



DOCUMENTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
INFORME DE SOSTENIBILIDAD 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
INFORME DE SOSTENIBILIDAD 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

PETER PAULI

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

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
- **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 DEL ISA

1. CONTENIDO OBJETO Y RELACIONES.

- 1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES.
- 1.2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS. CORRECCIONES AL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 1.3. INFORMES SECTORIALES.
- 1.4. INFORMACIÓN PÚBLICA.
- 1.5. 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. LIMITACIONES DE USOS.

- 6.1 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- 6.2 VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS.
- 6.3 LIMITACIONES DE USOS.

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.

10. VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

11. RESUMEN Y CONCLUSIONES. INFORME NO TÉCNICO.

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. CONTENIDO. OBJETIVOS Y RELACIONES.

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 m²/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 m²** 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 m² 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 m² 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.

1.2 PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS. CORRECCIONES AL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- 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 m² 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 m², 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 ²	448,50 m ²	534,00 m ²
B	283,00 m ²	350,10 m ²	409,10 m ²
SUMA	593,00 m²	798,60 m²	943,10 m²

5. Respecto al documento de Aprobación Inicial anteriormente, se añade en la ordenación del ámbito 2, un recinto de 144,50 m² (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 bancales 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 m² 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 m² 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 m².
- En relación al punto 5, se aclara que el ámbito 2 afecta asimismo a la superficie de 144,10 m², 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 m², que se formalizarán una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, vía Convenio a directamente mediante escritura pública.

1.3 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 €.

1.4 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.

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

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

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

- La ocupación de la última planta de 1.154,05 m², estaría ocupada por Uso Dotacional, Uso Hotelero con 26 plazas y Uso Residencial con 12 Habitantes. A efectos de aplicación del estándar de **5 m²/ hab. o plaza**, se exigiría un Total de 38 x 5 = **190 m² 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 m²”**.
- 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 m²

Superficie según Medición Actualizada.....534,00 m²

(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 m²

Superficie según Medición Actualizada.....409,10 m²

(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 m² de Superficie), donde se produce la Modificación propiamente dicha y al **Ámbito 2** con 943,10 m² 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 m² correspondiente a la ampliación del viario superior.

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.

- Como ya hemos señalado al hablar del Objeto y Antecedentes de esta Modificación Puntual, la misma está derivada de la Gestión de la **Ampliación del Hotel Torre del Conde**, situado en el casco de San Sebastián de La Gomera.
- La exigencia de modernización de la instalación, exigía modificar en profundidad el actual **Hotel Garajonay**, de la misma propiedad del Hotel Torre del Conde. Éste es de reciente construcción, estando a la fecha el **Hotel Garajonay** en mal estado de instalación y conservación.
- La necesidad de producir su actualización, nos llevó a considerar las distintas alternativas, que pasaban por integrar los dos hoteles en una **instalación única**, por obvias razones de **escala y economía**, y pasar de dos hoteles de 38 y 30 habitaciones respectivamente, a uno integrado de 68 habitaciones, con 122 plazas hoteleras en la misma instalación.
- Dentro de esta operación, se evaluaron todas las alternativas básicas, que consistían en **“mantener la estructura existente y/o demolerla”**. La necesidad de cumplimentar la Normativa Hotelera vigente, y el estado de conservación y situación estructural del edificio existente hacía imposible su conservación. En este caso la Normativa Urbanística permitía conservar el volumen en la opción de rehabilitación o quitar una planta en la opción de demolición. Un absurdo más del “estilo urbanístico del Plan Vigente de San Sebastián de La Gomera”, donde se penalizan las opciones que mejoran calidad.
- En cualquier caso y al margen de que el **Avance de la Revisión del PGO** de San Sebastián de La Gomera, está redactado y en fase de redacción del documento de Aprobación Inicial, su Aprobación Definitiva se dilatará en el tiempo unos 4 años.
- Como ya hemos señalado en los Antecedentes de esta Modificación, nos encontraríamos en relación al **art. 59 del Decreto 55/2006 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias**, en el caso de una **Modificación Puntual Cualificada**, por el hecho de producir respecto al régimen urbanístico vigente, un **Incremento de Volumen Edificable**.
- En este específico caso, insistimos en el hecho de que el volumen edificable existe actualmente en gran parte de la manzana, si bien no está recogido en el PGO Vigente. Nos obliga ello a cumplimentar lo previsto en el art. 46.5.b de la Ley de Suelo de Canarias (D.L. 1/2000 de 8 de Mayo), donde se obliga a prever el incremento de espacios libres a razón de 5 m² por plaza alojativa y/o habitante, cuyo cálculo hemos realizado en el apartado anterior.
- Asimismo en relación al artículo 59 del Decreto 55/2006 e independientemente de la superficie de la zona verde, la misma está sujeta a unas determinadas condiciones, así:

Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando alteren

la forma, superficie o localización de las superficie existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar el régimen de uso y dominio público.

Es decir, la zona verde que se habilite deberá tener al menos la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público, extremo este que se justifica en el apartado 6.2 de esta Memoria.

- En este caso también y a los efectos de este expediente se hace obligado señalar que nos encontramos en un caso singular de pequeña entidad, si bien el procedimiento es bastante complicado, fruto de la legislación administrativa de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Así, para mayor complicación y tratándose en este caso de operar sobre una parcela de **264,10 m²**, incorporada en una manzana de **1.357,10 m²** (**Ámbito 1**), es preciso plantear la misma en el marco de la manzana en su conjunto y a su vez como consecuencia de la necesidad de compensar el incremento de volumen, sobre un segundo ámbito de **943,10 m²** (**Ámbito 2**)
- La complejidad sigue sumándose al hecho procedimental que obliga a su vez en aplicación de la **Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas sobre el Medio Ambiente** a realizar en paralelo un **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, conjuntamente con esta **Modificación Puntual Cualificada**, la cual se realiza para los dos Ámbitos 1 y 2 de la Modificación que se tramita.

