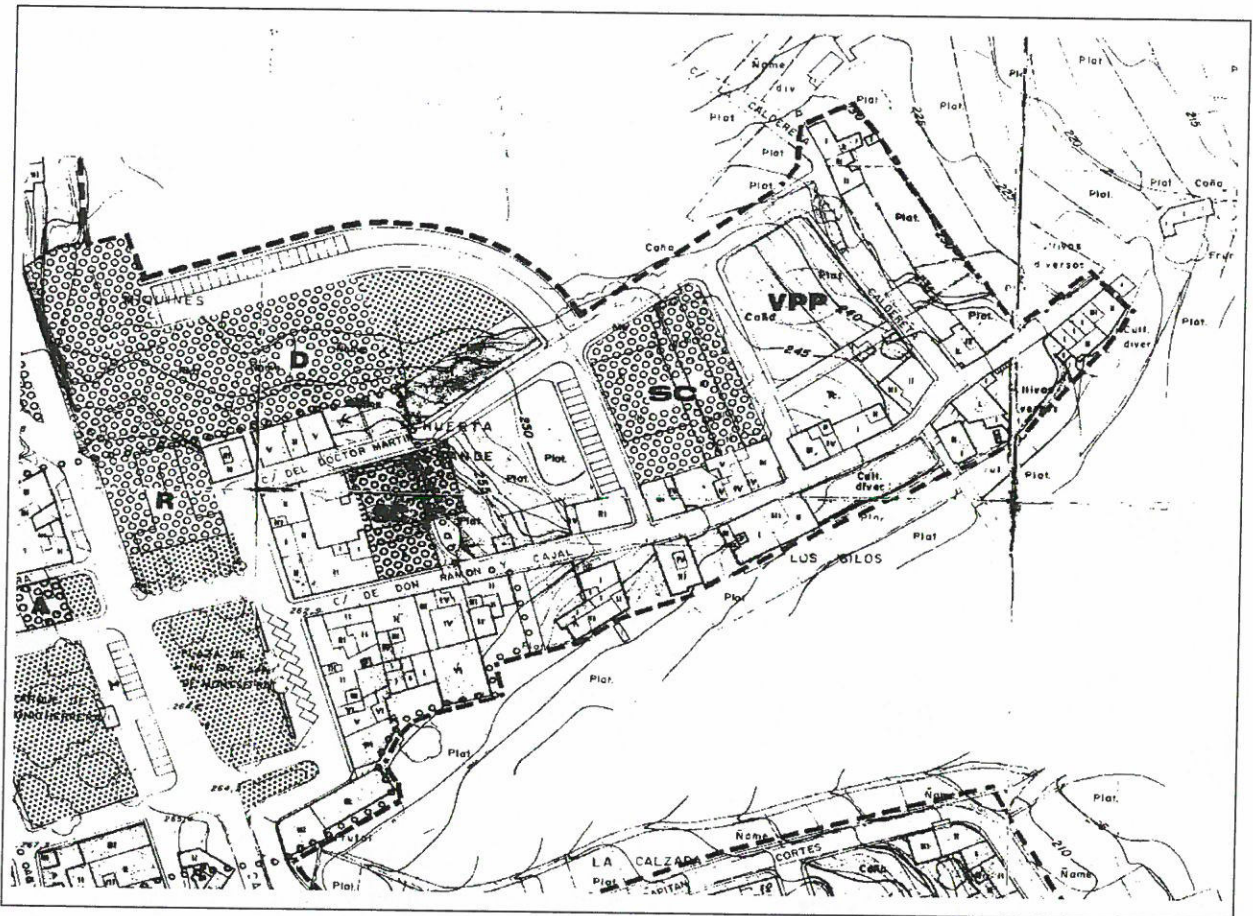


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES



ISLA DE LA PALMA
septiembre 2009



**SOLARES ENTRE CALLE DR. MARTÍN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERETA Y PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL
LOS SAUCES**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 2009, acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente Plan de Ordenación de Los Sauces de G.C.
El Secretario de la Comisión



CARO & MAÑOSO
ARQUITECTOS
ASOCIADOS S.L.P.



Demeiza García Marichal
Demeiza García Marichal
La Funcionaria,

VISOCAN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
SAN ANDRÉS Y SAUCES, EN SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE
DR. MARTÍN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERETA Y CALLE
PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL, EN LOS SAUCES**

**TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES
ISLA DE LA PALMA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

M E M O R I A

CARO & MAÑOSO, Arquitectos Asociados S. L.P.

SANTA CRUZ DE LA PALMA

septiembre 2009



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 de las Normas Subsidiarias de San Andrés y Saucés, en solares propiedad de VISOCAN, situados entre la calle Dr. Martín González, Camino La Caldereta y calle prolongación Ramón y Cajal, en el núcleo urbano de Los Saucés, en el Término Municipal de San Andrés y Saucés (La Palma), redactado por Caro & Mañoso Arquitectos Asociados S.L.P. (colegiado COAC Nº 10.460), y promovido por VISOCAN.

septiembre 2009

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| I. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... | 4 |
| 1. Antecedentes y objeto | 5 |
| 2. Criterios y objetivos de la Modificación propuesta. Justificación de oportunidad y conveniencia por interés público..... | 24 |
| 2.1. Criterios y Objetivos..... | 24 |
| 2.2. Consideraciones sobre el cambio de uso en una de las parcelas de Equipamiento Comunitario Socio Cultural (SC) a residencial..... | 25 |
| 2.3. Consideraciones sobre la topografía, la urbanización y las parcelas..... | 26 |
| 3. Modificación que se propone | 27 |
| 3.1. Justificación de la solución adoptada | 27 |
| 4. Exclusión del Informe de Sostenibilidad..... | 35 |
| 4.1. <u>Incidencia de la legislación ambiental y alcance de la presente evaluación.</u> | 35 |
| 4.2. <u>Evaluación ambiental de la Modificación Puntual y de los efectos ambientales de sus determinaciones</u> .. | 37 |
| 4.3. <u>Conclusiones finales.</u> | 40 |
| 5. Relación general de Planos y Documentos | 40 |
| II. PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE | 41 |
| 1. Descripción de la ordenación no vinculante propuesta..... | 42 |
| 2. Ordenación e implantación..... | 42 |



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA



Proyecto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2** de las NN. SS. de San Andrés y Sauces
Situación: Calles Dr. Martín González, prolongación Ramón y Cajal y Camino La Caldereta – San Andrés y Sauces (La Palma)
Promotor: VISOCAN

1. Antecedentes y objeto

La presente Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés y Sauces se redacta por encargo de la sociedad Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias S.L. (VISOCAN), con C.I.F. nº A-380178551, con domicilio a efectos de documentación en la isla de Tenerife, en la calle Tirso de Molina nº 7-1º (Edificio Isla de Tenerife), en Santa Cruz de Tenerife (38005), según Encargo Profesional realizado por VISOCAN en julio de 2008.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuentan con Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) de fecha 3 de junio de 1992, y publicación BOCA nº 1993/022 de fecha 19 de febrero. En la actualidad se encuentra en proceso de Revisión y Adaptación a la Normativa Vigente, contando con Aprobación Inicial según Acuerdo de Ayuntamiento Pleno reunido en sesión extraordinaria celebrada el 14 de mayo de 2008 y publicado en el BOP nº104/2008, de 26 de mayo, y pendiente de contestación de alegaciones una vez finalizado el período de información pública, sin que se exista previsión de Aprobación Definitiva para fechas a corto plazo.

La delimitación de los solares correspondientes a la Modificación Puntual Nº 2 de las NN. SS. afecta a diversos terrenos de carácter urbano que han de conformar un conjunto unitario de tres edificios, presentando frente a cuatro calles que se han de urbanizar, y situados en el borde noreste del suelo urbano de Los Sauces. Los tres solares conforman un conjunto de uso característico residencial, con capacidad para alojar cincuenta viviendas, trasteros y garajes, y un pequeño local social, además de espacios libres y peatonales de uso público. Todas las propiedades afectadas son públicas, incluyendo el viario, siendo la titularidad del Ayuntamiento de San Andrés y Sauces o de VISOCAN, según se detallará más adelante en la documentación sobre la Estructura de la Propiedad.

Los parámetros actualmente existentes para los terrenos de referencia, según las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, son los siguientes:

SUELO URBANO USO RESIDENCIAL

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Altura máxima | Tres (3) plantas (10,55 metros) |
| Ocupación | 100% |
| Parcela mínima | 100 m ² |
| Círculo inscrito | ≥ 6,00 mts |
| Frente edificado | ≥ 6,00 mts |



Capítulo Tercero: NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Art. 19 PARCELA EDIFICABLE

1. Una parcela en Suelo Urbano tendrá la consideración de solar y por lo tanto podrá ser edificada, cuando reúna las condiciones definidas en el art. 5-7.

Los terrenos urbanos que no cumplan con la condición de solar, podrán ser edificados si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización o infraestructura necesaria, mediante las garantías que la administración municipal considere oportunas.

La configuración de una parcela como solar constituye la referencia para verificar el cumplimiento del deber de urbanizar y para determinar el nacimiento del derecho a edificar.

2. Cualquier solar, en situación de edificación cerrada o semicerrada, cumplirá con los siguientes parámetros:

- Superficie mayor ó igual a ... 100 m²
- Círculo inscrito mayor ó igual a 6 m. ϕ
- Frente edificado mayor ó igual a 6 m.

