



**DOCUMENTO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA**  
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA  
**MEMORIA AMBIENTAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA**  
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

**HOTEL TORRE DEL CONDE**



PROMOTOR

**HOTEL TORRE DEL CONDE S.L.**

SITUACIÓN

C/RUIZ DE PADRÓN, nº 17  
CASCO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA  
CANARIAS

**ESTUDIO LUENGO S.L.P.**

ARQUITECTOS:

HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS



Carretera General a "Los Campitos", Nº6 - C.P.: 38006 - S/C de Tenerife.  
Tfno: 922 291823  
E-mail:urbanismo@eluenigo.com

**MARZO 2015**

MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA  
Documento Aprobación Definitiva

HOTEL TORRE DEL CONDE

SITUACIÓN  
C/ RUIZ DE PADRÓN  
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

PROMOTOR  
HOTEL TORRE DEL CONDE, S.L.

DOCUMENTO  
**MEMORIA AMBIENTAL**

REDACCIÓN  
**ESTUDIO LUENGO, S.L.P.**



SANTA CRUZ DE TENERIFE  
**MARZO 2015**

EQUIPO REDACTOR

ESTUDIO LUENGO, S.L.P.

*ARQUITECTOS*

HUGO LUENGO BARRETO

ALBERTO LUENGO BARRETO

ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

*ARQUITECTOS COLABORADORES*

ANA BELÉN LEÓN ARVELO

EQUIPO JURÍDICO

MARTÍN OROZCO MUÑOZ, Abogado

JOSÉ LUIS LUENGO BARRETO, Abogado

*COLABORADORES*

FLORENTÍN DEL CASTILLO ALBERTOS, Ingeniero Industrial

CESAR CASARIEGO GARCÍA, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

BASILIO GOMEZ PESCO. Arquitecto Técnico

HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arquitecto Técnico

PEDRO RODRÍGUEZ PEÑA. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones.

MEDIO AMBIENTE, JARDINERÍA Y PAISAJE

FERNANDO LUENGO BARRETO, Biólogo

EQUIPO BASE

ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante

NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

*DIRECCIÓN*

Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina

CP: 38006 S/C de Tenerife

CIF B 38313839

Tfno.: 822.60.00.35 Fax 922/ 29.18.23

E-mail: [urbanismo@eluengo.com](mailto:urbanismo@eluengo.com)

S/C DE TENERIFE

MARZO 2015

## ENCARGO

- **HOTEL TORRE DEL CONDE, S.L.**
- C.I.F.: **B - 38387817**
- **DIRECCIÓN:** C/ Ruiz de Padrón, nº17, C.P.: 38800. San Sebastián de la Gomera
- **Tfno.:** 922/ 87.00.00 **Fax:** 922/ 87.13.14  
E – mail: [direccion@hoteltorredelconde.com](mailto:direccion@hoteltorredelconde.com)
- **Representante:** D. Ramón Luis Arteaga Niebla

## INDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
4. MEMORIA AMBIENTAL.
5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## **1. INDICE DE LA MEMORIA AMBIENTAL.**

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. ÁMBITO DE REFERENCIA.
3. MEMORIA AMBIENTAL. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.
4. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD.
  - 4.1. EN RELACIÓN AL CONTENIDO DEL ISA.
  - 4.2. EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y CULTURALES.
  - 4.3. EN RELACIÓN A LOS USOS, INFRAESTRUCTURAS E IMPACTOS.
  - 4.4. EN RELACIÓN A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.
  - 4.5. EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN.
  - 4.6. EN RELACIÓN A LA DIAGNOSIS AMBIENTAL.
  - 4.7. EN RELACIÓN AL RESUMEN NO TÉCNICO.
5. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.
  - 5.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
  - 5.2. VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS. EFECTOS AMBIENTALES
6. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS.
  - 6.1. PROPUESTA PONENCIA TÉCNICA DE ABRIL DE 2012 Y ACTA DE LA COTMAC DE 30 DE ABRIL DE 2012.
  - 6.2. INFORMES SECTORIALES.
  - 6.3. INFORMACIÓN PÚBLICA.
7. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.
  - 7.1. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 7.2. CONCRECIÓN DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.
  - 7.3. DETERMINACIONES FINALES

## 2. INDICE DE PLANOS.

### ▫ PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓISIS

#### DATOS GENERALES

1. SITUACIÓN, UBICACIÓN Y PLANEAMIENTO.
2. ÁMBITO. CARTOGRAFÍA E 1/2000
3. ÁMBITO. ORTOFOTO. E 1/2000
4. CLASIFICACIÓN DE SUELO PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA. E 1/3000
5. SISTEMAS GENERALES PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA. E 1/5000
6. ZONIFICACIÓN PIOG – GOMERA. E 1/10.000

#### RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

7. GEOLOGÍA. E 1/4000
8. HIDROLOGÍA. E 1/4000
9. PAISAJE. E 1/1500
10. RECURSOS NATURALES ÁMBITO 2 ZONA VERDE LADERA. E 1/1400

#### USOS Y ESTADO ACTUAL

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO. E 1/1000
12. USOS Y ESTADO ACTUAL. E 1/1500
13. ALTURAS. E 1/1400
14. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. E 1/4000
15. IMPACTOS EXISTENTES. E 1/1500

#### DIAGNÓISIS AMBIENTAL

16. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGENEAS. E 1/1500

#### PROPUESTA - ALTERNATIVAS

17. ALTERNATIVA 0. ESTADO ACTUAL. E 1/1300
18. ALTERNATIVA 1. PLAN GENERAL VIGENTE. E 1/1300
19. ALTERNATIVA 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL. E 1/1300

## 1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.

### 1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

- El 16 de Abril de 2010, nº 4189, comunicamos con Declaración Responsable al Cabildo Insular de La Gomera el inicio de la construcción de la “Ampliación del Hotel de Ciudad Torre del Conde”, y ello en Aplicación de la Ley Básica **17/2009 de 23 de Noviembre sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su ejercicio** en desarrollo de la **Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006**. Ello en desarrollo de la “Estrategia de Lisboa” y más en concreto del desarrollo de la primera a través de la **Ley 25/2009 de 22 de Diciembre de Modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio** en base a las cuales, realizó **DECLARACIÓN RESPONSABLE** en base a la Modificación del **art. 71.bis. Declaración Responsable y Comunicación Previa**, de la **Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, en relación a las cuales y más en concreto con la Aprobación a nivel Autonómico de la “**Ley por la que se modifica la Ley 7/1995 de 6 de Abril de Ordenación del Turismo de Canarias**”.
- El mismo **16 de Abril de 2010, nº2797**, solicitamos ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, la Licencia de Obras de “**Ampliación Hotel de Ciudad Torre del Conde**”.
- El **26 de Abril de 2010, nº3001**, solicitamos “**Licencia de Vallado y Construcciones Preparatorias**”, para la Ampliación del Hotel Torre del Conde, ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- El **25 de Mayo de 2010** solicitamos “**Licencia de Demolición y Excavación Parcial**” para el expediente de “**Ampliación Hotel de Ciudad Torre del Conde**”, ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- El **Proyecto de Ejecución** del Hotel referido, se planteaba como una Ampliación del Hotel de Ciudad existente y basado en esta argumentación, planteaba que se respetase el marco urbanístico de las alturas actuales. La interpretación que hace el Ayuntamiento al respecto es más restrictiva, y plantea para este supuesto, la pérdida de una planta en función del marco urbanístico vigente, en el caso de Demolición Parcial.
- Estando en marcha el inicio de la Ejecución Material de las Obras, la otra alternativa que nos queda sería tramitar una **Modificación de Plan**, para consolidar dicha planta, que si bien existe actualmente no existe en el PGO vigente.
- De cara a ello es preciso tramitar una “**Modificación Puntual**”.
  - En primer lugar cabe decir que el art. 46 de la TRLOTENC 1/2000, establece 4 supuestos de Revisión de Planeamiento, así:
    - a) Por agotamiento del suelo urbanizable.
    - b) Por modificación del modelo territorial estructural.
    - c) Por alteración de cualquier elemento de ordenación estructural.
    - d) Por reclasificación de suelo rústico a urbanizable.
  - En este caso no se da ninguno de los supuestos, por lo que nos encontraríamos, en el caso de **Modificación**.



- En relación al art. 59 del Decreto 55/2006 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, nos situamos en una **Modificación Puntual Cualificada**, ya que la misma afecta a:
  - ♦ **Incremento de Volumen Edificable.** (Como hemos señalado en términos urbanísticos, ya que en la realidad el volumen existe actualmente).
- Ello nos obliga a disponer de suelo al menos de **5 m<sup>2</sup>/por habitante y/o plaza hotelera**, respecto del incremento de volumen edificable producido.
- Otro aspecto técnico a dilucidar para una operación de esta entidad, **Manzana en Suelo Urbano Consolidado con 1.379,50 m<sup>2</sup>** de Superficie, en base a lo previsto en:
  - **Ley 9/2006 de 28 de Abril** sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. (BOE nº102 – 29/04/2006).
  - **Decreto 55/2006 de 9 de Mayo**, Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Sería la aplicación del **art. 3.3.- Ámbito de Aplicación de la Ley 9/2006** referida, que exceptúa de la obligación de la misma a los planes que:
  - ♦ Establezcan Uso de Zonas de reducido ámbito territorial.
  - ♦ Modificaciones Menores.
  - ♦ Distintos a los especificados como principales.
- Para hacer efectiva la dispensa de obligación es preciso realizar según el **art. 4 de la Ley 9/2006**, la solicitud ante el órgano ambiental correspondiente, en este caso la COTMAC.
- Comoquiera que dicho procedimiento es más complejo e indeterminado que la aplicación del ISA, para este caso de escasa entidad y situado en Suelo Urbano Consolidado, proponemos tramitar la Modificación con el ISA.
- A su vez de acuerdo con el **Decreto 55/2006 de 9 de Mayo**, art. 59, estaríamos en el supuesto de una **Modificación Puntual Cualificada**, al proponer el incremento de volumen edificable, como ya hemos señalado. En este caso de acuerdo con el artículo referido sería preciso incrementar el Sistema de Espacios Libres a razón de 5 m<sup>2</sup> por cada habitante, o como en este caso por plaza alojativa.
- En resumen sería preciso tramitar una **“Modificación Puntual Cualificada con Informe de Sostenibilidad Ambiental”**, que prevea el incremento de **espacios libres a razón de 5 m<sup>2</sup> por plaza alojativa** (Art. 46.5.b.- Ley el Suelo de Canarias). En este caso proponemos incorporar a la Modificación una parcela algo mayor, propiedad de la entidad promotora, y localizada en el entorno del Casco de San Sebastián, para justificar el incremento de dicha volumetría urbanística, e incorporar su regularización urbanística en el mismo expediente de **“Modificación Puntual cualificada”**.
- La justificación del interés público y social de dicha iniciativa de alteración de planeamiento, encuentra apoyo pleno no solo en la Ley de Directrices 19/2003, sino también más específicamente en la Ley de Medidas Urgentes 6/2009, tanto en su Exposición de Motivos, donde se propone “potenciar una oferta de calidad cualificada” sino también más específicamente en su artículo 21 en el sentido de viabilizar la “concesión de incentivos regionales” en varios supuestos y entre ellos:

- a) *Establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, Gomera y El Hierro.*
  - b) *Establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, en los niveles que la normativa sectorial y de planeamiento insular determinen.*
- Tal es el caso que nos ocupa, el de una renovación hotelera cualificada en el Casco Urbano de San Sebastián de la Gomera, donde incluso dicha modificación puntual que supone, que se limita a aumentar “urbanísticamente” una planta de altura, encuentra pleno apoyo en el artículo 25 de la Ley de Medidas Urgentes en los siguientes términos:
- “a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.”*
- Si bien la presente Modificación Puntual encuentra pleno apoyo en el mandato de la Ley de Medidas Urgentes, permitiendo “mantener la capacidad alojativa previa” y por ende al estar en Edificación Cerrada mantener su edificabilidad y número de plantas, el desencaje urbanístico existente derivado del PGO vigente obliga a tramitar la presente Modificación Puntual.
- El Pleno de la Corporación Municipal de San Sebastián de la Gomera en sesión celebrada el 3 de Diciembre de 2010 acordó entre otras aprobar inicialmente la Modificación Puntual Cualificada del PGO del Hotel Torre del Conde y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Con fecha 31 de Octubre de 2011 en sesión de COTMAC se somete a trámite de Consulta en relación al artículo 11 del TRLOTENC 1/2000 y el ISA de dicho documento de Modificación Puntual, en base a la Propuesta de la PONENCIA TÉCNICA de 18 de Octubre de 2011 y a los Informes Técnico, Jurídico y Ambiental de la Dirección General de Ordenación del Territorio, al objeto de subsanar una serie de deficiencias del documento previo a su Aprobación Provisional.
- En base a dicha Acta y a los informes referidos se procede a corregir los diferentes documentos del expediente, así como redactar PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL, así como Estudio Económico y Financiero.
- Con fecha 24 de Abril de 2012 se celebró la Ponencia Técnica al efecto y posteriormente el 30 de Abril de 2012 se toma Acuerdo por la COTMAC en el sentido de aprobar la Memoria Ambiental de dicha Modificación Puntual Cualificada **Condicionada** a la incorporación de una serie de correcciones técnicas y ambientales.
- No se hace referencia a las limitaciones de uso. Se recuerda que tal y como señala el informe Técnico, existen zonas en los ámbitos analizados con elevadas pendientes, pudiendo ello constituir limitaciones con respecto a los usos previstos.
  - La evolución del medio ambiente en caso de no aplicar la Modificación Puntual debe completarse analizando el progreso de las variables ambientales (sobre todo en cuanto al paisaje se refiere). Actualmente el documento describe en que consiste esta alternativa, pero no se expone cual sería la evolución de las variables ambientales afectadas.
  - Las alternativas valoradas se describen pero no se comparan entre ellas teniendo en cuenta el punto de vista ambiental. Por otro lado no queda clara la alternativa 0 y la alternativa 1.

- No se han identificado los impactos previstos según los planteamientos del Documento de Referencia.
- En base a dichos condicionantes se procede a corregir el expediente.
- El lapsus de tiempo transcurrido entre el Acta de la COTMAC de 30 de abril de 2012 y el día de la fecha, se ha producido por el problema del expediente para justificar la titularidad de la propiedad de la zona verde, de cara a cedérsela conjuntamente con la ampliación del viario al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera por parte de la propiedad.
- En relación a ofrecer garantía bastante sobre la cesión de la propiedad, circunstancia que se consolidaría administrativamente con la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual, se quedó tanto con los representantes del Ayuntamiento como con los técnicos de la Dirección General de Urbanismo, a una vez consolidada la Aprobación Definitiva ir bien por la vía de formalizar directamente la Escritura Pública de Cesión o bien realizar Convenio Urbanístico previo.

## 2. ÁMBITO DE REFERENCIA.

- El Ámbito de Actuación de esta Modificación Puntual Cualificada abarca dos ámbitos diferenciados, el primero el propiamente dicho objeto de la propia Modificación, está conformado por la **Manzana de Suelo Residencial – Hotelero del Casco de San Sebastián de La Gomera**, con la siguiente Delimitación:

**Norte:** calle República de Chile, en 25,05 m.

**Este:** calle Ruiz de Padrón en 61,85 m.

**Sur:** Plaza Acceso Parque Torre del Conde en 20,00 ml.

**Oeste:** Peatonal Parque Torre del Conde en 62,25 ml.

- En conjunto ocupa una superficie por parcela y total de:

	M <sup>2</sup>	Uso
<b>Parcela A</b>	353,50	Agencia Canaria de Empleo
<b>Parcela B</b>	336,00	Hotel Torre del Conde
<b>Parcela C</b>	264,10	Hotel Garajonay
<b>Parcela D</b>	203,10	Edificio Vivienda + Comercial
<b>Parcela E</b>	200,90	Edificio Vivienda + Comercial
<b>TOTAL</b>	<b>1.357,60</b>	<b>MANZANA</b>

- La ocupación en la última planta deduciendo el Retranqueo, es de:

	M <sup>2</sup>	Uso	Observaciones
<b>Parcela A</b>	336,10	Agencia Canaria de Empleo	Dotación
<b>Parcela B</b>	291,90	Hotel Torre del Conde	15 Plazas Hoteleras
<b>Parcela C</b>	228,25	Hotel Garajonay	11 Plazas Hoteleras
<b>Parcela D</b>	175,50	Edificio Vivienda + Comercial	7 Habitantes
<b>Parcela E</b>	122,30	Edificio Vivienda + Comercial	5 Habitantes
<b>TOTAL</b>	<b>1.154,05</b>	<b>MANZANA</b>	

- La ocupación de la última planta de 1.154,05 m<sup>2</sup>, estaría ocupada por Uso Dotacional, Uso Hotelero con 26 plazas y Uso Residencial con 12 Habitantes. A efectos de aplicación del estándar de **5 m<sup>2</sup>/ hab. o plaza**, se exigiría un Total de 38 x 5 = **190 m<sup>2</sup> de Incremento de Zona Verde**, ya que el Uso Dotacional no computa.
- Como ya hemos comentado en los Antecedentes y desarrollaremos en esta Memoria, de acuerdo con lo previsto en el **art. 46.5.b de la Ley de Suelo de Canarias**, es preciso justificar dicho Incremento de Edificabilidad, en este caso es urbanística ya que en la realidad existe y con Licencia, es preciso disponer de una Zona Verde de **“cuantía mínima de 190 m<sup>2</sup>”**.
- A este fin proponemos destinar el **Ámbito 2 objeto de Modificación** igualmente a través de este expediente para acomodar su Edificación de Suelo al destino de la Modificación, reordenando el conjunto de las parcelas afectas, en este caso propiedad de la entidad Promotora, de este expediente.
- El **Ámbito 2** objeto de esta **Modificación Puntual Cualificada**, derivado de la obligación del cumplimiento normativo referido, está conformado por dos parcelas registrales, que hemos denominado en el Plano Anexo, Parcela A y Parcela B, cuyas características son las siguientes:

♦ **Parcela A** (Ver Plano Anexo)

**Norte:** Herederos de D. Manuel Moro Ossorio

**Este:** Pie de Muro a calle Acceso a La Lomada.

**Sur:** Propiedad de D. Manuel Jerez Padrón y Parcela A.

**Oeste:** calle Acceso a La Lomada.

Superficie según Título..... 310,00 m<sup>2</sup>

Superficie según Medición Actualizada.....534,00 m<sup>2</sup>

(A linderos del Título)

**Referencia Catastral:** 2990503BS9029S0001KJ

♦ **Parcela B** (Ver Plano Anexo)

**Norte:** Parcela A.

**Este:** Pie de Muro a calle Acceso a La Lomada.

**Sur:** Edificio La Ladera.

**Oeste:** Edificio Propiedad de D. Manuel Jerez Padrón.

Superficie según Título.....283,00 m<sup>2</sup>

Superficie según Medición Actualizada.....409,10 m<sup>2</sup>

(A linderos del Título)

**Referencia Catastral:** 2990502BS9029S0001OJ

- Por lo tanto, el ámbito de esta Modificación Puntual Cualificada, se extiende al **Ámbito 1** (1.357,60 m<sup>2</sup> de Superficie), donde se produce la Modificación propiamente dicha y al **Ámbito 2** con 943,10 m<sup>2</sup> de Superficie en La Lomada, donde se ejecuten los efectos de compensación derivados del cumplimiento de la Legislación de Suelo de Canarias (D.L. 1/2000 de 8 de Mayo).
- En el **Ámbito 2** se incluye asimismo la superficie de 144,10 m<sup>2</sup> correspondiente a la ampliación del viario superior.

### 3. MEMORIA AMBIENTAL. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

- Según la definición contenida en la Ley 9/2006, la evaluación ambiental es “*el proceso que permite la integración de los aspectos ambientales en los planes y programas mediante la preparación del informe de sostenibilidad ambiental, de la celebración de consultas, de la consideración del informe de sostenibilidad ambiental, de los resultados de las consultas y de la **memoria ambiental**, y de la publicidad sobre su aprobación*”.
- A su vez el artículo 12 de la Ley 9/2006, precisa los contenidos de la Memoria Ambiental.

*Artículo 12. Memoria ambiental.*

*Finalizada la fase de consultas, se elaborará una memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se ha tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.*

*La memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa.*

*La memoria ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Será realizada, en el ámbito de la Administración General del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 y, en el ámbito de las Comunidades Autónomas, por el órgano u órganos que éstas determine, y, en todo caso, con el acuerdo del órgano ambiental.*

- El procedimiento de Evaluación Ambiental seguido para el documento de la Modificación Puntual ha sido el siguiente:
  1. Se da Aprobación Inicial Municipal del documento de Modificación Puntual Cualificada con el ISA e información pública de 45 días y consulta a las diferentes administraciones.
    - Aprobación Inicial Pleno Municipal 3 de Diciembre de 2012.
    - Información Pública (45 días), Anuncio BOP nº 28 de 18 de Febrero de 2011, Periódico El Día 9 de Febrero de 2011.
    - Administraciones consultadas:
      - Excmo. Cabildo Insular de la Gomera.
      - Consejo Insular de Aguas de la Gomera.
      - Consejería de Turismo.
      - Consejería de Bienestar Social Juventud y Vivienda.
      - Consejería de Obras Públicas y Transporte.
      - Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.
      - Consejería de Sanidad.
      - Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación.
      - Consejería de Empleo, Industria y Comercio.

- Dirección General de Costas.
- Ministerio de Trabajo e Inmigración.
- Ayuntamiento de Hermigua.
- Ayuntamiento de Alajeró.

Habiendo transcurrido el plazo establecido para la información pública el 25 de Abril de 2011, sin que se tenga constancia de que haya tenido entrada en esta Corporación alegaciones al respecto. En cuanto a los informes solicitados por el trámite de consulta a diferentes Administraciones, se ha recibido del Consejo Insular de Aguas de la Gomera y del Ayuntamiento de Hermigua, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural, así como de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.

2. Por parte de la COTMAC se emitió informe al documento de Modificación Puntual y al ISA, procediéndose a subsanar las deficiencias señaladas.