2.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN LIGADA A LA CONSOLIDACIÓN DEL HOTEL TORRE DEL CONDE.

a) Sobre el Hotel de Ciudad y la Oferta Turística Cualificada.

- Como ya hemos señalado la operación obedece a la lógica económica de **mejorar la calidad** de la instalación existente y **unificar la gestión en una instalación unitaria**, para ofrecer una **Instalación Hotelera de Ciudad** cualificada, que ofrezca un servicio acomodado a los tiempos y a la oferta que se demanda.
- A efectos de valorar la Categoría Hotelera de este **Hotel de Ciudad**, ha sido preciso contemplar la Aplicación de la Normativa Hotelera Canaria, **Decreto 149/1986 de 9 de Octubre, sobre Ordenación Hotelera**, conforme al cual se ha desarrollado el Proyecto.
- La instalación proyectada se eleva de las actuales **2 Estrellas** a **3 Estrellas**, si bien la instalación técnicamente cuenta con las características de 4 Estrellas en cuanto a **“instalaciones y servicios”**, si bien no en cuanto al dimensionado de las habitaciones, al encontrarnos en una zona urbana consolidada. Al tiempo se reduce el nº existente de plazas hoteleras y de habitaciones actuales.
- Así, el Hotel cuenta con instalación de **aire acondicionado** en todo el conjunto, habitaciones y zonas comunes. Cuenta con cocina y restaurante, no siendo obligatorio y se desarrolla en cubierta un servicio de **“Spa – Wellness”** y **“Terraza – Solarium”** en la línea de ofrecer un producto integrado. En términos de instalaciones se unifica el conjunto y se dota de un sistema de producción de agua caliente (Energía Solar), para cubrir el 100% de las necesidades de la instalación. Así mismo

se dota al conjunto de un sistema básico de “**domótica**”, integrando el conjunto de las instalaciones, con control centralizado desde la Recepción.

- Al tiempo se “**mejoran los servicios y la cualificación del personal**”, para ofrecer en el conjunto un nivel de calidad de instalaciones y servicios destinado al cliente actual – potencial del Hotel.
- El enfoque de la “**categoría hotelera**”, al margen del cumplimiento de la Normativa Hotelera oficial, se deriva del perfil del “**cliente actual – potencial del Hotel**”. Cuenta el mismo, con una “**cartera de clientes muy sólida**”, propia y consolidada, básicamente centrada en “**Turismo de Senderos**”, “**Clientes de Negocio y/o Comerciales**” y “**Turismo de Eventos Urbanos**” (Bodas, Bautizos, Fiestas, Eventos Públicos), en todos los casos con un alto nivel de fidelidad y con unos “**índices de ocupación hotelera elevados**”.
- A su vez este Hotel compite en su segmento sólo, las 4 Estrellas le pondrían a competir con el **Parador Nacional**, en el ámbito del casco de San Sebastián de La Gomera.
- Por ello la **Categoría de 3 Estrellas**, responde al análisis de mercado de la zona dirigido a cualificar una Oferta Hotelera, a través de la mejora de un producto hotelero centrado en un “**nicho de mercado segmentado y específico**”.
- Dicho segmento de mercado exige desarrollar una oferta innovadora, desarrollar unas instalaciones que incorporen las mejoras ambientales y refuercen el potencial local de la zona. En este caso su papel singular de Hotel de Ciudad estaría en atender el **Turismo de Ciudad y de Senderos**, hoy precisamente el segmento turístico de mayor crecimiento y relevancia en la Isla de La Gomera.
- La consolidación de este “**producto Hotelero de Segmento**” exige la mejora de prestación de servicios y en consecuencia el empleo a él ligado. Incorporación Tecnológica – Domótica avanzada, al tiempo de la mejora de servicios y su calidad con lo que ello implica a nivel de “**valor añadido**” al producto turístico. Dicha instalación dirigida a estos específicos segmentos turísticos, tienen un especial **efecto dinamizador** y puesta en valor de los **Recursos Naturales**, tanto los ligados al destino (**Turismo de Senderos**) como la incentivación del empleo local y los propios productos naturales, incorporados a la **Restauración del Hotel** y/o la **Agrotienda** (productos locales), que se plantea disponer en su interior.
- Otro elemento para valorar, la “**escala sostenible**” del Hotel, es su tamaño. La propuesta plantea con esta operación de “**Reforma y Ampliación**”, pasar de los 2 Hoteles actuales a una única instalación de 68 Habitaciones con 122 plazas (hoy 70 habitaciones con 123 plazas), con mayor calidad de Instalaciones y Servicios integrados.
- Un Hotel de estas características debe tener la capacidad de recibir un grupo turístico que quepa en un autobús (**50 plazas**), que genera la necesidad de disponer de unas 30 – 35 habitaciones libres. Ninguno de los Hoteles actuales puede hacerlo por sí sólo y en igualdad de condiciones. La nueva instalación reformada y ampliada, puede recibir este segmento turístico, que en San Sebastián de La Gomera “**carece de soporte hotelero en 3 Estrellas**”.
- Razón de más para ofrecer este producto de segmento urbano en esta categoría hotelera.

- Por dar una referencia concreta, la situación turística actual de ocupación de los Hoteles es la siguiente:

	Plazas	Pernoctaciones	Clientes	Ocupación
Hotel Torre del Conde	67	15.651	8.108	76,39%
Hotel Garajonay	56	3.010	1.726	44,81%
TOTAL	123	18.661	9.844	60,60%