En caso de parcelas residuales que no puedan cumplir estas condiciones por el grado de consolidación de la edificación, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan con las condiciones higiénicas definidas por estas Normas o por la normativa que sea de aplicación. En otros casos se redefinirá la estructura parcelaria para poder cumplir con estas condiciones.

Art. 20 ALTURA DE PLANTAS

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán como mínimo las siguientes:

- Para cualquier planta de vivienda 2,50 mts.
- En planta baja, sótanos y semisótanos para usos no residenciales 3,00 mts.
- En garajes podrá reducirse a 2,20 mts.
- Para oficinas en plantas piso 2,50 mts. ✓



Art. 21. ALTURA DE LA EDIFICACION

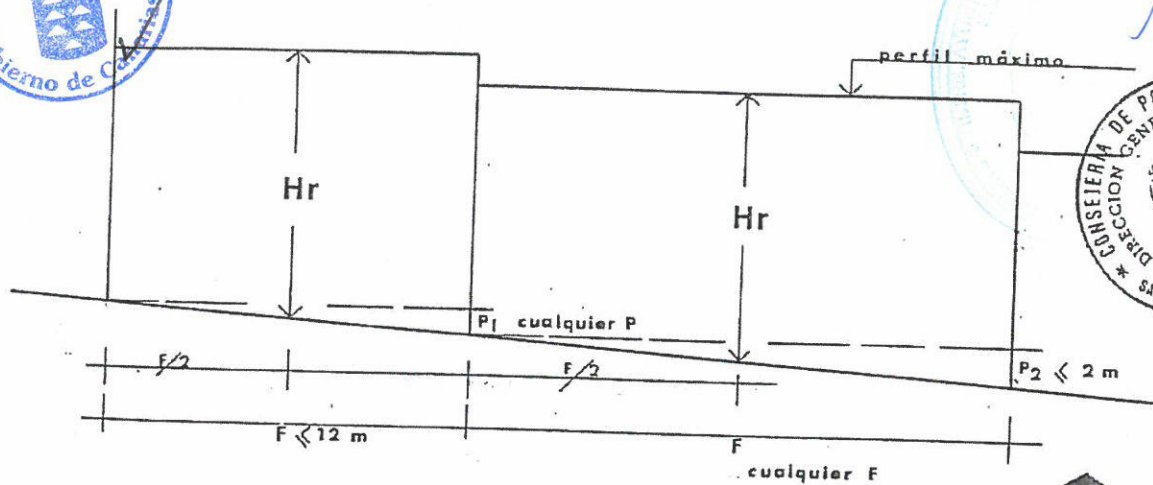
1. La altura de la edificación se medirá en el punto de la edificación, según se establece en el párrafo 3, desde el rasante de la vía (acera), o del terreno si se trata de edificación abierta, y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y del último forjado o estructura de cubierta.
2. La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo que puede alcanzar la edificación.
La equivalencia en metros es la siguiente:

| nº de plantas | altura reguladora (mts) |
|---------------|-------------------------|
| 2 | 7,40 |
| 3 | 10,55 |
| 4 | 13,70 |
| 5 | 16,85 |
| 6 | 20,00 |

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.

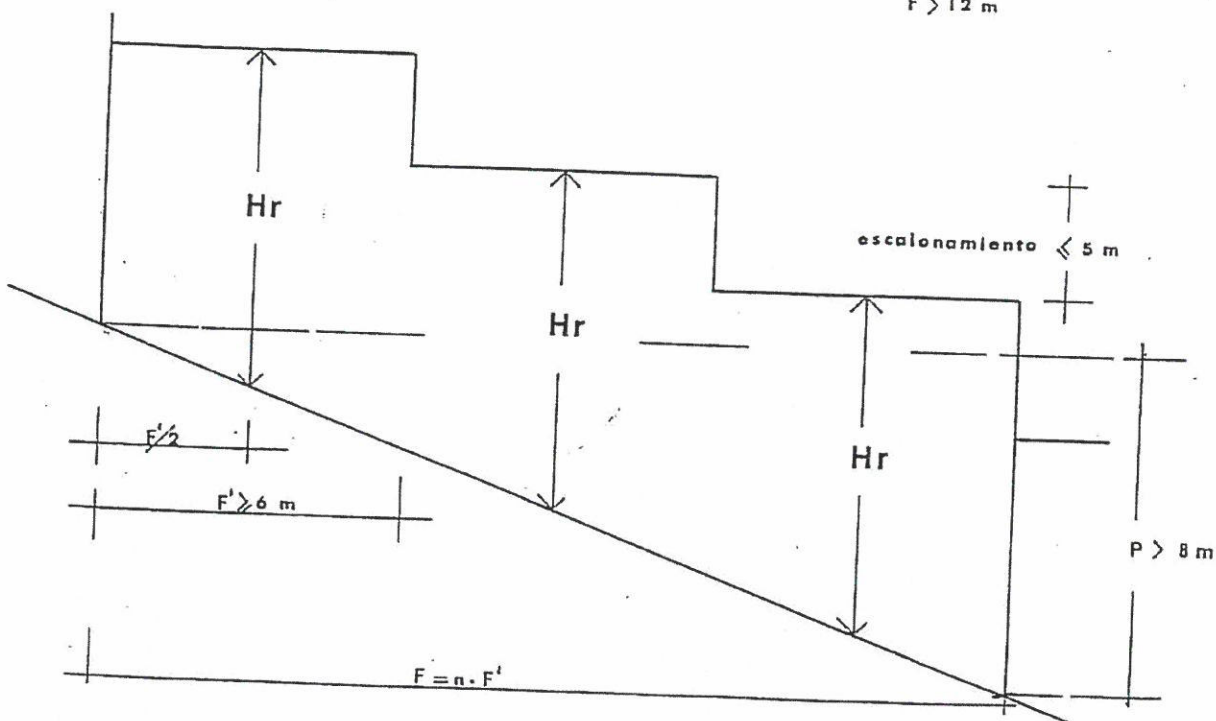
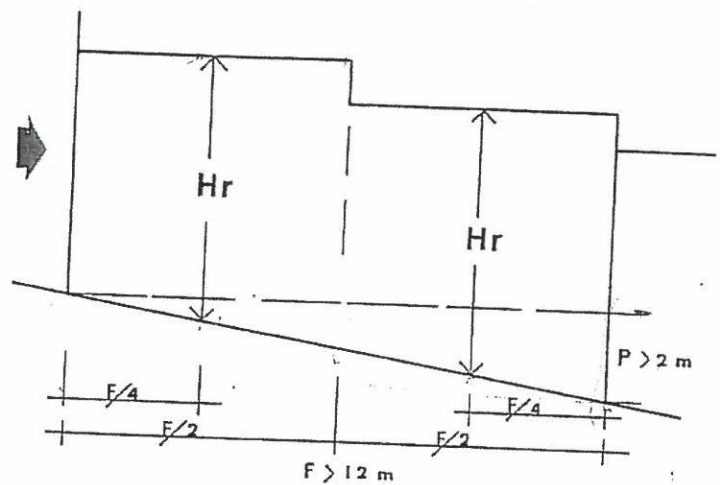
3. Punto de medición
 - a) Para cualquier ancho F de fachada en que P sea menor de 2 mts., se medirá la altura de edificación en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad, para cualquier valor de P siempre que el ancho de la fachada sea menor de 12 mts.
 - b) En los casos en que P sea mayor de 2 m. y fachadas mayores de 12 mts. ($F > 12$), se dividirá la longitud F en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.
 - c) En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas P mayores de 8 mts., para estos supuestos (siempre que F no sea menor de 12 mts.) las partes en que se divide la fachada se obtendrán dividiendo P por cuatro y redondeando por exceso. La medición de la altura se realizará en la mitad de cada una de estas partes.

Cada parte tendrá dimensión no menor de 6 mts., si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.



-- Para todo F en que P sea ≤ 2 m. y para todo P en que $F \leq 12$, se medirá al altura H_r en la mitad de la fachada.

-- Para todo $F > 12$ m. y $P > 2$ m., se dividirá F en dos partes, tal que H_r se medirá en la mitad de cada parte.