El 18 de Octubre de 2011 en base a los Informe Técnico, Jurídico y Ambiental se celebra la Ponencia Técnica y el 31 de Octubre de 2011 la COTMAC, al objeto de subsanar una serie de deficiencias previo a su aprobación provisional.

3. Se procede a las correcciones para la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, redactándose Propuesta de Memoria Ambiental y Estudio Económico y Financiero, para aprobación de Pleno Municipal.

En sesión celebrada el 27 de Enero de 2012 se celebra el Pleno Municipal para la Aprobación Provisional de documento y Propuesta de Memoria Ambiental, que se remite a la Dirección General para su aprobación definitiva.

4. Se procede a realizar los correspondientes Informe Técnico, Jurídico y Ambiental para la Aprobación definitiva por la COTMAC.

Con fecha 24 de Abril de 2012 se celebró la Ponencia Técnica y el 30 de Abril de 2012 la COTMAC, donde se acuerda aprobar la Memoria Ambiental, si bien condicionada a subsanar una serie de deficiencias de carácter ambiental.

5. Comoquiera que la Modificación Puntual es "Cualificada" su aprobación definitiva compete a la COTMAC, para su posterior publicación y entrada en vigor.

- Nos encontramos en este momento en el apartado del proceso de Aprobación Definitiva, donde se procede a corregir los diferentes documentos del expediente para su toma en consideración por el Pleno Municipal y envío a la Dirección General de Ordenación del Territorio para la Aprobación Definitiva de la Memoria Ambiental y de la Modificación Puntual.

- A efectos metodológicos y en lo que se refiere al proceso técnico de Evaluación Ambiental desarrollado en el ISA, se ha seguido el siguiente esquema de contenidos:

- Objeto, Antecedentes y Necesidad de la Modificación Puntual.
- Descripción del proceso de participación pública y consultas.
- Descripción del ámbito de referencia.
- Justificación y Necesidad de la Modificación Puntual.
- Problemática ambiental existente y dinámica de transformación del territorio.
- Descripción de las características Naturales y Culturales.
- Usos y Estado Actual.
- Objetivos y Criterios Ambientales Generales.

- Evaluación de las consecuencias ambientales.
- Análisis de las Alternativas contempladas.
- Valoración detallada y Signo de los impactos.
- Diagnóstico ambiental.
- Medidas ambientales protectoras y correctoras.
- Valoración de medidas ambientales.
- Vigilancia y seguimiento ambiental.
- Resumen no técnico.



#### 4. VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD.

##### 4.1. EN RELACIÓN A LOS CONTENIDOS DEL ISA.

- El Informe de Sostenibilidad Ambiental adaptado al Documentos de Referencia (BOC nº 159 de 16 de Agosto de 2006) incluye el siguiente contenido:

1. CONTENIDO OBJETO Y RELACIONES.
  - 1.1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 1.2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.
  - 1.3. ÁMBITO DE REFERENCIA.
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
  - 2.1 JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
    - 2.1.1. Marco General de la Modificación Puntual Cualificada.
    - 2.1.2. Justificación de la Modificación ligada a la Consolidación Hotel Torre del Conde.
    - 2.1.3. Justificación de la Modificación para su Adaptación a la Ley de Directrices y Ley de Medidas Urgentes.
  - 2.2 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE Y DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO
3. CARACTERÍSTICAS NATURALES Y CULTURALES.
  - 3.1 RECURSOS NATURALES.
    - 1) Climatología
    - 2) Geología.
    - 3) Geomorfología.
    - 4) Hidrología.
    - 5) Suelos.
    - 6) Paisaje
    - 7) Vegetación y Flora.
    - 8) Fauna
  - 3.2 RECURSOS CULTURALES.
4. USOS Y ESTADO ACTUAL.
  - 4.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
  - 4.2 USOS Y ESTADO ACTUAL.
  - 4.3 INFRAESTRUCTURAS E IMPACTOS EXISTENTES.
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES GENERALES.
6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES.
  - 6.1 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
  - 6.2 VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS.
  - 6.3 LIMITACIONES DE USO.
7. DIAGNÓSTIS AMBIENTAL DE LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.
  - 7.1 EN RELACIÓN A LA MANZANA EDIFICADA.
  - 7.2 EN RELACIÓN A LA ZONA VERDE.
8. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN.
9. VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROPUESTAS.
10. VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.
11. RESUMEN Y CONCLUSIONES. INFORME NO TÉCNICO.

- En base al Informe Ambiental de la Dirección General de Ordenación del Territorio y de la Propuesta de la Ponencia Técnica de 24 de Abril de 2012, se ha procedido a corregir el ISA en los siguientes aspectos:
  - Se aporta el dato de las administraciones consultadas.
  - Se añade un apartado 6.3 en el ISA sobre limitaciones de uso.
  - Se analizan, valoran y comparan las 3 alternativas ambientales en el apartado 6.1 del ISA.
  - Se identifican los impactos existentes en el apartado 6.2 del ISA.

#### 4.2. EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y CULTURALES.

- En el documento del Informe de Sostenibilidad Ambiental se hace una descripción de los recursos naturales y culturales de los dos ámbitos de referencia de la Modificación Puntual, y que de forma sucinta describimos a continuación:
  - A nivel de **climatología** los parámetros que determinan el clima de la zona vienen establecidos por los siguientes factores:
    - **Temperatura:** media anual 21°C, mes más calido Agosto con 25,3°C y mes más frío Enero con 18°C.
    - **Humedad relativa:** media anual 73%, mes de mayor humedad Mayo 78% y de menor humedad Noviembre con el 68%.
    - **Insolación:** mes de mayor insolación Julio (320,1 horas), mes de menor insolación Noviembre (182,8 horas).
    - **Precipitación:** mes más lluvioso Noviembre con 67,2 mm, meses de nula precipitación Junio, julio y Agosto. La media anual se sitúa en 247,40 mm.
    - **Vientos:** los vientos dominantes son los del NNE y NE y su frecuencia mayor se produce en los meses de Julio y Agosto, con velocidades que llegan a los 44,50 km/h de media.
  - **Geología.**  
El Ámbito 1 de la Manzana del Hotel Torre del Conde se corresponde con zona de derrubios de barranco.  
El Ámbito 2 de la Zona Verde se corresponde con la serie basáltica subreciente.
  - **Geomorfología.**  
El Ámbito 1 forma parte del frente “deltaico” de la salida del Barranco de la Villa.  
El Ámbito 2 está conformado por el borde del escarpe basáltico del Valle de san Sebastián, con el característico pie de monte en ladera.
  - **Hidrología.**  
Si bien el Ámbito 1 en origen estaba sometido al régimen hidrológico de las avenidas del Barranco de la Villa, dicho barranco está actualmente canalizado, careciendo la zona de afección hidrológica.  
En lo que se refiere al Ámbito 2 en pie de monte, existe en la parcela una vieja cárcava de desagüe canalizada, donde se pretende incluirla a través del peatonal de la ordenación propuesta.
  - **Paisaje.**  
Condicionando el asentamiento de San Sebastián por el escenario geomorfológico en el que se inserta, montaña – barranco propio de La Gomera, el Ámbito 1 ha evolucionado de un paisaje rural de vivienda tradicional – huerta a un paisaje urbano en Edificación cerrada en manzana – calle.  
El paisaje de la ladera urbana de la Villa de posterior creación, mantiene cierto aire rural si bien conformada por edificaciones en ladera, donde se mantiene algo del abancalado gomero, que se pretende remedar en la ordenación detallada propuesta en la modificación puntual.
  - **Vegetación y Flora.**  
La zona de la ladera tiene alterada la comunidad vegetal original, manteniéndose la vegetación rupícola en la zona del risco que tiene interés natural y paisajístico.  
La vegetación de sustitución (balo, senecio y herbazal) carece del mayor interés.  
La zona del Ámbito 1 ya consolidado en suelo urbano no tiene representación vegetal.

- **Fauna.**  
Carece de interés y es la propia de los bordes urbanos degradados.
- **Recursos naturales.**  
Ambos ámbitos ya consolidados bien por urbanización – edificación, bien por urbanización carecen de recursos arquitectónicos, etnográficos, paleontológicos o arqueológicos.

#### 4.3. EN RELACIÓN A LOS USOS, INFRAESTRUCTURAS E IMPACTOS.

- Como hemos señalado en la Modificación Puntual se plantea sobre dos ámbitos, el **Ámbito 1** de la Manzana situada junto al Parque Torres del Conde, y el **Ámbito 2**, donde se aplican las medidas complementarias que está conformado por unos solares en la zona de **La Ladera** de San Sebastián de La Gomera.
- El **Ámbito 1** está conformado por las siguientes parcelas de la manzana referida:

	M <sup>2</sup>	Uso
<b>Parcela A</b>	353,50	Agencia Canaria de Empleo
<b>Parcela B</b>	336,00	Hotel Torre del Conde
<b>Parcela C</b>	264,10	Hotel Garajonay
<b>Parcela D</b>	203,10	Edificio Vivienda + Comercial + 7 Vdas.
<b>Parcela E</b>	200,90	Edificio Vivienda + Comercial + 7 Vdas.
<b>TOTAL</b>	<b>1.357,60</b>	<b>MANZANA</b>

- Por lo que está totalmente consolidado por la edificación y urbanización.
- El **Ámbito 2**, donde intervenimos, está conformado por las 2 parcelas referidas con 534,00 m<sup>2</sup> y 409,10 m<sup>2</sup> o sea 943,10 m<sup>2</sup> de superficie. Son Solares Urbanos Urbanizados en sus bordes careciendo de uso.

#### LIMITACIONES DE USO.

##### 1) Manzana del Hotel Torre del Conde.

En este caso la índole del problema presentado se deriva del desencaje urbanístico entre el PGO Vigente y la realidad edificada, donde mientras el PGO asigna 4 plantas de altura, la edificación con destino Hotel de Ciudad presenta 5 plantas de altura construidas a renovar.

Esa limitación de edificabilidad y por ende de su uso turístico, está precisamente condicionada a la presente Modificación Puntual.

##### 2) Zona Verde Ladera.

La opción elegida para resolver la necesidad de aumentar la zona verde, dado el aumento de edificabilidad, se resolvió en una parcela de la misma propiedad, situada en la Ladera de la Villa justo debajo del Parador Nacional.

Si bien presenta una pendiente elevada, cuya media se sitúa en el 53,12%, consta de dos partes diferenciadas, una zona de escarpe basáltico de interés paisajístico y otra parte de pie de monte, que a pesar de la pendiente existente, se acondiciona en banales con murados de piedra, remedando el paisaje rural de La Gomera, creando una serie de terrazas, cuya superficie total de uso público, incluyendo el mirador situado sobre el escarpe, es de unos 536,25 m<sup>2</sup>.

En la misma línea de problema de topografía existente, la ampliación del viario propuesta presenta una clara limitación de uso, que se resuelve por la vía del excesivo coste de dicha obra, que precisaría unos muros de contención de unos 7 metros de altura.