- Ambos hoteles con un número de plazas similares presenta un claro desajuste de ocupación, así mientras el Hotel Torre del Conde ya actualizado abarca el 83,87% de las pernoctaciones, el Hotel Garajonay sin renovar representa el resto, presentando un claro problema de ocupación.
- Dicha circunstancia obedece claramente a las deficiencias de calidad, acabados y servicios de dicha instalación turística, cuya única forma de solventarla pasa por la renovación completa de dicha infraestructura turística, para hacerla competitiva en el mercado turístico local.
- Dicha renovación posibilita a su vez la oportunidad de mejorar y completar el conjunto de las instalaciones del Hotel de Ciudad, donde en la nueva ampliación se cuenta con:
 - › Salones de eventos.
 - › SPA
 - › Agrotienda de productos locales.
 - › Solarium.
 - › Nuevas instalaciones (aire acondicionado, placas solares, aislamiento, domática, etc.).
- El hotel con su ampliación dispondría de unas 122 camas turísticas hoteleras, de las cuales 67 corresponden al actual hotel y 55 a su ampliación.
- Si bien el nivel de instalaciones y servicios se asimilan a la categoría de 4 estrellas, debido a las limitaciones del solar y por ende a los estándares superficiales de las estancias derivado de la normativa turística de aplicación, su categoría es de 3 estrellas.
- Esta circunstancia, acabados de 4 estrellas y dimensiones de 3 estrellas, permiten acceder al mercado turístico local, con un precio equilibrado y una calidad interesante, para mantener en el tiempo un nivel elevado de ocupación y permitir con ello su crecimiento y su estabilidad económica en el futuro, siendo un Modelo de Hotel de Ciudad claramente competitivo y capaz de sostener el empleo a largo plazo.

b) Sobre la Inversión y Creación de empleo.

- En lo que respecta a la inversión y creación de empleo, podemos distinguir entre la iniciativa de la construcción de la obra en si, como posteriormente la explotación y mantenimiento de la actividad hotelera.
- El monto total de la inversión asciende a unos **2 millones de €**, correspondiendo al coste de las obras, costes técnicos, costes administrativos y financieros, mobiliario y equipamiento.
- El empleo creado por dicha iniciativa es el siguiente:

1) En relación a las obras.

Su duración estimada es de 1 año y comprende los siguientes empleos:

♦ **Contrata**

- Contratista.....	1
- Técnico Contratista.....	1 aparejador
- Demolición y Movimiento Tierras.....	1 palista
	2 transportistas
- Estructura y Hormigones.....	4
- Albañilería.....	4
- Pavimentos y Alicatados.....	4
- Fontanería.....	3
- Electricidad y Telecomunicaciones.....	4
- Carpintería.....	4
- Cerrajería.....	2
- Yesos.....	4
- Pinturas.....	4
TOTAL	38 empleos

♦ **Técnicos**

- Arquitectos.....	3
- Aparejadores.....	2
- Delineantes.....	5
- Administrativo.....	1
- Ingeniero Industrial.....	1
- Ingeniero Telecomunicaciones.....	1
TOTAL	13 empleos

Es decir, el conjunto de la obra mueve durante 1 año un total de unos **51 empleos**, si bien algunos de ellos a tiempo no completo, siendo la construcción el sector que mayor empleo genera y mayor reparto económico produce.

2) En relación a la explotación hotelera

El Hotel Torre del Conde tiene actualmente el siguiente empleo:

- Explotación Hotel.....	10 empleos
- Cocina – Restaurante (Concesionario).....	4 empleos
- Indirectos (lavandería, transporte, proveedores)...	10 empleos

Se prevé para la ampliación del Hotel, el siguiente empleo. (Se comparten servicios comunes):

- Explotación Ampliación.....	4 empleos
- Indirectos	4 empleos
TOTAL Empleo Directo.....	18 empleos
TOTAL Empleo Indirecto.....	14 empleos
TOTAL.....	32 empleos

La ampliación del Hotel tiene efecto directo sobre la creación de empleo y el mantenimiento del mismo a largo plazo, justificándose claramente el interés social de la iniciativa.

c) Sobre las Condiciones de Edificabilidad y Morfología de la Manzana Hotel Torre del Conde en relación al Ensanche del Casco.

- 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.
- Con 5 parcelas catastrales y una superficie total de 1.357,60 m² de manzana, 3 parcelas están ya edificadas con 5 plantas de altura y retranqueo frontal en la quinta planta que da a la calle Ruiz de Padrón. La parcela de esquina perteneciente a la Agencia Canaria de Empleo, su construcción es anterior a las Normas Subsidiarias de San Sebastián y tiene 4 plantas.
- La recuperación urbanística de dicha 5ª planta, que está ya consolidada en 4 de las 5 plantas de la manzana, no solo es resultado de la necesidad de reconocer una situación urbanística y edificatoria anterior, sino que igualmente se apoya en la aplicación de la Ley 19/2003 de Directrices, donde se posibilita en la Directriz 63 de Núcleos de Densidad Elevada, *“incrementar la densidad bruta de los núcleos a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas, sin que ello implique merma de la calidad de vida”*.
- En el apartado 3.3 de la Memoria Justificativa, se realiza un ejercicio comparativo entre los parámetros del PGO de San Sebastián de La Gomera y los parámetros resultantes de la Modificación Puntual Cualificada, en donde en el ámbito del Área de Ordenación del Casco Histórico, la diferencia de edificabilidad es prácticamente insignificante, así:
 - La edificabilidad bruta del Área de Ordenación aumenta de 0,8888 m²/m² a 0,8936 m²/m², aumentando la edificabilidad urbanística de la manzana en 1.154, 05 m².
 - Se aumentan los habitantes a 12 y las plazas alojativas a 26.
 - Se sube la densidad de 214 hab/Ha., a 216 hab/Ha., inferiores a los 400 hab/Ha., del máximo permitido por la Ley de Directrices.
- En otro orden de cosas, también existen motivaciones de carácter morfológico, que sustentan claramente dicha modificación, así:
 - 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.

Cuadro Comparativo Parámetros.

- Parámetros PGO San Sebastián de La Gomera.

Área Ensanche Casco San Sebastian de La Gomera.	206.906 m²
Suelo Urbano Consolidado	149.496 m ²
Unidades de Actuación	57.410 m ²
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	183.729 m²
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	70.281 m ²
Edificabilidad Unidades de Actuación	113.448 m ²
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	0,8880 m²/m²
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	0,4701 m ² /m ²
Edificabilidad Unidades de Actuación	1,9761 m ² /m ²
Nº habitantes Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	4.072 habitantes
Nº habitantes Suelo Urbano Consolidado	1.178 habitantes
Nº habitantes Unidades de Actuación	2.894 habitantes
Plazas Alojativas Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	359 plazas
Plazas Alojativas Suelo Urbano Consolidado	242 plazas
Plazas Alojativas Unidades de Actuación	117 plazas
Nº habitantes/hectárea Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	214 hab/Ha.

