

ESTUDIOS DETALLE DE LA PARCELA 2, U.A. EL CALVARIO 1

SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
LA GOMERA
SANTA CRUZ DE TENERIFE

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA Ver firma	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00 Ver sello	- 1/24 -	



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Objeto

1.1.2 Promotor

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento general vigente

1.2.2 Estado actual de la parcela

1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle

1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción

1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta

1.3.3.1 Modificación de la ordenación

1.3.3.2 Medición de las Alturas

1.3.3.3 Alineaciones

1.3.3.4 Rasantes

1.3.3.5 Volúmenes

1.3.3.6 Superficies

1.3.3.7 Cuadro general resultante de la ordenación

1.3.3.8 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general 1

1.3.3.9 Programación y gestión

1.3.3.10 Justificación del contenido documental de la Modificación

1.3.3.11 Cuadro comparativo

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE .				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 2/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	

1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Objeto.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la ordenación de las alturas de una manzana para la implantación de una superficie comercial destinada a supermercado, cumpliendo con las condiciones de accesibilidad y adaptándose a las exigencias del Código Técnico, con entrada en vigor posterior a la redacción del presente Plan General de Ordenación.

El ámbito afectado se circunscribe a la parcela 2 obtenida mediante proyecto de reparcelación de la U.A. EL Calvario 1, en San Sebastián de La Gomera.

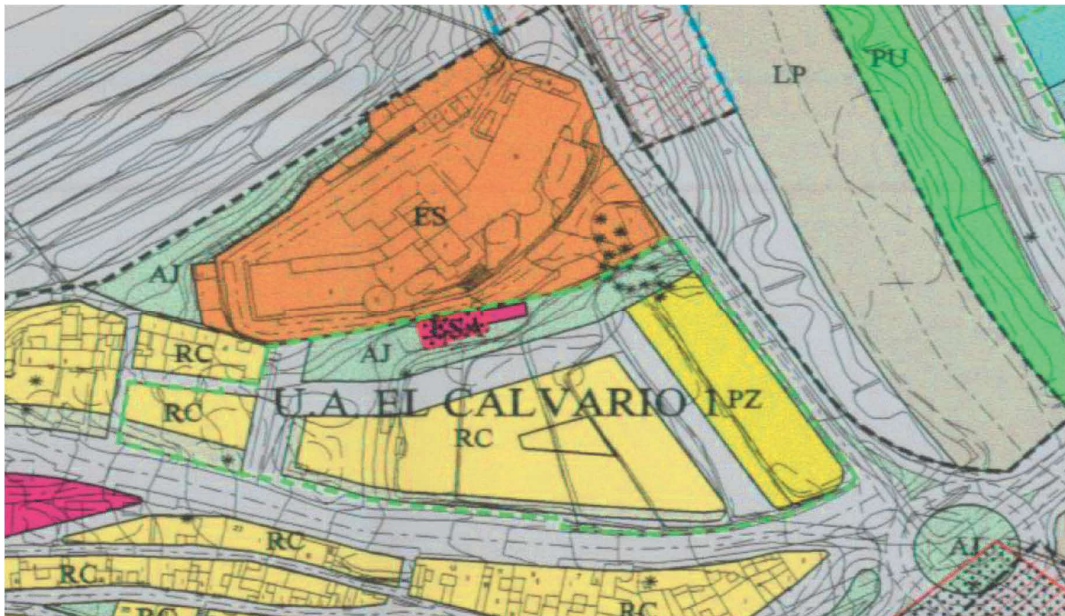
1.1.2 Promotor.

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad **DINOSOL Supermercados S.L.** en calidad de única propietaria de la totalidad de la parcela afectada por este Estudio de Detalle. Tiene CIF B-61742565 y domicilio a efecto de notificaciones en Edificio Ciudadamar – Oficinas, Paseo Fuente de Santa Cruz, nº5, C.P. 38003 – Santa Cruz de Tenerife

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento general vigente.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 28 de julio de 2005, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de San Sebastián de La Gomera aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Canarias el 10 de noviembre de 2006 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 213, lunes 31 de octubre de 2005, Dicho planeamiento delimitaba la unidad de Actuación El Calvario



INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 3/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	



Del proyecto de Reparcelación, se obtienen los datos concernientes a la **Parcela 2** de la que trata el presente Estudio de Detalle y basándonos en la siguiente ficha urbanística:



PARCELA_2
DESCRIPCIÓN:

Se encuentra ubicada en la parte central de la U.A. y ocupa una superficie de **TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECÍMETROS CUADRADOS (3.242,90 m²)** que supone el 35,87 % de la totalidad del suelo.

LINDEROS:

NORTE; Con la vía Central incorporada a la Unidad de Actuación SUR; Con Calle Cañada del Herrero (límite sur de la Unidad de Actuación)
ESTE; Con la vía Este incorporada a la Unidad de Actuación
OESTE;



Con la vía Oeste incorporada a la Unidad de Actuación

TIPOLOGÍA: A.V. (3p).- Alineada a Vial, con tres plantas de altura
USOS: RC.- Residencial Colectiva

EDIFICABILIDAD: 8.346,30 m²
OCUPACIÓN: 2.890,90 m²
JARDÍN PRIVADO: 352,00 m²

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 4/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20



Del cuadro descriptivo de las parcelas lucrativas resultantes se obtienen los datos de la **PARCELA 2**

PARCELA	TIPOLOGÍA/USOS	SUELO		SUP. EDIFICABLE			
		m ² s	%	P.baja m ² c	P.alta m ² c	TOTAL m ² c	
1	1a	A.V(2P)/RC	163,47	1,81%	115,96	115,96	231,92
	1b	A.V(2P)/RC	435,93	4,82%	309,24	309,24	618,48
2		A.V(3P)/RC	3.242,90	35,87%	2.890,90	5.455,40	8.346,30

Le corresponde a la PARCELA 2 una ocupación del 100% del suelo a excepción de la zona verde al frente de la calle Cañada del Herrero y de la calle del Oeste con una superficie de 2.890 m² para la planta baja, el resto de la edificabilidad se desarrolla en planta alta y primera hasta alcanzar, entre las dos plantas, los **5.455,40 m²** con una superficie edificable total de **8.346,30 m²**

1.2.2 Estado actual de la parcela.

En la actualidad, se encuentra en período de adjudicación las obras de urbanización, tras el informe favorable del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera. Dada la configuración de la edificación, se pretende la tramitación del presente estudio de Detalle para la construcción simultánea.

1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.

El presente documento, como ya se ha comentado, tiene como objetivo posibilitar la implantación en la **Parcela nº 2 de la Unidad de Actuación EL Calvario_ 1** de San Sebastián de La Gomera de una superficie comercial destinada a supermercado, para lo que se necesita del reajuste de las Alturas, sin variación de las alineaciones, ocupación ni edificabilidad, cumpliendo con las condiciones de accesibilidad y adaptándose a las exigencias del Código Técnico, con entrada en vigor posterior a la redacción del actual Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera.

1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.

La **parcela 2** ocupa la totalidad de la manzana, las rasantes de las distintas calles provocan una diferencia de nivel que harían inviable la implantación de un supermercado en planta baja, cumpliendo con la accesibilidad En la calle Cañada de Herrero, se pasa de la cota 16,83 a la cota 8,30, es decir una diferencia de 8,53 m.

En la calle del Este, se pasa de la cota 11,70 a la 8,60 lo que supone un incremento de 2,70 metros

En la calle Central, se pasa de la 16,70 a la 11,70, lo que supone un incremento de 5,00 m.

En el Plan general de Ordenación y concretamente las Normas Pormenorizada en su **artículo 4.4.12**

Cuando se actúe por manzanas completas, se podrá alterar la ordenación pormenorizada establecida mediante Estudio de Detalle que deberá cumplir las siguientes condiciones.

- No se podrá aumentar la superficie edificable*
- Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos. No se permite los retranqueos en fachada previamente establecidos.*
- No se podrá superar en más de una planta la altura establecida.*

La iniciativa corresponde a la sociedad Dinosol Supermercados S.I. como propietaria de la parcela 2.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las alturas para conseguir una superficie comercial en un solo nivel.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el Reglamento de Planeamiento de Canarias y concretamente:

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE .				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 5/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	



CAPÍTULO V INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Sección 1ª
Estudios de detalle

Artículo 85.- Objeto y límites.

1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 86.- Procedimiento.

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.
2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sean conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:
 - a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.
 - b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.
 - c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.
 - d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.
 - e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.
 - f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.
 - g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.
 - h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.
 - i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.


En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Hoja 6 de 23

###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHARPE AT_SLP###

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE				
Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 6/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	22-01-2026 13:45:20



1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.

1.3.3.1 Modificación de la ordenación.

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en la ordenación pormenorizada de la Parcela 2 de la UA. EL Calvario 1 de San Sebastián de La Gomera, soporte del edificio comercial sin que conlleve incremento de la superficie edificable.
Las nuevas necesidades surgidas para un edificio de este tipo aconsejan el desarrollo en una sola planta, necesitando, debido a las instalaciones altas que permitan su desarrollo manteniendo los 4,00 metros libres en toda la superficie comercial, para el desarrollo de estanterías y demás mobiliario.