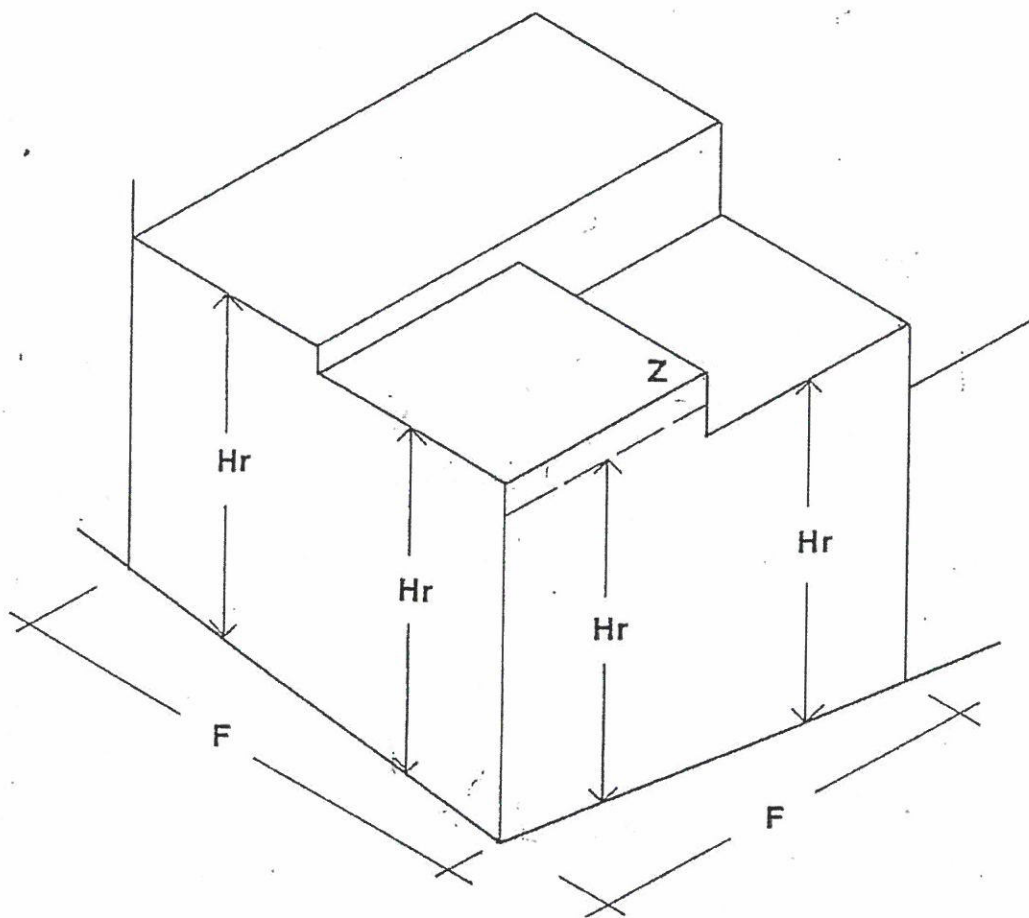
-- Para todo $F > 12$ m. y $P > 8$ m., se dividirá en n partes: $n = P / 4$. La medición de H_r se realizará en la mitad de cada parte.



4. No se producirán escalonamientos superiores a 5 metros entre planos de altura máxima del propio edificio ni respecto a los colindantes, en este caso se considerarán edificios regulados con la altura reguladora.
5. La consideración del semisótano como planta entera, según lo definido en el art. 5-15 no tendrá efecto sobre el número de plantas establecido y su altura reguladora.
6. Edificación en esquina

En la definición de la altura de una edificación en esquina, el plano (Z) definido por la cota más alta de las alturas H_r más próximas a la esquina correspondiente a cada fachada, prevalecerá en todo el solar o hasta el primer escalonamiento, en función de las longitudes F de las fachadas.

Se estará a la misma regla cuando el número de plantas establecido sea diferente para cada calle.



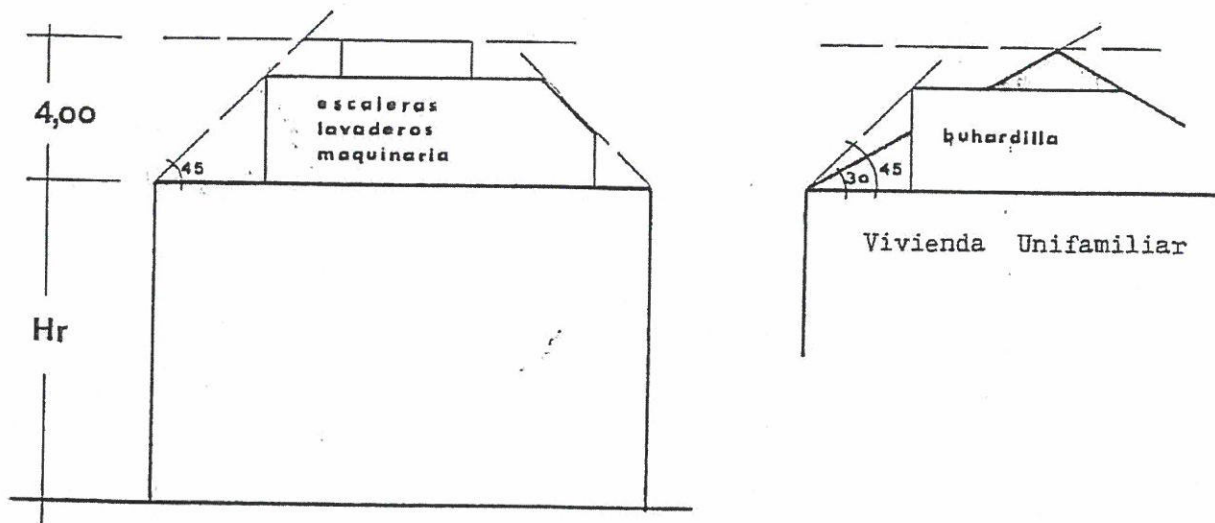


7. Construcciones por encima de la altura reguladora

Por encima del plano máximo que define la altura reguladora sólo se permitirán:

- Los volúmenes resultantes de los remates de escaleras, máquinas de ascensores, depósitos de agua y habitáculos lavadero, siempre que queden dentro de un plano de 45° de inclinación que pase por la línea de perfil máximo de cada una de las fachadas.
- Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar soluciones en que el volumen de caja de escalera no cumpla las anteriores condiciones, debiéndose justificar en Proyecto la singularidad de la solución de diseño.
- Los antepechos se rematarán como máximo a 1,20 mts. sobre la azotea.
- En todo caso, ninguno de estos volúmenes superará al plano horizontal definido a 4 mts. por encima de la altura reguladora, ni podrá ocupar más del 20 por ciento de la superficie de cubierta.
- Las cubiertas con inclinación menor de 30° . Se permitirán los espacios abuhardillados habitables con las condiciones de volumen del párrafo anterior, en viviendas unifamiliares con cubierta inclinada.

En ningún caso, por encima de esta altura, se admitirán áticos ni sobreáticos. A estos efectos no se considerarán como tales, los volúmenes resultantes de escalonamientos entre alineaciones opuestas (art.22).