- Parámetros Modificación Puntual Cualificada PGO

Área Ensanche Casco San Sebastian de La Gomera.	206.906 m²
Suelo Urbano Consolidado	149.496 m ²
Unidades de Actuación	57.410 m ²
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	184.883 m²
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	71.435 m ²
Edificabilidad Unidades de Actuación	113.448 m ²
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	0,8936 m²/m²
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	0,4778 m ² /m ²
Edificabilidad Unidades de Actuación	1,9761 m ² /m ²
Nº habitantes Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	4.084 habitantes
Nº habitantes Suelo Urbano Consolidado	1.190 habitantes
Nº habitantes Unidades de Actuación	2.894 habitantes
Plazas Alojativas Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	385 plazas
Plazas Alojativas Suelo Urbano Consolidado	268 plazas
Plazas Alojativas Unidades de Actuación	117 plazas
Nº habitantes/hectárea Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	216 hab/Ha.

Aumento Edificabilidad	1.154,05 m²
Aumento Habitantes	12 habitantes
Aumento Plazas Alojativas	26 plazas
Coefficiente Edificabilidad 0,8936 < 1,20 m²/m²	
Nº habitantes/Hectárea 216 < 400 hab/Ha.	

La Edificabilidad y la densidad máxima CUMPLEN con lo establecido.

2.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PARA SU ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES 19/2003 Y LA LEY DE MEDIDAS URGENTES 6/2009.

- La Ley Canaria de Directrices, **Ley 19/2003 de 14 de Abril**, ha sido una Ley aprobada ya hace 7 años, que obliga al **Planeamiento Insular y Municipal** a adaptarse a la misma, pero sus resultados a la fecha han sido escasos.
- De hecho el grueso de las Adaptaciones de Planes producida bajo su aplicación, no dejan de ser adaptaciones meramente formales, que no llegan a entrar en el fondo de la cuestión.
- En lo que a los “**modelos de ciudad**” que subyacen en el planteamiento de la **Ley de Directrices**, no es otro que la recuperación de la “**ciudad compacta mediterránea**”, propia de los modelos de Ciudad Europea.
- Ello se instrumenta a este respecto en dos Directrices Básicas, para entender morfológicamente la defensa de la “**ciudad compacta**”, estas son:

a) **Directriz 69.- Núcleos de Densidad Elevada**, como se señala en ella:

“ El planeamiento procurará el uso eficiente del Suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida”.

- Ello implica en aplicación de la Ley, la obligación del planificador de producir dicho incremento, bajo el equilibrio de la calidad, “**cantidad cualitativa**”.
- En este caso además se produce la paradoja de que ya existe la cantidad en la realidad, pero no en el Plan Vigente.

b) **Directriz 70.- Complejidad e Integración Social.**

- Aboga en esta Directriz por la implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de Usos Compatibles en el tejido urbano.
- El caso del **Hotel Ciudad**, es un uso paradigmático a efectos de la consideración de la Directriz 70, “**ya que no sólo produce el incremento de complejidad social**”, habida cuenta del usuario, sino que nos encontramos en el supuesto de un “**Uso Urbano de Alto Valor Añadido**”. Tanto por el empleo directo e inducido que produce, como por la inducción de actividades en su entorno y genéricamente en toda la isla. Así del análisis de su perfil de usuarios, analizado en el punto 3.2, tenemos:
 - **Turismo de Senderos** (en general alemanes, ingleses y españoles).
 - **Turismo de Comercio** (entre las Islas Canarias).
 - **Turismo de Eventos Urbanos** (Gomeros locales y/o de las Islas)
- La especial atención y/o tarifa de prestación de servicios a estos **segmentos de mercado específico**, permite una eficaz prestación y/o elevada ocupación hotelera que redunde en la eficacia del **Hotel de Ciudad** y por lo tanto en la “**economía local**”, del Casco de San Sebastián de La Gomera.
- La Ley 6/2009 de 30 de Abril de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, ahonda en

algunos aspectos del TRLOTENC 1/200 y en la Ley de Directrices 19/2003, apostando por el “necesario dinamismo económico de nuestra sociedad”, o asimismo “aumentar la cualificación de la oferta alojativa” y la “renovación de la planta alojativa”, tal como se desprende de su Exposición de Motivos.

- En concreto, para el caso que nos ocupa, es referencia obligada los artículos 21 y 25 de la Ley de Medidas 6/2009, que modifican sendos artículos de la Ley de Directrices 19/2003.
 - El **Artículo 21** abre la vía de los informes favorables a la concesión de incentivos regionales, para dos nuevos supuestos:
 - a. *Establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro.*
 - b. *Establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico en núcleos que la normativa sectorial y el planeamiento lo determine.*
- En el caso de la presente iniciativa, de un Hotel Urbano de Ciudad en La Gomera en suelo urbano consolidado, donde el PGO permite dicho uso, y como tal está concedida la Subvención de Incentivos Regionales el 30 de Diciembre de 2010 con nº TF-504/P06.
 - El **Artículo 25**, afecta las obras de renovación de la planta alojativa turística en el siguiente sentido:
 - “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.*”
- Dicho mandato tiene un aclara aplicación en el caso que nos ocupa y sostiene su necesidad y justificación, donde aún con la quinta planta que se propone, no se llega a mantener la “capacidad alojativa previa”, habida cuenta de la aplicación de los estándares turísticos a una instalación que aumenta su categoría de 2 a 3 estrellas y reduce habitaciones, si bien directamente posibilita el mantenimiento de su edificabilidad anterior, dado que es una operación de renovación de planta hotelera.

2.2. PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE Y DINÁMICA DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO.

- 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 en 4 de las 5 parcelas de la manzana) 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.

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. Se renueva con ello una instalación hotelera deficitaria, se genera un producto turístico de calidad y se incentiva la creación de empleo estable.

