



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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA**  
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

**HOTEL TORRE DEL CONDE**



PROMOTOR

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

SITUACIÓN

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

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

ARQUITECTOS:

HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS



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

**MARZO 2015**

MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA  
Documento Aprobación Definitiva

HOTEL TORRE DEL CONDE

SITUACIÓN  
C/ RUIZ DE PADRÓN  
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

PROMOTOR  
HOTEL TORRE DEL CONDE, S.L.

DOCUMENTO  
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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



SANTA CRUZ DE TENERIFE  
**MARZO 2015**

EQUIPO REDACTOR

ESTUDIO LUENGO, S.L.P.

*ARQUITECTOS*

HUGO LUENGO BARRETO

ALBERTO LUENGO BARRETO

ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

*ARQUITECTOS COLABORADORES*

ANA BELÉN LEÓN ARVELO

EQUIPO JURÍDICO

MARTÍN OROZCO MUÑOZ, Abogado

JOSÉ LUIS LUENGO BARRETO, Abogado

*COLABORADORES*

FLORENTÍN DEL CASTILLO ALBERTOS, Ingeniero Industrial

CESAR CASARIEGO GARCÍA, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

BASILIO GOMEZ PESCO. Arquitecto Técnico

HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arquitecto Técnico

PEDRO RODRÍGUEZ PEÑA. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones.

MEDIO AMBIENTE, JARDINERÍA Y PAISAJE

FERNANDO LUENGO BARRETO, Biólogo

EQUIPO BASE

ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante

NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

*DIRECCIÓN*

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

CP: 38006 S/C de Tenerife

CIF B 38313839

Tfno.: 922/ 29.18.23

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

S/C DE TENERIFE

MARZO 2015

## ENCARGO

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



## INDICE DE DOCUMENTOS

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

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

- 1. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
  - 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.
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN – DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN**
- 3. JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
  - 3.1. Marco General de la Modificación Puntual Cualificada.
  - 3.2. Justificación de la Modificación ligada a la Consolidación Hotel Torre del Conde.
    - a) Sobre el hotel de Ciudad y la Oferta Turística Cualificada.
    - b) Sobre la Inversión y Creación de empleo.
    - c) Sobre las Condiciones de Edificabilidad y Morfología de la Manzana Hotel Torre del Conde en relación al Ensanche del Casco.
  - 3.3. Justificación de la Modificación para su Adaptación a la Ley de Directrices y Ley de Medidas Urgentes.
- 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**
- 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL**
  - 5.1. En relación al PGO de San Sebastián de La Gomera. Vigente y en Avance.
  - 5.2. En relación al PIO de La Gomera.
- 6. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.**
  - 6.1. Justificación de la Modificación del cambio de altura de la Manzana.
  - 6.2. Justificación de la Ampliación de la Zona Verde.
- 7. INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.**
- 8. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.**
- 9. ANEXO FOTOGRÁFICO.**
- 10. PROPUESTA PONENCIA TÉCNICA 24 DE ABRIL DE 2012.**
- 11. ACTA ACUERDO COTMAC 30 DE ABRIL DE 2012.**
- 12. ESCRITURA ACTA DE MANIFESTACIONES 11 DE OCTUBRE DE 2012**

## 2. INDICE DE PLANOS.

### ▫ PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSIS

#### 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

#### DIAGNÓSIS 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. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.

### 1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 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.



## 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

♦ **Parcela A** (Ver Plano Anexo)

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

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

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

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

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

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

(A linderos del Título)

**Referencia Catastral:** 2990503BS9029S0001KJ

♦ **Parcela B** (Ver Plano Anexo)

**Norte:** Parcela A.

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

**Sur:** Edificio La Ladera.

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

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

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

(A linderos del Título)

**Referencia Catastral:** 2990502BS9029S0001OJ

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

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

#### 3.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, incorporada en una manzana de **1.357,10 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.

### 3.2 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 si 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	Cientes	Ocupación
Hotel Torre del Conde	67	15.651	8.108	76,39%
Hotel Garajonay	56	3.010	1.726	44,81%
<b>TOTAL</b>	<b>123</b>	<b>18.661</b>	<b>9.844</b>	<b>60,60%</b>

- 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
<b>TOTAL</b>	<b>38 empleos</b>

♦ **Técnicos**

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

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 (Concesionado).....	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
<b>TOTAL.....</b>	<b>32 empleos</b>

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 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de La Gomera de los años 60, donde a dicha manzana se le asignaba una altura de 5 plantas en Edificación Cerrada Residencial, en base al cual se construyó el Hotel Garajonay con licencia municipal teniendo al efecto materializada dicha edificabilidad.
- Con 5 parcelas catastrales y una superficie total de 1.357,60 m<sup>2</sup> de manzana, 4 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 3 plantas de altura.
- La recuperación urbanística de dicha 5ª planta, que está ya consolidada en 4 de las 5 parcelas 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,8936 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aumentando la edificabilidad urbanística de la manzana en 1.154, 05 m<sup>2</sup>.
  - 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.	<b>206.906 m<sup>2</sup></b>
Suelo Urbano Consolidado	149.496 m <sup>2</sup>
Unidades de Actuación	57.410 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	<b>183.729 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	70.281 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Unidades de Actuación	113.448 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	<b>0,8880 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	0,4701 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Unidades de Actuación	1,9761 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº habitantes Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	<b>4.072 habitantes</b>
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	<b>359 plazas</b>
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	<b>214 hab/Ha.</b>

- Parámetros Modificación Puntual Cualificada PGO

Área Ensanche Casco San Sebastian de La Gomera.	<b>206.906 m<sup>2</sup></b>
Suelo Urbano Consolidado	149.496 m <sup>2</sup>
Unidades de Actuación	57.410 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	<b>184.883 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	71.435 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Unidades de Actuación	113.448 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera.	<b>0,8936 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Suelo Urbano Consolidado	0,4778 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad Unidades de Actuación	1,9761 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Nº habitantes Ensanche Casco de San Sebastián de La Gomera	<b>4.084 habitantes</b>
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	<b>385 plazas</b>
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	<b>216 hab/Ha.</b>

Aumento Edificabilidad	<b>1.154,05 m<sup>2</sup></b>
Aumento Habitantes	12 habitantes
Aumento Plazas Alojativas	26 plazas
<b>Coefficiente Edificabilidad 0,8936 &lt; 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
<b>Nº habitantes/Hectárea 216 &lt; 400 hab/Ha.</b>	

La Edificabilidad y la densidad máxima CUMPLEN con lo establecido.

### 3.3 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 11 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 redundan 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 1/2000 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 clara 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.



#### 4. 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 <sup>2</sup>	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
<b>TOTAL</b>	<b>1.357,60</b>	<b>MANZANA</b>	--

##### 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 <sup>2</sup>	Real m <sup>2</sup>
Parcela A	283,00	534,00
Parcela B	310,00	409,10
<b>TOTAL</b>	<b>593,00</b>	<b>943,10</b>

- 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> y en la realidad 943,10 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

## 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y ADMINISTRATIVA. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

### 5.1 EN RELACIÓN AL PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA VIGENTE Y EN AVANCE.

- Se trataría de valorar en este apartado la situación urbanística de partida y de resultado del proceso en su conjunto y del mismo para cada uno de los ámbitos planteados, **Ámbito 1** y **Ámbito 2**.
- La operación de **Modificación Puntual** que hemos descrito, se plantea en el **Ámbito principal**, denominado **Ámbito 1**, manzana de Suelo Urbano Consolidado en la c/ Ruiz de Padrón del Casco de San Sebastián de La Gomera, donde se localiza el Hotel Torre del Conde y su Ampliación.
- En este **Ámbito 1**, se propone consolidar la edificabilidad actual existente en la manzana, lo cual implica aumentar la altura urbanística en una planta, ya que el PGO vigente no la reconoce, teniendo urbanísticamente 4 plantas.
- Se trataría entonces en el **Ámbito 1** de esta iniciativa, de **incrementar la altura reguladora de la Manzana en 1 planta**, para consolidar la 5ª planta actualmente existente en gran parte de la manzana.
- Esta modificación a la vista del Art. 59 del Decreto 55/2006 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, nos sitúa en el supuesto de una Modificación Puntual Cualificada, al suponer un Incremento de Volumen Edificable (urbanístico no real).
- Como consecuencia de esta situación de incremento de volumen edificable, el art. 46.5.d) del D.L. 1/2000 de 8 de Mayo, Ley del Suelo de Canarias, obliga a disponer de una previsión de **Incremento de Espacios Libres**, a razón de 5 m<sup>2</sup> por plaza alojativa y/o habitante.
- En el apartado 2 de la Memoria habíamos anticipado dicho cálculo, que se repite en el Cuadro Anexo

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

- La ocupación de la última planta de 1.154,05 m<sup>2</sup>, estaría ocupada por Uso Dotacional, Hotelero con 26 plazas y Residencial con 12 Habitantes. A efectos de aplicación del estándar de **5 m<sup>2</sup>/ hab. o plaza**, se exigiría un Total de 38 x 5 = **190 m<sup>2</sup> de Incremento de Zona Verde**, ya que el uso dotacional no computa.