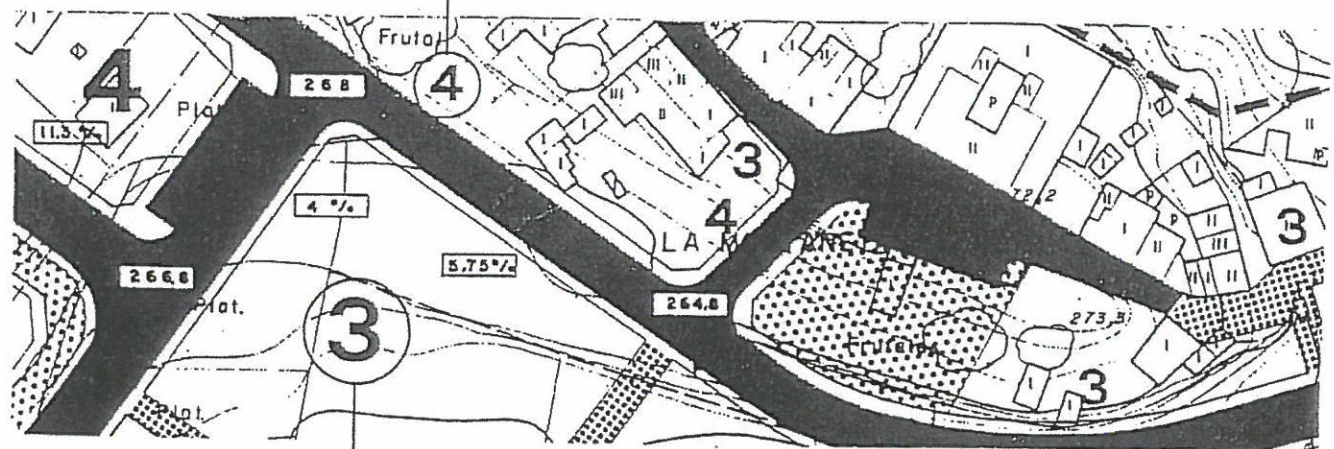




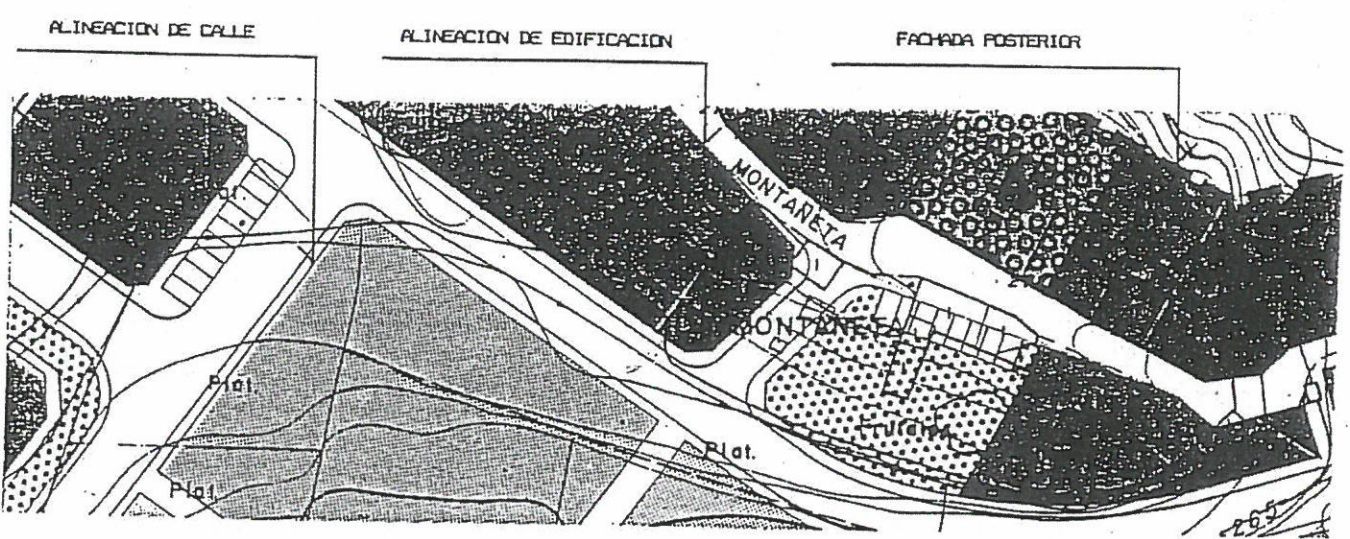
8. Interpretación gráfica

- La altura de la edificación, expresada como el máximo de plantas, se indica en los planos de alineamientos.
- Cuando para una manzana existan diferentes alturas, éstas quedan indicadas junto a la correspondiente alineación de edificación.
- Cuando en una manzana se indiquen las alturas de dos frentes, quedando otras sin determinar, se resolverán según la regla para alineaciones opuestas (art. 22).

ALTIMETRIA PARA ESA ALINEACION DE EDIFICACION



ALTIMETRIA DE EDIFICACION EN LA MANZANA



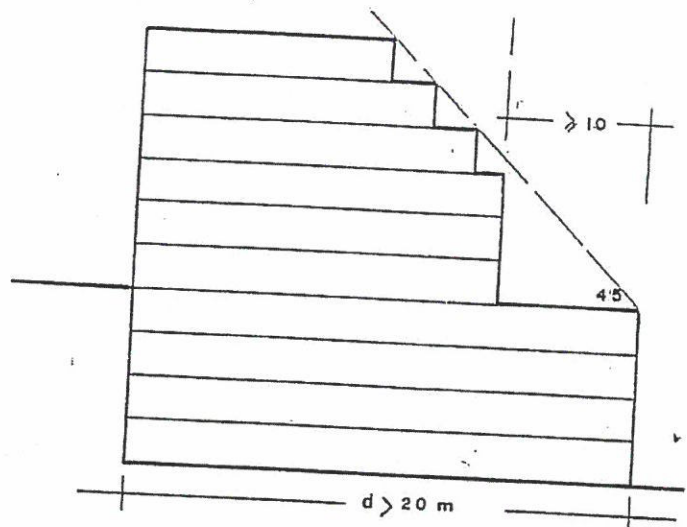
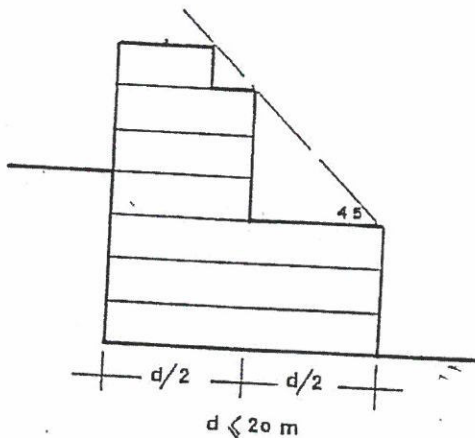


Art. 22 EDIFICACION ENTRE DOS ALINEACIONES OPUESTAS

1. Cuando se trate de una parcela que alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

Si las dos alineaciones de vía están a diferente cota (o existen diferentes alturas H_r para cada vía), el escalonamiento que debe producirse se efectuará:

- En la mitad de la distancia entre las dos alineaciones de edificación, si esta distancia no es mayor de 20 m. (fig. 1);
- Para mayor distancia, la alineación posterior de la rasante más elevada se mantendrá a no menos de 10 m. de la fachada de rasante inferior;
- En ambos casos se mantendrá por debajo del plano a 45° trazado por la altura máxima de la rasante inferior (fig. 2).



2. Cuando se trate de una parcela que no alcance ambas alineaciones, se tiene lo siguiente:

- No podrá dejarse en la alineación opuesta un solar residual que no cumpla con las condiciones de parcela edificable (art. 19), por tanto se retranqueará hasta cumplir esta condición.
- Se realizará la comprobación de que la edificación se mantiene por debajo del plano a 45° de la rasante más baja.



-- El paramento posterior tendrá tratamiento de fachada siempre que supere en dos o más plantas a la edificación correspondiente a la alineación opuesta. Se evitará cualquier situación de paramentos susceptibles de adecuado tratamiento urbano.

Art. 23 RETRANQUEOS

- Los espacios resultantes de los retranqueos entre la alineación de la vía y de la edificación deberán dedicarse obligatoriamente a jardines y aceras. Las cercas o vallados no superarán la altura de un metro en obra de fábrica.
- En edificación semicerrada se podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos laterales y posteriores, con volumen en situación de sótano o semisótano.
- En edificación abierta, los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.

Art. 24 ELEMENTOS ENTRANTES Y SALIENTES

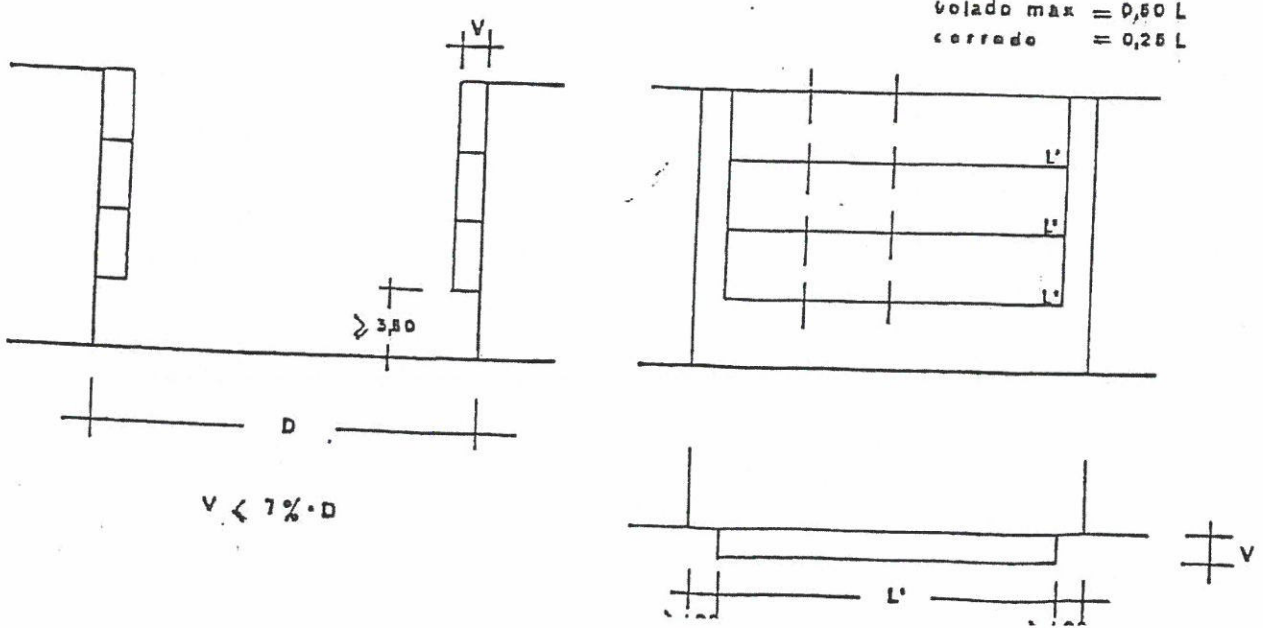
Los cuerpos salientes se denominan cerrados cuando tienen en dos o más lados cerramientos fijos o móviles; en otros casos se denominan abiertos.

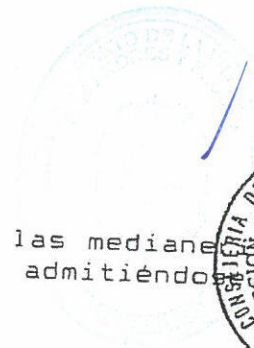
Para la edificación alineada se tiene:

- Cualquier elemento volado sobre la acera estará a más de 3,50 mts. de altura libre medida en el punto más desfavorable.
- Ningún vuelo superará el 7 por ciento de la distancia mínima entre las dos alineaciones de edificación al frente de la parcela, aunque para distancias de hasta 7 mts. el vuelo podrá ser de 0,50 mts. El vuelo máximo será de 1,00 m.

$$L = n \cdot L'$$

volado max = 0,50 L
cerrado = 0,25 L





- Todo vuelo o entrante se separará de las medianas mínimo la distancia de 1,00 m., no admitiéndose saliente en ese espacio.
- La longitud total de volado no será mayor del 50 por ciento de la suma (L) de longitudes de fachada por plantas (L'), de este total (0,5 L) podrán ser volados cerrados la mitad (0,25 L). El total de longitudes podrá ser redistribuido con la limitaciones expresadas.
- Con las condiciones anteriores se podrá volar sobre los espacios resultantes de los retranqueos, siempre que no se abran huecos con vistas rectas sobre la finca vecina a una distancia menor de 2 mts.
- Sobre un chaflán solo se admitirán vuelos abiertos, con las condiciones anteriores; la distancia mínima del vuelo a las aristas que lo definen será de 0,50 mts. El vuelo realizado en estas condiciones, será como máximo el correspondiente a la vía de menor ancho.
- Los vuelos en edificación abierta estarán sujetos al porcentaje de ocupación de suelo permitido, midiéndose los retranqueos desde el límite del vuelo.

