



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
del Ayuntamiento de Canarias mediante
acuerdo de fecha 04 FEB. 2002



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL**



**ILTRE. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS Y SAUCOS
(LA PALMA)**

ABRIL - 2001



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

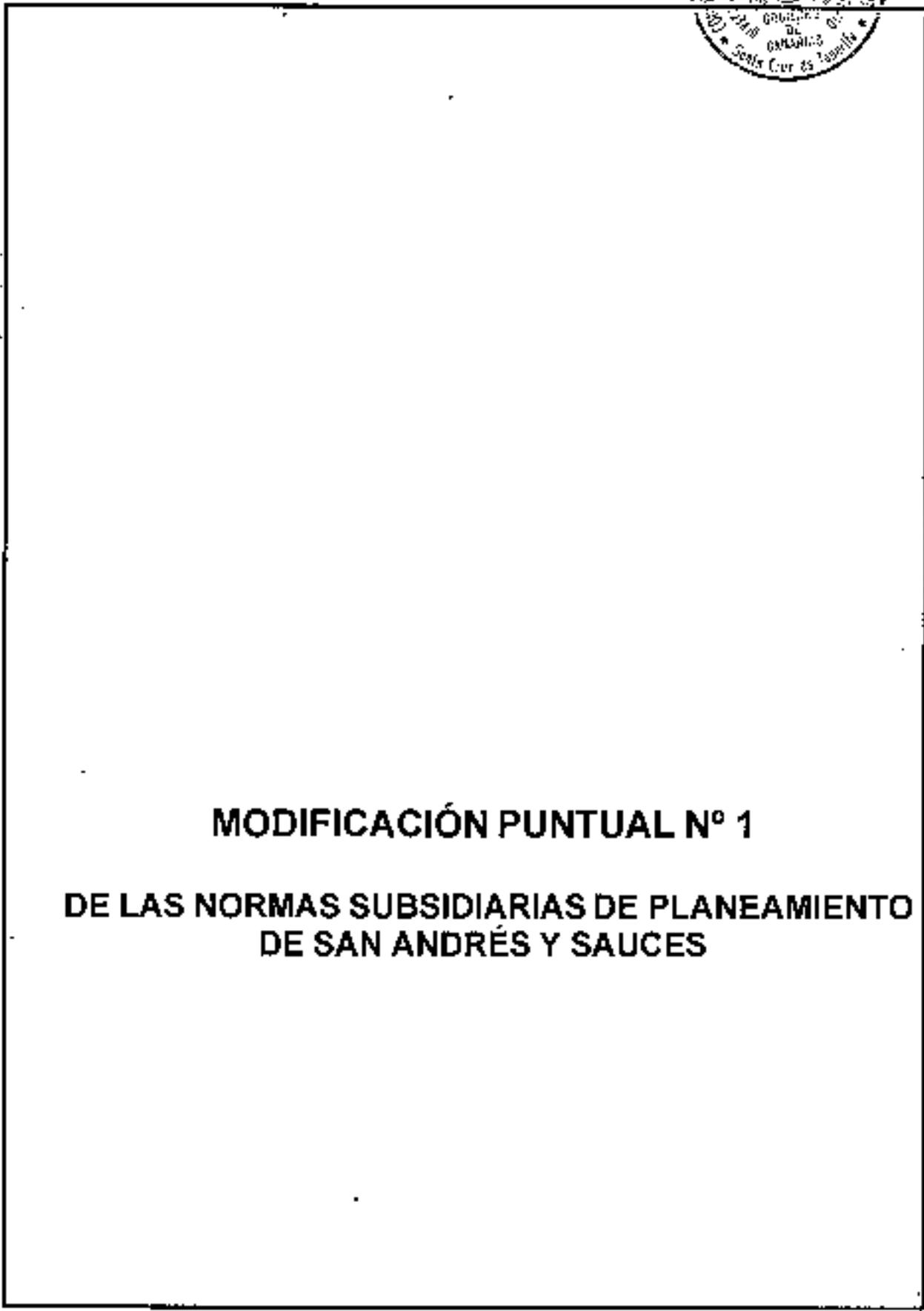
OFICINA: CALLE 18 - P.O. - TEL: 91476
P.O. 20000000 - PALMA - CANARIAS
C/ LOS SAUCOS 10000 - LA PALMA - CANARIAS



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

AV. DE LA PAZ, 10 - 4.º - 28014 MADRID
TEL. 807 20 21 - 807 20 22 - 807 20 23
M.º 28014 MADRID - C.º 28014 MADRID



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE SAN ANDRÉS Y SAUCES



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS
 SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN ANDRÉS
 Y SAUCES**

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Este documento tiene por finalidad la descripción de una propuesta de Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés y Sauces, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 3 de junio de 1.992 y publicado en B.O.C. nº 22 de fecha viernes, 19 de febrero de 1.993.