- La valoración – evaluación de los impacto ambientales se realiza para cada uno de los ámbitos según las cualidades del impacto que se recogen en la tabla siguiente:

1. Intensidad.

Notable	<b>1</b>
Mínimo	<b>0</b>

2. Signo.

Positivo	<b>0</b>
Negativo	<b>1</b>

3. Incidencia.

Directo	<b>1</b>
Indirecto	<b>0</b>

4. Extensión.

Simple	<b>0</b>
Acumulativo	<b>1</b>

5. Duración.

Permanente	<b>1</b>
Temporal	<b>0</b>

6. Reversibilidad.

Irreversible	<b>1</b>
Reversible	<b>0</b>

7. Continuidad.

Continuo	<b>1</b>
Discontinuo	<b>0</b>

- Una vez analizadas las cualidades de los impactos generados, se procede a una valoración global del impacto, según la siguiente escala cualitativa:

Crítico	80% - 100%
Severo	60% - 80%
Moderado	40% - 60%
Compatible	20% - 40%
Compatible Positivo	0% - 20%

- Los porcentajes relativos de cada valoración de impacto se aplican sobre la suma total de las cualidades o efectos del impacto en relación a cada uno de los factores.

**Ámbito 1. Manzana Hotel Torre del Conde.**  
Consolidación 5ª Planta.

Cualidades/ Factores	Intensidad	Signo	Incidencia	Extensión	Duración	Reversibilidad	Continuidad
Calidad del aire	0	0	0	0	0	0	0
Hidrología	0	0	0	0	0	0	0
Geomorfología	0	0	0	0	0	0	0
Suelos	0	0	0	0	0	0	0
Vegetación	0	0	0	0	0	0	0
Fauna	0	0	0	0	0	0	0
Paisaje	1	1	1	0	1	0	0
Espacios Naturales	0	0	0	0	0	0	0
Infraestructuras	1	1	1	1	1	1	1
Usos del Suelo	1	1	1	0	1	1	1
Bienestar Social	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Empleo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

- En este caso se entiende que la Valoración del Impacto es **COMPATIBLE - POSITIVA**, toda vez que el conjunto de los valores se mueve entre el 0 – 20%.

**Ámbito 2. Zona Verde Ladera.**

Consolidación Zona Verde Ladera – Edificación en ladera.

Cualidades/ Factores	Intensidad	Signo	Incidencia	Extensión	Duración	Reversibilidad	Continuidad
Calidad del aire	0	1	0	0	0	0	0
Hidrología	1	1	1	1	1	1	0
Geomorfología	1	1	1	1	1	1	1
Suelos	1	1	1	1	1	1	1
Vegetación	1	1	1	1	1	1	1
Fauna	0	1	0	0	0	1	1
Paisaje	1	1	1	1	1	1	1
Espacios Naturales	0	0	0	0	0	0	0
Infraestructuras	0	0	1	1	1	1	1
Usos del Suelo	1	1	1	1	1	1	1
Bienestar Social	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Empleo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

- En este caso se entiende que la Valoración del Impacto es **MODERADO**, toda vez que el conjunto de los valores se mueve entre el 40 – 60%.



## INFRAESTRUCTURAS E IMPACTOS EXISTENTES.

- Los Ámbitos objeto de la Modificación están situados en Suelo Urbano Consolidado de San Sebastián, presenta su entorno urbanizado y con todas las redes infraestructurales en servicio.

1. En lo que se refiere a las **redes infraestructurales** del entorno, la situación actual es la siguiente:

**a) En relación a la Red Viaria.**

Está urbanizada la red viaria de su entorno. En el caso del Ámbito 1 tanto las calles de entorno como el Parque Torres del Conde, a donde da su costado Oeste. En el caso del Ámbito 2, la carretera de Acceso a la Lomada, por donde tiene su frente y su trasera.

**b) En relación a la Red de Abastecimiento y Riego.**

Del inventario de Infraestructuras facilitado por el Cabildo Insular del año 2005, aparecen reflejadas las redes primarias.

Desde esta red principal parten dos derivaciones que dan agua y riego al conjunto de la zona. En este caso los dos ámbitos considerados tienen Red de Abastecimiento y Riego.

**c) En relación a la Red de Saneamiento.**

Existe red de saneamiento que en la zona discurre a lo largo de la Avenida Marítima, que recoge todos los colectores del casco, para luego en la zona del acceso al Muelle bombearlas mediante un colector que sube por el borde del Barranco de la Concepción que los conduce a la Estación Depuradora.

**d) En relación a la Red de Pluviales.**

No existe en San Sebastián Red separativa de pluviales.

**e) En relación a la Red de Baja Tensión y Alumbrado Público.**

Carecemos de datos concretos de dichas redes, si bien deben discurrir por el viario de borde, dado que dan servicio a las edificaciones existentes, ya que contamos con las arquetas de acometida.

Existe a su vez red de alumbrado público en ambos ámbitos.

**f) En relación a la Red de Telefonía.**

Al igual que para la anterior, carecemos de datos concretos sobre el trazado y dimensiones de la red de telefonía, si bien debe discurrir por el borde del viario rodado, ya que contamos con las Arquetas de Acometida.

2. En relación a los **Impactos existentes.**

Por tratarse de **ámbitos urbanos consolidados**, no existen impactos urbanos específicos, salvo los propios derivados del proceso urbanizador.

a) En relación al **ámbito 1** donde se localiza la ampliación del Hotel Torre del Conde, el mismo está ya construido y en servicio. Los impactos que se produjeran en el transcurso de la obra de edificación, son los propios generados por una obra de este calibre en pleno Centro del Casco Histórico, aumentado en este caso por la ocupación de la vía pública, así, problemas de ruidos, polvo, etc., a cuyo fin se aplicarán las medidas ambientales correctoras previstas en el ISA.

En la fase de funcionamiento los impactos derivados del mismo tienen que ver con el consumo de energía, agua y vertido de aguas negras al saneamiento público, más las derivadas de la intensificación del tráfico en el viario de acceso ante la afluencia de visitantes.

- b) En relación al **ámbito 2** correspondiente a la parcela de la ladera, si bien actualmente carece de uso, constituye un escarpe basáltico de interés geomorfológico y paisajístico con un pie de monte que soporta una comunidad vegetal xérica degradada.

Los impactos más destacables se producirían en la fase del acondicionamiento de la zona verde, donde es preciso hacer una labor de desmonte – relleno, crear una serie de bancales de piedra para contener las distintas terrazas, pavimentar y disponer la vegetación de porte. En este caso los impactos generados en la obra son los propios de cualquier obra de urbanización, ruidos, polvo, tráfico, gestión de residuos, etc. debiéndose aplicar al efecto las medidas correctoras propuestas en el ISA.

Durante la fase de funcionamiento de la plaza, la corrección de posibles impactos, están vinculados al correcto funcionamiento de los servicios municipales (basura, riego, limpieza, pluviales, etc.).

#### 4.4. EN RELACIÓN A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.

- En lo que se refiere a los dos ámbitos de referencia, se describen los objetivos y criterios ambientales.

##### a) **Ámbito 1. Manzana Hotel Torre del Conde.**

- Actualmente la manzana del Hotel Torre del Conde está consolidada, en 5 parcelas en Edificación Cerrada, con 3 plantas la parcela del Servicio Canario de Empleo y 5 plantas en las 4 parcelas restantes.
- Constituye una manzana que delimita el costado este del Parque Urbano donde se sitúa el BIC de la Torre del Conde, que constituye el elemento patrimonial más relevante de La Gomera.
- Nos encontramos en este caso, habida cuenta del nivel de consolidación existente con un paisaje urbano con todas las redes infraestructurales rematadas y el Parque Urbano urbanizado y en funcionamiento.
- Los objetivos y criterios ambientales pasan en este caso por recalificar la manzana urbana, tanto a nivel de calificar la oferta de usos como la mejora morfológica de la manzana, apuntándose al respecto los siguientes:
  - Crear una oferta turística de calidad, procediendo a la renovación de la planta hotelera, aumentando su categoría de 2 a 3 estrellas.
  - Consolidar una oferta turística de Hotel de Ciudad, en hotel de segmento (Senderos, Negocios, Eventos, etc.).
  - Mejorar las instalaciones complementarias de la instalación hotelera (spa, terraza, solarium, domótica, instalaciones y servicios).
  - Posibilitar con la demolición de la edificación del Hotel Garajonay, la mejora de la fachada hacia el Parque de la Torre del Conde, que hasta fechas recientes tenía carácter de medianera, dada la relevancia que dicha fachada tiene tanto para el Parque Urbano como para el BIC de la Torre del Conde.
  - Proceder con la quinta planta de la ampliación, al enrase a cornisa con las edificaciones colindantes, generando un volumen homogéneo de manzana, mejorando las calidades y acabados de fachada.
- Con la Modificación Puntual se pretende únicamente recoger la 5ª planta que ya existe en las 4 parcelas existentes, y que en caso de no realizarse, dejaría fuera de ordenación a dichas parcelas y para el caso de las parcelas hoteleras impediría proceder a la renovación de la planta hotelera y a aumentar la calidad de la oferta turística.

##### b) **Ámbito 2. Zona Verde Ladera.**

- Actualmente la parcela de la ladera donde se pretende modificar su ordenación detallada para aumentar la zona verde derivada del aumento de edificabilidad en el Ámbito 1, está conformada orográficamente por una zona de "pie de monte" en pendiente tendida, alterada por uso intensivo y con la comunidad vegetal transformada, con presencia de balo, senecio y herbazales, no teniendo interés natural ni cultural.
- El único elemento natural de cierta relevancia lo constituye el tramo del escarpe basáltico que forma continuidad con el conjunto del escarpe que delimita el cierre del

“valle” de San Sebastián, y donde se apoya precisamente el Parador Nacional de Turismo, y que se pretende mantener y mejorar.

- Dicha parcela está categorizada en Suelo Urbano Consolidado en el PGO Vigente, con una ordenación detallada con 3 peatonales, 2 parcelas edificables en Edificación Cerrada Residencial y una zona verde limitada al risco basáltico, que topográficamente no es apta.
- La propuesta de ordenación detallada de la Modificación Puntual mejora sensiblemente la ordenación vigente, en base a los siguientes criterios y objetivos de ordenación:
  - Se mantiene y potencia el Risco existente calificándolo de Plaza, dado que no es accesible, creándose en su parte superior un pequeño mirador, dado que es un punto estratégico de parada, donde se visualiza todo el asentamiento urbano de San Sebastián.
  - Crear una zona verde en sendos bancales a la manera de una plaza urbana, aprovechando a su vez sus excelentes vistas.
  - Reducir la superficie edificable de 2 parcelas a 1 parcela.
  - Rematar la zona verde a la manera del paisaje rural de La Gomera con bancales de piedra y palmera canaria.
  - Mantener los peatonales propuestos canalizando las pluviales a través de ellos.
  - Posibilitar la ampliación del viario de acceso a La Lomada.
- La no aplicación de la Modificación Puntual propuesta nos llevaría a una solución de menos interés que la propuesta actual del Plan General, toda vez que ni siquiera tiene zona verde útil.

#### 4.5. EN RELACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN.

- Dentro del marco de la Modificación Puntual el objeto de la misma va dirigido a “subir” una quinta planta a la manzana de Edificación Cerrado donde se localiza el Hotel de Torre del Conde (que ya la tiene consolidada la altura en 4 de las 5 parcelas) y en paralelo cumplimentar la obligación derivada del aumento de volumen, que se traduce en disponer de la correspondiente superficie de zona verde en condiciones topográficas y de accesibilidad.
- Se opera de esta manera en dos ámbitos claramente diferenciados.