El Art.4.4.9 *Altura máxima de la Edificación* de las Normas de Ordenación Pormenorizadas (NOP) Establece:

- 1. *La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.*

- Una planta y/o 4,00 metros.*
- Dos plantas y/o 7,10 metros.*
- Tres plantas y/o 10, 20 metros.*
- Cuatro plantas y/o 13,30 metros.*
- Cinco plantas y/o 16,40 metros.*

Art. 4.4.10. Medición de la altura.

- 1. *La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 2,50 metros.*
- 2. *Si la diferencia de rasante fuera superior a 2,50 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6,00 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección.
La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante. El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.*
- 3. *En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.*

Art. 4.4.12. Actuaciones en manzanas completas

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

- a) No se podrá aumentar la superficie edificable.*
- b) Se permite variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos. No se permite eliminar los retranqueos en fachada previamente establecidos.*
- c) No se podrá superar en más de una planta la altura establecida.*

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Hoja 7 de 23
###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHARPE AT_SLP###

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 7/24 -	



Esta operación se ve la mejor organización del espacio interior del local coincide con el más favorable. Como consecuencia de los desniveles existentes en las calles circundantes, justo en la intersección entre Cañada de Herrero y Calle del Este, se crea una planta más, que va perdiendo altura, hasta quedar por debajo de la rasante a los 17,20 metros por Cañada de Herrero en cota 10,80 y en 43,80 en la calle del Este, este tramo se utilizaría como acceso al sótano y a la planta comercial.

Se plantea mantener las alineaciones de fachada impuesto por el Plan General en todo su contorno, así como el fondo máximo edificable en la planta superiores, solo aumentando las alturas de las plantas consistentes en:

- Planta baja, altura libre 4,00 m.
- Planta primera, altura libre 2,70 m.
- Planta segunda, altura libre 2,70 m.

La altura total de la edificación sería:

Propuestas		previstas en el PGO
Nº de plantas	3/4	3
<hr/>		
Total.... 10,40		10,20* (<i>artículo 4.4.9 PGO</i>)

En la confluencia entre las calles Cañada de Herrero y calle del Este, se superaría el número de plantas, en base al *artículo 4.4.12 Actuaciones en manzanas completas* pasaríamos a incrementar una planta y tener cuatro en lugar de tres, para lograr el acceso en ese punto, cumpliendo con los apartados a), b) y c) del mencionado artículo.

En ese caso las alturas se establecerían en:

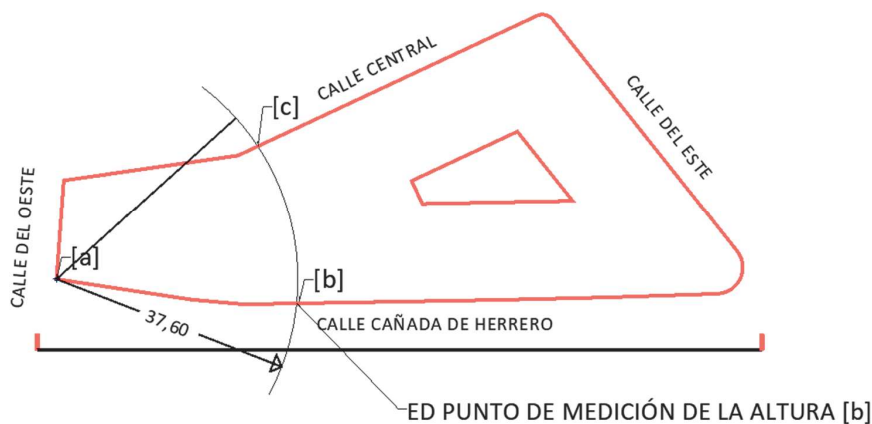
Propuestas		previstas en el PGO
Nº de plantas	4	3
<hr/>		
Total	13,50*	13,30* (<i>artículo 4.4.9 PGO</i>)

*Altura prevista para 4 plantas

*Medidas en el punto medios de la fachada a calle Cañada de Herrero.

1.3.3.2 Medición de las Alturas.

Se prevé la aplicación de las alturas tomando como referencia dos planos contenidos en la citada manzana, el primero de ellos, coincide con el área contenida en un **círculo de 37,60 m.** aplicado en la esquina entre las calles del Oeste y Cañada de Herrero en cota +23,70 s.n.m* a 11,00 m de altura respecto a la rasante de la calle Cañada de Herrero. El segundo plano, a cota +23,10 s.n.m* a 10,40 m, medidos en el mismo punto de aplicación de la altura anterior
*s.n.m (sobre el nivel del mar, cota absoluta)



INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 8/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	22-01-2026 13:45:20



**1.3.3.3 Alineaciones.**

No se modifican las alineaciones, manteniendo las previstas en el PGO y concretamente en U.A. El Calvario 1 .

1.3.3.4 Rasantes.

No se modifican las rasantes de la parcela establecidas en La U.A: el Calvario1 y en el desarrollo del Proyecto de Urbanización aprobado.

1.3.3.5 Volúmenes.

Los volúmenes no están delimitados, pero si las alturas, la distribución de las plantas mantiene una planta menos por la calle Oeste, compensándose la planta de más en la confluencia de la calle del Este con la calle Cañada de Herrero.

1.3.3.6 Superficies.

Se mantienen las superficies establecidas en el desarrollo de la U.A. El Calvario 1, aprobadas.

PARCELA	TIPOLOGÍA/USOS	SUELO		SUP. EDIFICABLE PREVISTAS		
		m ² s	%	P.baja m ² c	P.alta m ² c	TOTAL m ² c
2	A.V(3P)/RC	3.242,90	35,87%	2.890,90	5.455,40	8.346,30

Si desglosamos las superficies por plantas, obtendríamos:

PLANTA	PREVISTO PGC en m ²
PLANTRA ACCESO	-
PLANTA BAJA	2.890,90
PLANTA PRIMERA	2.727,70
PLANTA SEGUNDA	2.727,70
TOTAL	8.346,30

1.3.3.7 Cuadro general resultante de la ordenación.

Superficie suelo	3.242,90 m ²
Edificabilidad	8.346,30 m ²
Jardín delantero	352,00 m ²
Ocupación máxima	2.890,90 m ²
Altura	B+III (11,50 m. medidos en el punto medio de la fachada por Cañada de Herrero)
Usos	Comercial / Residencial en manzana completa
Tipología	Alineada a vial (4P) RC

1.3.3.8 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general.

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera:

- No se reducen las anchuras de viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.
- En ningún caso origina aumento de edificabilidad.
- No supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación.
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- No modifica la tipología de la edificación exigida.
- No deja medianerías vistas en las nuevas edificaciones que se proyecten, debido a establecerse en una manzana completa.
- No se modifican las alineaciones.
- No se modifican las rasantes
- No Modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- No Incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- No Suprime, ni reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.
- En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE .		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 9/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20

**1.3.3.9 Programación y gestión.**

El desarrollo y ejecución de este Estudio de Detalle sólo requiere la materialización de las obras del edificio comercial/residencial. La sociedad promotora es la titular del edificio completo y tiene programado el inicio de las obras de ejecución tan pronto como se obtenga la correspondiente licencia municipal.

En este sentido se propone como plazo para solicitar licencia de obras una semana desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ya que se pretende paralelamente la redacción del proyecto básico.

1.3.3.10 Justificación del contenido documental de la Modificación

Se regula mediante el *artículo 134. Instrumentos complementarios Y 150.4* de la Ley 4/2017 de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*

** 4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto. (Artículo 147. Elaboración y aprobación).*

El *artículo 85 Objetos y Límites* y el *artículo 86 Procedimiento* del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Además, que el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la ordenación pormenorizada resultante de la propuesta.

1.3.3.11 Cuadro comparativo.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General:

PARCELA	TIPOLOGÍA/USOS	SUELO		SUP. EDIFICABLE PREVISTAS			SUP. EDIFICABLE PROPUESTAS		
		m ² s	%	P.baja m ² c	P.alta m ² c	TOTAL m ² c	P.baja m ² c	P.alta m ² c	TOTAL m ² c
2	A.V(3P)/RC	3.242,90	35,87%	2.890,90	5.455,40	8.346,30	2.890,90	5.455,40	8.346,30

PLANTA	S/REPARCELACIÓN	PROPUESTA E/D
ACCESO		175.00 m ²
BAJA	2.890.90 m ²	2.890.90 m ²
PRIMERA	2.727.70 m ²	2.727.70 m ²
SEGUNDA	2.727.70 m ²	-175.00 m ² 2.552.70 m ²
TOTAL	8.346.30 m²	8.346.30 m²

San Sebastián de La Gomera, a la fecha de la firma

Ernesto Mendoza Méndez Isidro Rodríguez Molina J. Cecilio Hernandez Rodríguez-J. Julian Pérez González
INGEPRO S.L.P. **IRM ARQUITECTURA** **TAHERPE A.T. S.L.P.**

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE .		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 10/24 - Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20	