- La ejecución de esta operación complementaria derivada de la aplicación del art. 46.5.d), de la Ley del Suelo, exigiría buscar esta superficie de **190 m<sup>2</sup>**, con destino a Zona Verde. Para ello hemos planteado realizar la modificación puntual en la zona del Camino de La Lomada que se anexa.
- La primera reflexión es que en este caso estaríamos en el supuesto de una **Modificación Puntual Cualificada**, tal y como se define en el art. 59 del Decreto 55/2006, ya que si bien no modifica Zonas Verdes existentes, en éste caso solamente los incrementa.
- De acuerdo con dicho plano, la propuesta de **Modificación Puntual Cualificada**, realiza las siguientes Modificaciones:
  1. **Incrementar la Zona Verde en 190 m<sup>2</sup>**, calificando como tal el espacio central que se une en la Zona Verde, trasera, bajo el pie del Camino de La Lomada, y en consecuencia se reduce el volumen edificable correspondiente a la Calificación RC, del Plan General. No se contabiliza a efectos de cesión de zona verde los 88,10 m<sup>2</sup> del peatonal transversal definido en el PGO, dado que era ya suelo público de cesión.
  2. Para hacer posible la construcción de la Edificación Resultante en **una sola pieza**, dadas las singulares condiciones topográficas, integra en una sola pieza de 109,70 m<sup>2</sup>
- Realizada consulta al efecto con el técnico redactor de la Revisión del PGO de San Sebastián de La Gomera, se nos señala expresamente que aparte de la situación de "error" en el número de plantas en dicha manzana, existen el la zona del Ensanche unos 4 ó 5 casos similares, que se pretenden corregir en el documento de Aprobación Inicial del Plan General, si bien su consolidación administrativa se dilatará en el tiempo.

## 6. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.

### 6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ALTURA DE LA MANZANA.

- La necesidad y justificación de dicha Modificación Puntual, y que comprende el Ámbito 1 pretende recoger una situación consolidada y se aclara y analiza en detalle en el apartado 3 de esta Memoria y sus condicionantes morfológicos son evidentes, en la medida que tanto se pretende unificar la manzana, como mejorar la fachada al Parque Urbano y al BIC de la Torre del Conde.
- En los cuadros siguientes se aportan los datos numéricos de dicha Modificación y la justificación del incremento de la zona verde.

#### • Situación Actual PGO

	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Uso</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>1.357,60</b>	<b>MANZANA</b>

Edificabilidad Total:  $1.357,60 \times 4 = 5.430,40 \text{ m}^2$

#### • Situación Modificación Puntual Cualificada

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

Edificabilidad Total:  $5.430,40 + 1.154,05 = 6.584,45 \text{ m}^2$

Incremento Zona Verde:  $(26 + 12) \times 5 = 190 \text{ m}^2$

(Art. 45.5.b Ley del Suelo de Canarias)

## 6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ZONA VERDE.

- Abarca el Ámbito 2 de la Modificación y sus parámetros comparativos saon los siguientes:

### • Situación Actual PGO

	M <sup>2</sup>	%
Ámbito Modificación	943,10	100,00
Zona Verde Risco	378,80	40,17
Residencial RC	303,20	32,15
Peatonales	116,60	12,36
Cesión Viario	144.50	15.32
TOTAL ZONA VERDE	378,80	

### • Situación Propuesta Modificación Puntual Cualificada

	M <sup>2</sup>	%
Ámbito Modificación	943,10	100,00
Zona Verde Risco	149,15	15,81
Residencial RC	113,20	12,00
Peatonales	28,50	3,02
Zona Verde Plaza	409,50	43,42
Zona Verde Mirador	98,25	10,42
Cesión Viario	144.50	15,32
TOTAL ZONA VERDE	656,90	69,65

$$\text{Superficie Ampliación Zona Verde} = \text{ZV MP} - \text{ZV PGO} - \text{P PGO} =$$

$$656,90 \text{ m}^2 - 378,80 \text{ m}^2 - 88,10 \text{ m}^2 = \mathbf{190 \text{ m}^2}$$

- La parcela objeto de Modificación para ampliación de zona verde, se localiza en la Ladera Este de San Sebastián de La Gomera bajo el Parador Nacional de Turismo y tiene dos zonas claramente diferenciadas.
  - Un primer tramo tendido con pendiente media del 53,12 % y que constituye el pie de monte del risco y da frente a la calle inferior.
  - Un segundo tramo con pendiente media del 200 % y que constituye el escarpe del risco, dando frente a la vía trasera.
- La ordenación detallada para dicha zona por el **PGO Vigente** se organiza según el siguiente esquema (Ver plano en planta):
  - Se califica dos parcelas de Edificación Cerrada Residencial, una al frente de la vía inferior y otra en la trasera con peatonal transversal.
  - Se califica la parcela del Risco en zona verde como Plaza.
  - Se califica un peatonal longitudinal que conecta la vía inferior con la superior, manteniéndose otro peatonal paralelo que da acceso a la manzana del fondo.
  - Se amplía el viario superior para mejorar el trazado.
- La ordenación detallada para dicha zona por la **Modificación Puntual Cualificada del PGO** se organiza de la siguiente manera (Ver plano en planta):
  - Se mantiene el peatonal de acceso a la plaza.
  - Se califica una sola parcela de Edificación Cerrada Residencial con 2 plantas de altura con una superficie de 109,70 m<sup>2</sup>.
  - Se califica una zona verde como plaza, acondicionándose en sendas superficies abancaladas con una superficie de 409,50 m<sup>2</sup>.

- Se califica la zona verde del Risco como plaza con 149,15 m<sup>2</sup>, manteniéndose en su estado natural, dado su interés natural y geomorfológico, si bien se califica como plaza un pequeño mirador de 98,25 m<sup>2</sup> superficie, dada su estratégica localización.
  - Se mantiene la ampliación del viario superior para mejorar el trazado cediéndose 144,50 m<sup>2</sup> de superficie.
  - Si bien en la propuesta vigente la superficie de la Zona Verde del Risco era de 378,80 m<sup>2</sup> y el peatonal transversal de 88,10 m<sup>2</sup>, en la nueva propuesta la Zona Verde del Risco tiene 149,15 m<sup>2</sup> de superficie, el Mirador 98,25 m<sup>2</sup> de superficie y la Zona Verde Plaza abancalada unos 409,50 m<sup>2</sup> de superficie útil, abarcando en total una superficie de 656,90 m<sup>2</sup>, es decir 190,00 m<sup>2</sup> más de superficie.
  - Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual se cederla Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, la superficie de Zona Verde, peatonales y ampliación de viario, unos 829,90 m<sup>2</sup>, bien mediante Convenio Urbanístico o directamente mediante Escritura Pública.
- De cara a la justificación “cuantitativa y cualitativa” de la zona verde y en relación al artículo 59 del Decreto 55/2006, se aclaran los siguientes extremos:

**a) Incremento Superficial de Zona Verde.**

Se incrementará 5 m<sup>2</sup> por habitante y plaza alojativa.

$$26 \text{ plazas alojativas} + 12 \text{ habitantes} = 38$$

$$\text{Incremento Superficie} = 38 \times 5 \text{ m}^2 = \mathbf{190 \text{ m}^2}$$

La zona verde en su conjunto se ha aumentado 190,00 m<sup>2</sup>, igualando los 190 m<sup>2</sup> mínimos, luego cumple.

No se incluye en dicha superficie del peatonal transversal de 88,10 m<sup>2</sup> que ya era de cesión en el PGO.

**b) Condiciones Topográficas y de Accesibilidad.**

El artículo 59 del Decreto 55/2006 sobre Modificaciones Ordinarias y Cualificadas de los instrumentos de ordenación, exige para su aprobación “el mantenimiento de al menos la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares”.

Se está operando en este caso sobre un entorno con una topografía compleja en la zona de la Ladera de San Sebastián de La Gomera.