Hasta la fecha no se ha tramitado Modificación alguna a este Planeamiento Municipal, por lo que constituye el primer expediente de Modificación que se formula.

Se tramita al amparo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en concreto, los Art. 45 y 46, y subsidiariamente se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89 de 14.4.1998), los preceptos subsistentes del R.D.L. 1/1992 y de la Ley 7/1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998), los preceptos de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido); del Art. 154 del vigente Reglamento de Planeamiento; y, por último, el Art. 2 de las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS, de San Andrés y Sauces.

Artículo 45.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avances de planeamiento.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 2, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares y previo el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión o



modificación del planeamiento general y otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación oportuna, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1.- Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.
- b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.
- d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

- a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.
- b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma por la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.

5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes.

- a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.
- b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

Estamos en la consideración de "Modificación Puntual" del Plan y no de Revisión, en tanto concurren las circunstancias siguientes (Art. 2. de las Normas Urbanísticas), y art. 46.1 del TRLOC 1/2000:

- No se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ FRANCISCO DE S. P. 1111, 35013 SAN ANDRÉS Y SAUCES (LA PALMA)
TEL. 922 281111 FAX 922 281111
WWW.JFD-ARCHITECTS.COM



- No se dan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- No se afecta al modelo territorial adoptado por el Plan para la zona y el Municipio en general.
- No afecta a suelos rústicos.
- No se altera elemento alguno de la ordenación estructural del Plan General, ni de la estructura urbanística.
- No se afecta al modelo territorial establecido por el Plan.

Tampoco nos encontramos en el caso de **Modificación cualificada**, en tanto no se pretende una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias vigentes.



1.2. ANTECEDENTES

La ordenación contenida en el Planeamiento vigente para el Suelo Urbano situado a los márgenes de la travesía urbana de la Carretera LP-1 en el Núcleo de Los Sauces, parte de la consideración de dos alineaciones de edificación cerrada o semicerrada en toda su longitud, conformándose una sección viaria tradicional de fachada + acera + aparcamiento + calzada + aparcamiento + acera + fachada, con una anchura total de unos 20,00 m.

Dicho planteamiento urbanístico se realiza de un modo uniforme en toda la longitud de la travesía, sin considerar determinadas preexistencias de edificaciones y vías peatonales transversales, cuyo mantenimiento debió de ser considerado en el momento de su formulación, y que hoy no se cuestiona.

La intención de edificar un solar, por parte de su propietario, enciende la "luz roja" de la Corporación Municipal, ante el "bodrio" que se produciría por aplicación directa de la Ordenación prevista en las Normas Subsidiarias para dicho solar. En concreto, aparecerían paredes medianeras a escasos tres metros de líneas de fachada existentes, o bien fachada sobre un nuevo peatonal previsto, funcionalmente imposible.

La Corporación Municipal, ante tal situación insta al Técnico que suscribe a redactar una Modificación Puntual al Planeamiento vigente, donde se plantean los siguientes aspectos:

- Habrán de mantenerse el conjunto de edificaciones existentes, que si bien no mantienen la línea de fachada prevista para la travesía urbana de la Carretera LP-2, presentan en la actualidad una solución de acceso y relación con la vía que se entiende adecuada.
- Habrá de mantenerse la vía peatonal de acceso a las viviendas, continuándose hasta entranchar con la nueva calle prevista paralelamente a la travesía urbana por el Naciente.
- Deberá suprimirse el peatonal transversal a ambas vías (travesía urbana y vía paralela prevista por el Poniente), dado el desnivel existente entre ambas calles, sustituyéndose por el existente anteriormente mencionado.
- Por todo lo cual, la edificación a construir en el solar situado entre los dos peatonales de referencia, el previsto y el existente, habrá de ofrecer fachada hacia el Norte y Sur, esta última en consideración a que la tipología a implantar es la de edificación semicerrada.



1.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

La Modificación objeto de este documento propone el traslado de una de las vías peatonales transversales a la travesía urbana de la Carretera LP-2, prevista en las NN.SS vigentes, por otra vía peatonal existente, cuya supresión se plantea en dichas Normas. Así mismo, se modifica la línea de fachada prevista frente a las edificaciones existentes, proponiéndose el mantenimiento de la línea de fachada actual.