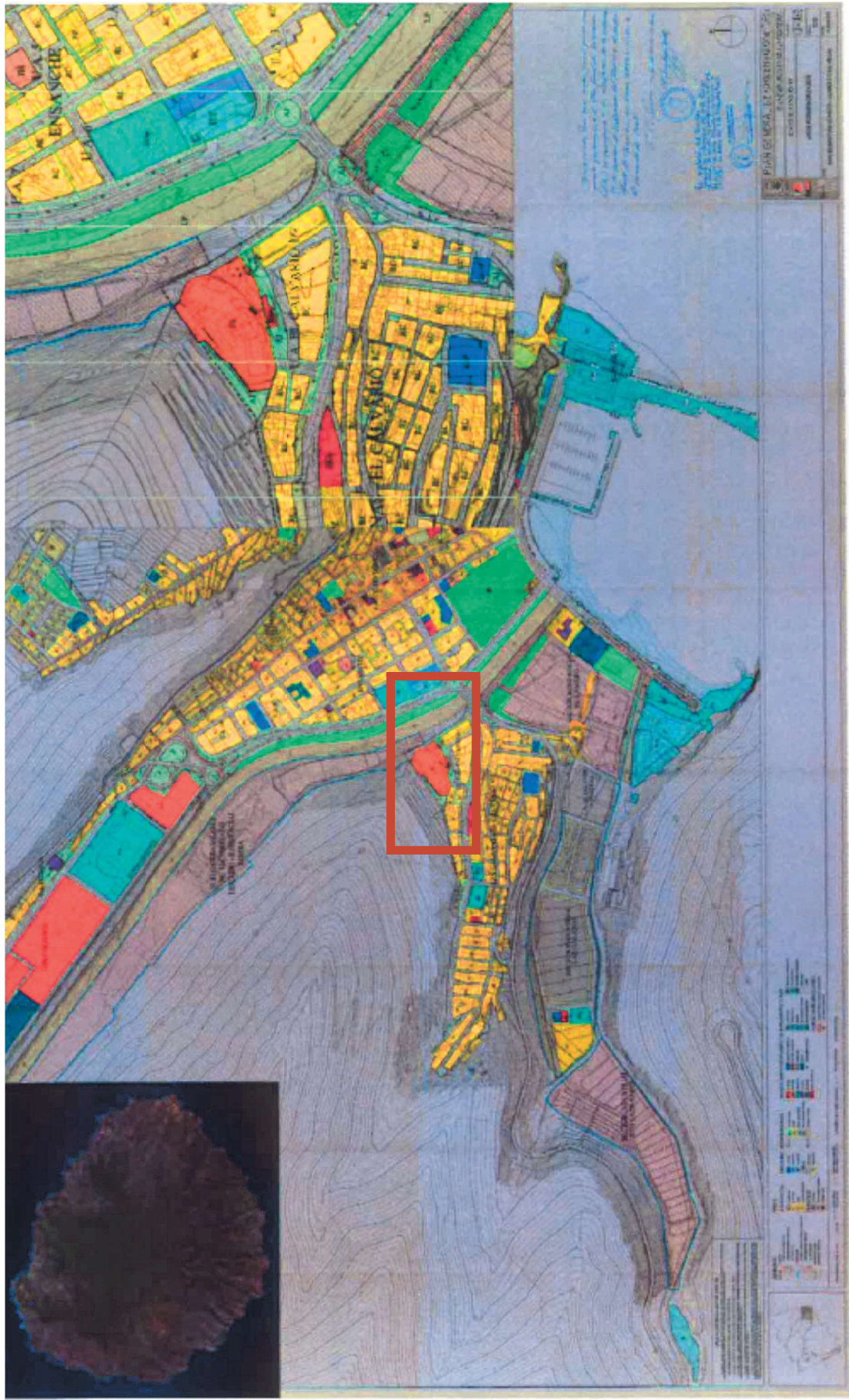
2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 11/24 -	



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2, U.A. EL CALVARIO 1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/ TAHERPE A.T. S.L.P.

Hoja 12 de 23

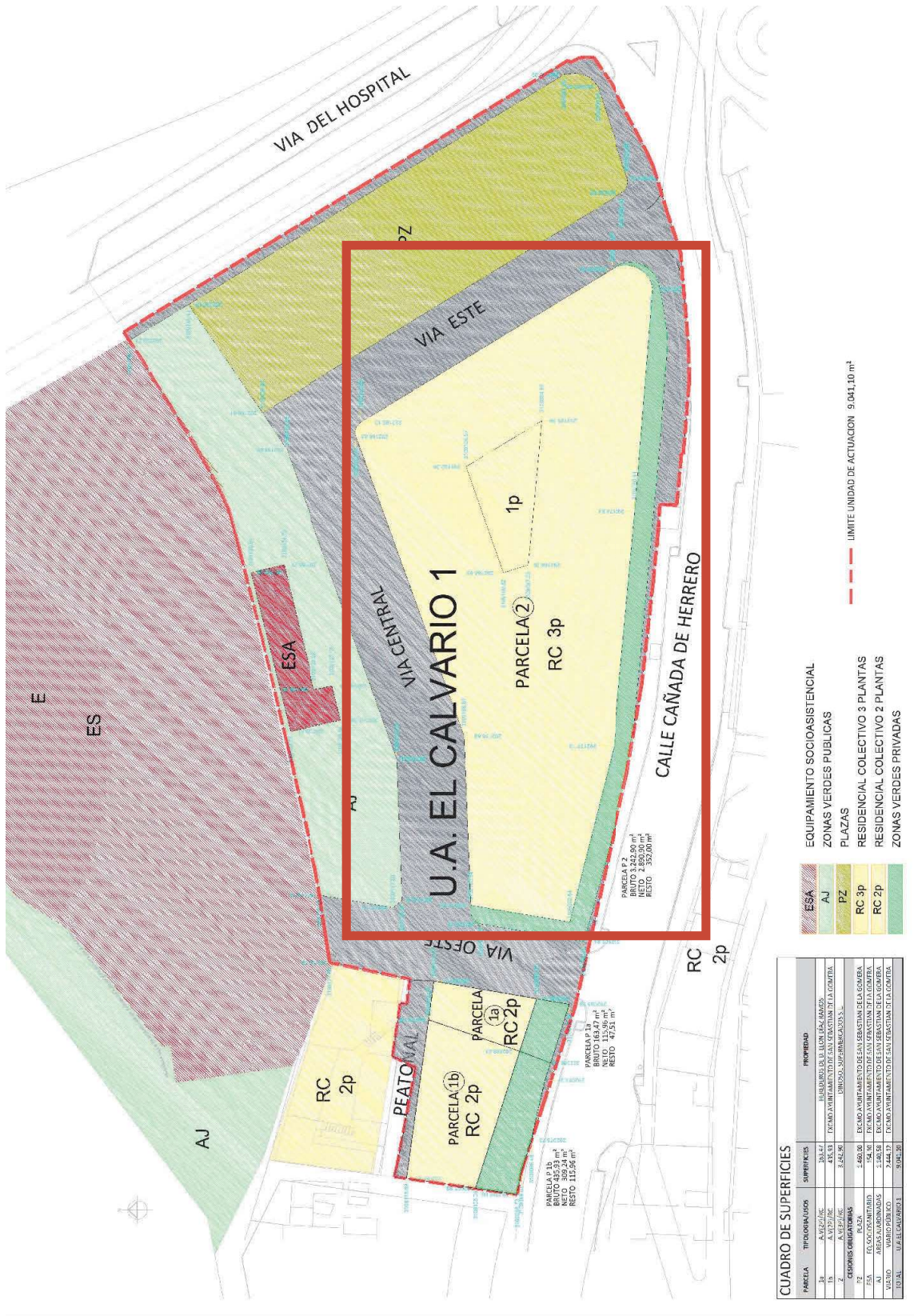
###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP###

Firmado por:	MARÍA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21
N° expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE		
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 12/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20





ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2, U.A. EL CALVARIO 1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	TIPO/USOS	SUPERFICIES	PROPIEDAD
1a	A-1/2/3/4/5/6	354,67	HEREDIAS DE LA ALON, S.A. BRANCO
1b	A-1/2/3/4/5/6	474,61	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
2a	A-1/2/3/4/5/6	3.452,96	UNION SOCIAL SUPERMERCADOS S.L.
2b	A-1/2/3/4/5/6	3.452,96	UNION SOCIAL SUPERMERCADOS S.L.
PZ	PLAZA	1.400,00	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
ES	EQUIPAMIENTO SOCIOASISTENCIAL	546,36	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
AJ	ZONAS VERDES PUBLICAS	2.146,91	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
RC 2p	RESIDENCIAL COLECTIVO 2 PLANTAS	3.008,36	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
RC 3p	RESIDENCIAL COLECTIVO 3 PLANTAS	3.008,36	ECOMO AVANTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
TOTAL		9.041,10	