Art. 25. PATIOS

Los patios se clasifican en:

1. Patios interiores, que son aquellos que se encuentran cerrados, o susceptibles de cerrar, por todos sus paramentos perimetrales (art. 5-18).
- La superficie mínima será de OCHO metros cuadrados y se podrá inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro sobre un plano horizontal y a cualquier altura.
 - Se cumplirán además las siguientes condiciones en los patios a los que abran locales habitables (excepto cocinas y baños):
 - Se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro (D) esté en función de la altura (H) desde el piso del patio a la coronación superior de la fábrica, con los siguientes valores:

| | | | |
|----------|------------------------------|-----|-------------------|
| Para ... | $H < 7,50$ mts | ... | $D \geq 3,00$ mts |
| | $7,50 \leq H \leq 10,50$ mts | ... | $D \geq 3,25$ mts |
| | $H > 10,50$ mts | ... | $D \geq 3,50$ mts |



-- Se cumplirán las condiciones expresadas sin perjuicio de aplicación del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

2. Patios abiertos

Se consideran patios abiertos cuando tengan un frente abierto a espacio público no menor de 5 mts., con una profundidad comprendida entre 1,50 mts. y una vez y media el frente.

Con estas condiciones se podrán realizar patios abiertos en cualquier fachada.

A efectos de la ocupación en edificación abierta, un patio abierto se considerará espacio exterior.

3. Patios mancomunados son aquellos que se levantan sobre el suelo que pertenece a varios propietarios, pudiendo ser abiertos o cerrados.

-- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública que no podrá cancelarse sin la autorización del Ayuntamiento.

-- Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

4. El tipo denominado "patio inglés", sólo podrá servir a una planta bajo rasante, y su anchura mínima será de 2,5 mts. La planta primera recuperará nuevamente la alineación de la edificación.

Art. 26 CHAFLAN

-- Con caracter general, en los edificios con más de dos plantas que formen esquinas a dos vías será obligatorio la realización de un chaflán (art 5-12), que tendrá una dimensión mínima de 3,00 mts.

-- La situación de los chaflanes en la trama urbana viene definida en los planos correspondientes; pudiendo el Ayuntamiento alterar estas condiciones generales mediante valoración razonada de las circunstancias específicas del entorno de ubicación.

-- En edificación abierta los chaflanes se realizarán en la cerca o vallado de parcela.



Art. 27 ELEMENTOS COMUNES EN LAS EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES

1. El portal de entrada al edificio tendrán una superficie que pueda inscribirse un círculo de 1,50 mts. de diámetro mínimo. La puerta de acceso tendrá un ancho practicable no menor de 1,00 m.
2. Los pasillos y galerías de acceso, así como las mesetas si dan acceso a puertas, tendrán un ancho mínimo de 1,10 mts.
3. Las escaleras cumplirán con los siguientes:
 - La longitud mínima del peldaño será de 1,00 m.
 - Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
 - Los peldaños tendrán huella mínima de 27,50 cm. y contrahuella de 18,50 cm.
 - Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 2,90 mts. sin desarrollo intermedio.
 - Tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas. Podrá realizarse de forma cenital mediante lucernarios en edificios de hasta tres plantas, en este caso el hueco de luz dispondrá de una superficie como mínimo de dos tercios de la caja de escalera y 1,00 M² de superficie de ventilación; la superficie del hueco de escalera será como mínimo de 1,25 M².
4. Será obligatorio la instalación de ascensor para todo edificio que tenga una altura mayor de 9,00 mts, medidos entre la cota del portal de acceso y el piso de la última planta.

Art. 28 MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO

1. Cuando existan muros al descubierto como consecuencia de las diferentes alturas reguladoras, o cualquier otra circunstancia que produzca escalonamientos o retranqueos en la propia edificación o respecto de las colindantes, se tratarán con los mismos materiales, color, textura, etc., que la fachada del edificio. No se podrán abrir huecos en el muro de contigüidad, salvo que se retire 2 mts. del eje de medianería.
2. Cualquier edificación colindante a otra que presente un paramento ciego o medianerías laterales, deberá adosarse obligatoriamente.



Art. 29 DISTANCIAS ENTRE FACHADAS

La distancia entre dos fachadas, principales o laterales de edificaciones diferentes no será menor de 4 mts. que sean patios interiores en cuyo caso se estará especificado para éstos.

Cualquier edificación retranqueará su fachada hasta conseguir este mínimo.





Art. 30 CONDICIONES EN EDIFICACION ABIERTA

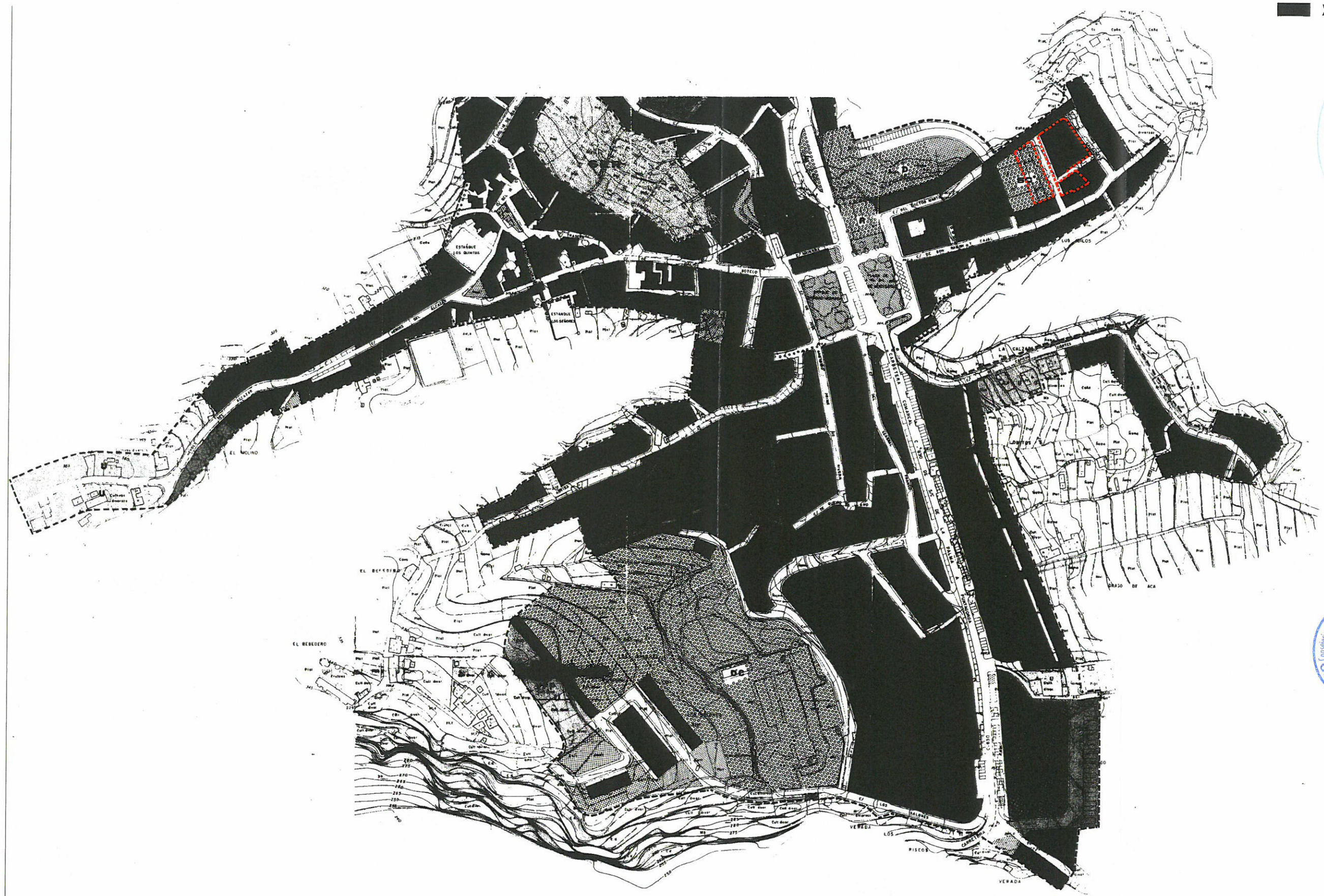
1. La ocupación se refiere a la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la parcela, de la envolvente de todas las superficies o cuerpos más sobresalientes de la edificación.
2. Sin dar lugar a aumentos de ocupación en planta, se permite adosar dos o más edificaciones, tal que el volumen presente unidad proyectual y constructiva. En todo caso, siempre se respetarán los retranqueos a calle.