Su formulación se justifica en tanto la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, se ha visto superada por una nueva alternativa que deviene de una concepción global y unitaria de la zona, considerando las preexistencias edificatorias y viarias.

La modificación en concreto consiste en lo siguiente:

- Se suprime la vía peatonal, de 9 m. de anchura y 36 m. de longitud, compuesta por dos escalinatas paralelas de 3 m. y un jardín lineal central igualmente de 3 m., prevista transversalmente entre la travesía urbana de la Carretera General LP-2 y la vía paralela a la misma proyectada en las NN.SS.
- Se plantea un nuevo peatonal, apoyado en otro existente, situado a unos 20 m. al norte del previsto, que se alinea a un conjunto de edificaciones y que conecta igualmente las dos vías anteriores con un recorrido mayor de 67 m., planteándose así mismo una zona ajardinada de superficie superior a la de la anterior peatonal, cuyo traslado se propone.
- Se propone mantener la alineación de las edificaciones existentes, alineadas con el peatonal que se plantea, estableciéndose por tanto un retranqueo entre dichas edificaciones y la travesía urbana de la Carretera LP-2, con lo que se reduce la superficie del suelo urbano correspondiente a esa manzana, que pasa a incorporarse al sistema viario público.

No se altera, por tanto, la intención ordenadora que el Planeamiento Municipal establece para este Suelo, y no se modifica ningún parámetro fundamental (superficie, delimitación, edificabilidad y densidad), respondiendo escrupulosamente a la consideración con que trata en el Plan a dicho Sector.

Esta modificación se justifica por la necesidad de reconsiderar la ordenación establecida para esta manzana en las Normas Subsidiarias, dentro de la reordenación que se plantea para la zona central del sector urbano de Los Sauces en el nuevo Plan General de Ordenación en redacción.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

C.P. 20018117
CALLE CALLES, 14 - 2º PL. - 20118 SAN ANDRÉS (ISLA DE LA PALMA)
TEL. 922 80117 FAX 922 80118
NITE SAN ANDRÉS - PALMA - LA PALMA



Las razones que motivan su formulación en este momento no son otras que las de oportunidad, ante la eminente edificación del solar por parte de su propietario, siendo el Ayuntamiento quien actúa con la urgencia que el caso requiere, y con la conformidad del promotor, con quien se han entablado una negociación previa.



1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en su artículo 46, establece los supuestos en los que procede la Revisión de Plan General, no encontrándose las alteraciones planteadas en esta modificación incluidas en los mismos, por tanto estamos en el caso de **Modificación Puntual de Plan.**

En aplicación del mismo artículo, apartado 5, se podría entender que esta modificación corresponde ser aprobada por el Ayuntamiento en tanto no se afectan zonas verdes o espacios libres, así como no se produce incremento del volumen edificable dentro de la manzana.

El Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento admite la posibilidad de "modificar" los Planes de Ordenación en alguno o algunos de los elementos que lo constituyan. En este mismo artículo se define la "Modificación de un Plan de Ordenación o Proyectos de Urbanización", como una alteración de las determinaciones del Plan, siempre que no suponga la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del Suelo, ni incidir, de forma sustantiva, en el modelo demográfico o económico.

En base a lo cual, se justifica la procedencia de ser tratado como "Modificación Puntual" la alteración al P.G.M.O., planteada.

La conveniencia de esta modificación viene dada por una simple cuestión de oportunidad, dada la inmediatez con que el propietario, pretende iniciar las obras de construcción de la manzana conforme al Planeamiento Municipal vigente. Así como la necesidad del Ayuntamiento de no condicionar el Proyecto del Futuro centro urbano de Los Sauces con tal edificación.



1.5.- DATOS DEL ÁREA CUYA ORDENACIÓN SE MODIFICA

1.5.1.- DESCRIPCIÓN

El área sobre cuya ordenación se modifica en este documento, se encuentra definida por la travesía urbana de la Carretera General LP-2, entre el centro urbano del núcleo de Los Sauces constituido por La Plaza de Montserrat y el Parque de Antonio Herrera y la zona de La Verada o entrada Sur a dicho núcleo poblacional.

Urbanísticamente se encuentra recogida en el planeamiento municipal, enteramente como suelo urbano.

Morfológicamente se configura como un conjunto de bancales, sobre una suave pendiente en sentido ascendente de Este a Oeste.

1.5.2.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

El Planeamiento Municipal en vigor del municipio de San Andrés y Sauces se encuentra constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuya aprobación definitiva se ha producido por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), en sesión de fecha 14 de mayo de 1.992, publicado en el BOC. Nº 22 del viernes, 19 de febrero de 1.993, habiéndose producido la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas en el BOP. Nº 136 del 11 de noviembre de 1.992.