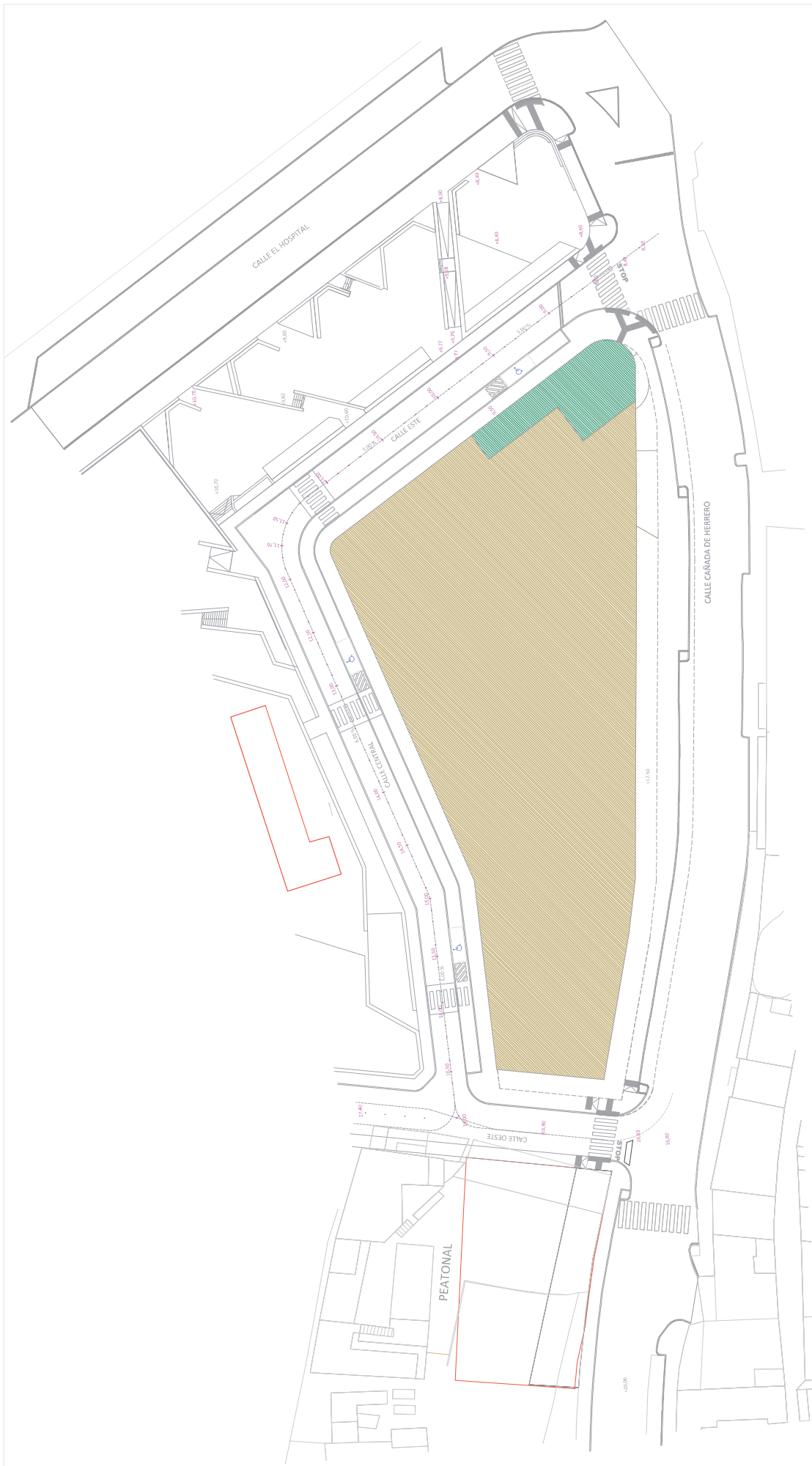
INGEPRO S.L.P./IRM ARQUITECTURA/TAHERPE A.T. S.L.P.

Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE	
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20





UNIDAD DE ACTUACION EL CALVARIO 1	PARCELA	2	
LINDEROS: NORTE: VIA CENTRAL DE LA U.A. SUR: CALLE CAÑADA DEL HERRERO ESTE: VIA ESTE DE LA U.A. OESTE: VIA OESTE DE LA U.A.		ADJUDICATARIO: DINOSOL SUPERMERCADOS S.L. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN PLANTAS 2 y 3 DE 15,00 mts.	
DATOS DE LA PARCELA	SUPERFICIE EN PLANTA	NÚMERO DE PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRU DA
SUPERFICIE	2.890,80 m ²	3	8.375,40 m ²
ESPACIO LIBRE PRIVADO	342,05 m ²	-	-
TOTAL SUELO	3.232,85 m ²	-	-
TIPOLOGÍA	A.V.(3P)/RC	EDIFICABILIDAD MAXIMA	8.375,40 m ²
ALINEADA A VIAL/RESIDENCIAL COLECTIVA	UDAs	UDAs	9.820,80 m ²
CARGAS : POSEE UNA PARTICIPACIÓN DEL 100 % DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y URBANIZACIÓN			



DINOSOL Supermercados S.L.
U.A. EL CALVARIO_1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

USOS PREVISTOS



EDIFICABILIDAD		PROPUESTA/E/D
PLANTA	S/REPARCELACION	
ACCESO		175,00 m²
B.A.A	2.890,90 m²	2.890,90 m²
PRIMERA	2.727,70 m²	2.727,70 m²
SEGUNDA	2.727,70 m²	2.552,70 m²
TOTAL	8.346,30 m²	8.346,30 m²

USOS BAJO RASANTE PREVISTOS POR NIVELES.- NIVEL SÓTANO - 1

###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP##

Hoja 15 de 23

PLANTA SOTANO - 1





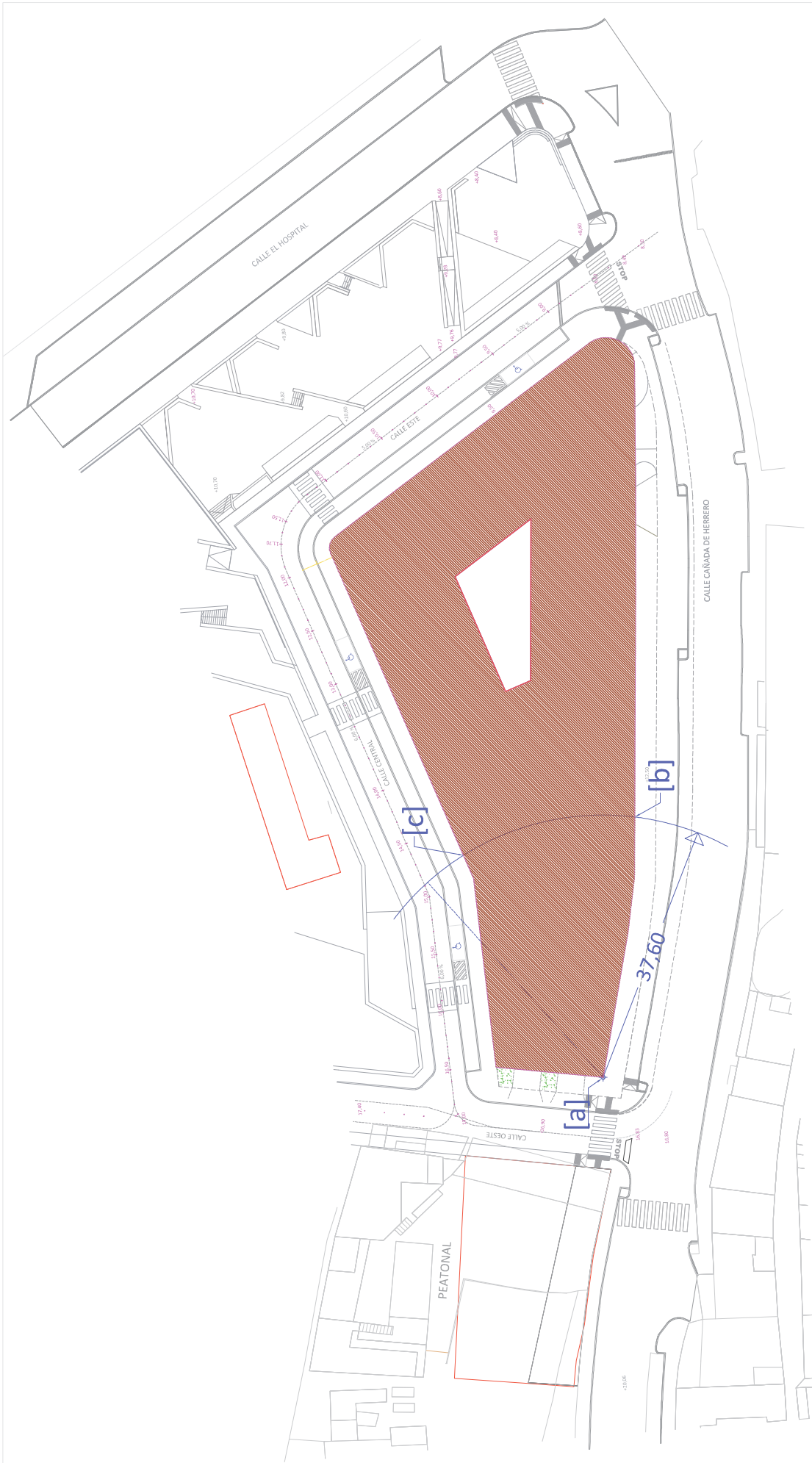
DINOSOL Supermercados S.L.
 U.A. EL CALVARIO_1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