Dicha zona está conformada por dos partes claramente diferenciadas a nivel orográfico.

El **primer tramo** de pendiente tendida se corresponde con el “pie de monte” del escarpe del risco que da frente a la calle inferior por donde se accede, teniendo una pendiente tipo del **53,12%**, inferior al 60% y que se corresponde con la nueva zona verde resultado de la Modificación Puntual propuesta (desde la cota +53,00 llega a la cota +70,00, subiendo 17 metros en 32 metros).

El **segundo tramo** de pendiente pronunciada se corresponde con el “escarpe del risco”, que da frente a la vía trasera que da acceso al Parador de Turismo.

Dicha zona verde se corresponde con la zona verde calificada como plaza por el actual Plan General de Ordenación, siendo en su mayor parte inaccesible, salvo la parte superior anexa a la vía donde podría crearse un pequeño mirador dadas las excelentes vistas de que dispone.

Presenta una pendiente media del 200%, desde la cota +70,00 sube a la cota +80,00, unos 10 metros de altura en 5 metros, en la zona del escarpe.

En lo que se refiere en si a las nuevas condiciones topográficas de la nueva zona verde que se crea como plaza en la zona del “pie de monte”, que es la zona objeto de la presente Modificación Puntual, la misma se resuelve en base a los siguientes criterios:

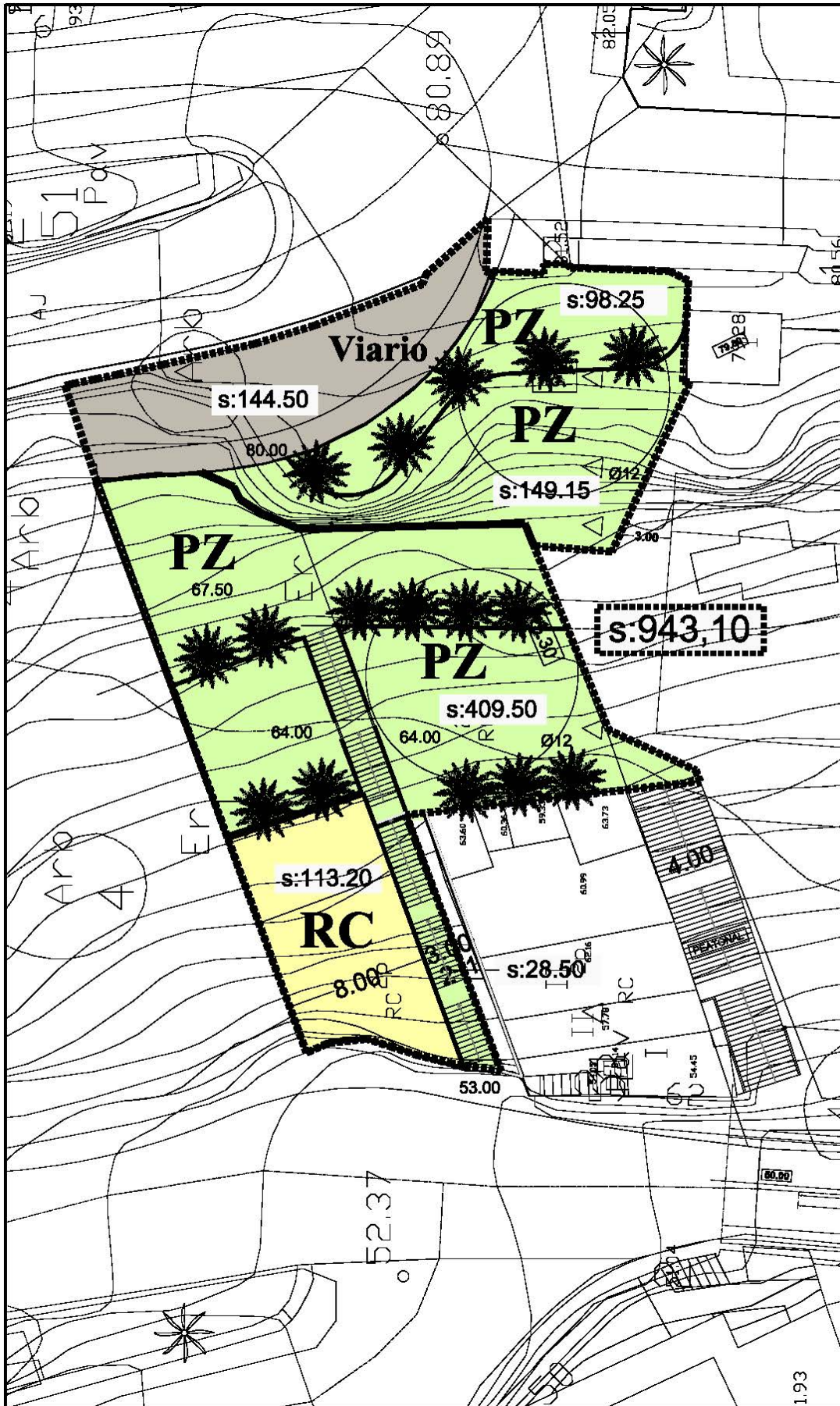
- Se mantiene el peatonal de acceso en escalera desde la parte inferior del Camino la Hila (se mantiene así mismo el otro acceso en escalera del PGO).
- Mediante doble escalera se accede a los bancales inferiores y al bancal superior.
- Se crea de esta forma una “plaza útil” en doble terraza, cuya pendiente es la propia del desagüe de la misma un 2% - 3%.

La parte superior del escarpe, junto al Parador, es llana y se puede configurar un mirador sobre todo la zona del Casco de San Sebastián de La Gomera.

A nivel de acabados se propone “remedar” el abanclado propio de La Gomera, con bancales de piedra y palmera canaria, convirtiéndose la plaza en un mirador sobre el Casco de San Sebastián, que da a una orientación al Oeste con unas excelentes vistas y protegida de los vientos dominantes.

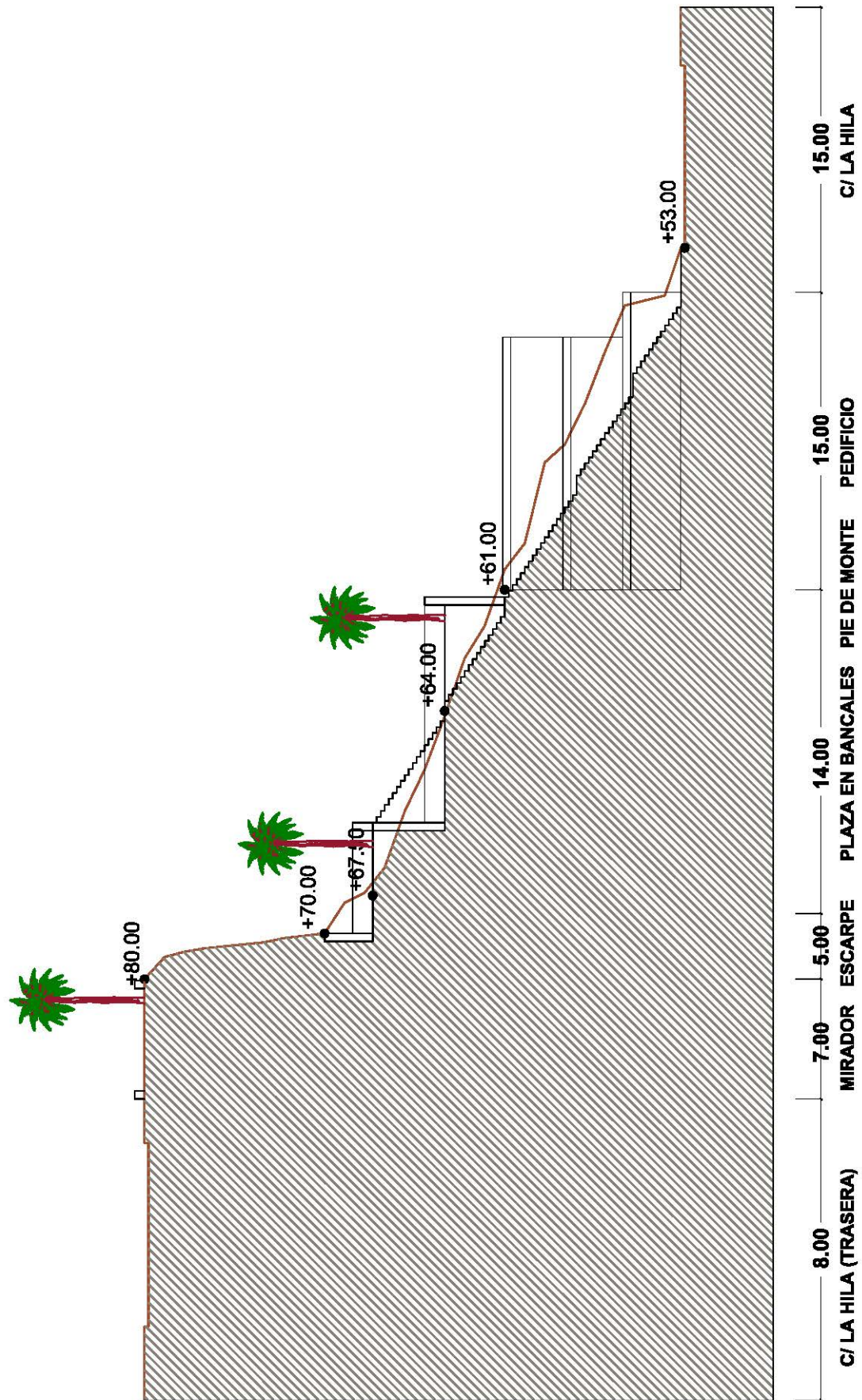
En los planos anexos se acompaña planta y sección característica con el detalle de la plaza, donde se ve claramente la superficie útil que se crea, en total unos 536,25 m<sup>2</sup> útiles de plaza y peatonales, no teniendo uso posible la parte del escarpe en una superficie de 149,15 m<sup>2</sup>.