##### **a) Ámbito Manzana Torre del Conde.**

Nos situamos en este caso en una manzana en Edificación Cerrada en Suelo Urbano Consolidado, con todos sus frentes urbanizados y con todos los servicios urbanos disponibles, donde urbanísticamente el PGO Vigente establece una altura reguladora de 4 plantas, si bien actualmente 4 de las 5 parcelas disponen de 5 plantas.

En el apartado de la Memoria Justificativa se hacía un análisis detallado de la necesidad y justificación de dicha Modificación Puntual, y que desde del punto de vista ambiental y de la dinámica de transformación del territorio, no presentaba mayor problema ambiental toda vez que se venía a reconocer una situación existente y morfológicamente se mejoraba la fachada del Parque de la Torre del Conde, unificándose alturas de edificación, mejorándose con ello el paisaje urbano de la zona, haciendo referencia a que dicho “error” urbanístico se produce en 5 manzanas más del ensanche, donde el nuevo PGO en Revisión pretende corregir dicho desajuste.

##### **b) Ámbito Zona Verde Ladera.**

Por las razones ya esgrimidas es preciso ampliar la zona verde, vinculada al ámbito del la Torre del Conde, propuesta por el PGO Vigente.

Dicha zona está ya clasificada por el PGO en Suelo Urbano Consolidado, con ordenación detallada, con una propuesta con 3 peatonales, dos parcelas en edificación cerrada residencial con 2 plantas de altura y una zona verde que comprende el escarpe del risco, que no es apta topográficamente.

La zona de la ladera que tenía una comunidad xérica de tabaibal, está prácticamente transformada con vegetación introducida y restos de la comunidad original, estando los restos de la comunidad vegetal reducida a la zona del risco, estando la parte útil abocada a su transformación, disponiendo de todos los servicios urbanos en el viario del entorno.

Tiene dos partes claramente diferenciadas, la parte superior del escarpe basáltico de claro interés geomorfológico y paisajístico, y el pie de monte cuya comunidad vegetal está transformada.

#### 4.6. EN RELACIÓN A LA DIAGNOSIS AMBIENTAL.

- De la Evaluación Ambiental realizada sobre los ámbitos sujetos a modificación podemos apuntar la siguiente Diagnósis Ambiental.

##### a) EN RELACIÓN A LA MANZANA EDIFICADA.

- Situada en la zona del Llano de la Villa, formando fachada del Parque de la Torre del Conde, la modificación se limita simplemente a reconocer urbanísticamente la existencia de la 5ª planta de dicha manzana en Edificación Cerrada, donde 4 de las 5 parcelas existentes ya tienen dicha altura, constituyendo en si misma una Unidad Ambiental Homogénea sujeta toda a la misma problemática.
- Ligada en parte a una operación de renovación de planta hotelera para su recalificación turística, cuya justificación deviene tanto de la Ley de Directrices como de la Ley de Medidas Urgentes, se pretende simplemente homogeneizar dicha manzana, no teniendo mayor incidencia ambiental teniendo la operación un impacto poco significativo, toda vez que se opera en un paisaje urbano, mejorando las fachadas y sus acabados.
- Dicho incremento urbanístico de edificabilidad genera en paralelo la necesidad de incrementar la superficie de zona verde en el ámbito 2 de referencia.

##### b) EN RELACIÓN A LA ZONA VERDE DE LA LADERA.

- Situado dicho Ámbito 2 en la Ladera de la Villa bajo el Parador Nacional de Turismo, constituye una parcela en Suelo Urbano Consolidado con una ordenación detallada devenida del Plan General de Ordenación Vigente.
- A nivel ambiental podemos distinguir en dicho ámbito dos Unidades Ambientales Homogéneas así:

**Unidad Ambiental Ladera**, constituida por la parte inferior del pie de monte en pendiente continua, estando la zona transformada por movimiento de tierra, y su comunidad vegetal original alterada con presencia de vegetación de sustitución con balos y algo de senecio, estando cubierta de herbazal.

**Unidad Ambiental Risco**, constituida por el escarpe basáltico superior que forma parte del conjunto del escarpe que cierra el flanco este del barranco de la villa, mantiene su vegetación original en gran parte y tiene interés geomorfológico, siendo preciso mantener habida cuenta de su interés paisajístico y natural.

- El objetivo de la Modificación Puntual, deviene de la obligación de disponer de mayor superficie de zona verde, habida cuenta del aumento de edificabilidad en el Ámbito 1, da pie a conseguir una mejor ordenación de dicha parcela.
- Dicha mejoría deviene tanto porque se reduce la edificabilidad de la zona porque también aumenta la superficie de la zona verde, creándose una plaza utilizable para el público.
- La operación si bien tiene un cierto impacto en la fase de puesta en obra, en fase final y aplicando las medidas correctoras oportunas manifiesta un impacto poco significativo, tanto porque se mantiene el risco, como por la adaptación de la parcela a la topografía o se ajusta el acabado de la zona verde a las características territoriales del paisaje "humanizado" de La Gomera, combinando una solución de bancales de piedra y palmera canaria, constituyendo una zona verde útil de uso público, cediéndose el suelo al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

#### 4.7. EN RELACIÓN AL RESUMEN NO TÉCNICO.

- A manera de Resumen del Informe de Sostenibilidad Ambiental se apuntan sobre la propuesta de la Modificación Puntual Cualificada, una serie de Conclusiones al respecto, así:
  - La operación de Modificación planteada es de **“pequeña entidad, simplemente se trata de regularizar una planta del Hotel de Ciudad existente”**, no reconocida en el PGO vigente, aunque sí en el nuevo documento de la Aprobación Inicial de la Revisión aún no consolidado.
  - Como consecuencia de que formalmente implica un **incremento de volumen edificable**, sobre el régimen legal urbanístico vigente, nos encontramos en el supuesto del Art. 59 del Decreto 55/2006 de 9 de Mayo de **Modificación Puntual Cualificada**.
  - A su vez la necesidad de incrementar el **Sistema de Espacios Libres con 5 m<sup>2</sup> por plaza alojativa y/o habitante** (Art 46.5.b, D.L. 1/2000 de 8 de Mayo), obliga a crear sobre un segundo ámbito (Ámbito 2), propiedad del promotor de la iniciativa, para que ella sea viable urbanísticamente.
  - También desde el punto de vista formal, se vuelve compleja la iniciativa, cuando en aplicación de la Ley 9/2006, es preferible proceder a tramitar conjuntamente con la Modificación el Informe de Sostenibilidad Ambiental presente, por agilidad administrativa. (Es más rápido lo más complejo).
  - Por ello realizamos esta iniciativa planteando una Modificación Puntual Cualificada con un Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).
  - En aplicación de las siguientes medidas el expediente despliega sus efectos sobre dos Ámbitos: **Ámbito 1** → Manzana Hotel torre del Conde.  
**Ámbito 2** (Complementario) → Parcelas en Ladera de la Villa.
  - Que en ambos casos, **Ámbito 1** y **Ámbito 2**, estamos operando en Suelo Urbano Consolidado, el primero por la Edificación y Urbanización al 100% y el segundo por la Urbanización y no por la Edificación, que sí está parcialmente consolidada en su entorno.
  - Que los efectos de la **Modificación Propuesta** operará en propiedad del promotor de la iniciativa, por lo que la operación no presenta afección a terceros y puede ser consolidada en su ámbito, al margen de incorporarla en el expediente de la Revisión del PGO de San Sebastián, en fase de Aprobación Inicial.
  - Que es posible instrumentar la propuesta planteada, desde la **Modificación Puntual Cualificada** del PGO de San Sebastián de La Gomera, con la aplicación de la operación complementaria de disponer **5 m<sup>2</sup> por habitante y/o plaza alojativa**.
  - Que no existen incompatibilidades desde el PLOG para instrumentar esta iniciativa, al encontrarse en **Suelo Urbano Consolidado**.
  - Que los ámbitos objeto de la Modificación, se localizan en análogas condiciones de **Climatología, Temperatura, Humedad, Insolación, Precipitación, Vientos, Geología, Geomorfología, Suelos y Paisaje**, del Casco de San Sebastián de La Gomera.
  - Que ninguno de los ámbitos objeto de la Modificación presenta recursos culturales y/o ambientales de relevancia, salvo en el caso del Ámbito 1, donde su valor principal reside en proyectarse en el entorno del **Parque de la Torre del Conde**.

- Que la necesidad y justificación de dicha Modificación Puntual deviene de reconocer la actual situación de consolidación, así como posibilitar una operación de recalificación hotelera de calidad apoyada en la Ley de Directrices y la Ley de Medidas Urgentes.
  - Que el Ámbito 1 posee Usos Urbanos actuales consolidados y operativos, no así el Ámbito 2, que conforma un solar urbano expectante, pendiente de consolidar su edificación y con la urbanización ejecutada.
  - Que ambos Ámbitos poseen a la fecha la disposición de todos los **servicios urbanísticos**, por lo cual tienen la consideración legal de solares y pueden ser objeto de edificación.
  - Que en ninguno de ellos existen y/o se generan “**impactos urbanísticos y/o ambientales específicos**”, teniendo en fase final un impacto poco significativo.
  - Que dadas sus especiales condiciones de independencia y localización, cada uno de los ámbitos conforman **Unidades Ambientales Homogéneas**, con características ambientales y de paisaje, propias y diferenciadas.
  - Que los **objetivos y criterios de ordenación**, que se plantean para los referidos ámbitos, obedecen a la lógica de ser piezas urbanas consolidadas y por lo tanto se tratan de piezas urbanas donde la Ordenación debe mejorar sus condiciones de **implantación y de paisaje urbano**.
  - Que en consecuencia las **Alternativas de Ordenación Contempladas** para cada ámbito, lo ha sido desde la óptica de sus condiciones de piezas urbanas actuales y por lo tanto hemos evaluado comparativamente para cada ámbito el “**supuesto de antes y después de la Modificación planteada**”.
  - Que la propiedad ha regularizado mediante Escritura de Acta de Manifestaciones el problema de “cabida” de la superficie real de la parcela de la zona verde, comprometiéndose a ceder al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera las superficies de zona verde, peatonales y ampliación de viario una vez se apruebe definitivamente la Modificación Puntual, ya sea mediante Convenio Urbanístico o directamente mediante Escritura Pública de Cesión.
  - Que por ello las **Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras**, opera sobre las alternativas planteadas para cada uno de los ámbitos, a través de la Modificación Propuesta.
  - Que en coordinación con ello se ha diseñado el “**Plan de Vigilancia y Seguimiento Ambiental**”, que operaría para los dos Ámbitos de la propuesta.
- En consecuencia con todo ello y como Resumen del Informe no Técnico, entendemos que el impacto general de la operación en su conjunto presenta un **IMPACTO POCO SIGNIFICATIVO** y se encuentra en los procesos propios de operar en Suelos Urbanos Consolidados.



## 5. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

### 5.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

- De cara a evaluar las ventajas e inconvenientes de las diferentes opciones de ordenación, se analiza para cada uno de los Ámbitos (1 y 2), las alternativas contempladas en cada caso.

