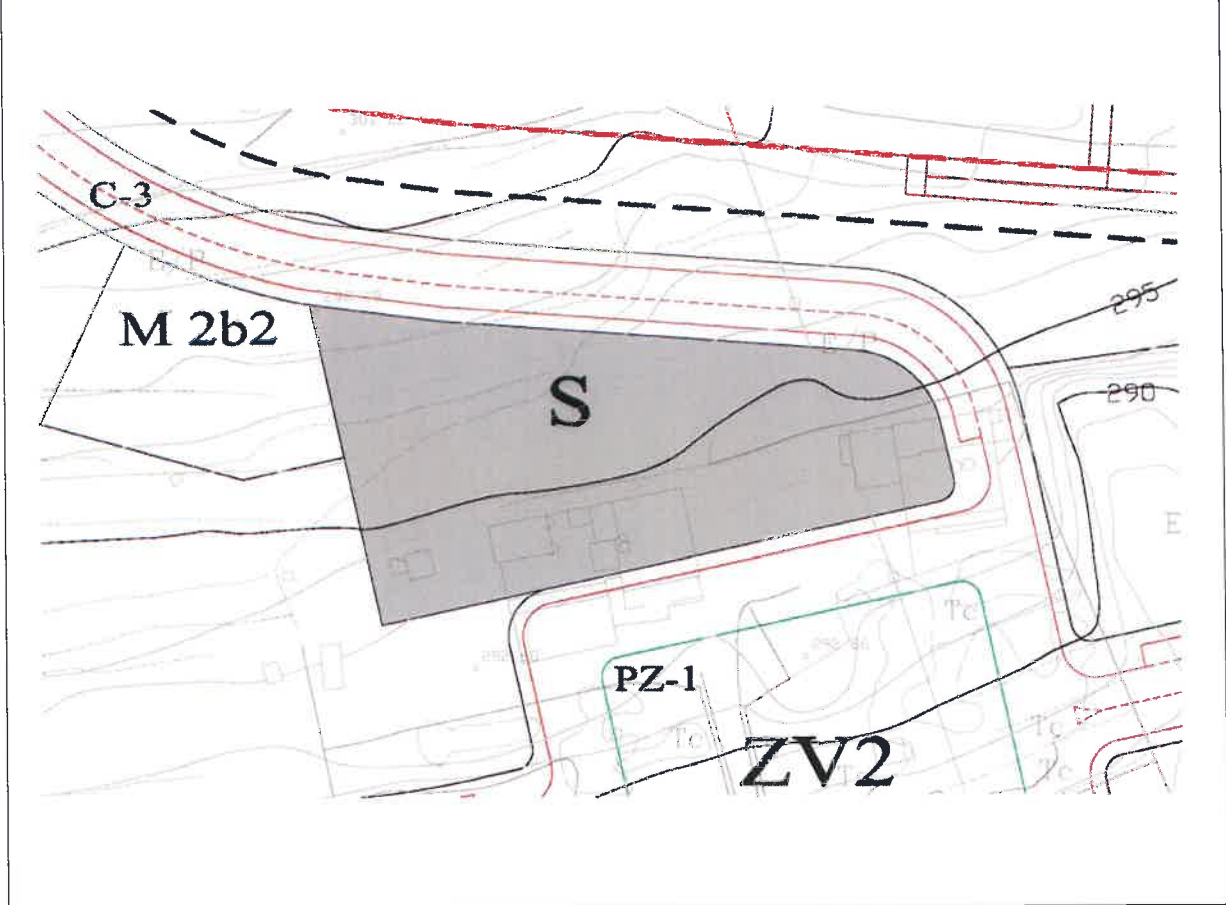


MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL "PUEBLO D. THOMAS"

LOMADA DE TECINA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

FICHA NORMATIVA :	DENOMINACIÓN DE PARCELA :	HOJA :
68	EQUIP. PÚBLICO Y SOCIAL: S	2/2

PLANO INDICATIVO DE PARCELA :



CONDICIONES AMBIENTALES :

1. Será de aplicación el artículo 19 del Título Tercero de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente.
2. De forma específica, será de aplicación el artículo 22 del Título Cuarto, Sección I, de las Ordenanzas Ambientales del Estudio de Contenido Ambiental del Plan Parcial vigente