**ÁMBITO 2\_ZONA VERDE LADERA**





## 7. 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 (ámbito 2).

**c) Fase de Edificación.**

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

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

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

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

- Rematar todos los muros de las terrazas de la plaza con murados de piedra.
- Utilizar palmera canaria de porte, como elemento 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.

## 8. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.

- Si bien en apartados anteriores hemos visto el marco general de tramitación del expediente, en este apartado se trataría de precisar su contenido.
- El marco general vendría a estar definido en:
  - a) Decreto Legislativo 1/2000, Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales (D.L. 1/2000 de 8 de Mayo, publicado en el BOC de 15 de marzo de 2000).
  - b) Reglamento de Gestión, Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre, publicado en el BOC el 26 de Enero de 2005.
  - c) Decreto 55/2006 de 6 de Mayo, Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (BOC 114, de 31 de Mayo de 2006).
- Para hacer efectivo el planteamiento realizado en este Informe, es preciso formular una “Modificación de la Ordenación Cualificada del Plan”.
- El trámite de la Modificación será el previsto en el art. 46 del referido Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo. (Ley del Suelo de Canarias).
  - Cuando se modifican Zonas Verdes. No es el caso.
  - Cuando se incremente el volumen edificable. Es el caso.
- De acuerdo con el **art. 59 del Decreto 55/2006**, cuando nos encontramos en este supuesto de **incrementar volumen**, la Modificación sería considerada como “**cualificada**”.
- El esquema de la tramitación de la **Modificación Puntual Cualificada**, por lo cual su tramitación es la normal al efecto y cuyo procedimiento es el siguiente:
  1. Redacción “Modificación Puntual Cualificada + Informe de Sostenibilidad Ambiental”.
  2. Informe Técnico y Jurídico Municipal.
  3. Aprobación Inicial Pleno Municipal. (Modificación Puntual e ISA)
  4. Información Pública 45 días.
  5. Informes Sectoriales.
  6. Envío del expediente diligenciado a la DGOT.
  7. Informes Técnico, Jurídico y Ambiental DGOT.
  8. Ponencia Técnica.
  9. Sesión COTMAC y Acta y comunicación Ayuntamiento.
  10. Corregidos expediente y Propuesta Memoria Ambiental.
  11. Informe Técnico y Jurídico Municipal.
  12. Aprobación Provisional Pleno Municipal.
  13. Remisión a la DGOT.
  14. Informe Técnico – Jurídico y Ambiental DGOT.
  15. Ponencia Técnica.

16. Aprobación Definitiva COTMAC.

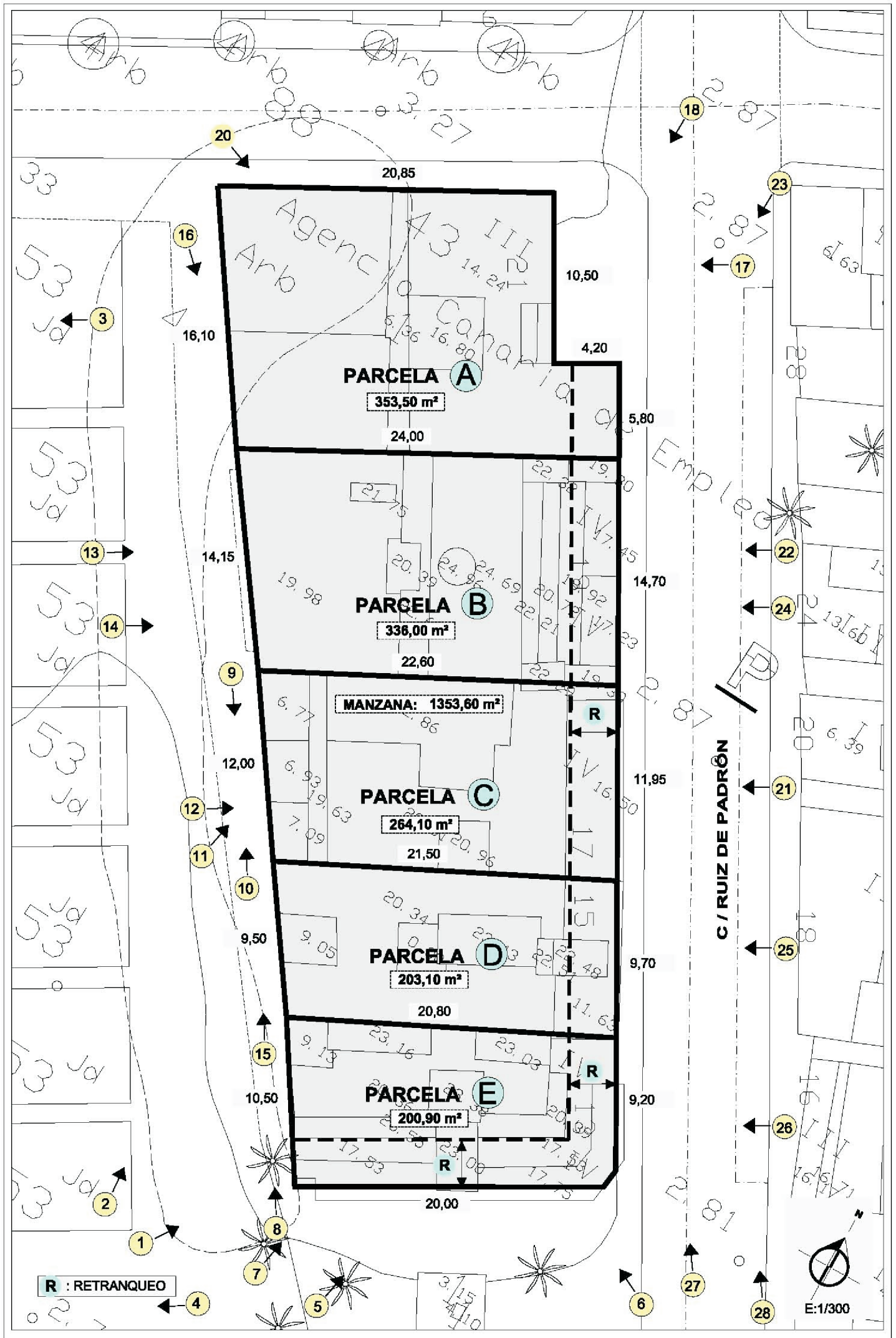
17. Publicación Texto Refundido y entrada en vigor.

- Con la aparición de la “Ley Nacional 9/2006 de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente” (BOE 102, 29 de Abril de 2006), y el correspondiente desarrollo autonómico a través de la “Resolución de 28 de Diciembre de 2006, acuerdo COTMAC de 20 de Diciembre de 2006, “Documento de Referencia para Elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo”, donde se precisa su contenido.
- El plazo máximo para la tramitación del expediente sería de 6 meses, (art. 2.1.c del Decreto 55/2006 de 9 de Mayo), con silencio negativo.
- En estricto sensu nos situamos en esta categoría, si bien la complejidad del procedimiento de exclusión, aconseja tramitar por la vía ordinaria con ISA y Memoria Ambiental.