Art. 31 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

1. Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que las rodea. Adecuación que se refiere a la composición general de las fachadas, cubiertas, textura, color, etc., ejerciendo el Ayuntamiento el control en el cumplimiento de estas condiciones e indicando, en su caso, a qué características estéticas deberá ajustarse.
2. El tratamiento de fachadas podrá ser con pinturas de textura lisa o rugosa sobre enfoscado; se utilizarán tonos claros, preferiblemente se empleará la gama de ocres, admitiéndose el color blanco. Se podrá emplear otros recursos estéticos en cuanto a color y textura, en elementos o zonas singulares de las fachadas, tales como zócalos, molduras, cornisas, etc.
3. Podrá emplearse, como material de fachada, la cantería natural; no admitiéndose los aplacados de materiales cerámicos, mármoles, granitos; excepto en actuaciones en Suelo Urbano que no resultaren inadecuadas a su entorno.
4. La cubrición del edificio se podrá realizar mediante azotea o cubierta inclinada.
Cuando la cubrición se realice con teja, se empleará en más del 75 por ciento de la superficie de cubierta. Se prohíben los aleros de teja como remate del edificio.
5. La carpintería será preferiblemente de madera pintada o barnizada, admitiéndose la carpintería metálica pintada o lacada y el aluminio anodizado o lacado, si no se estimase inadecuada al entorno.





-  PERIMETRO DEL SUELO URBANO
-  UNIDAD DE EJECUCION DELIMITADA
-  UNIDAD DE EJECUCION PROPUESTA
-  VARIO EN PROYECTO
ACTUACIONES MEZCLAS



 PANELA OBJETIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORIAS

MODIFICACION PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORIAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTIN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERITA Y PROLONGACION CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SAUCES-LA PALMA

VEREDA
 DOCUMENTO DE TRANSMISION (APROBACION PRELIMINAR)
 MODIFICACION PUNTUAL N.º 2 DE LAS NORIAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTIN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERITA Y PROLONGACION CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SAUCES-LA PALMA
 ESCALA: 1:01.01

-  PERIMETRO DEL SUELO URBANO
-  ARFA SILLIETA A PLAN ESPECIAL
-  EDIFICACION RESIDENCIAL SEMICERRADA
-  EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA
-  LIBRE PUBLICO
-  PROTECCION DE CONSTRUCCION O RECINTO
-  EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 - D DEPORTIVO
 - SC SOCIO CULTURAL
 - A ADMINISTRATIVO
 - SA SANITARIO Y ASISTENCIAL
 - R RELIGIOSO
 - DC DESEMPEÑO ESPECIAL
-  SUELO RUSTICO RESIDUAL
CONDICIONES DEL ARTICULO 40.3



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBORDINARIAS DE SAN ANDRES Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DE ANTON GONZALEZ, CAMINO LA CALDRETA, Y PROLONGACION CALLE RAMON Y CAJAL, SAN ANDRES Y SAUCES -LA PALMA-

VISION

DOCUMENTO DE TRANSMISION APROBACION PROFESIONAL

REVISOR

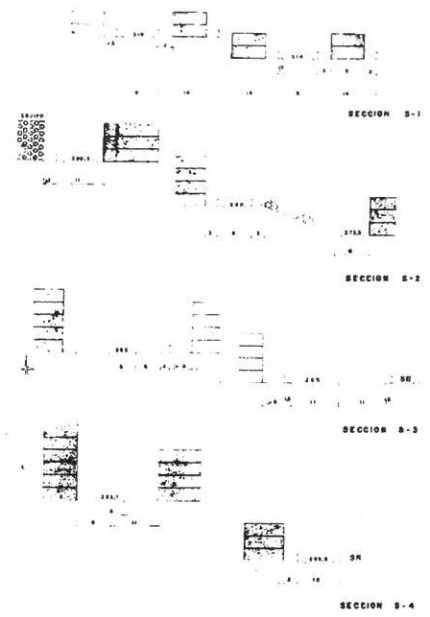
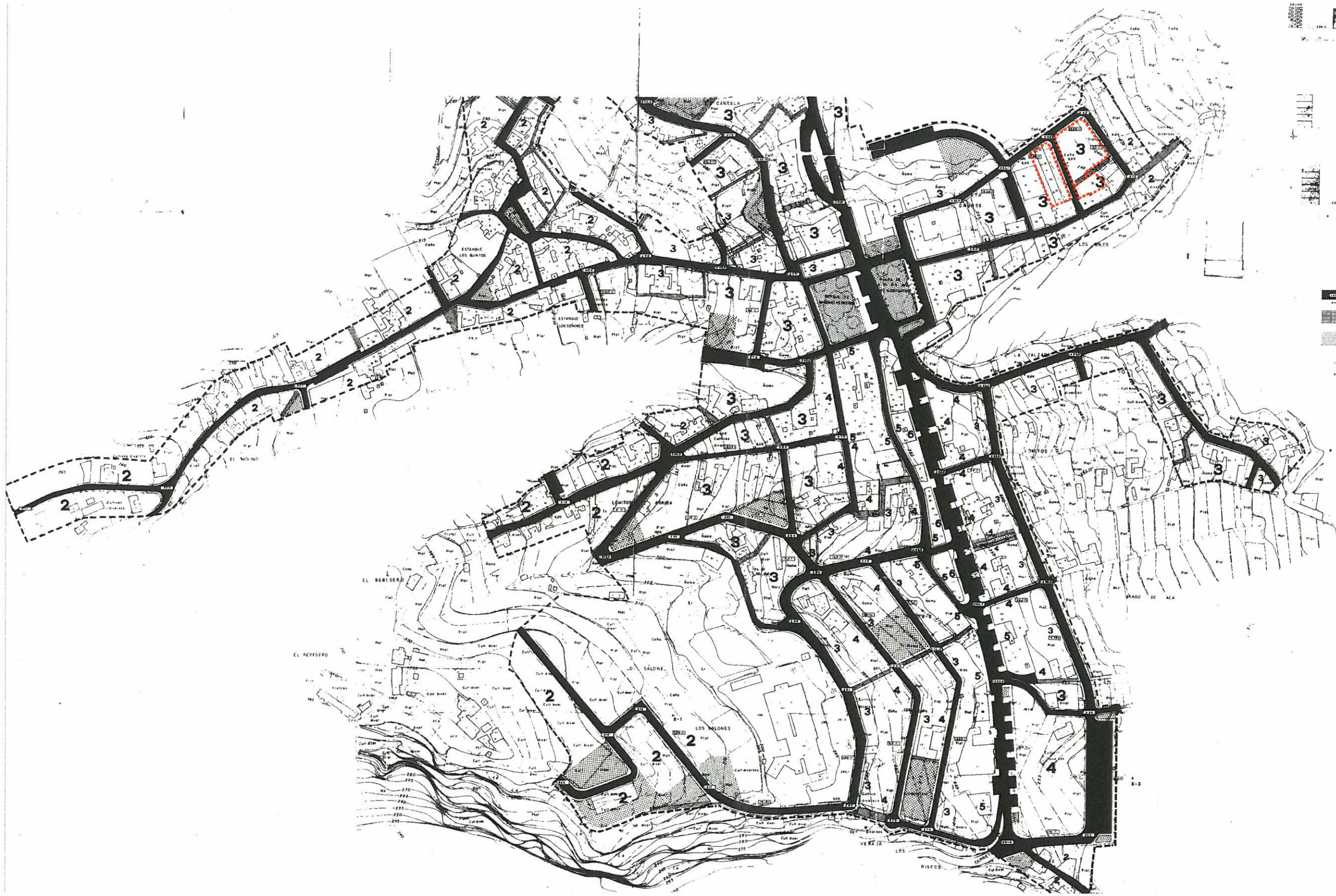
PROYECTISTA