A continuación se transcribe la resolución del acuerdo:

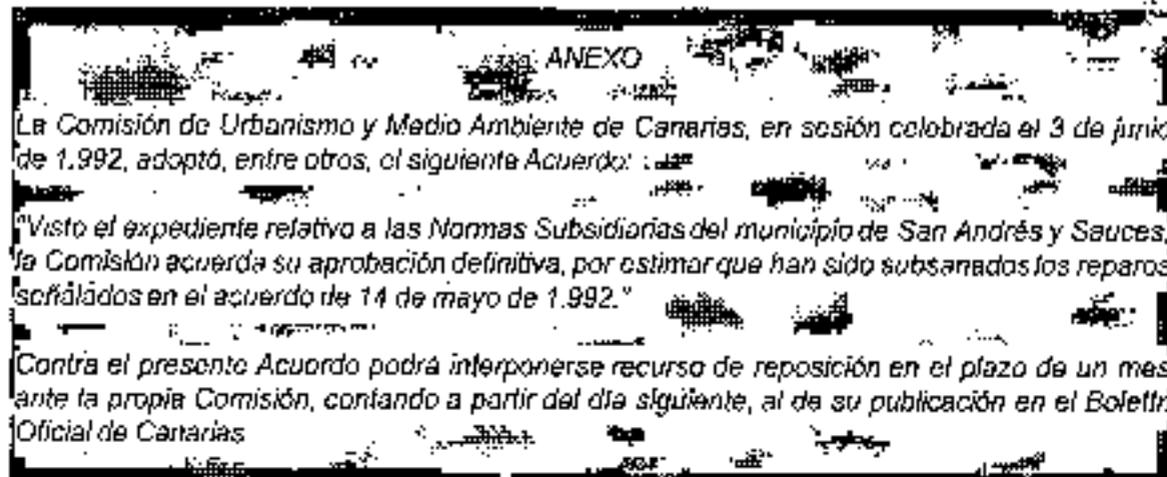
Resolución de 27 de mayo de 1.992 de la Comisión de Urbanismo por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, que aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias, término municipal de San Andrés y Sauces (La Palma).

RESUELVO

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de la sesión de 3 de junio de 1992, por el que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del municipio de San Andrés y Sauces, y cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 9 de junio de 1992.

El Director General de Urbanismo, Javier Ruijoba Santana.



1.5.3.-PROBLEMATICA QUE PRESENTA POR APLICACIÓN DE LAS NN.SS.

Los problemas que se producen por la aplicación estricta de las previsiones contenidas en Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, y en concreto la ordenación prevista entre la travesía urbana de la Carretera LP-2 y la vía planteada paralelamente por el Naciente a dicha vía, son los siguientes:

1. Quedan en situación de "fuera de Ordenación" un conjunto de edificaciones existentes, todas ellas en perfecto estado de conservación, habitadas en su totalidad, cuyo acceso se resuelve a través de un peatonal cuya antigüedad es anterior a la propia Carretera LP-2.
2. La edificación del solar colindante por el Sur con dichas edificaciones, produciría una pared medianera en su cerramiento Norte, enfrente a las fachadas de las mismas, lo que, independientemente de perpetuar un paramento ciego en el núcleo urbano, rechazable desde el punto de vista del paisaje urbano, haría patente la situación de "fuera de ordenación" del conjunto de edificaciones existentes.
3. La ejecución del peatonal previsto en las NN.SS., con un desnivel de 12 m. entre ambas vías paralelas (travesía urbana y vía paralela por el Naciente prevista), es totalmente inviable dado el recorrido de 36 m. que presenta (distancia entre ambas vías).

**1.6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

La modificación propuesta se fundamenta y a la vez se justifica en las siguientes alteraciones a la ordenación contenida en el Planeamiento Municipal vigente:

1. SE RESUELVE UNA DETERMINACIÓN ERRÓNEA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, CONSISTENTE EN LA PREVISIÓN DE UNA VÍA PEATONAL IMPOSIBLE FUNCIONALMENTE, YA QUE PRETENDE SALVAR UN DESNIVEL DE 12 M. CON UNA ESCALINATA DE 36 M. DE RECORRIDO HORIZONTAL.

La solución de dicho problema pasa por la supresión de la vía proyectada, cuya finalidad es la conexión transversal entre la travesía urbana de la Carretera LP-2 y la vía paralela prevista por el Naciente, creándose un nuevo peatonal, sustitutivo del que se suprime, que se apoya en otro existente en la actualidad, situado a unos 20 m. al norte del mismo cuya función sería la misma conexión transversal, pero con un recorrido superior de 65 m. que lo hace factible.