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

## 9. ANEXO FOTOGRÁFICO.





## **LISTADO DE FOTOS ÁMBITO 1\_MANZANA HOTEL TORRE DEL CONDE**

- 1. ESQUINA SW MANZANA DESDE PARQUE TORRE DEL CONDE**
- 2. FACHADA W MANZANA DESDE PARQUE TORRE DEL CONDE**
- 3. DETALLE POZO PARQUE TORRE DEL CONDE**
- 4. TORRE DEL CONDE**
- 5. DETALLE FACHADA EDIFICIO "E"**
- 6. DETALLE ESQUINA SE EDIFICIO "E"**
- 7. DETALLE ESQUINA SE EDIFICIO "E"**
- 8. EDIFICIO "E" Y PEATONAL TRASERO**
- 9. PEATONAL TRASERO HOTEL GARAJONAY**
- 10. PEATONAL TRASERO HOTEL GARAJONAY**
- 11. FACHADA TRASERA HOTEL GARAJONAY**
- 12. FACHADA TRASERA HOTEL GARAJONAY**
- 13. FACHADA TRASERA HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 14. FACHADA TRASERA HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 15. PEATONAL TRASERA HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 16. PEATONAL TRASERA HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 17. FACHADA AGENCIA CANARIA DE EMPLEO, CALLE RUIZ DE PADRON**
- 18. FACHADA AGENCIA CANARIA DE EMPLEO, CALLE RUIZ DE PADRON**
- 19. TRASERA AGENCIA CANARIA DE EMPLEO**
- 20. TRASERA AGENCIA CANARIA DE EMPLEO**
- 21. FACHADA PRINCIPAL HOTEL GARAJONAY**
- 22. FACHADA PRINCIPAL HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 23. FACHADA PRINCIPAL HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 24. FACHADA PRINCIPAL HOTEL TORRE DEL CONDE**
- 25. EDIFICIO "D" A CALLE RUIZ DE PADRON**
- 26. EDIFICIO "E" CALLE RUIZ DE PADRON**
- 27. CALLE RUIZ DE PADRON DESDE ESQUINA SE**
- 28. CALLE RUIZ DE PADRON DESDE ESQUINA SE**





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





9



10



11



12



13



14



15



16





17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



FOTOS ÁMBITO 2\_ZONA VERDE LADERA







10. PROPUESTA PONENCIA TÉCNICA. 24 DE ABRIL DE 2012.





(PT 24.04.2012-CERTIFICADO OD 10 MP PGO S.S. GOMERA.  
TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA. EXP.2011/0257)

Santa Cruz de Tenerife a 24 de abril de 2012

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 24 de abril de 2012, acordó por unanimidad de los presentes con derecho a voto, el siguiente DICTAMEN:

**PRIMERO.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 226.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y concordante artículo 9.2.c) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio, adoptar por razones de estricta legalidad y por una sola vez, **ACUERDO DE APRECIACIÓN DE DEFICIENCIAS** en el procedimiento para la aprobación definitiva de la **Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera en el ámbito del Hotel Torre del Conde (Expte.2011/0257)**, y **REQUERIR** al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, a fin de que se subsanen las observaciones que se detallan a continuación en el plazo máximo de un mes, quedando suspendido el plazo máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión:

*En el señalado como **Ámbito 2** del documento de Modificación Puntual:*

1. En cuanto a la parcela elegida para ubicar la zona verde, si bien el documento no justifica que las condiciones topográficas son las más adecuadas para el uso al que se propone destinar, se aprecia que su pendiente media oscila en torno al 60 %.
2. Por otro lado, si bien se incrementa la zona verde en el ámbito en una superficie superior a los 190 m<sup>2</sup>s legalmente establecidos, lo cierto es que para el cómputo de la misma se detrae parte del viario establecido en la ordenación del PGO vigente, por lo que la superficie de suelo público del recinto sólo se llega a incrementar en 109.20 m<sup>2</sup>s, 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 un área de mucha pendiente.
3. En la página 23 de la Memoria Justificativa se afirma que la actual manzana donde se localiza el Hotel Torre del Conde y su ampliación, se desarrolló en su día en base a las previsiones urbanísticas de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, aprobadas definitivamente, donde a dicha manzana se le asignaba una altura de 5 plantas en Edificación Cerrada Residencial. Esta apreciación es errónea puesto que en el Plano 6.7. de Alineaciones, Rasantes y Alturas de las Normas Subsidiarias de San Sebastián de La Gomera, la asignación era de cuatro plantas.
4. Las parcelas que conforman el **ámbito 2** tienen una superficie en escritura y otra "según reciente medición", aunque debe subrayarse que esta última difiera entre el documento anteriormente informado y el que ahora se tramita:

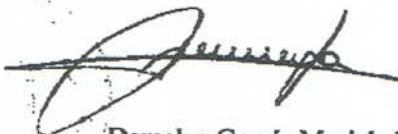
PARCELA	ESCRITURAS	RECIENTE MEDICIÓN	
		AI: DICIEMBRE 2010	AP: ENERO 2012
A	310,00 m <sup>2</sup> s	448,50 m <sup>2</sup> s	534,00 m <sup>2</sup> s
B	283,00 m <sup>2</sup> s	350,10 m <sup>2</sup> s	409,10 m <sup>2</sup> s
SUMA	593,00 m <sup>2</sup> s	798,60 m <sup>2</sup> s	943,10 m <sup>2</sup> s

5. Respecto al documento de Aprobación Inicial anteriormente, se añade en la ordenación del *ámbito 2* un recinto de 144,50 m<sup>2</sup>s (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.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente Dictamen al promotor del expediente, al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera y al Cabildo Insular de La Gomera.

Contra el presente acto, que no pone fin a la vía administrativa cabe interponer recurso de alzada ante el Pleno de Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el plazo de un mes desde el día siguiente a la fecha en que se practique su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.3 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.



Demelza García Marichal  
Secretaria de la Ponencia Técnica Occidental

11. ACTA ACUERDO COTMAC. 30 DE ABRIL DE 2012.



2012-04-30 CERTIFICADO OD 27 PGO SAN SEBASTIAN GOMERA HOTEL TORRE CONDE

AC 30/04/2012 EXP.2011/0257

27.- MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA DEL PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA-HOTEL TORRE DEL CONDE. TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el 30 de abril de 2012 en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO. APROBAR**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1.e) II del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, la **MEMORIA AMBIENTAL** de la **Modificación Puntual Cualificada del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera** en el ámbito del Hotel Torre del Conde (Expte.2011/0257) de forma **CONDICIONADA** a la incorporación de las siguientes correcciones o modificaciones:

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 pendiente, 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 (sobre todo en cuanto al paisaje se refiere). Actualmente el documento describe en qué consiste esta alternativa, pero no se expone cuál 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 diferencia entre la alternativa 0 y la alternativa 1.
  - No se han identificado los impactos previstos según los planteamientos del Documento de Referencia.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo será notificado al promotor, al Ayuntamiento de San Sebastián de la Gomera y al Cabildo Insular de La Gomera y será publicado en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.



Belén Díaz Elías  
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias

12. ESCRITURA ACTA DE MANIFESTACIONES. 11 DE OCTUBRE DE 2012.

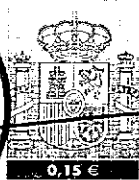
Protocolo: 1.152

Fecha: 11/10/2012

ACTA DE MANIFESTACIONES  
AUTORIZADA A INSTANCIAS DE

**"EDIFICACIONES E INVERSIONES GOMERA, S.L."**





BA7120759

03/2012

**NUMERO: MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS. -----****«ACTA DE MANIFESTACIONES»**

En SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA, mi residencia, a  
once de Octubre de dos mil doce.-----

Ante mí, **EMILIA CUENCA CUENCA**, Notario del  
Ilustre Colegio Notarial de Canarias.-----

**==== COMPARECE ====**

**Como representante de la parte requirente:** -----

**DOÑA SUSANA NIEBLA GARCIA**, mayor de edad, ama  
de casa, casada, vecina de esta ciudad, con domicilio en Plaza La  
Constitución, sin número, Ático B, Edificio Agando, provista  
con D.N.I. y N.I.F., 78.365.490-M.-----

**==== INTERVIENE ====**

En representación, como administradora única de la entidad  
mercantil "**EDIFICACIONES E INVERSIONES GOMERA,  
S.L.**", de nacionalidad española, con domicilio en San Sebastián  
de La Gomera, calle Virgen de Guadalupe, Edificio Agando,  
ático B; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada  
por el Notario que fue de Granadilla de Abona, Don Roberto J.