EDIFICABILIDAD		PROPOSTA E/D
PLANTA	S/REPARCELACION	
ACCESO		175,00 m ²
BAJA	2.890,90 m ²	2.890,90 m ²
PRIMERA	2.727,70 m ²	2.727,70 m ²
SEGUNDA	2.727,70 m ²	2.552,70 m ²
TOTAL	8.346,30 m²	8.346,30 m²



FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP_## Hoja 16 de 23





DINOSOL Supermercados S.L.
 U.A. EL CALVARIO_1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

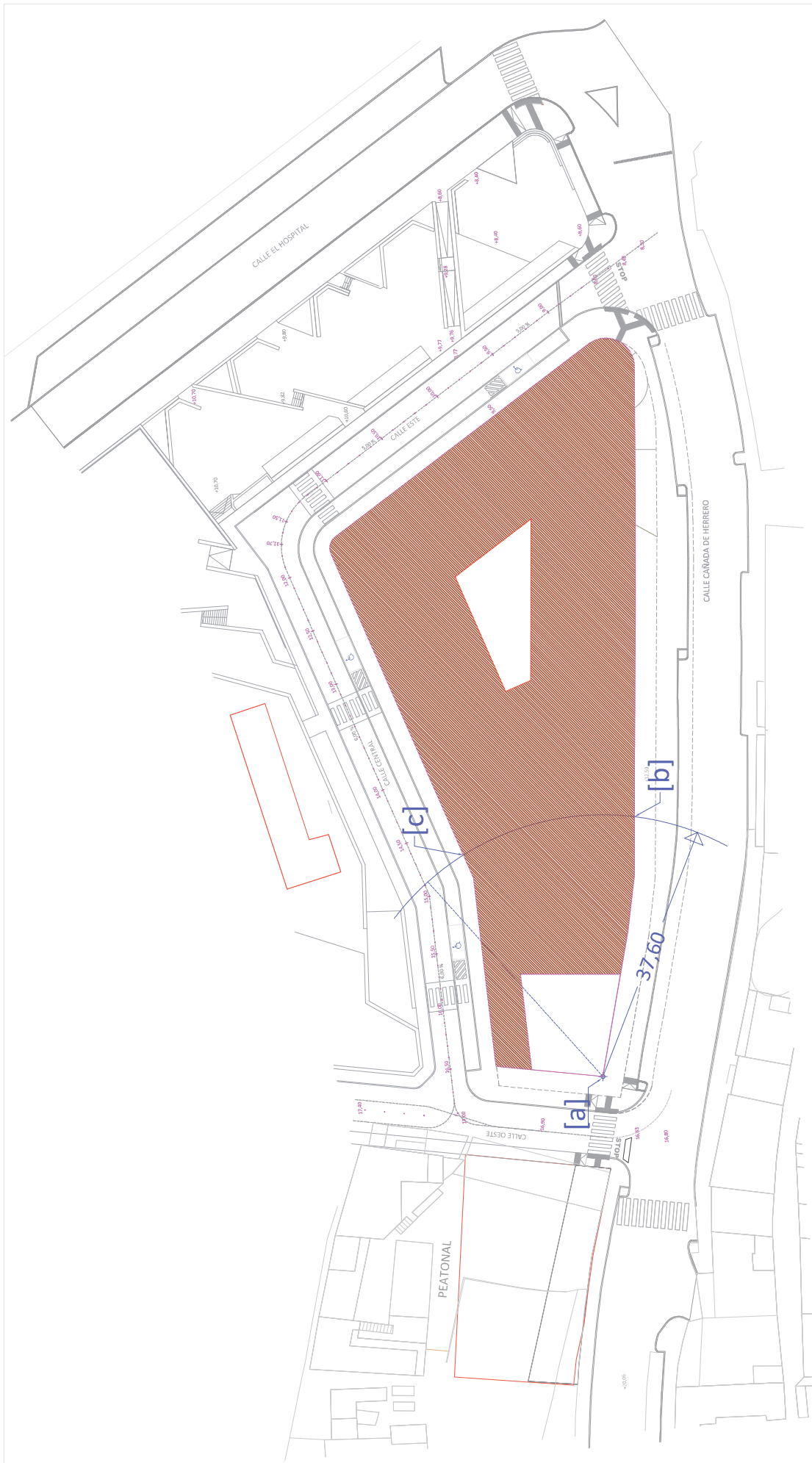
PLANTA OFICINA Y PLANTA SEGUNDA

PLANTA	EDIFICABILIDAD S/REPARCELACION	PROPUESTA/E/D
ACCESO		175,00 m ²
BAA	2.890,90 m ²	2.890,90 m ²
PRIMERA	2.727,70 m ²	2.727,70 m ²
SEGUNDA	2.727,70 m ²	2.552,70 m ²
TOTAL	8.346,30 m²	8.346,30 m²



USOS SOBRE RASANTE PREVISTOS POR NIVELES.- NIVEL PLANTA PRIMERA





DINOSOL Supermercados S.L.
 U.A. EL CALVARIO_1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

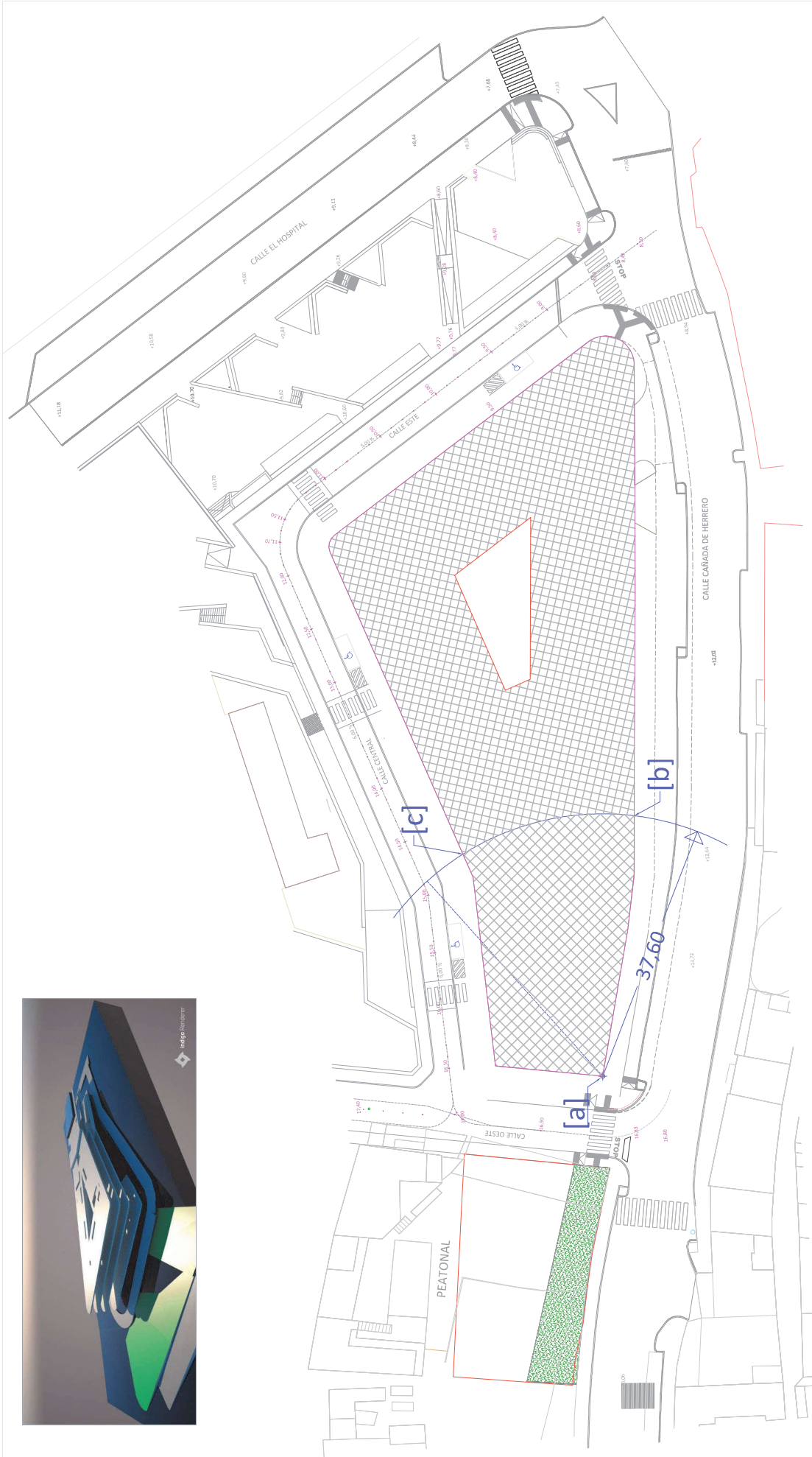
PLANTA	EDIFICABILIDAD S/ REPARCELACION	PROYECTA/E/D
ACCESO		175,00 m ²
BAJA	2.890,90 m ²	2.890,90 m ²
PRIMERA	2.727,70 m ²	2.727,70 m ²
SEGUNDA	2.727,70 m ²	2.727,70 m ²
TOTAL	8.346,30 m²	8.346,30 m²