ELABORADOR

ELABORACION: 2010

1-01.02

INFORMACION
NORMAS SUBORDINARIAS DE SAN ANDRES Y SAUCES
DELIMITACION DE USOS DEL SUELO (FOJA Nº 3-14)
Escala 1:1.000

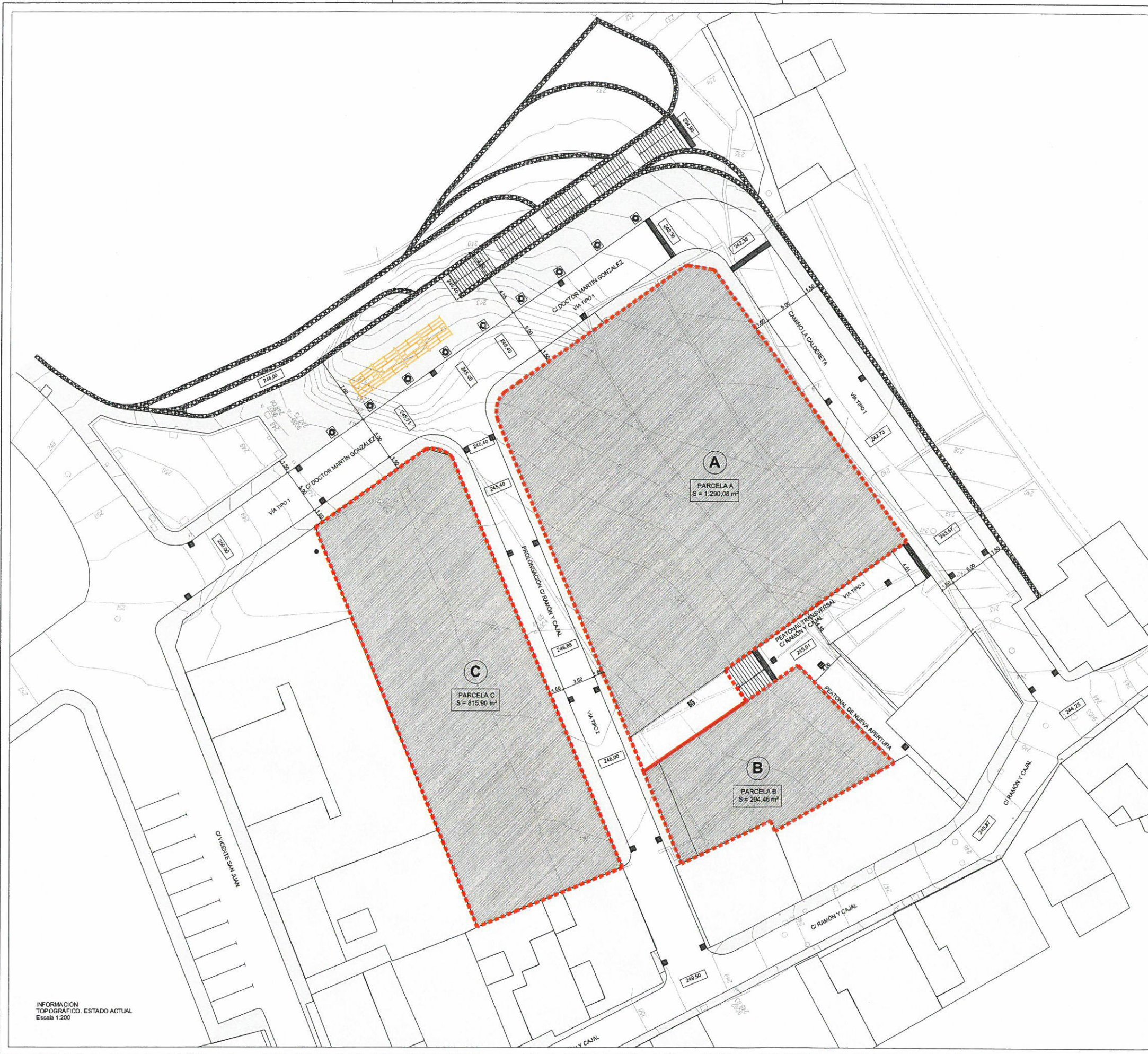


- VIAS RODADAS
- VIAS PEATONALES
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- LÍNEA FRONTERA DE VÍA
- PASADIZO
- NÚMERO DE VEGETACIÓN: Nº MAX. DE PLANTAS



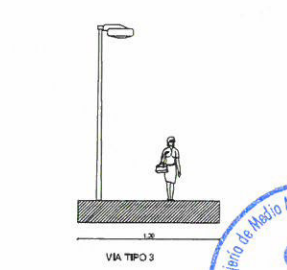
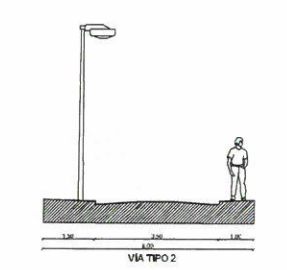
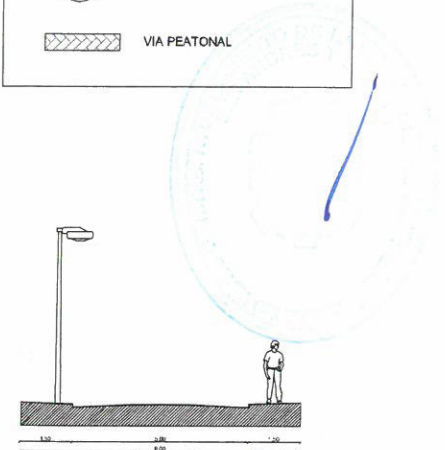
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBORDINARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DE MARTÍN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDRETA Y PROY. DISEÑACIÓN CALLE BARRIO Y CALLE SAN ANDRÉS Y SAUCES-LA PALMA

| | |
|--|--|
| VIGENCIA | |
| DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (APROBACIÓN PROVINCIAL) | |
| PROYECTO | MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBORDINARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DE MARTÍN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDRETA Y PROY. DISEÑACIÓN CALLE BARRIO Y CALLE SAN ANDRÉS Y SAUCES-LA PALMA |
| PROYECTANTE | ESTUDIO URBANÍSTICO S.L. |
| FECHA | 1-01-03 |

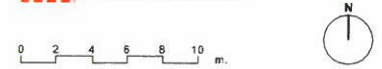


INFORMACIÓN
 TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL
 Escala 1:200

245.71 RASANTE VIARIO
A IDENTIFICACIÓN DE PARCELA
 VIA PEATONAL



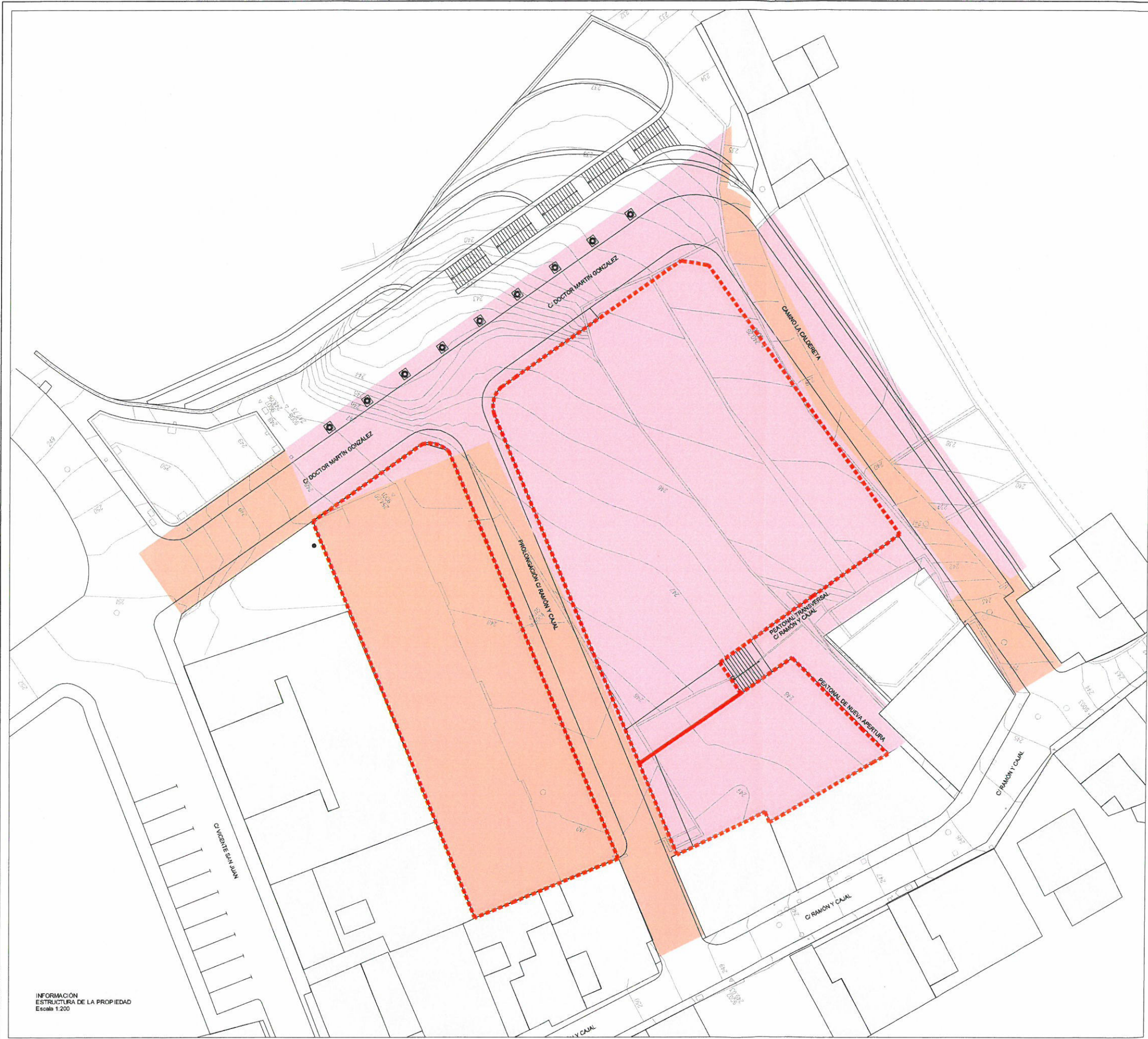
 PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTÍN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERETA, Y PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA

| | |
|--|---|
| PROYECTO: | VISOCAN |
| ESTADO DE DOCUMENTACIÓN: | DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (APROBACIÓN PROVISIONAL) |
| PLANO: | |
| INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO, ESTADO ACTUAL | |
| FECHA: 14 de febrero 2009 | ARCHIVO: 30088 |
| ARQUITECTO: RAMÓN | CONSEJEROS: |
| COLABORADORES: | |
| OBSERVACIONES: | FECHA: |
| NOTAS: | |
| ESTUDIO DE ARQUITECTURA: C/ CAL. 35 - 1º BAJA - 2010 | C/ Villa de Palma, 1-7 50100 - 3002 |
| TEL: 922 41 81 00 | FAX: 922 41 81 00 |