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 categorizada 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 en la zona del risco, estando la parte útil abocada a su transformación.

Se reduce con ello la superficie edificable y se aumenta la superficie de zona verde, posibilitándose crear una plaza abancalada con palmeras, con excelentes vistas sobre el Casco Histórico de San Sebastián, ampliándose a la par el viario de acceso al Parador, mejorando el tráfico viario.

3. CARACTERÍSTICAS NATURALES Y CULTURALES.

3.1 RECURSOS NATURALES.

1.- Climatología.

- El clima del Archipiélago Canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala, la dinámica atmosférica propia de las latitudes subtropicales y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, islas con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica fría, y próximas a un continente.
- La proximidad al continente africano repercute claramente en el clima de Canarias. El contraste entre la masa de aire que normalmente afecta al archipiélago y la que se sitúa sobre el desierto del Sahara es muy acusado, sobre todo en verano, cuando en los niveles bajo la diferencia de temperatura entre las dos masas llega a ser del orden de los 15º C.
- Las características climatológicas generales de la isla de La Gomera, están condicionadas por la influencia de los Alisios, la Corriente Fría de Canarias, la proximidad de África y el relieve irregular de la isla.
- En los apartados siguientes se aportan los datos más relevantes de los diferentes factores climáticos que afectan esta zona de La Gomera:

a) Temperatura.

La temperatura media anual es de 21,3º C, siendo los meses más cálidos Agosto con 25,3º C y Septiembre con 25,2º C y el mes más frío Enero con 18º C.

La temperatura máxima absoluta es de 38,8º C registrada en Septiembre de 1991, siendo la temperatura media de las máximas absolutas en Agosto con 28,6º C. La mínima absoluta registrada fue de 10º C en los meses de Diciembre y Marzo de 1985 y 1987, siendo la temperatura media de las mínimas absolutas de 15,2º C en Enero.

La oscilación de la temperatura a lo largo del año es baja – moderada. La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido (Agosto con 25,3º C) y el mes más frío (Enero con 18,2º C) es de sólo 7,1º C.

La oscilación media diurna es más o menos uniforme a lo largo del año, sin apenas diferencia entre el invierno y el verano. El máximo se alcanza en Agosto, donde la diferencia entre la media de las máximas (28.6º C) y la media de las mínimas (22º C) es de 6,6º C y el mínimo en Abril con una diferencia de 5º C.

Con estos datos podemos decir que nos encontramos en una zona templada, tanto en invierno como en verano, con escasa diferencia entre ambas estaciones. Este régimen se rompe cuando llegan las olas de calor de procedencia sahariana que elevan la temperatura y traen consigo polvo en suspensión, dándose este régimen con mayor frecuencia en verano con una duración de entre 3 y 8 días.

b) Humedad relativa y evaporación.

Los valores de la humedad relativa están directamente relacionados con el régimen del alisio, así el valor máximo se corresponde con el mes de Mayo (78%) y el mínimo a Noviembre (68%). La media anual es de 73%.

c) Insolación y nubosidad.

En este caso las precipitaciones de San Sebastián están asociadas con la nubosidad, y éstas a su vez con la insolación. Así podemos encontrar como mes con mayor insolación a Julio (320,1 horas) y Junio con 300,3 horas, mientras que la menor insolación se da en Noviembre con 182,8 horas y en diciembre 190,2 horas.

d) Precipitación.

El mes más lluvioso es Noviembre con 67,2 mm. de precipitación media, si bien las precipitaciones igualmente son representativas en Enero (50,1 mm) y Octubre (31,4 mm). El verano es muy seco, con precipitaciones prácticamente nulas en los meses de Junio, Julio y Agosto y bajas en Septiembre (3,9 mm) y Mayo (5,8 mm). La media anual se sitúa en torno a los 247,4 mm.

La precipitación máxima registrada en un mes corresponde a Marzo con 365,5 mm. y Noviembre con 340 mm. En cuanto a la precipitación mínima, prácticamente todos los meses han registrado alguna vez una precipitación nula.

e) Vientos.

En la siguiente tabla se aportan unos datos orientativos de frecuencias y velocidades, calculadas a partir de los datos recogidos en el Plan Indicativo de Usos del Dominio Público Litoral, MOPU 1980.

DIRECCIONES	FRECUENCIAS		VELOCIDADES (km/h)	
	Anual	Jul y Agos.	Anual	Jul. y Agos.
N	17,7	29,2	23,55	26,9
NNE	32,2	42,5	25,4	28,9
NE	18,2	16	23,9	25,8

Los vientos en el ámbito de estudio están directamente relacionados con la dinámica del alisio, esto explica que la dirección de los vientos tenga casi siempre una componente NNE y NE junto con una velocidad constante de unos 20 km/h. Dichos vientos son más intensos y constantes en los meses de primavera y sobre todo en verano cuando el Anticiclón de las Azores (reforzado en esta época) se sitúa al Noroeste de Canarias. Por el contrario en los meses de otoño e invierno el anticiclón se desplaza y las islas se encuentran más expuestas a la circulación del Oeste, con los que en gran parte de estos días los vientos giran a dirección Oeste, Noroeste o Suroeste, e incluso con dirección Este y Sureste, éstos últimos son responsables de las invasiones de aire sahariano registradas en invierno.

2.- Geología.