USOS SOBRE RASANTE PREVISTOS POR NIVELES.- NIVEL PLANTA SEGUNDA
 Hoja 18 de 23

###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP##





DINOSOL Supermercados S.L.
U.A. EL CALVARIO_1.- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

PLANTA DE CUBIERTAS

EDIFICABILIDAD	S/ REPARCELACION	PROPUESTA/E/D
ACCESO		175,00 m ²
BAJA	2.890,90 m ²	2.890,90 m ²
PRIMERA	2.727,70 m ²	2.727,70 m ²
SEGUNDA	2.727,70 m ²	2.552,70 m ²
TOTAL	8.346,30 m²	8.346,30 m²

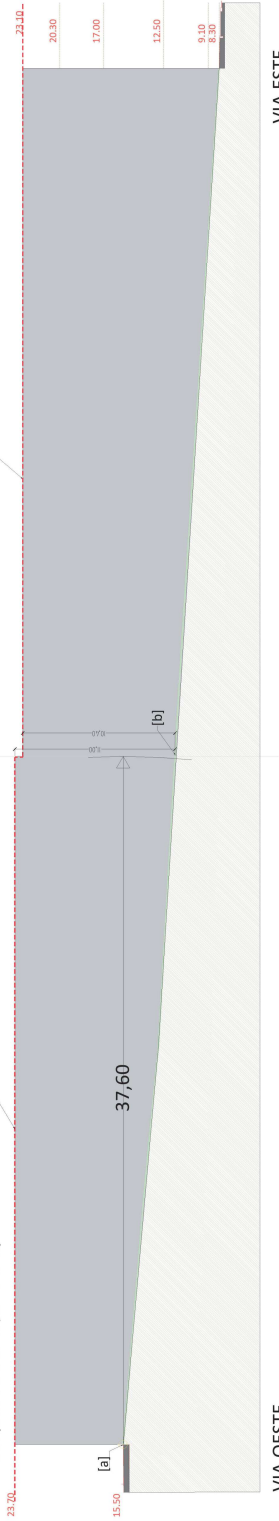
- APARCAMIENTO
- COMERCIAL
- RESIDENCIAL
- CUBIERTA

USOS SOBRE RASANTE PREVISTOS POR NIVELES.- NIVEL CUBIERTA
###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP##
Hoja 19 de 23

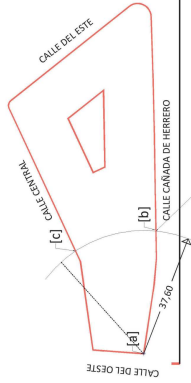
MEDICIÓN DE ALTURAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Para la aplicación de las alturas se toman como referencia dos planos contenidos en la citada manzana, el primero de ellos, coincide con el área contenida en un círculo de 37,60 m. aplicado en la esquina entre las calles del Oeste y Cañada de Herrero [a] y a cota +23,70 s.n.m.* que corresponde a la rasante de la calle Cañada de Herrero en el punto [b].

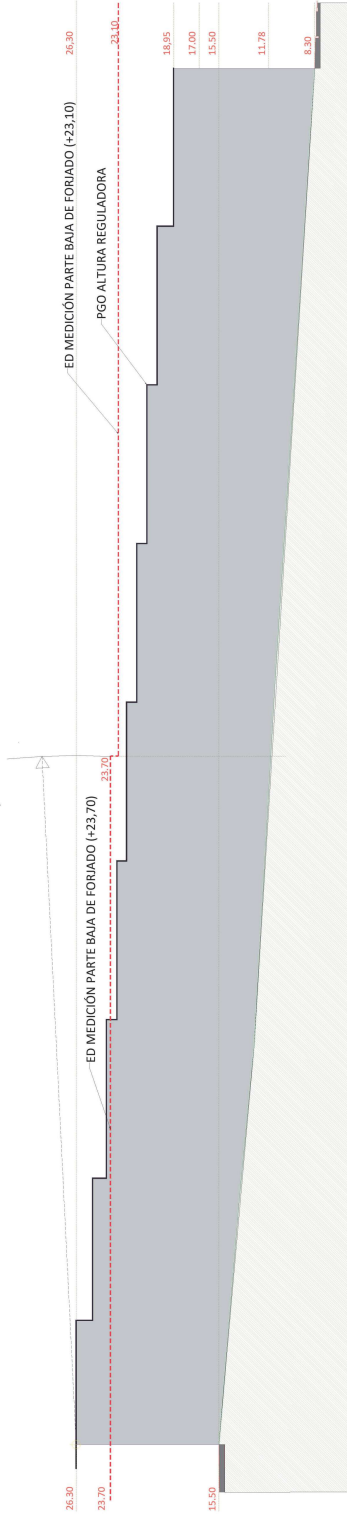
El segundo plano, a cota +23,10 s.n.m. que corresponde a 10,40 m de altura, medidos en el mismo punto de aplicación de la altura anterior [b] ED APLICADA A LA PARTE BAJA DE FORIADO (+23,10) *s.n.m. (sobre el nivel del mar, cota absoluta)



VIA OESTE FACHADA A CALLE CAÑADA DE HERRERO VIA ESTE

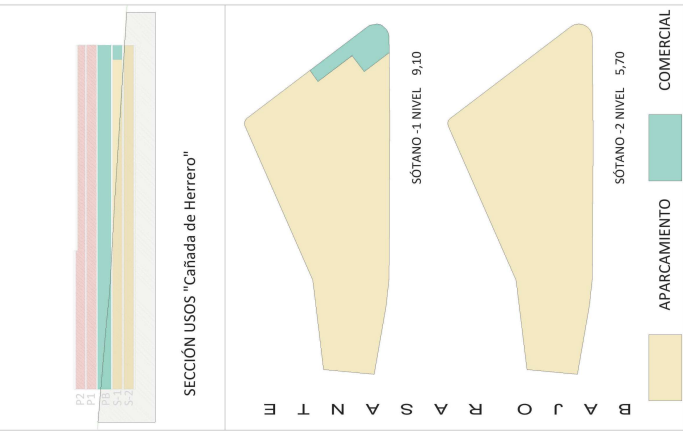
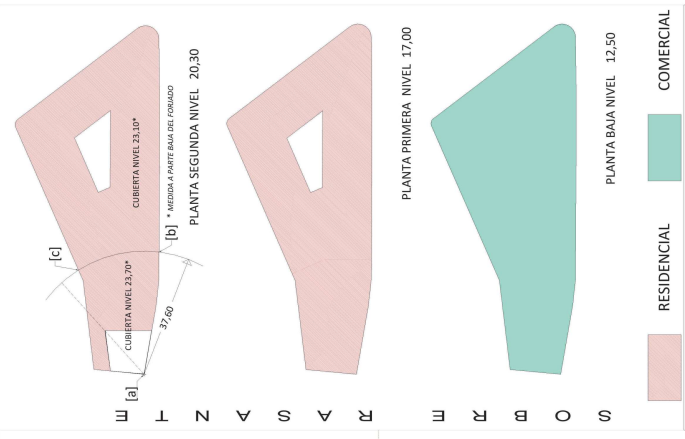


**MEDICIÓN DE ALTURAS PREVISTAS EN EL PGO.- ARTÍCULO 4.4.10.2
MEDICIÓN DE ALTURAS PARA DIFERENCIAS DE RASANTES SUPERIORES A 2,50**



VIA OESTE ALZADO A CALLE CAÑADA DE HERRERO VIA ESTE

MEDICIÓN DE LAS ALTURAS POR FACHADA A CAÑADA DE HERRERO



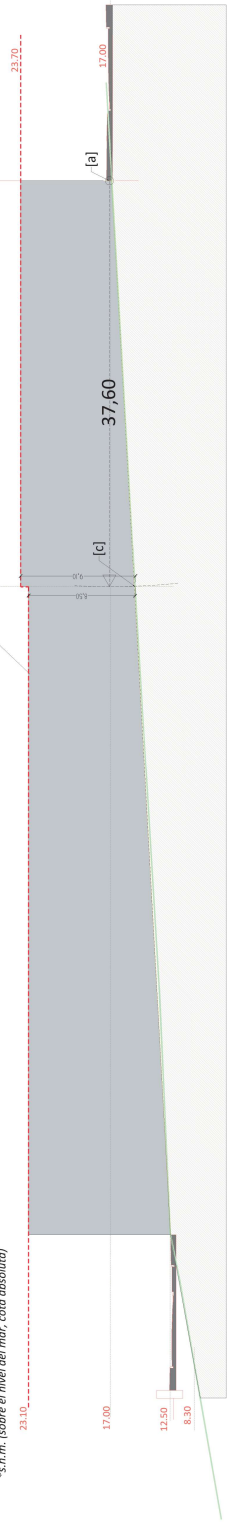
Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE	
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20



MEDICIÓN DE ALTURAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

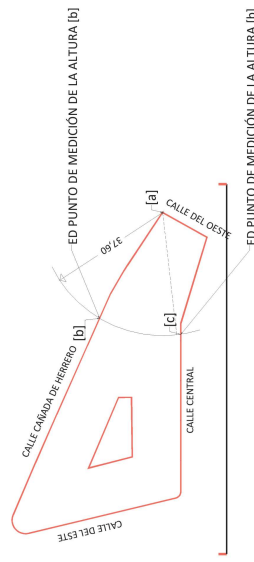
Para la aplicación de las alturas se toman como referencia dos planos contenidos en la citada manzana, el primero de ellos, coincide con el área contenida en un círculo de 37,60 m. aplicado en la esquina entre las calles del Oeste y Cañada de Herrerro [a] y a cota +23,70 s.n.m* que corresponde a 9,10 m de altura respecto a la rasante de la calle Central en el punto [c].