2. SE RESUELVE OTRA DETERMINACIÓN EQUIVOCADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, POR LA CUAL SE DEJAN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN UN CONJUNTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES, ELIMINÁNDOSE ASÍ MISMO UN ANTIGUO PEATONAL QUE SIRVE DE ACCESO A LAS MISMAS.

Se subsana el error padecido en la formulación de las Normas Subsidiarias, por el cual se dejan fuera de ordenación un conjunto de edificaciones alineadas a un peatonal existente, todas en buen estado de conservación y habitadas, y cuyo mantenimiento no produce ningún problema de ordenación urbanística grave.

3. SE EVITA LA GENERACIÓN DE PAREDES MEDIANERAS INDESEABLES DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL PAISAJE URBANO, CREÁNDOSE SITUACIONES ANÓMALAS, CUYA SUPERACIÓN SE PUEDE PERPETUARE EN EL TIEMPO.

La formulación de esta Modificación tiene un claro carácter de oportunidad, en tanto se tiene la intención de construir el solar situado al Sur de las edificaciones existentes antedichas, con lo que se producirían unas paredes medianeras, en aplicación directa de las Normas Urbanísticas vigentes, inaceptables desde cualquier valoración.



1.7.- RELACION DE LA DOCUMENTACION DE LAS N.N.S.S. QUE SE MODIFICA

1.7.1.- MEMORIA DE ORDENACION

La presente Modificación afecta exclusivamente a la Memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en lo que se refiere a las características numéricas de la Ordenación, contenidas en el Capítulo 4 de dicha Memoria, y que dada la exigua cuantía de la superficies afectadas no es posible reflejarlas en dichos cuadros.

1.7.2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

La presente Modificación no afecta a las Normas Urbanísticas de Las Normas Subsidiarias.

1.7.3.- PLANOS.

La presente Modificación afecta a los siguientes planos:

2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- HOJA Nº 3 15. LOS SAUCES. DELIMITACIÓN Y USO. ESCALA 1/1.000
- HOJA Nº 4 16. LOS SAUCES. RED VIARIA. RASANTE Y ALTURA. ESCALA 1/1.000

San Andrés y Sauces a mayo de 2001

Fdo.: Justo Fernández Duque

Arquitectura y Urbanismo.

DILIGENCIA.- Por acuerdo plenario de fecha 31 de julio último, se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual Número Uno de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, En San Andrés y Sauces, a 1 de Agosto de 2001.

EL SECRETARIO HTDO.



Modificación Puntual Nº 1 de las N.N.S.S.



0.- **INDICE**

1.- **MEMORIA DESCRIPTIVA**

- 1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA MODIFICACION PLANTEADA.
- 1.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION
- 1.5.- DATOS DEL AREA CUYA ORDENACION SE MODIFICA.
 - 1.5.1.- DESCRIPCION
 - 1.5.2.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE
 - 1.5.3.- PROBLEMATICA QUE PRESENTA POR APLICACION DE LAS NN.SS.
- 1.6.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
- 1.7.- RELACION DE LA DOCUMENTACION LAS NN.SS. QUE SE MODIFICA.

2.- **PLANOS**

2.1.- **PLANOS DE INFORMACION**

- PLANO I 1. TOPOGRAFIA, PREEXISTENCIAS EN LA ZONA. ESCALA 1/500. 1:1000
- PLANO I 2. INFORMACION TOPOGRAFICA. ESCALA 1/500
- PLANO I 3. DESCRIPCION GRAFICA Y NUMERICA DE LA MODIFICACION. ESCALA 1/500
- PLANO I 4. PLANTA GENERAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION DE LA VIA PARALELA A LA TRAVESIA URBANA DE LA CARRETERA LP-2 (AVDA. LOS SAUCES). ESCALA 1/250
- PLANO I 5. HOJA Nº 3 1S. LOS SAUCES. DELIMITACION Y USO. ESCALA 1/1.000
- PLANO I 6. HOJA Nº 4 1S. LOS SAUCES. RED VIARIA, RASANTE Y ALTURA. ESCALA 1/1.000

2.2. **PLANOS DE ORDENACION**

- PLANO O 1. HOJA Nº 3 1S. LOS SAUCES. DELIMITACION Y USO. ESCALA 1/1.000
- PLANO O 2. HOJA Nº 4 1S. LOS SAUCES. RED VIARIA, RASANTE Y ALTURA. ESCALA 1/1.000