- Topográficamente la isla de La Gomera es muy accidentada debido al largo proceso erosivo que ha soportado tras la última etapa efusiva, que algunos autores sitúan en el Cuaternario para las series Surecientes s.s. y Basáltica Horizontal (menos de 1,8 m.a.), acercándose las rocas más antiguas del complejo basal a los 15 m.a.
- La estructura general de la Isla se apoya en un volcán en escudo formado por el conjunto de materiales denominado Complejo Basal que aglutina rocas plutónicas, volcánicas submarinas y sedimentos asociados, e intensamente intruido por varias fases de diques que llegan a representar más del 50% del volumen de dicho basamento insular.
- El ámbito de actuación se sitúa sobre dos tipos de materiales:
 - La zona de la Manzana de la Torre del Conde corresponde a zona de **derrubios actuales**, formado por aluviones de barranco constituidos por cantos de naturaleza comúnmente basáltica, de subredondeados a rodados de diferentes tamaños, que en su salida conforman una playa “encajada” que fue posteriormente “regenerada” con diques y aportación de arena
 - La zona de la Zona Verde se corresponde con la **serie basáltica subreciente**, se trata de basaltos generalmente de tipo porfídico, con grandes cristales de olivino y augita, apareciendo con menos frecuencia términos afaníticos y muy raros los tipos plagioclásicos. Se disponen en coladas escalonadas de gran potencia, entre las que se localizan niveles piroclásticos de forma interestratificada, existiendo con relativa frecuencia, aunque no de forma constante depósitos de piroclastos con los Basaltos Antiguos Superiores subyacentes.

3.- Geomorfología.

- Geomorfológicamente La Gomera se compone de una zona elevada y relativamente llana en su centro: la meseta central, que tiene un relieve ondulado y desciende hasta los 800 metros aproximadamente, en especial hacia el NE. En disposición radial hay un conjunto de barrancos, muchos de ellos muy profundos, con interfluvios agudos en el Norte y relativamente llanos en el Sur. Las cabeceras de los principales barrancos son amplias calderas de erosión y, en su tramo bajo, pueden llegar a abrirse hasta adoptar semejanza con verdaderos valles; en estas zonas se han asentado las principales actividades humanas. Todo el conjunto está intruido por abundantes roques y fortalezas. Las costas, debido al largo tiempo de actuación de la erosión, son abruptas y acantiladas, dificultando las comunicaciones.
- La Gomera carece totalmente de aportes efusivos que pudieran rejuvenecer su relieve. Por consiguiente, la acción erosiva ha actuado en la isla, sobre unas pendientes elevadas, en torno al 15%, activa y continuamente, produciendo un gran desmantelamiento del relieve originario y el retroceso de la línea costera.
- El ámbito de Actuación 1 correspondiente a la Manzana de la Torre del Conde se emplaza sobre depósitos aluviales recientes que han sido formados a través de los dos barrancos que desembocan en San Sebastián (Barranco de la Concepción y Barranco de la Villa). La acumulación de dichos depósitos y las

características de los barrancos, hacen que el ámbito donde se ubica la parcela sea relativamente llano.

- El ámbito de Actuación 2 de la Zona Verde se localiza en la ladera Este del Barranco de la Villa, conformado por un escarpe basáltico y el característico “pie de monte” en ladera.

4.- Hidrología.

- Hidrológicamente la característica más representativa de La Gomera, viene establecida por su orografía, donde se combinan el paisaje de montaña con una profusa red de barrancos.
- Para el caso del Barranco de la Villa donde se localiza el asentamiento urbano de San Sebastián, confluyen en su desembocadura varios barrancos de cumbre con una gran cuenca hidráulica, donde a la salida de la misma se genera un gran acumulo de material aluvial que da origen a la Playa de la Villa.
- Para el caso de la Manzana de la Torre del Conde si bien la misma se localiza en la zona de aluvión, las avenidas anuales están controladas por las obras del encauzamiento del Barranco, situadas al otro lado del Parque de la Torre del Conde. Las pluviales en este caso se canalizan a través del viario existente y se conducen al Barranco.
- En el caso del Ámbito de la Zona Verde localizada en la ladera de la villa, tradicionalmente la misma estaba canalizada a través de una serie de caños que se conservan y que en gran parte de los casos quedan contenidos en los “pasillos peatonales” que dividen las edificaciones en ladera, de hecho en el propio ámbito existe un viejo caño de escorrentía que coincide con uno de los peatonales propuestos.

5.- Suelos.

- La zona del Hotel se localiza a la salida de la desembocadura de los Barrancos de la Concepción y de la Villa, donde se acumulan los depósitos aluviales de sus cuencas hidráulicas.
- No sólo se acumula el material mineral sino la capa de tierra vegetal y los limos.
- En las zonas fuera de los cauces se procedió a “**sorribar**” y abancalar la zona topográficamente apta, separando la piedra para el murado y la tierra para la huerta, aportándose suelo añadido.
- Sobre esta base de origen, el suelo soporte de la cimentación está totalmente consolidado por la **Urbanización y Edificación** sólo presentando interés a efectos de sus condiciones de “**cimentación**”.
- En la zona de La Ladera, se superponen los suelos de “**pie de monte**”, con los “**basaltos**” de la ladera.

6.- Paisaje.

- El paisaje de la Villa de San Sebastián, está tremendamente condicionado por el escenario natural que lo conforma, una salida de barranco entre laderas pronunciadas, cuya orografía ha condicionado el asentamiento urbano.
- Se inició la ocupación en los primeros años de la conquista en la zona llana de la salida del barranco, con edificaciones tradicionales de 1 ó 2 plantas de altura entre cultivos, siendo una cultura eminentemente rural y de subsistencia.
- No es hasta los años 60 en que desaparece gran parte de dicha ocupación, para producirse una densificación y ampliación del viejo casco tradicional, en edificación cerrada con alturas de 4 ó 5 plantas, mientras la zona de la ladera que ya desde principios de siglo inició su ocupación con edificaciones más modestas, adquiere la conformación que tiene hoy en día, donde prácticamente toda la ladera está ya edificada.
- Dentro de este marco paisajístico se encajan los dos ámbitos de referencia de la presente modificación, estando la Manzana de la Torre del Conde dentro de un paisaje urbano de manzanas de edificación de 4 a 5 plantas y el ámbito donde se localiza la zona verde en la zona de la ladera de la Villa, que si bien tiene también carácter de paisaje urbano, sigue manteniendo cierto carácter rural.

7.- Vegetación y Flora.