- **Ámbito 1: Manzana Hotel Torre del Conde.- Alternativas Contempladas. Valoración.**

- En este ámbito estamos operando sobre una “manzana consolidada” por la edificación y con la urbanización igualmente acabada, en la zona central del Casco junto al Parque de la Torre del Conde y en las cercanías del Cabildo Insular de La Gomera.

#### **Alternativa 0. Estado Actual.**

Esta alternativa conllevaría dejar la manzana en su actual estado de edificación, es decir la parcela A del Servicio Canario de Empleo con 3 plantas de altura y el resto de las 4 parcelas restantes con 5 plantas, las parcelas B, C, D y E.

Dicha situación presenta en relación a la Alternativa 1 de Plan General Vigente, el “desencaje” de que mientras en el Plan General Vigente tiene 4 plantas, en la realidad edificada tiene 5 plantas. Su aplicación nos llevaría al absurdo de dejar fuera de ordenación de las parcelas con la 5ª planta existente.

#### **Alternativa 1. Plan General Vigente.**

En esta alternativa toda la manzana del Hotel Torre del Conde está calificada en Edificación Cerrada con 4 plantas de altura.

Urbanísticamente y dada que 3 parcelas tienen 5 plantas, la última planta está fuera de ordenación.

Físicamente en caso de renovación, conllevaría a la eliminación de la 5ª planta, como es el caso que nos ocupa.

Dicha situación y dada la merma edificatoria no solo ocasiona una pérdida de valor en todas las edificaciones sino igualmente deviene toda la problemática ya sabida del “fuera de ordenación” impidiendo en la práctica la viabilidad de su renovación.

#### **Alternativa 2. Modificación Puntual Cualificada.**

En esta alternativa se pretende recoger la situación de la edificación existente, aplicándole 5 plantas a toda la manzana.

Para el caso de la parcela de Dotación del Servicio Canario de Empleo que tiene 3 plantas, se posibilitaría en el futuro su renovación, mejora y ampliación habida cuenta que su edificabilidad aumentaría en un 40%.

Para el caso del resto de la manzana se eliminaría la situación incierta del “fuera de ordenación” y para el caso concreto de las 2 parcelas hoteleras los beneficios tanto desde el punto de vista de la explotación hotelera, de la cualificación y renovación turística y de las mejoras morfológicas y de acabado y unificación arquitectónica de la manzana son evidentes, decantándonos claramente por esta alternativa.

**Valoración de Alternativas.**

De cara a objetivar la elección de la alternativa más adecuada con sus pros y sus contras se hace una valoración de las 3 alternativas en función de los siguientes criterios:

**1. Consumo de recursos.**

Hace referencia al mayor o menor nivel de consumo de recursos y está directamente relacionado con la cantidad de obra que se ejecuta.

**2. Situación administrativa.**

Se refiere en este caso a la situación de obviar el fuera de ordenación, de forma tal que la situación real y la administrativa sean coincidentes.

**3. Resultado morfológico.**

Se refiere al resultado formal del acabado final de la manzana, viendo que alternativa produce un mejor acabado tanto del volumen en sí como de la renovación de la fachada al Parque de la Torre del Conde y que incide directamente en la calidad del paisaje urbano.

**4. Mejora social y económica.**

Se valora en este caso de forma comparativa entre alternativas, aquellas que generan una mejor posición desde el punto de vista social y económico a corto y medio plazo.

**5. Creación de empleo.**

Relacionado con la anterior, en este apartado se valoran directamente las alternativas que crean empleo frente a las que no lo crean.

Para cada uno de dichos criterios y en cuadro adjunto se dan valores de 0, 1 y 2 según valor relativo.

Alternativas	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	Valoración
<b>Alternativa 0 Estado Actual</b>	2	0	0	1	1	<b>4</b>
<b>Alternativa 1 PGO Vigente</b>	1	0	1	0	0	<b>2</b>
<b>Alternativa 2 Modificación Puntual</b>	0	2	2	2	2	<b>8</b>

De análisis comparativo según los criterios planteados, la valoración que se desprende es la siguiente:

- Alternativa 0 ----- 4 puntos.
- Alternativa 1 ----- 2 puntos.
- Alternativa 2 ----- 8 puntos.

Según dicha valoración la Alternativa 2 de la Modificación Puntual, si bien consume mayores recursos, presenta una clara mejora administrativa, tiene mejor resultado morfológico, mejor respuesta social y económica y es la única que crea empleo, en este caso vinculada a la renovación de la planta alojativa hotelera, creando un producto turístico de calidad.

• **Ámbito 2: Zona Verde Ladera.- Alternativas Contempladas. Valoración.**

- En este caso operamos igualmente en una parcela en Suelo Urbano Consolidado en una situación de estado actual sin mayor interés, con una propuesta de Plan General Vigente que se pretende mejorar con la propuesta de la Modificación Puntual, apuntándose las ventajas e inconvenientes de las 3 alternativas de ordenación.

**Alternativa 0. Estado Actual.**

Como ya hemos referido al dejar en su situación actual y como Alternativa 0 a la parcela de la ladera, conllevaría a dejar “muerta” una parcela que carece de recursos naturales de interés, salvo el escarpe del risco que en cualquier caso se mantiene en las 3 alternativas de ordenación.

Evidentemente, las otras dos alternativas que pasan por combinar edificación y zona verde, consumen recursos y tienen un cierto nivel de impacto en la fase de construcción, si bien contribuyen al desarrollo social y económico, con propuestas adaptadas a la topografía del lugar, aumentando las zonas verdes de San Sebastián.

**Alternativa 1. Plan General Vigente.**

La propuesta de ordenación detallada del Plan General Vigente, combina una solución con 3 peatonales, 2 parcelas edificables y una zona verde en el escarpe del risco que no es topográficamente útil.

Presenta claras desventajas con la Alternativa 2 ya que presenta mayor edificabilidad, menor superficie de zona verde y peor adaptación a la topografía, careciendo de zona verde útil.

**Alternativa 2. Modificación Puntual Cualificada.**

La propuesta de ordenación detallada de la Modificación Puntual Cualificada combina una solución con un peatonal, 1 parcela edificable, una plaza en bancales, manteniendo la zona del escarpe del risco como plaza con un pequeño mirador en su parte superior.

Claramente presenta mayores ventajas respecto a las otras dos alternativas, ya que si bien consume recursos y presenta un cierto nivel de impacto en la fase de construcción, contribuye claramente al desarrollo social y económico de la zona, colocándose en una situación de equilibrio entre las Alternativas 0 y 1, donde se reduce la edificabilidad y se aumenta la zona verde, creándose una plaza topográficamente útil para el uso público con unas excelentes vistas sobre San Sebastián.

**Valoración de Alternativas.**

Al igual que para el ámbito1, en este ámbito 2 se procede a comparar las diferentes alternativas en base a una serie de criterios objetivos, así:

**1. Consumo de recursos.**

Hace referencia al mayor o menor nivel de consumo de recursos y se relaciona con la cantidad de obra que se ejecuta.

**2. Nivel de impacto.**

Relacionado con el anterior, este criterio está vinculado con el impacto que se genera principalmente en la fase de puesta en obra y que se relaciona también con la cantidad de obra a ejecutar.

**3. Situación administrativa.**

Se relaciona en este caso con la coherencia entre la situación actual y el resultado de la solución urbanística más acorde con el lugar.

**4. Resultado morfológico.**

Relacionado con el anterior, si bien en su versión física y/o paisajística, respecto a la mejor o peor solución arquitectónica en relación a las dificultades topográficas que se presentan.

**5. Aprovechamiento urbanístico.**

Hace referencia al mayor o menor aprovechamiento urbanístico de la parcela, penalizándose el mayor respecto al menor.

**6. Creación de empleo.**

En este caso se valora en mayor grado el mayor nivel de obra, que crea mayor nivel de empleo.

Se aplican valores relativos de 0, 1 y 2 para cada uno de los 6 criterios establecidos.

Alternativas	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	Valoración
<b>Alternativa 0 Estado Actual</b>	2	2	0	0	2	0	<b>6</b>
<b>Alternativa 1 PGO Vigente</b>	0	0	1	1	0	2	<b>4</b>
<b>Alternativa 2 Modificación Puntual</b>	1	1	2	2	1	1	<b>8</b>

De análisis comparativo de criterios se deduce la siguiente valoración:

- Alternativa 0 ----- 6 puntos.
- Alternativa 1 ----- 4 puntos.
- Alternativa 2 ----- 8 puntos.

La Alternativa 2 de la Modificación Puntual si bien presenta cierto nivel de impacto y consume recursos, es la opción más equilibrada, y que si bien tiene menos aprovechamiento urbanístico, produce una mejor solución morfológica con un aplaza mirador en bancal con un interesante uso público.

## 5.2. VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS. EFECTOS AMBIENTALES.

- Ahondando más en la Evaluación Ambiental de los dos ámbitos de referencia, se plantea en los siguientes apartados una relación de los posibles efectos ambientales y se analiza el signo de los impactos.

### 1) Manzana del Hotel Torre del Conde.

Se analiza simplemente el “efecto” de la 5ª planta, que como ya hemos referido se mueve en “situación urbanística”, dado que la misma está consolidada en 4 de las 5 parcelas.

Teóricamente la “elevación” de esa 5ª planta supondría la construcción de la misma, conllevaría un cierto nivel de impacto en la fase de construcción ya que consume recursos y genera toda una serie de impactos menores de ruidos, molestias, polvo, etc. durante el transcurso de su construcción, que sería tanto más molesto si cada una se hiciera en fase temporal diferente.

A nivel de paisaje urbano los efectos ambientales adversos se derivan más del “aumento de carga” de dicha edificabilidad sobre la trama urbana del casco, que desde los aspectos morfológicos y paisajístico del resultado final de la manzana, teniendo por el contrario una serie de ventajas ya anteriormente señaladas de carácter social y económico.

Como resultado de dichas consideraciones y en relación a la valoración anexa, se entiende que el **IMPACTO ES COMPATIBLE POSITIVO**.

### 2) Zona Verde Ladera.

Resuelta como alternativa más adecuada la Alternativa 2 propuesta en el expediente de Modificación Puntual, en una zona de suelo urbano consolidado, sin recursos naturales, donde se mantiene el risco basáltico existente, reduciéndose la edificabilidad y aumentando la zona verde útil.

En este caso los efectos ambientales van ligados tanto a la adecuación de la propuesta urbanística planteada, como también a los efectos concretos de la puesta en obra.

La propuesta de la solución planteada viene condicionada por la fuerte topografía, la edificación residencial está sujeta en su adaptación al lugar por una ordenanza concreta que obliga a su escalonamiento en ladera.

La plaza se adapta a la topografía mediante sendos bancales de piedras alineados, rematándose con palmera canaria para “remedar” el paisaje rural de la isla.

En lo que se refiere a la fase de construcción de los efectos ambientales tienen cierta consideración, dado que tanto consumen recursos como producen toda una serie de efectos negativos, referidos a ruidos, molestias, polvo, residuos, etc. que hoy en día aparecen limitados tanto por el Plan de Seguridad y salud de la obra, como por la necesidad de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición.