El segundo plano, a cota +23,10 s.n.m. que corresponde a 8,50 m de altura, medidos en el mismo punto de aplicación de la altura anterior [c] *s.n.m. (sobre el nivel del mar, cota absoluta)

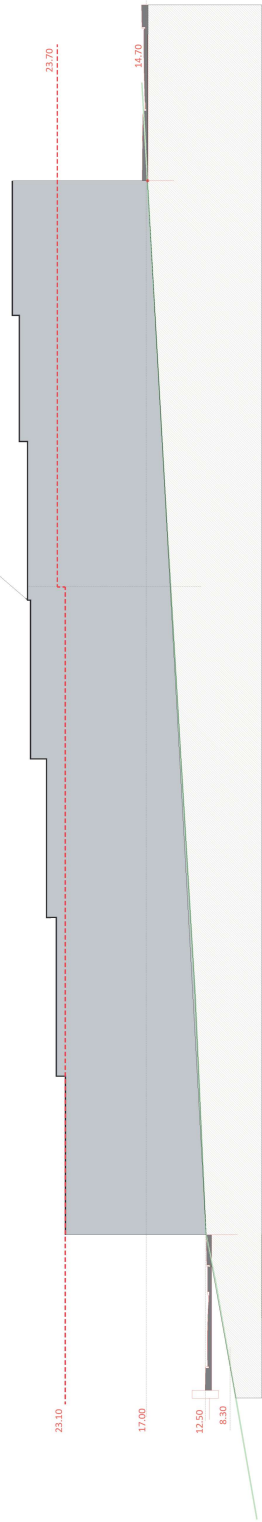


VIA ESTE
FACHADA A CALLE CENTRAL

VIA OESTE

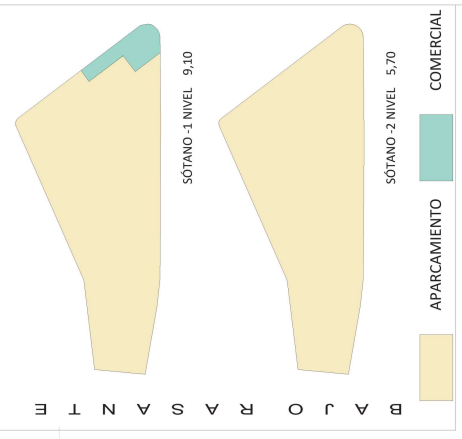
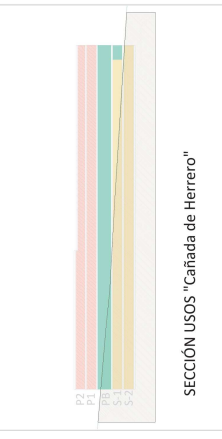
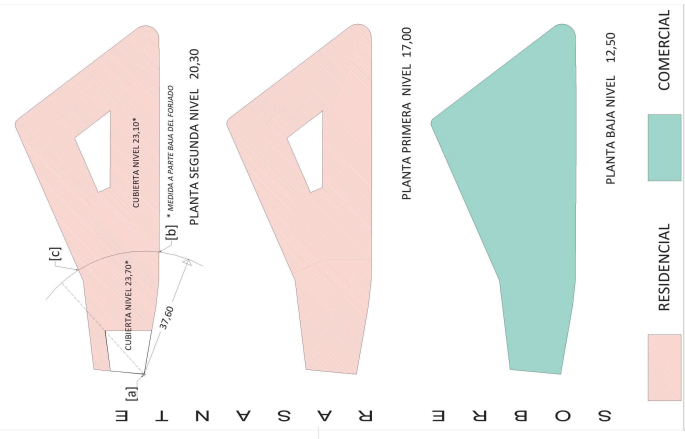


**MEDICIÓN DE ALTURAS PREVISTAS EN EL PGO.- ARTÍCULO 4.4.10.2
MEDICIÓN DE ALTURAS PARA DIFERENCIAS DE RASANTES SUPERIORES A 2,50**



VIA OESTE
FACHADA A CALLE CENTRAL

VIA OESTE



MEDICIÓN DE LAS ALTURAS POR FACHADA A CALLE CENTRAL

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha:	13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE				
Fecha de sellado electrónico:	13-01-2026 10:34:00	- 21/24 -	Fecha de emisión de esta copia:	22-01-2026 13:45:20

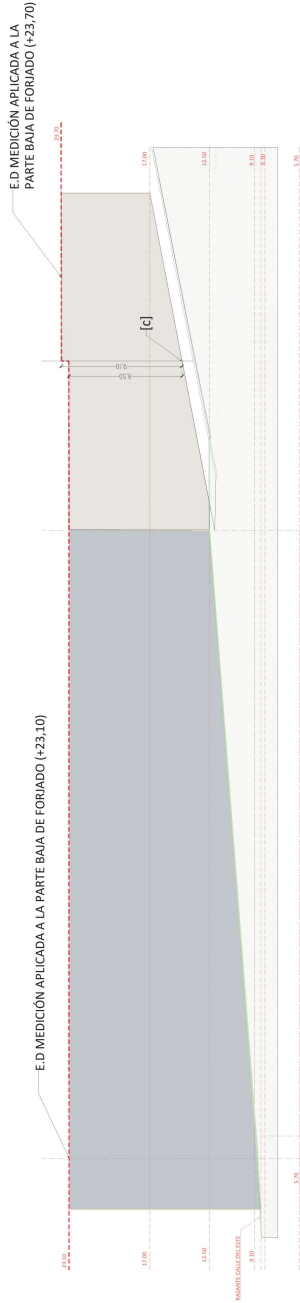


MEDICIÓN DE ALTURAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

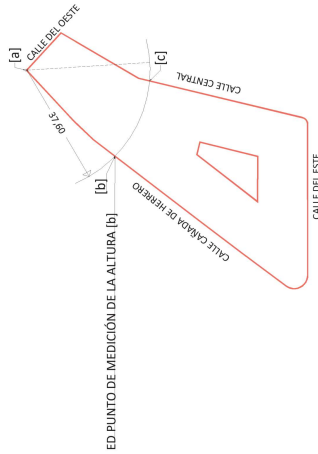
Para la aplicación de las alturas se toman como referencia dos planos contenidos en la citada manzana, el primero de ellos, coincide con el área contenida en un círculo de 37,60 m. aplicado en la esquina entre las calles del Oeste y Cañada de Herrerro [a] y a cota +23,70 s.n.m.* que corresponde a 9,10 m de altura respecto a la rasante de la calle Central en el punto [c].

El segundo plano, a cota +23,10 s.n.m. que corresponde a 8,50 m de altura, medidos en el mismo punto de aplicación de la altura anterior [c]

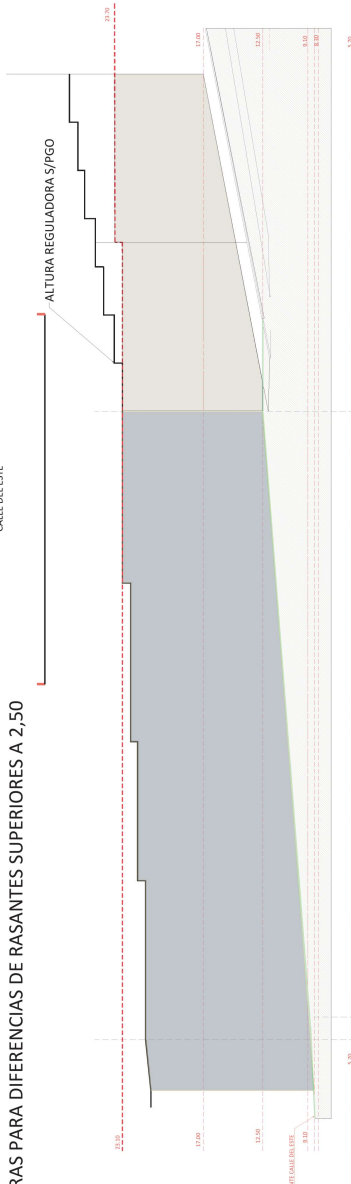
*s.n.m. (sobre el nivel del mar, cota absoluta)