- En lo que se refiere al Ámbito 2 de la Zona Verde de la Ladera, el sustrato existente y las condiciones del piso climático condicionan la comunidad vegetal de la zona, que originalmente se correspondía con la comunidad de Tabaibal – Cardonal con algún elemento de carácter rupícola, relacionado con el escarpe basáltico existente.
- La parte de la ladera está prácticamente alterada por los movimientos de tierra de las obras colindantes, subsistiendo algunos elementos vegetales de la comunidad vegetal y en gran parte vegetación de sustitución, principalmente:
 - Balo (*Plocama pendula*).
 - Senecio (*Kleinia nerifolia*).
 - Herbazal.
- De hecho la ladera en gran parte aparece tapizada de herbazal, existiendo en sus bordes algo de vegetación replantada tipo uña de gato y crotos.
- Carece de interés vegetal, no existiendo ninguna especie vegetal protegida.
- En lo que se refiere al Ámbito 1 de la ampliación de la Torre del Conde, ocupado en origen por el Hotel Garajonay que se demuele, como es evidente no existe ningún elemento de vegetación.

8.- Fauna.

- De la misma forma como ha sucedido con la comunidad vegetal que está completamente alterada en la zona del Ámbito 2, la fauna original ligada al Tabaibal – Cardonal ha desaparecido.
- Los elementos más destacables se refieren a la fauna ligada a los ambientes urbanos degradados como el gato y el ratón.
- En la zona del escarpe se mantiene población de lagarto.
- Respecto al Ámbito 1 de la ampliación del Hotel Torre del Conde, como es evidente no se hacen referencias al respecto.

3.2 RECURSOS CULTURALES.

- Como ya hemos señalado en el apartado anterior, la zona directamente objeto de Modificación, carece en sí misma de **recursos culturales** propios.
- Su valor en relación a los mismos es de posición por cuanto se encuentra colindante con el **“Parque de la Torre del Conde”**, donde ésta se sitúa siendo Monumento Histórico – Artístico (Siglo XVI), y el monumento más relevante de la Isla de La Gomera.
- De hecho, el propio nombre del Hotel y la Sociedad Gestora, proceden de ella. El diseño del mismo **“se apoya en el diseño de la Torre”**, consolidando unos machones laterales sólidos con un interior más ligero, arquitecturas cúbicas y elementales, adaptables al lugar.
- En lo que se refiere al Ámbito 2 de la Ladera no existen vestigios ni culturales ni arqueológicos, ni paleontológicos.

4. USOS Y ESTADO ACTUAL.

4.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Como ya hemos señalado en los apartados anteriores, la Propuesta de Modificación se plantea en dos ámbitos diferenciados, cuya estructura de propiedad describimos.

4.1 ÁMBITO 1: HOTEL TORRE DEL CONDE.

- Se corresponde con la Manzana donde se sitúa el actual Hotel **Torre del Conde y su Ampliación** (Parcelas B y C referidas), cuyo Cuadro de Superficies es el siguiente:

	M ²	Uso	Propietario
Parcela A	353,50	Agencia Canaria de Empleo	Gobierno de Canarias
Parcela B	336,00	Hotel Torre del Conde	Hotel Torre del Conde, S.L.
Parcela C	264,10	Hotel Garajonay	Hotel Torre del Conde, S.L.
Parcela D	203,10	Edificio Vivienda + Comercial	Comunidad de Propietarios
Parcela E	200,90	Edificio Vivienda + Comercial	Comunidad de Propietarios
TOTAL	1.357,60	MANZANA	--

4.2 ÁMBITO 2: PARCELAS EN CAMINO A LA LOMADA.

- Se corresponde con las parcelas que en el Plano Anexo hemos identificado como Parcelas A y B, que presenta las siguientes características, ya descritas en el apartado del ámbito.

	Registral m ²	Real m ²
Parcela A	283,00	534,00
Parcela B	310,00	409,10
TOTAL	593,00	943,10

- En Escritura Pública nº656 de Agrupación, ante la Notaria Dña. Sandra María Medina González, en San Sebastián de La Gomera, el 19 de Abril de 2007, D. Ramón Arteaga Suárez en nombre de **Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L.**, agrupó las parcelas referidas:
 - **Parcela A:** Con 283 m². Inscrita en el folio 180, Libro 41 del Registro de San Sebastián de La Gomera. Finca nº2292, Inscripción 3ª. (Ver Escritura 1 Anexa).
 - **Parcela B:** Con 310 m². Inscrita en el folio 143, Libro 41 del Registro de San Sebastián de La Gomera. Finca nº4673, Inscripción 1ª. (Ver Escritura 2 Anexa).
- Dando lugar a una única parcela registral agrupada de 593 m².
- La medición real realizada se ha ejecutado sobre el terreno y la base cartográfica dispuesta, a partir de los linderos ciertos que figuran en la Escritura.
- Se señala que las dos parcelas lindan en su trasera con la Carretera de Subida a la Lomada, incluyendo dentro del ámbito la zona de ampliación de dicho viario propuesta en la ordenación detallada del Plan General.
- A fin de resolver el problema de “cabida” de la finca habida cuenta que en la escritura de Agrupación tenía 593 m² y en la realidad 943,10 m², se formalizó ante Notario, escritura de ACTA DE MANIFESTACIONES de fecha 11 de octubre de 2012, con nº de Protocolo 1.152 (Ver Anexo), donde se reconoce que la superficie del ámbito 2 tiene 943,10 m².

4.2 USOS Y ESTADO ACTUAL.

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

- 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 m² y 409,10 m² o sea 943,10 m² de superficie. Son Solares Urbanos Urbanizados en sus bordes careciendo de uso.

4.3 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.).

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES GENERALES.

- 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 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 cualificar la oferta de usos, como la mejora morfológica de la manzana, apuntándose al respecto los siguientes criterios:
 - 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.
- 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, reduciéndose asimismo la edificabilidad.

6. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES. LIMITACIONES DE USOS.

6.1 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
Alternativa 0 Estado Actual	2	0	0	1	1	4
Alternativa 1 PGO Vigente	1	0	1	0	0	2
Alternativa 2 Modificación Puntual	0	2	2	2	2	8

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
Alternativa 0 Estado Actual	2	2	0	0	2	0	6
Alternativa 1 PGO Vigente	0	0	1	1	0	2	4
Alternativa 2 Modificación Puntual	1	1	2	2	1	1	8

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.