Cutillas Morales, actuando como sustituto de la de San Sebastián de La Gomera, por vacante de la misma, el día diez de Junio de mil novecientos ochenta y ocho, bajo el número 1.566 de su Protocolo, posteriormente adaptada a la Ley 19/1989, de 25 de Julio, en virtud de otra escritura otorgada ante el Notario que fuera también de San Sebastián de La Gomera, Don José-Alberto Núñez González, el día treinta de Junio de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 509 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, en el tomo 843 general, folio 130, hoja TF-3.821, inscripción 2ª. -----

C.I.F. número B38099784. -----

Posteriormente adaptada a la vigente normativa en virtud de la escritura de elevación a público formalizada ante la Notario que fue de Valverde de El Hierro, actuando como sustituta de ésta, por vacante de la misma, Doña Carmen Rosa Pereira Remón, el día diecisiete de julio de mil novecientos noventa y ocho, bajo el número 430 de su Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil correspondiente, en el tomo 1 y 8 general, folio 1 y 134, hoja IG-1, inscripción 3ª.-----

Su nombramiento resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante la Notario que suscribe la presente, el día catorce de Septiembre de dos mil once, bajo el número 1.526 de su Protocolo. Inscrita en el

03/2012



BA7120758

Registro Mercantil de San Sebastián de La Gomera, al Tomo 8,  
Folio 142, Hoja IG-1, Inscripción 8ª.-----

**Juicio de suficiencia:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social yo, la Notario, HAGO CONSTAR, que, a mi juicio, según resulta del documento auténtico reseñado, la señora compareciente, tiene facultades suficientes para intervenir en la presente acta, haciendo las manifestaciones contenidas en la misma. -----

Me asevera la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la Entidad que representa. -----

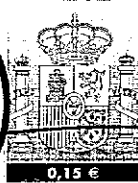
En relación con la obligación de indentificación de los titulares reales de las operaciones contenidas en el presente instrumento en los términos que establece el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, manifiesta este representante que existen titulares reales de la persona jurídica en los términos definidos por el mencionado precepto, habida cuenta de que

existen socios que son persona o personas físicas que en último término poseen o controlan, directa o indirectamente, un porcentaje superior al VEINTE Y CINCO POR CIENTO (25%) del capital o de los derechos de voto de la entidad, o que por otros medios ejercen el control, directo o indirecto, de la gestión de la misma, y que dichos titulares han sido identificados conforme a lo establecido por la repetida ley en acta autorizada por acta autorizada por mi, la Notario que suscribo la presente, el día catorce de Septiembre de dos mil once, bajo el número 1.525 de Protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y devuelvo y a la que se remite. Asimismo manifiesta que desde la fecha del acta dicha titularidad real no ha sufrido modificación alguna. -----

Sus circunstancias personales constan según sus manifestaciones. Me aseguro de su identidad por el documento de identificación reseñado, que me exhibe y devuelvo. Tiene a mi juicio, en el concepto en que interviene, capacidad legal suficiente e interés legítimo para otorgar la presente **ACTA DE MANIFESTACIONES**, y al efecto:-----

**==== E X P O N E ====**

I.- Que en escritura autorizada por la Notario que fuera de esta residencia, Doña Sandra María Medina González, el día diecinueve de abril de dos mil siete, bajo el número 656 de su Protocolo, la entidad mercantil aquí representada, a través de su entonces administrador, agrupó las dos fincas titularidad de ésta



BA7120757

03/2012

sitas ambas donde llaman "La Ladera", calle La Pista, dentro de la localidad y término municipal de San Sebastián de La Gomera, que dieron lugar a la que sigue: -----

**URBANA.- SOLAR** sito en donde llaman "LA LADERA", calle La Pista, dentro de la localidad y término municipal de San Sebastián de La Gomera, que tiene una extensión superficial de **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS** y linda: Frente u Oeste, con calle La Pista y, en parte, con los herederos de Don Manuel Jerez Padrón; Fondo, con calle La Pista; Derecha, con otra propiedad de "Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L." y, en parte, los herederos de Don Manuel Jerez Padrón; Izquierda, con con más terrenos de la entidad Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L. ----- <sup>CALLABANK</sup>

**INSCRIPCIÓN:** En el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al folio 95 del libro 119 del Ayuntamiento de esta Villa, tomo 397 del Archivo; finca número 10.819, inscripción 1ª. -----

**II.-** Expuesto cuanto antecede, según interviene, la señora compareciente **ME REQUIERE**, a mí, la Notario, para que haga constar en acta las siguientes manifestaciones que realiza en mi

presencia, previamente por mí advertida de la trascendencia jurídica de las mismas y de las reponsabilidades en que por razón de éstas puede incurrir, por ser hechas en documento público notarial, libre y expontáneamente realiza las siguientes. -----

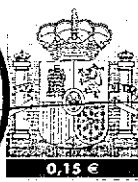
===== **MANIFESTACIONES** =====

1º) Que el lindero de la izquierda de la finca antes descrita y resultante de agrupación es "**Construcciones Luvago, S.L.**", hoy, **Caixabank, S.A.**, siendo éste el que correspondía hacer constar cuando se hizo la agrupación y no con más terrenos de la entidad mercantil aquí compareciente, como allí se dijo.-----

2º) Que la descrita finca no tiene la extensión superficial que figura en el Registro de la Propiedad, antes dicha de quinientos noventa y tres metros cuadrados (593 m<sup>2</sup>), sino la mayor de NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS, CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (943,10 m<sup>2</sup>). -----

**III.-** La señora compareciente me entrega para adjuntar a la presente y reproducir en sus copias y traslados, lo siguiente:-----

Certificado expedido por Don Antonio del Castillo Albertos, arquitecto colegiado número 800, el día cuatro de octubre de dos mil doce, extendido sobre un folio de papel común, redactado por su cara del anverso, cuya firma legitimo por cotejo con otras por el citado estampadas en otros documentos del protocolo a mi cargo, en virtud del cual se acredita la cabida actual de la finca objeto de la presente acta,



BA7120756

03/2012

acompañado de un plano de situación de la referida finca, extendido también sobre un folio de papel común debidamente suscrito por el mismo técnico antes aludido. -----

IV.- En virtud de lo expuesto y según interviene, la señora compareciente solicita al Registro de la Propiedad competente de la rectificación registral del lindero de la izquierda de la finca antes descrita, así como la de su extensión superficial. -----

Yo, la Notario, acepto el requerimiento por considerar que la requirente tiene interés legítimo en el mismo, que queda cumplimentado en este acto. -----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: ====

Hago las reservas y advertencias legales, en especial la de que incurrirá en delito de falsedad en documento público en caso no ser ciertas las manifestaciones efectuadas. -----

La advierto asimismo de que la presente acta no puede acceder al Registro de la Propiedad, por no cumplir con los requisitos que la normativa legal existente sobre la materia exige para la inmatriculación de excesos de cabida. -----

Queda informada y acepta la otorgante de la incorporación de sus datos y los de la entidad mercantil representada a los



ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

Permito a la compareciente la lectura de la presente Acta, advertida de su derecho a hacerlo por sí. Con independencia de ello pregunto expresamente si tiene alguna duda sobre el contenido del presente documento y la advierto del derecho que tiene a ser asesorada, prestándome a ello yo, la Notario. -----

La encuentra conforme y hace constar su aprobación al contenido de esta acta y, según interviene, así la firma. -----

Yo la Notario **DOY FE**:-----

a) De haber identificado a la compareciente por medio de su documento identificativo, reseñado en la comparecencia, que me ha sido exhibido. -----

b) De que, a mi juicio, tiene la capacidad y está legitimado para el presente otorgamiento. -----

c) De que el consentimiento ha sido libremente prestado. ---

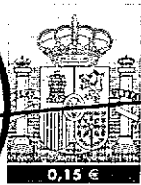
d) De que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada del señor/a otorgante. ---

e) De que el interviniente manifiesta haber quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento y de haber prestado a éste su libre consentimiento.-----

f) Yo, la Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la

BA7120755

03/2012



operación contenida en el presente instrumento público y he adoptado las medidas necesaria para comprobar su identidad, en relación con las personas respecto de las cuales estoy obligada a ello por la citada disposición legal, y entendiendo la figura del titular real en los términos que establece el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de abril de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y todo ello en los términos que resulta del apartado intervención del presente documento. -----

g) De que el presente instrumento público queda extendido en cinco folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie AW, numeros 5031086 y los cuatro siguientes por su orden correlativo de numeración.-----

Está la firma de la compareciente.-----

Signado. EMILIA CUENCA CUENCA. Rubricado y sellado.