Sería en cualquier caso deseable que la obra privada y la pública coincidieran en el tiempo, para mitigar dichos efectos negativos.

Una vez finalizada la obra y adaptada la misma al lugar, manteniendo el risco basáltico por su interés natural el resultado del **IMPACTO ES MODERADO** en fase de construcción, toda vez que se transforma que se transforma una zona natural degradada para crear una zona verde y edificación residencial, si bien con las medidas ambientales señaladas.

Una vez finalizada la obra el **IMPACTO ES COMPATIBLE POSITIVO**

- La valoración – evaluación de los impacto ambientales se realiza para cada uno de los ámbitos según las cualidades del impacto que se recogen en la tabla siguiente:

1. Intensidad.

Notable	<b>1</b>
Mínimo	<b>0</b>

2. Signo.

Positivo	<b>0</b>
Negativo	<b>1</b>

3. Incidencia.

Directo	<b>1</b>
Indirecto	<b>0</b>

4. Extensión.

Simple	<b>0</b>
Acumulativo	<b>1</b>

5. Duración.

Permanente	<b>1</b>
Temporal	<b>0</b>

6. Reversibilidad.

Irreversible	<b>1</b>
Reversible	<b>0</b>

7. Continuidad.

Continuo	<b>1</b>
Discontinuo	<b>0</b>

- Una vez analizadas las cualidades de los impactos generados, se procede a una valoración global del impacto, según la siguiente escala cualitativa:

Crítico	80% - 100%
Severo	60% - 80%
Moderado	40% - 60%
Compatible	20% - 40%
Compatible Positivo	0% - 20%

- Los porcentajes relativos de cada valoración de impacto se aplican sobre la suma total de las cualidades o efectos del impacto en relación a cada uno de los factores.

**Ámbito 1. Manzana Hotel Torre del Conde.**  
Consolidación 5ª Planta.

Cualidades/ Factores	Intensidad	Signo	Incidencia	Extensión	Duración	Reversibilidad	Continuidad
Calidad del aire	0	0	0	0	0	0	0
Hidrología	0	0	0	0	0	0	0
Geomorfología	0	0	0	0	0	0	0
Suelos	0	0	0	0	0	0	0
Vegetación	0	0	0	0	0	0	0
Fauna	0	0	0	0	0	0	0
Paisaje	1	1	1	0	1	0	0
Espacios Naturales	0	0	0	0	0	0	0
Infraestructuras	1	1	1	1	1	1	1
Usos del Suelo	1	1	1	0	1	1	1
Bienestar Social	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Empleo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

- En este caso se entiende que la Valoración del Impacto es **COMPATIBLE - POSITIVA**, toda vez que el conjunto de los valores se mueve entre el 0 – 20%.

**Ámbito 2. Zona Verde Ladera.**

Consolidación Zona Verde Ladera – Edificación en ladera.

Cualidades/ Factores	Intensidad	Signo	Incidencia	Extensión	Duración	Reversibilidad	Continuidad
Calidad del aire	0	1	0	0	0	0	0
Hidrología	1	1	1	1	1	1	0
Geomorfología	1	1	1	1	1	1	1
Suelos	1	1	1	1	1	1	1
Vegetación	1	1	1	1	1	1	1
Fauna	0	1	0	0	0	1	1
Paisaje	1	1	1	1	1	1	1
Espacios Naturales	0	0	0	0	0	0	0
Infraestructuras	0	0	1	1	1	1	1
Usos del Suelo	1	1	1	1	1	1	1
Bienestar Social	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0
Empleo	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

- En este caso se entiende que la Valoración del Impacto es **MODERADO**, toda vez que el conjunto de los valores se mueve entre el 40 – 60%.



## 6. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS.

- Con fecha 24 de Abril de 2012, se celebró Ponencia Técnica y posteriormente el 30 de Abril de 2012, Sesión de la COTMAC, planteándose la subsanación de una serie de Deficiencias en el expediente de Modificación Puntual, de carácter ambiental y técnico, así:

### a) Consideraciones Ambientales.

Se plantearon las siguientes cuestiones:

1. En cuanto al análisis del proceso de evaluación no se han expuesto las administraciones públicas consultadas, los anuncios en el BOC, etc. Por otro lado, se describe el procedimiento planteado en el Decreto 55/2006 asimilándolo a la tramitación seguida en el procedimiento del expediente de la Modificación Puntual. Esto puede resultar incorrecto, ya que se mencionan aspectos que no están incluidos en el mencionado Decreto.
  2. En cuanto a la forma en la que se han tomado en consideración las cuestiones planteadas en el trámite de consulta interadministrativa, se hacen las siguientes observaciones relacionadas con los aspectos señalados en el acuerdo de la COTMAC de 31 de octubre de 2011.
    - No se hace referencia a las limitaciones de uso. Se recuerda que, tal y como señala el Informe Técnico, existen zonas en los ámbitos analizados con elevadas pendientes, pudiendo constituir ello limitaciones con respecto a los usos previstos.
    - La evolución del medioambiente en caso de no aplicar la Modificación Puntual, debe completarse analizando el progreso de las variables ambientales afectadas.
    - Las alternativas valoradas se describen, pero no se comparan entre ellas, teniendo en cuenta el punto de vista ambiental. Por otro lado no queda clara la diferencia entre la alternativa 0 y la alternativa 1.
    - No se han identificado los impactos previstos según los planteamientos del Documento de Referencia.
- Se aporta la información sobre las administraciones públicas consultadas y los anuncios en el BOC aportada por la Secretaría del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
  - En el apartado 6.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental se establecen las limitaciones de uso de ambos ámbitos.
  - Se analizan en detalle las alternativas valoradas, se comparan entre ellas y se valoran ambientalmente.
  - En el apartado 6.2 del Informe de Sostenibilidad Ambiental se analizan los impactos previstos.

**b) Consideraciones Técnicas.**

En la Propuesta de la Ponencia Técnica de 24 de Abril de 2012, se recoge Acuerdo de Apreciación de Deficiencias, centradas en los siguientes aspectos:

1. En cuanto a la parcela elegida debe ubicar la zona verde, si bien el documento no justifica que las condiciones topográficas son las más adecuadas para el uso al que se propone destinar, se aprecia que su pendiente media oscila en torno al 60%.
2. Por otro lado, si bien se incrementa la zona verde en el ámbito en una superficie superior a los 190 m<sup>2</sup> legalmente establecidos, lo cierto es que para el cómputo de la misma se detrae parte del viario establecido en la ordenación del PGO vigente, por lo que la superficie de suelo público del recinto sólo se llega a incrementar en 109,20 m<sup>2</sup>, cifra inferior al estándar legal de aplicación. En cualquier caso, no queda justificada la supresión de un viario intermedio que, en todo el ámbito de La Ladera del PGO vigente, se establece para limitar el fondo edificatorio de las manzanas en su área de mucha pendiente.
3. En la página 23 de la Memoria Justificativa se afirma que la actual manzana donde se localiza el Hotel Torre del Conde y su ampliación, se desarrolló en su día en base a las previsiones urbanísticas de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, aprobadas definitivamente, donde a dicha manzana se le asignaba una altura de 5 plantas en Edificación Cerrada Residencial. Esta apreciación es errónea puesto que en el Plano 6.7. de Alineaciones, Rasantes y Alturas de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, la asignación era de cuatro plantas.
4. Las parcelas que conforman el ámbito 2 tienen una superficie en escritura y otra "según reciente medición", aunque debe subrayarse que esta última difiera entre el documento anteriormente informado y el que ahora se tramita:

PARCELA	ESCRITURAS	RECIENTE MEDICIÓN	
		AI: DICIEMBRE 2010	AP: ENERO 2012
A	310,00 m <sup>2</sup>	448,50 m <sup>2</sup>	534,00 m <sup>2</sup>
B	283,00 m <sup>2</sup>	350,10 m <sup>2</sup>	409,10 m <sup>2</sup>
<b>SUMA</b>	<b>593,00 m<sup>2</sup></b>	<b>798,60 m<sup>2</sup></b>	<b>943,10 m<sup>2</sup></b>

5. Respecto al documento de Aprobación Inicial anteriormente, se añade en la ordenación del ámbito 2, un recinto de 144,50 m<sup>2</sup> (cifra coincidente con el incremento de la propiedad) al que se denomina Cesión viario. No obstante, no se menciona en la Modificación a quién se cede esta superficie, ni se aprecia en la documentación administrativa que exista Convenio Urbanístico en el que se definan las condiciones de esta cesión.
- En relación al punto 1 sobre las condiciones topográficas de la parcela de la zona verde se hace una justificación en el punto 6.2 de la Memoria Justificativa, aportándose un plano de planta y sección característica, donde se crean una serie de banales de superficie plana para el uso público.
  - Asimismo en el apartado 6.2 de la Memoria Justificativa se hace una justificación del Aumento de la superficie de la zona verde de la Modificación Puntual respecto de la propuesta por el Plan General vigente cifrada en uno 190 m<sup>2</sup> en relación al aumento poblacional previsto:

$$\text{Superficie Ampliación Zona Verde} = \text{ZV MP} - \text{ZV PGO} - \text{P PGO} = \\ 656,90 \text{ m}^2 - 378,80 \text{ m}^2 - 88,10 \text{ m}^2 = \mathbf{190 \text{ m}^2}$$

- Se descuentan los 88,10 m<sup>2</sup> de peatonal transversal dado que ya con el PGO vigente era suelo de cesión.
- Respecto al punto 3, se corrige a la página 23, ahora 24, la referencia urbanística de que el antiguo Hotel Garajonay se construyó en base a las previsiones del viejo PGOU de San Sebastián de La Gomera de los años 60.
- Respecto al punto 4, se aclara que las superficies reales de la parcela es la correspondiente al documento último de Enero de 2012, y en cualquier caso se reflejan en la Escritura de Propiedad, abarcando el ámbito 943,10 m<sup>2</sup>.
- En relación al punto 5, se aclara que el ámbito 2 afecta asimismo a la superficie de 144,10 m<sup>2</sup>, correspondientes a la cesión del viario.

Con la Escritura de Propiedad formalizada se procederá a ceder al Ayuntamiento la superficie de zona verde, peatonal y ampliación de viario, un total de 829,90 m<sup>2</sup>, que se formalizarán una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, vía Convenio a directamente mediante escritura pública.

## 6.2. INFORMES SECTORIALES.

### **a) En relación al Informe del Cabildo Insular de la Gomera de 30 de Julio de 2010.**

Con fecha 16 de Abril de 2010 la sociedad mercantil Torre del Conde S.L. presenta al Cabildo Insular, Declaración Responsable de Inicio de Actividad para el Proyecto de Ejecución de Ampliación y Reestructuración Hotel Torre del Conde – Hotel de Ciudad.

Se constata en dicho informe el cumplimiento de la normativa turística de aplicación y se informa favorablemente la autorización previa de la ampliación – reestructuración del Hotel Torre del Conde, Hotel de Ciudad de 3 Estrellas, con una capacidad alojativa total de 122 plazas fijas, integrándose en una sola instalación turística las dos edificaciones.