6.2 VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS.

- 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.

a) Valoración y 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 una “situación urbanística” de desencaje, dado que la misma está consolidada en 4 de las 5 parcelas de la manzana.

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.

Como resultado de dichas consideraciones, 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 plantada, 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 acometer la 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 y **POCO SIGNIFICATIVO** una vez consolidada la obra.

6.3 LIMITACIONES DE USOS.

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 bancales 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 m².

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	1
Mínimo	0

2. Signo.

Positivo	0
Negativo	1

3. Incidencia.

Directo	1
Indirecto	0

4. Extensión.

Simple	0
Acumulativo	1

5. Duración.

Permanente	1
Temporal	0

6. Reversibilidad.

Irreversible	1
Reversible	0

7. Continuidad.

Continuo	1
Discontinuo	0

- 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
Total	3	3	3	1	3	2	2

- 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
Total	6	7	7	7	7	8	7

- 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%.

7. DIAGNOSIS AMBIENTAL DE LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS.

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

7.1 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 la 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.

7.2 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 mantenerla habida cuenta de su interés paisajístico y natural.

- El objetivo de la Modificación Puntual, devenía 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 plaza, 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.

8. INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

- 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 se establecían 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 urbanizador, 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 y/o Acondicionamiento.

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 signficante de la intervención.
- Controlar las pluviales de la plaza al objeto de que no invadan la calle.
- Proteger el risco superior, potenciando la vegetación natural del lugar.

9. VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROPUESTAS.

- En aplicación de la Ley 9/2006, es preciso valorar el coste de las medidas ambientales propuestas.
- Para cada uno de los ámbitos es preciso valorar las medidas ambientales tanto en fase de demolición y/o movimientos de tierras como en fase de edificación y/o acondicionamiento, considerando aquellas labores complementarias o propias de la construcción que contribuyan a la mejora del paisaje urbano.

a) Fase de demolición y/o movimiento de tierras.

1. Manzana Hotel Torre del Conde.

1.	Ml. de vallado de cerramiento de obra con valla plastificada de simple torsión, con puerta de acceso en ambas fachadas. 24 ml x 60 €/ml.....	1.440,00 €
2.	Tanto alzado de riego sistemático de las obras de desmonte de la urbanización en calles y zanjas. Tanto alzado riego.....	400,00 €
3.	Tanto alzado de retirada de basura periódica y transporte a vertedero autorizado. Tanto alzado retirada de basura.....	300,00 €
4.	Tanto alzado de gestión de residuos provenientes del conjunto de las obras de urbanización, con separación previa y transporte a vertedero o retirada por gestor autorizado. Tanto alzado.....	900,00 €

TOTAL	3.040,00 €
--------------	-------------------

2. Zona Verde Ladera.

1.	Ml. de vallado de cerramiento de obra con valla plastificada de simple torsión, con puerta de acceso en ambas fachadas. 27 ml x 60 €/ml.....	1.620,00 €
2.	Tanto alzado de riego sistemático de las obras de desmonte de la urbanización de la plaza. Tanto alzado riego.....	300,00 €
3.	Tanto alzado de retirada de basura periódica y transporte a vertedero autorizado. Tanto alzado retirada de basura.....	200,00 €
4.	Tanto alzado de gestión de residuos provenientes del conjunto de las obras de urbanización, con separación previa y transporte a vertedero o retirada por gestor autorizado. Tanto alzado.....	400,00 €

TOTAL	2.520,00 €
--------------	-------------------

b) Fase de edificación y/o acondicionamiento.

1. Manzana Hotel Torre del Conde.

1.	Tanto alzado mejora fachadas bien con tratamiento cromático o cambio de materiales. Tanto alzado.....	20.000,00 €
2.	Tanto alzado aplicación medidas bioclimáticas. Tanto alzado.....	18.000,00 €
3.	Tanto alzado de riego sistemático de las obras de desmonte de la urbanización de las parcelas. Tanto alzado riego.....	500,00 €
3.	Tanto alzado de retirada de basura periódica y transporte a vertedero autorizado. Tanto alzado retirada de basura.....	600,00 €
4.	Tanto alzado de gestión de residuos provenientes del conjunto de las obras de urbanización, con separación previa y transporte a vertedero o retirada por gestor autorizado. Tanto alzado.....	1.000,00 €
TOTAL		39.100,00 €

2. Zona Verde Ladera.

1.	Tanto alzado de riego sistemático de las obras de de la urbanización de la plaza. Tanto alzado riego.....	300,00 €
2.	Tanto alzado de retirada de basura periódica y transporte a vertedero autorizado. Tanto alzado retirada de basura.....	400,00 €
3.	Tanto alzado de gestión de residuos provenientes del conjunto de las obras de urbanización, con separación previa y transporte a vertedero o retirada por gestor autorizado. Tanto alzado.....	500,00 €
4.	M ² de muro de mampostería de piedra basáltica en bancales de la plaza y borde de viario (diferencia de muro de hormigón) 530 m ² x 60 €/m ²	31.800,00 €
5.	Unidad de plantación de palmera canaria de porte. 16 ud. x 400 €/ud.....	6.400,00 €
6.	M ² restauración y revegetación del escarpe basáltico, con rescate de la vegetación natural del lugar. 150 m ² x 20 €/m ²	3.000,00 €
TOTAL		42.400,00 €

CUADRO RESUMEN MEDIDAS AMBIENTALES

1. Demolición Hotel Torre del Conde.	3.040,00 €
2. Movimiento de tierras Zona Verde Ladera.	2.520,00 €
3. Edificación Hotel Torre del Conde.	39.100,00 €
4. Acondicionamiento Zona Verde Ladera.	42.400,00 €
Total Costes Medidas Ambientales	87.060,00 €

10. VIGILANCIA Y 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 ámbitos 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.



11. RESUMEN Y CONCLUSIONES. INFORME 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 m² 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.
 - 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 m² 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.

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