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, 5, 7 y nº8º.		
DOCUMENTO SIN CUANTÍA.	TOTAL: 80,68 €	(Impuestos excluidos)

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

-----  
 -----  
 -----  
 -----

Antonio del Castillo Albertos, Arquitecto Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el nº800, con D.N.I. nº 42.044.815 X, con domicilio profesional Carretera de Los Campitos, nº6. Edificio La Colina, Oficina. C.P.: 38006 Santa Cruz de Tenerife

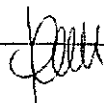
**CERTIFICA,**

Que la parcela propiedad de Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L., que se corresponde con la finca registral 10.819 situada en La Ladera, San Sebastián de La Gomera, cuya superficie total es de 943,10 m<sup>2</sup> (novecientos cuarenta y tres con diez metros cuadrados) y que tiene forma irregular, posee los siguientes linderos:

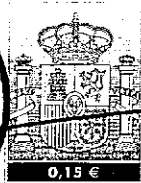
- **Norte:** Antiguamente "Construcciones Luvagu, S.L.", en la actualidad Banca Cívica.
- **Sur:** Parte con Comunidad de Propietarios Residencial La Ladera, antiguamente Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L. y otra parte con Herederos de D. Manuel Jerez Padrón.
- **Este:** Calle La Pista
- **Oeste:** Parte con Calle La Pista y parte con Herederos de D. Manuel Jerez Padrón.

Y para que conste y a los efectos oportunos, se expide el presente.

En Santa Cruz de Tenerife, a 04 de Octubre de 2012

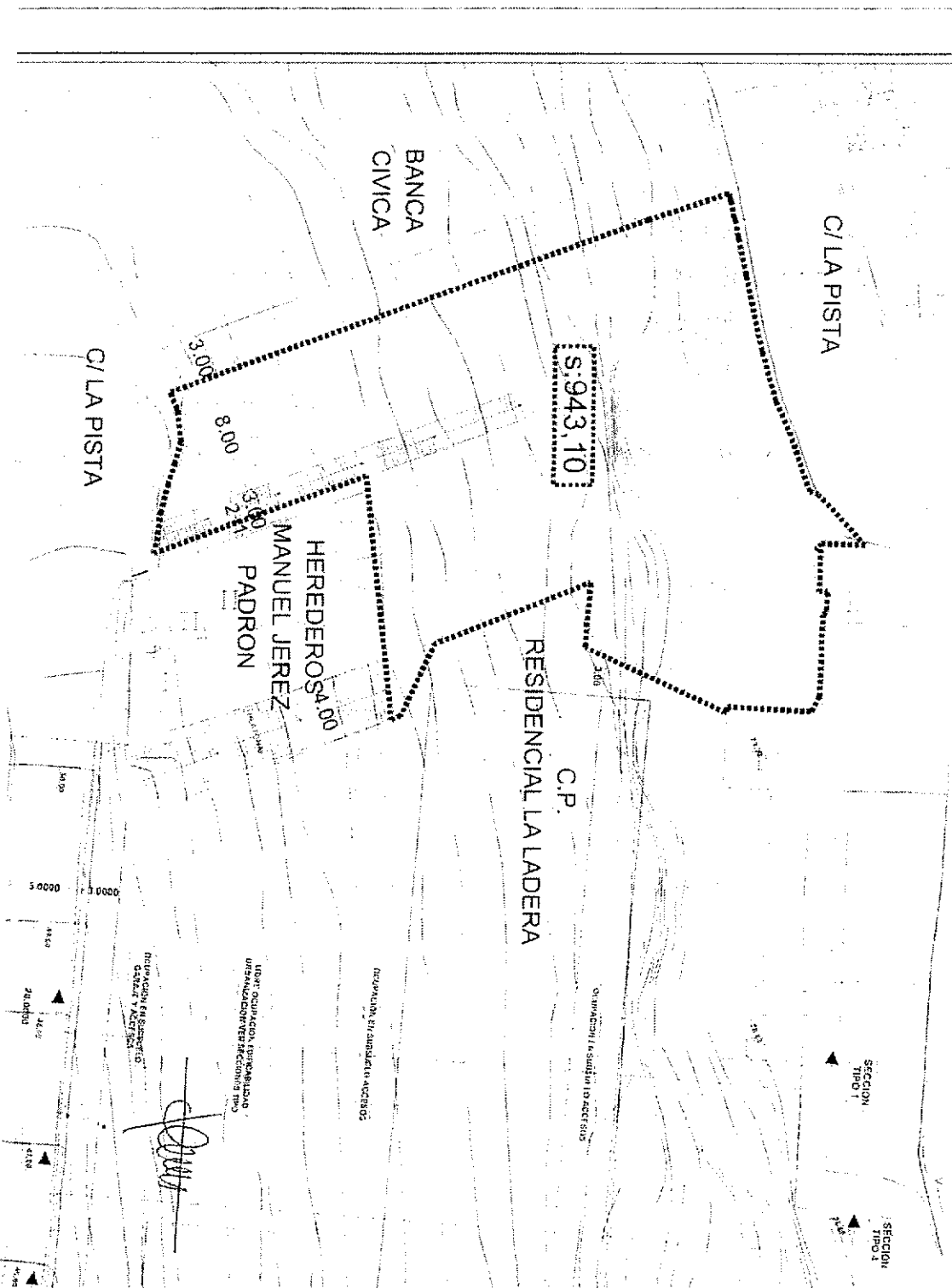


\_\_\_\_\_

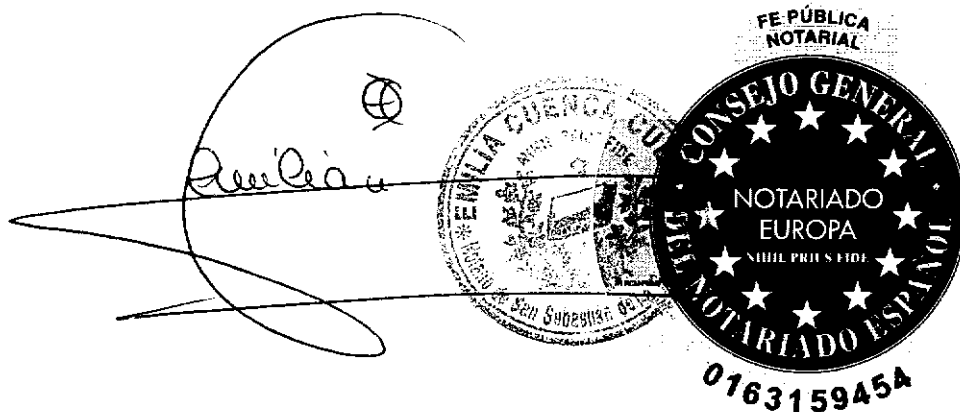


BA7120754

03/2012



CONCUERDA fielmente con su original que, bajo el número indicado, obra en mi protocolo general corriente. Y yo, el Notario autorizante, expido la presente copia para la **mercantil otorgante**, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie BA y números 7120759 y los cinco folios anteriores en orden correlativo, dejando nota en su original. En San Sebastián de La Gomera el mismo día de su otorgamiento. DOY FE. -----





REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Y MERCANTIL DE  
San Sebastián de La Gomera

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**

CALIFICADO el precedente documento, presentado en éste Registro de la Propiedad el día diecisiete de Diciembre del año dos mil doce, bajo el asiento 27 del Diario 32, acompañado de certificación catastral, descriptiva y gráfica de fecha 12 de Diciembre de 2012, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, **INSCRIBO el exceso de cabida de TRESCIENTOS CINCUENTA METROS, DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS**, así como la rectificación del lindero de la Izquierda, respecto de la finca registral 10819 DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA en el tomo 397, libro 119, al folio 95, inscripción 2ª.-

El estado de cargas de las fincas resulta del contenido de las notas simples que se acompañan

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte.

No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro.

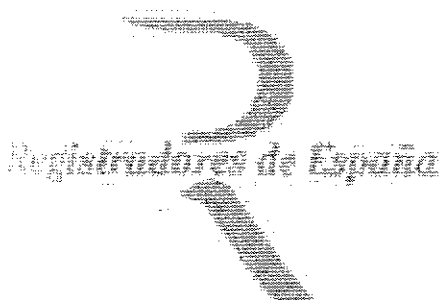
Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner termino a la perturbación mediante el proceso verbal regulado en el artículo 250.1; 440.2; 441.3; 444.2 y 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000 del 7 Enero (artículo 41 de la Ley Hipotecaria).