ALZADO CALLE DEL ESTE

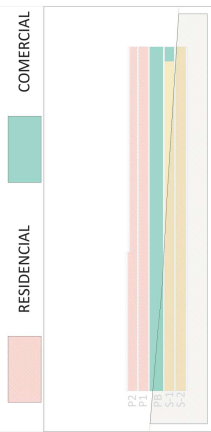
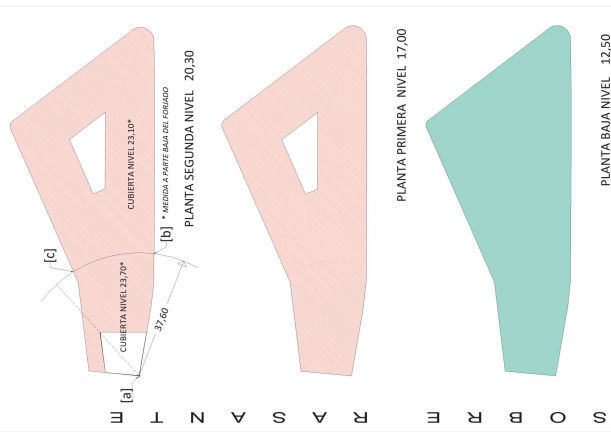


MEDICIÓN DE ALTURAS PREVISTAS EN EL PGO.- ARTÍCULO 4.4.10.2
MEDICIÓN DE ALTURAS PARA DIFERENCIAS DE RASANTES SUPERIORES A 2,50

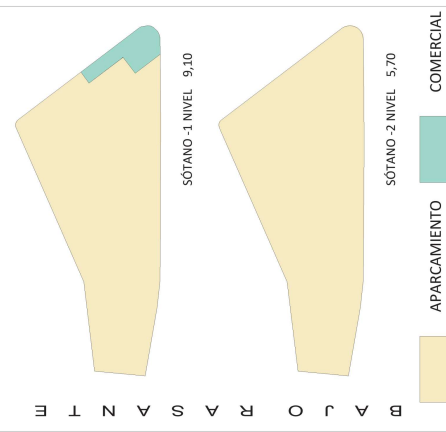


ALZADO CALLE DEL ESTE

MEDICIÓN DE LAS ALTURAS POR FACHADA A CALLE DEL ESTE



SECCIÓN USOS "Cañada de Herrerro"



Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA

Fecha: 13-01-2026 09:21:21

Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE
Comprobación CSV: <https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE>

Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00

- 22/24 -

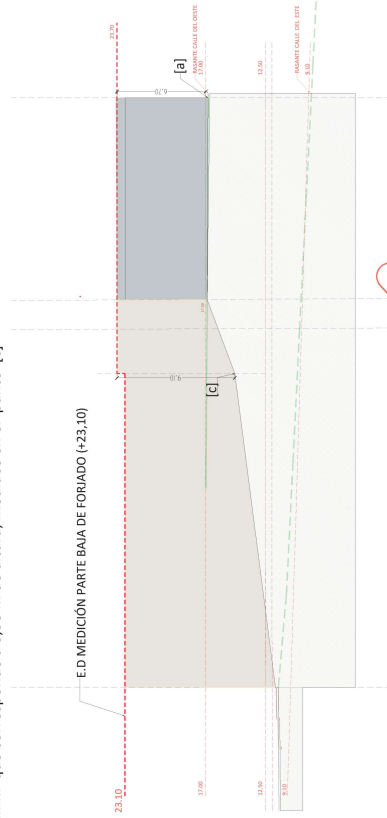
Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20



MEDICIÓN DE ALTURAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

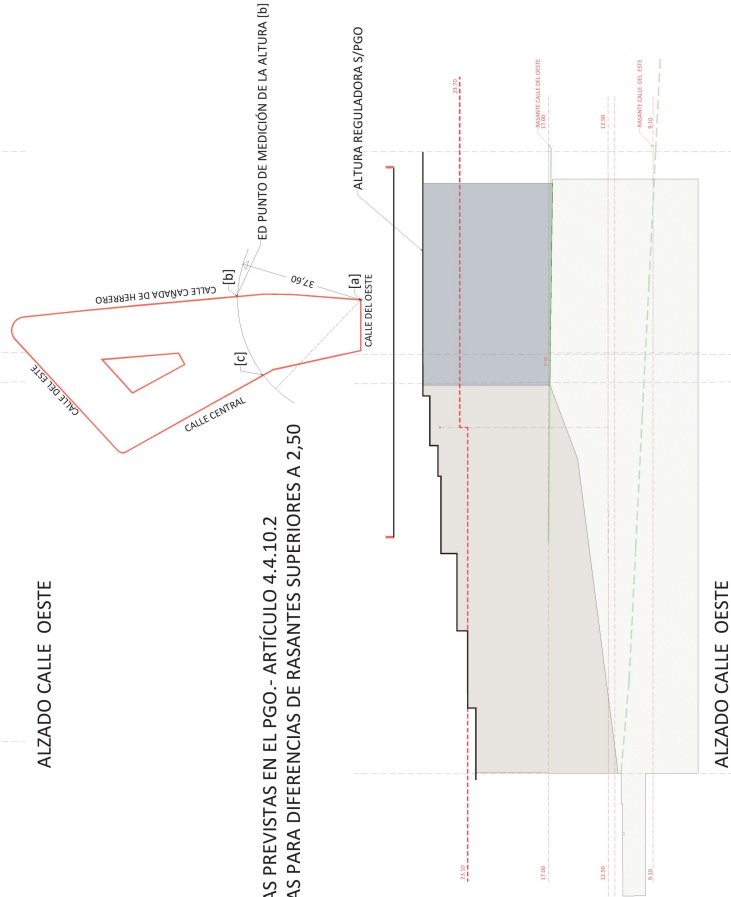
Para la aplicación de las alturas se toman como referencia dos planos contenidos en la citada manzana, el primero de ellos, coincide con el área contenida en un círculo de 37,60 m. aplicado en la esquina entre las calles del Oeste y Cañada de Herrero [a] y a cota +23,70 s.n.m* que corresponde a 6,70 m de altura respecto a la rasante de la calle Oeste en el punto [a].

El segundo plano, a cota +23,10 s.n.m. que corresponde a 8,50 m de altura, medidos en el punto [c]



ALZADO CALLE OESTE

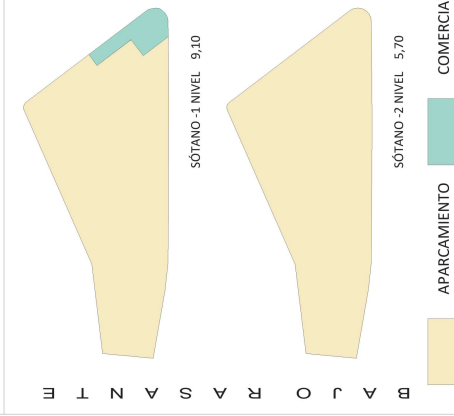
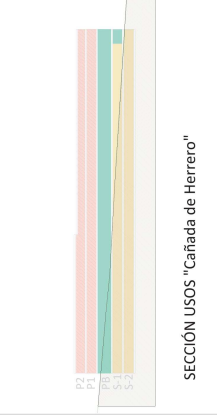
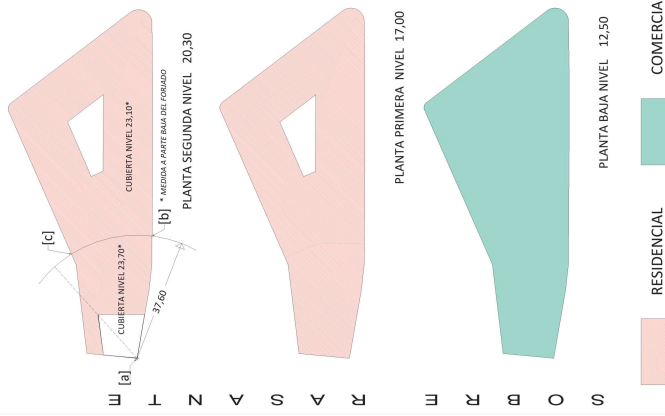
**MEDICIÓN DE ALTURAS PREVISTAS EN EL PGO.- ARTÍCULO 4.4-10.2
MEDICIÓN DE ALTURAS PARA DIFERENCIAS DE RASANTES SUPERIORES A 2,50**



MEDICIÓN DE LAS ALTURAS POR FACHADA A CALLE DEL OESTE

###FIRMADO DIGITALMENTE_INGEPRO_SLP_IRM_ARQUITECTURA_TAHERPE_AT_SLP##

Hoja 23 de 23



Firmado por: MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA

Fecha: 13-01-2026 09:21:21

Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE
Comprobación CSV: <https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE>

Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00

- 23/24 -

Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20





AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento del “**Estudio de Detalle UA- EL CALVARIO 1**”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera, compuesto por veintitrés (23) páginas, ha sido Aprobado Definitivamente, por Acuerdo Plenario en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 01 de diciembre de 2025.

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

LA SECRETARIA

Fdo.: Doña María Isabel Santos García

Firmado por:	MARIA ISABEL SANTOS GARCÍA - SECRETARIA	Fecha: 13-01-2026 09:21:21	
Nº expediente administrativo: 2025-000606 Código Seguro de Verificación (CSV): A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE Comprobación CSV: https://eadmin.sansebastiangomera.org/publico/documento/A116FA512CEFD7D5E930C4C221A371DE			
Fecha de sellado electrónico: 13-01-2026 10:34:00	- 24/24 -	Fecha de emisión de esta copia: 22-01-2026 13:45:20	