### **b) En relación a la Concesión de Incentivos Regionales.**

Con fecha 30 de Diciembre de 2010 y nº TF504/P06 se recibe Resolución de Concesión de Incentivos Regionales, por la Consejería de Economía y Hacienda de la Dirección General de Promoción Económica del Gobierno de Canarias a favor de Hotel Torre del Conde S.L.

Dicha subvención emana de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda, donde concede a fondo perdido una cuantía de 143.552,08 € resultado de aplicar el porcentaje del 14% a la inversión aprobada del 1.025.372,00 €.

### 6.3. INFORMACIÓN PÚBLICA.

El documento de Modificación Puntual fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el 3 de Diciembre de 2010 y sometido 45 días a información pública y publicado en el BOP nº28 de 18 de Febrero de 2011, remitiéndose a las siguientes administraciones afectadas:

- Excmo. Cabildo Insular de La Gomera.
- Consejo Insular de Aguas de La Gomera.
- Consejería de Turismo.
- Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda.
- Consejería de Obras Públicas y Transporte.
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.
- Consejería de Sanidad.
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación.
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio.
- Dirección General de Costas
- Ministerio de Trabajo e Inmigración.
- Ayuntamiento de Hermigua.
- Ayuntamiento de Alajeró.

## 7. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

### 7.1. MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO A LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- En el **Informe de Sostenibilidad Ambiental** adaptado al Documento de Referencia (Acuerdo COTMAC 16 de agosto de 2006), se hacía un análisis detallado del marco urbanístico y administrativo, los recursos naturales y culturales, las posibles alternativas de ordenación, así como se establecían unos objetivos y criterios territoriales y ambientales y una serie de medidas ambientales correctoras y protectoras para el desarrollo de la propuesta de Modificación Puntual.
- Como Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras a aplicar en el proceso, se proponen las siguientes:

#### **a) Fase de Demoliciones y Movimiento de Tierras.**

##### **1) En relación a la Manzana del Hotel Torre del Conde.**

- Proceder desde el inicio al vallado completo de la parcela, para evitar cualquier tipo de afección al entorno circundante.
- Proceder a la demolición y/o desmontaje de la edificación existente, reutilizando los materiales útiles gestionando los residuos que se generen en relación al Plan de Residuos insular o directrices del Cabido – Ayuntamiento al respecto.
- Riego sistemático de las superficies de trabajo para evitar el desprendimiento de polvo.
- Control sistemático de la maquinaria para evitar vertidos, ruidos o vibraciones, estableciendo un horario de trabajo que evite molestias en el entorno.
- Traslado de los residuos en vehículos apropiados a vertedero autorizado, evitando vertidos en el transporte.
- Acotado de una zona de almacenaje y de personal según Plan de Seguridad y Salud de Obra.
- Retirada semanal de todos los residuos de materiales y residuos domésticos de las obras.
- Dotar de las correspondientes acometidas infraestructurales para facilitar las labores a desarrollar.

##### **2) En relación a la Zona Verde de la Ladera.**

Además de las medidas comunes similares para la edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

- Evitar cualquier tipo de afección a la zona del Risco por su interés natural y geomorfológico.
- Aprovechar la vegetación existente para replantarla en la nueva plaza.
- Aprovechar la tierra vegetal para la jardinería y la piedra para los muros de los bancales.

#### **b) Fase de Urbanización y Redes Infraestructurales.**

- Mantenimiento en condiciones del vallado perimetral para evitar afecciones al entorno.
- Organización de la zona de almacenaje de los diferentes materiales de obra en recinto acotado según Plan de Seguridad y Salud.

- Control del replanteo de las diferentes unidades de obra, con ajuste preciso de las aperturas de zanjas para el enterramiento de las diferentes redes infraestructurales.
- Riego sistemático de las superficies de trabajo para evitar el desprendimiento de polvo.
- Control sistemático de la maquinaria de obra para vertidos, ruidos o vibraciones, estableciendo un horario de trabajo que evite molestias en el entorno.
- Gestión de los vertidos y transporte a vertedero autorizado.
- Retirada semanal de todos los residuos de materiales y residuos domésticos de las obras.
- Utilización en la revegetación de las zonas verdes de las especies autóctonas o con tradición local, con especial énfasis en la palmera canaria.

### **c) Fase de Edificación.**

#### **1) En relación a la Manzana del Hotel Torre del Conde.**

Las medidas ambientales protectoras y correctoras a aplicar son similares en el proceso constructivo a las del proceso urbanizador, si bien en lo que se refiere a la edificación en sí, se proponen los siguientes:

- Proceder a separar las aguas pluviales de las aguas negras para no sobrecargar las redes.
- Aplicar los principios bioclimáticos pasivos a la edificación, así como las medidas derivadas del CTE (Código Técnico de la Edificación), para mejorar las condiciones acústicas y de aislamiento.
- Utilización de la energía solar en cubiertas para termosolar y fotovoltaica.

#### **2) En relación a la Zona Verde de la Ladera.**

- Rematar todos los muros de las terrazas de la plaza con murados de piedra.
- Utilizar palmera canaria de porte, como elemento significativo de la intervención.
- Controlar las pluviales de la plaza al objeto de que no invadan la calle.
- Proteger el risco superior imposibilitando el acceso, potenciando la vegetación natural del lugar.

## 7.2. CONCRECIÓN DEL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

- El Plan de Vigilancia y Seguimiento Ambiental se establece en función de una serie de indicadores que surgen de los impactos detectados y que exigen aplicar una serie de controles durante el proceso, de urbanización – edificación en los ámbito sujetos a modificación, entre ellos los siguientes:
  - Control de la maquinaria para movimiento de tierras evitando pérdidas y vertidos.
  - Replanteo preciso de obra para evitar movimientos innecesarios.
  - Vallado perimetral de obra para evitar afecciones al entorno.
  - Control de ruidos aplicando un horario de trabajo razonable.
  - Control de las emisiones de polvo procediendo al riego sistemático.
  - Organizar la saca de material vegetal para su replantación disponiendo una zona cubierta (ámbito 2).
  - Disponer en la obra una zona acotada para el material, maquinaria y personal según Plan de Seguridad y Salud.
  - Control de todos los restos de material o basuras y retirada semanal de las mismas a vertedero autorizado.
  - Control y organización de los sucesivos tajos de obra.
  - Prueba de control a todas las instalaciones para asegurar que no tengan pérdidas.
  - Control de la plantación de la vegetación asegurando su enraizamiento. (Ámbito 2).
- Comoquiera que existe una dirección de obra técnica y una coordinación de seguridad y salud, deberá integrarse el programa de vigilancia y seguimiento ambiental con ellos, para evitar duplicidades, correspondiendo al Ayuntamiento el control final sobre la ejecución correcta de las Medidas Ambientales Protectoras y Correctoras.





### 7.3. DETERMINACIONES FINALES.

- Si bien ya ha sido comentado en los diferentes documentos del expediente, a manera de Determinaciones Finales, comentamos los siguientes aspectos:

#### a) **Ámbito y alcance de la Modificación Puntual.**

El ámbito de la Modificación Puntual abarca dos ámbitos diferenciados, el primero y propiamente dicho y objeto de la modificación, está conformado por la Manzana de Suelo Residencial del Casco de San Sebastián de La Gomera, con la siguiente delimitación:

**Norte:** calle República de Chile, en 25,05 m.

**Este:** calle Ruiz de Padrón en 61,85 m.

**Sur:** Plaza Acceso Parque Torre del Conde en 20,00 ml.

**Oeste:** Peatonal Parque Torre del Conde en 62,25 ml.

Dado que se produce respecto al PGO Vigente de San Sebastián de La Gomera un aumento de una planta, que actualmente existe en 4 de las 5 parcelas de la manzana, es preciso en aplicación del artículo 46.5.b del TRLOTENC 1/2000 incrementar la zona verde en 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa.

A tal fin se estableció otro ámbito de la misma propiedad en la zona de la Ladera para justificar el incremento de zona verde que se cifró en una cuantía de 190 m<sup>2</sup>, procediéndose a modificar en dicho ámbito la ordenación detallada prevista por el PGO vigente.

Dicho ámbito 2 abarca una superficie de 943,10 m<sup>2</sup> y que si bien en origen eran dos parcelas catastrales, con una superficie inferior, la “cabida” de dicha superficie se formalizó mediante Escritura Notarial de Acta de Manifestaciones de 11 de Octubre de 2012.

#### b) **Proceso de evaluación ambiental.**

En aplicación de la Ley 9/2006 sobre la determinación de los efectos ambientales de planes y programas sobre el medio ambiente, todo instrumento de ordenación o sus modificaciones o revisiones, están sujetos a realizar la correspondiente evaluación ambiental, a cuyos efectos se ha redactado Informe de Sostenibilidad Ambiental, adaptado al Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental aprobado por la COTMAC.

En dicho documento se ha justificado la necesidad de la modificación puntual, se describe la problemática ambiental y la dinámica de transformación del territorio, las características naturales de los ámbitos, los usos, estado actual, infraestructuras, impactos existentes, objetivos y criterios ambientales, análisis de alternativas, limitaciones de uso, diagnóstico ambiental, medidas ambientales y valoración, vigilancia y seguimiento ambiental y resumen no técnico.

Una vez tramitado el ISA y aprobado por la COTMAC con correcciones, se dio aprobación provisional y se redactó Propuesta de Memoria Ambiental, que se aprobó condicionada por la COTMAC con correcciones. En esta última fase se procede a corregir el ISA y Memoria Ambiental según Acta de la COTMAC de 30 de Abril de 2012, procediéndose a tramitar expediente para Aprobación Definitiva.

**c) Contenidos y justificación de la modificación.**

Tal como comentábamos el ámbito de la modificación se refiere a dos ámbitos, la Manzana del Hotel Torre del Conde y la Zona Verde de la Ladera, pertenecientes a la misma propiedad.

En el ámbito de la Manzana del Hotel Torre del Conde se pretende consolidar la 5ª planta desencajada actualmente respecto al régimen de alturas de la manzana, pretendiéndose regularizar dicha 5ª planta, consiguiéndose con ello viabilizar la renovación de un hotel de ciudad de 2 a 3 estrellas, y en paralelo mejorar la fachada la Parque de la Torre del Conde y regularizar el volumen de la manzana mejorando los acabados.

Como consecuencia de dicho aumento de edificabilidad, es preciso aumentar la superficie de zona verde en el otro ámbito, y que si bien se localiza en la zona de la Ladera del Valle bajo el Parador de Turismo, la superficie de zona verde que se consigue, es en gran parte una superficie útil, que se resuelve a la manera de los abancalados de La Gomera, en bancales de piedra y con plantación de palmera canaria, remedando el paisaje rural de la isla, posibilitándose además la ampliación del viario.

Se establece a su vez el compromiso de la cesión gratuita al Ayuntamiento que se formalizará una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual.

**d) Incorporación de las medidas ambientales.**

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se establecen para los dos ámbitos objeto de la Modificación Puntual, toda una serie de Medidas Correctoras tanto a aplicar en la Fase de Demolición y Movimiento de Tierras, como en la Fase de Edificación y Urbanización, al objeto de minorar los efectos ambientales, entendiéndose en los dos casos que el impacto es compatible o moderado.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 2015.  
**Estudio Luengo S.L.P.**