Todo procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual se sigue el procedimiento.

(Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 y su Reglamento de desarrollo 1720/2007, 21 de Diciembre, se hace constar que los datos de las partes quedan incorporados a los ficheros automatizados existentes en el Registro, que se conservarán en el mismo con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento, con el fin de realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro.-

San Sebastián de La Gomera, a diecisiete de diciembre del año dos mil doce.-





Registadores de España

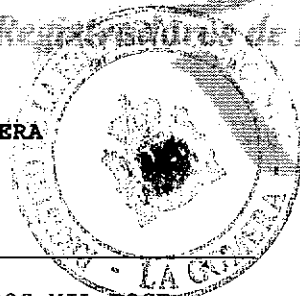
Registadores de España

**REGISTRO PROPIEDAD SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA**

AVDA V CENTENARIO, EDF PARQUE, LOCAL 6

TELÉFONO: 922 87 03 02

38.800- SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



**Fecha de Emisión:** DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE

FINCA DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA N°: 10819

IDUFIR: 38018000287805

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

**URBANA.**- Solar sito en donde llaman "LA LADERA", calle La Pista, en éste término municipal, que tiene una extensión superficial de NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES METROS DIEZ DECIMETROS CUARADOS y linda: Frente u Oeste, con Calle La Pista y, en parte, con los herederos de Don Manuel Jerez Padrón; Fondo, con calle La Pista; Derecha, con propiedad de "Edificaciones e Inversiones Gomera, S.L." y, en parte, los herederos de Don Manuel Jerez Padrón; e Izquierda, con terrenos de "Construcciones Luvago, S.L.", hoy "Caixabank, S.A.".-

**TITULARIDADES**

**EDIFICACIONES E INVERSIONES GOMERA SL**, con C.I.F. número B38099784 titular del pleno dominio con una participacion de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Agrupacion otorgada en San Sebastian De La Gomera ante Doña SANDRA MARIA MEDINA GONZALVEZ el 19 de Abril de 2007, según la inscripción 1ª, folio 95 del libro 119, tomo 397, con fecha 29 de Mayo de 2007.

En virtud de Acta de fecha 11 de Octubre de 2012 de la Notario Doña Emilia Cuenca Cuenca, Protocolo número 1152, queda ampliada la cabida de la finca que pasa a tener 943,10.-

Inscrito el día 17 de Diciembre de 2012, mediante la inscripción 2ª.-

**CARGAS**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía,

pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España

Registradores de España



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS

**ISIDRO RODRÍGUEZ MOLINA, ARQUITECTO,  
SECRETARIO EN FUNCIONES  
DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS**

**C E R T I F I C A**

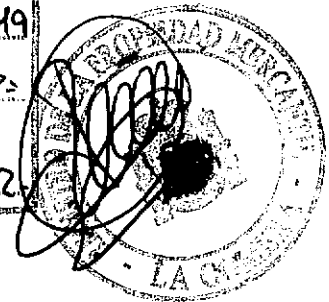
Que, según resulta de los antecedentes obrantes en el archivo y registro de la Secretaría a su cargo, se desprenden los siguientes extremos:

Que el arquitecto **D. ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS**, con Título expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de **LAS PALMAS**, figura incorporado a este Colegio, en calidad de miembro residente, desde el día 04/01/85, bajo el número de colegiación 800 y con domicilio profesional en GENERAL SANJURJO, 37-Atico A, S/C DE TENERIFE, donde habitualmente y hasta la fecha ejerce la profesión de Arquitecto.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, y a petición del interesado, expide el presente en Santa Cruz de Tenerife a 05 de octubre de 2012



Hecha mención al folio ...95... libro ...119...
tomo ...397... finca ...10.819... Inscr. ...Z...
S/S. de La Gomera, a ...17 DIC/2012...



**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA Provincia de S.C. TENERIFE

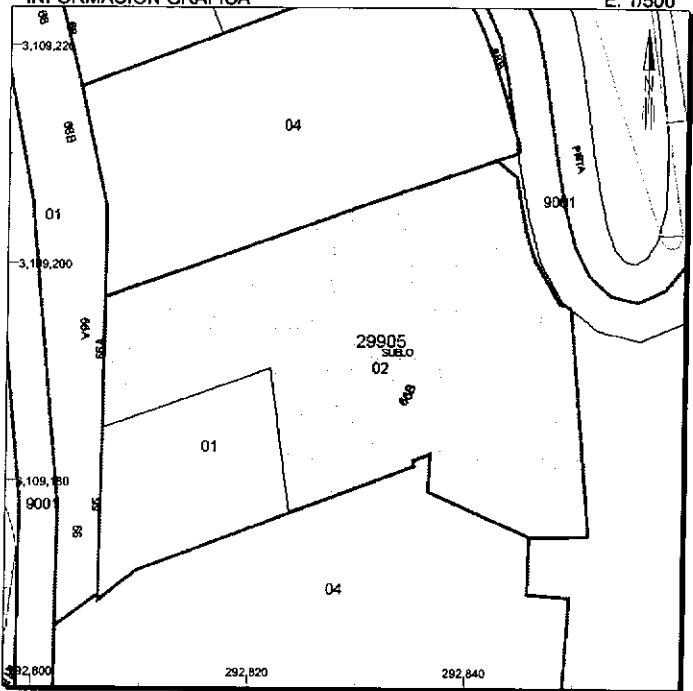
Solicitante: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]  
 Fecha de emisión: Miércoles, 12 de Diciembre de 2012  
 Finalidad: REGISTRO

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2990502BS9029S00010J**

**DATOS DEL INMUEBLE**

<b>LOCALIZACIÓN</b>			
CL PISTA 66(A) Suelo			
38800 SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [SAN SEBASTIAN] [S.C. TENERIFE]			
<b>USO LOCAL PRINCIPAL</b>		<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>	
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería			
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	
100,000000			
<b>VALOR SUELO (€)</b>	<b>VALOR CONSTRUCCIÓN (€)</b>	<b>VALOR CATASTRAL (€)</b>	<b>AÑO VALOR</b>
271.558,37	0,00	271.558,37	2012



**DATOS DE TITULARIDAD**

<b>APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL</b>		<b>NIF</b>
EDIFICACIONES E INVERSIONES GOMERA SL		B36099784
<b>DOMICILIO FISCAL</b>		
CL TRASERA ED AGANDO ATICO PI:AT P:B		
38800 SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]		
<b>DERECHO</b>		
100,00% de Propiedad		

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

<b>SITUACIÓN</b>		
CL PISTA 66(A)		
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [SAN SEBASTIAN] [S.C. TENERIFE]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
0	943	Suelo sin edificar

Esta certificación refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

292,840 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciones  
 --- Mobiliario y soetas  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

**VER ANEXO DE COLINDANTES**

Hecha mención al folio 95 libro 119  
 tomo 397 finca 10.819 inser. 2  
 S/S. de La Gomera, a 17/Dici/2012





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACION DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2990502BS9029S0001OJ

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL 2889007BS9028N----- LOCALIZACIÓN ----- SUPERFICIE CATASTRAL (m²) --

NIF -----

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL -----

DOMICILIO FISCAL --

REFERENCIA CATASTRAL 2891104BS9029S----- LOCALIZACIÓN CL PISTA 60 COMPLEJO RESD. LA LADERA SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 4.420

SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [SAN SEBASTIAN] [S.C. TENERI...

NIF

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

DOMICILIO FISCAL

REFERENCIA CATASTRAL 2991704BS9029S0001JJ LOCALIZACIÓN CL PISTA 68[B] SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 735

SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [SAN SEBASTIAN] [S.C. TENERI...

NIF B38809414

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LUVAGU SL U

DOMICILIO FISCAL CL SAN PEDRO 9

38800 SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL 2990501BS9029S0001MJ LOCALIZACIÓN CL PISTA 66 SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 242

SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [SAN SEBASTIAN] [S.C. TENERI...

NIF 78356536K

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL JEREZ PADRON MANUEL ZACARIAS

DOMICILIO FISCAL CL PISTA 20

38800 SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]

REFERENCIA CATASTRAL 38036A01900010000IK LOCALIZACIÓN Polígono 19 Parcela 9001 SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 6.289

LA GALLARDA. SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]

NIF P3800004H

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL CABILDO INSULAR DE LA GOMERA

DOMICILIO FISCAL CL PROFESOR ARMAS FERNANDEZ 2

38800 SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA [S.C. TENERIFE]