I-02.01

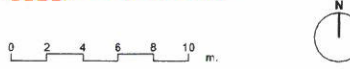


LEYENDA

| | |
|--|--|
| | TERRENOS PROPIEDAD VISOCAN SUPERFICIE 2.573,36 m ² |
| | TERRENOS PROPIEDAD MUNICIPAL SUPERFICIE 1.549,01 m ² |



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTIN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERETA, Y PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA

| | | | |
|---|---------------|------------------|---------------|
| PROYECTO | | | |
| VISOCAN | | | |
| ESTADO DE DOCUMENTACIÓN | | | |
| DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (APROBACIÓN PROVISIONAL) | | | |
| FINANCIA | | | |
| INFORMACIÓN ESTRUCTURAL DE LA PROPIEDAD | | | |
| FECHA: noviembre 2009 | ARCHIVO: 2009 | MODIFICA: | ESCALA: 1:200 |
| ARQUITECTO: | CONSULTORES: | PLAZA DE I-03.01 | |
| COLABORADORES | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| FECHA: | | | |
| NOTAS | | | |

INFORMACIÓN ESTRUCTURAL DE LA PROPIEDAD Escala 1:200

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/ Dr. C. 35 - 1º. 35010 - 28010
Barral Cruz de la Palma
T. 922 11 40 11 - 922 11 40 11 - 922 11 40 11 - 922 11 40 11

C/ Villa de Palma, 11 - 7º. 35010 - 28010
Barral Cruz de la Palma
T. 922 11 40 11 - 922 11 40 11 - 922 11 40 11 - 922 11 40 11



2. Criterios y objetivos de la Modificación propuesta. Justificación de oportunidad y conveniencia por interés público.

2.1. Criterios y Objetivos

Es objeto de este expediente la Modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de San Andrés y Sauces (La Palma), con el propósito de dar respuesta a los diferentes problemas de ordenación de la edificación que se plantean en los solares delimitados, derivados en general de la topografía existente, y en particular del uso actual como equipamiento comunitario de uno de los mismos, además de las características de los programas de vivienda social que se fijan por parte de VISOCAN. Algunos de los problemas detectados en estos solares también se presenta de modo general en todos los de similares características existentes en el suelo urbano del término municipal, como es el caso de todos aquéllos solares con singular desnivel en su frente debido a la accidentada topografía. Y por último, se ha detectado otro problema generalizable a todo el municipio, derivado de la aplicación el vigente Código Técnico de la Edificación, y que finalmente afecta a la altura que deben alcanzar las edificaciones.

En consecuencia la presente Modificación Puntual Nº 2 afecta a tres aspectos de las NN. SS. completamente diferentes:

- a) El primero consiste en el cambio de uso de un solar actualmente clasificado como uso de Equipamiento Comunitario Socio Cultural -en el que actualmente existe una edificación que durante años fue destinada a colegio unitario, y que en la actualidad está fuera de uso y abandonada- como uso residencial, con características similares a las otros dos solares que completan el conjunto en los que se pretende ejecutar un programa unitario de vivienda social.
- b) El segundo modifica la máxima altura que puede alcanzar la edificación en cada planta, y es consecuencia directa de las actuales exigencias del Código Técnico de la Edificación, que en la mayor parte de los casos obliga al uso de forjados estructurales de mayor canto por razones de seguridad y contraincendios, y al uso generalizado de falsos techos que permiten la ejecución registrable de instalaciones, además de un mayor grado de insonorización. Todo ello induce a la práctica imposibilidad de garantizar el adecuado cumplimiento del CTE si no se aumenta la altura máxima entre plantas, que al menos se debería aumentar en unos 15 cms más con respecto a lo vigente en las actuales Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Planeamiento.
- c) El tercero modifica un artículo de las Normas de las vigentes NN.UU. por su dificultad de aplicación. En este sentido se ha podido comprobar que debido a la pronunciada pendiente de muchas de las calles de San Andrés y Sauces, se producen acusados desniveles en muchos de los frentes de los solares a edificar, presentado grandes dificultades la aplicación de parte del artículo 21 en su punto 3, en concreto en lo que hace al valor de P (diferencia de cota entre dos puntos de la fachada que determina la situación del punto medio en el que se ha de tomar la altura reguladora), que proponemos modificar en su valor, ya que permitiría la habilitación de numerosas entradas de aparcamiento sin tener que fraccionar en exceso las fachadas al frente correspondiente, con la limitación constructiva y formal que ello conlleva.



La razón y conveniencia de esta Modificación Puntual viene derivada de la necesidad de ordenar las viviendas que se proyectan sobre las tres parcelas de referencia, que por interés público y social se destinarán a la promoción pública de viviendas protegidas, con criterios de racionalidad y eficiencia mayor que los que ahora son posibles por las actuales condiciones de geometría, forma y topografía de los terrenos; además la propuesta que se diseñe ha de poder racionalizar de un mejor modo el trazado de infraestructuras y ubicación de aparcamientos, aminorando costes de ejecución, argumento este último fundamental en el tipo de promoción que se pretende.

Todos estos problemas están incursos en lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda , apartado 6º del Decreto Legislativo 1/2000 TRLotc-Lenac :

6. En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.

Para la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se atenderá a lo prescrito en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, en el 45 del Decreto Legislativo 1/2000 TR Lotc-Lenac, y en la Disposición Transitoria tercera Apartado 4º de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias:

4. Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general, se permitirán, justificadamente, las modificaciones y revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones. En este supuesto, la alteración del planeamiento quedará exceptuada del límite de un año establecido en el artículo 47.2.a) del Texto Refundido. Cumplido el plazo de adaptación señalado en los dos primeros apartados de la presente Disposición, no podrá tramitarse modificación o revisión alguna del planeamiento general o insular que no tenga por objeto la plena adaptación a las determinaciones contenidas en la presente Ley.

Por otro lado en la Ley 1/2006 de 7 de febrero, publicada en el BOC nº 31/2006 el 14 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas para Canarias, en su artículo seis que a su vez modifica la Disposición Transitoria 5ª de ésta , en el Apartado 4º se determina que:

4. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el procedimiento de modificación que se regula en el apartado 2 anterior y el régimen de suspensiones previsto en el apartado 3, podrá aplicarse, respecto de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados, para habilitar terrenos necesarios para implantación de dotaciones educativas y dotaciones socio-sanitarias.

2.2. Consideraciones sobre el cambio de uso en una de las parcelas de Equipamiento Comunitario Socio Cultural (SC) a residencial.

El solar con frente a Prolongación calle Ramón y Cajal y calle Doctor Martín González la calle se encuentra ocupado por una edificación abandonada que hasta hace unos años era utilizada como escuela unitaria. En la actualidad este edificio se encuentra abandonado, y el solar está desafectado por parte de la Dirección

General de Infraestructura Educativa del Gobierno de Canarias a favor del ayuntamiento de San Andrés y Sauces, siendo la intención de este último el destinarlo a completar un programa de vivienda social a desarrollar por parte de VISOCAN, conjuntamente con los otros dos solares adyacentes afectados por la presente Modificación Puntual.

El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en su artículo 32 nos indica lo siguiente (el subrayado es nuestro):

“32.- Planes Generales de Ordenación: objeto y contenido.

...

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

...

7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa,”

En nuestro caso, al proponerse un cambio de uso -y por tanto de calificación- de un equipamiento comunitario a residencial, tendremos que garantizar que el aumento de habitantes, que sin duda produce esta modificación, quede compensada con la aportación de espacio de suelo destinado a espacio libre, parque o plaza pública en la proporción adecuada.

Del estudio previo de la capacidad del solar de referencia podemos establecer una capacidad máxima de 17 nuevas viviendas, que a una media de 2,8 habitantes por unidad de vivienda supone un total de 47,60 nuevos residentes potenciales; multiplicando este último número por 5m²/habitante obtenemos que el nuevo cambio de uso y la ordenación resultante a la que se vincula ha de poder garantizar al menos 238 m² de superficie libre de titularidad pública.

2.3. Consideraciones sobre la topografía, la urbanización y las parcelas.

Las parcelas delimitadas, sobre las que se plantea la Modificación Puntual Nº2, cuentan en su conjunto con una topografía actual que plantea cierta dificultad en el trazado del viario si se quiere garantizar una accesibilidad razonable, tanto para vehículos como para las personas. Este particular resulta especialmente notable en el punto de intersección entre el camino La Caldereta y la calle Doctor Martín González, con una

pendiente actual que supera el 18% en la dirección de la calle Doctor Martín González, y el 11,25% en la dirección del camino la Caldereta, teniendo en cuenta que además desde esta última se ha de garantizar el acceso peatonal a otras viviendas dispersas barranco abajo.

Por otro lado la ordenación que finalmente se proponga ha de poder garantizar una urbanización que al menos haga posible accesos racionales a viviendas y garajes, ya que en cualquier caso será de coste elevado de manera inevitable debido a las características de los terrenos, sobre todo por los muros de contención que se han de ejecutar en la zona de cotas más bajas.

Por último, desde el punto de vista estético, la situación del conjunto a edificar con respecto al resto del casco urbano, y la fuerte presencia visual que inevitablemente tendrá en el perfil de la población al situarse en una zona de fuerte topografía, aconseja que las construcciones procuren un tratamiento unitario en cuanto a la ordenación de volumetrías, composiciones de fachada y materiales de construcción a emplear.

Estas consideraciones nos llevan a plantear la necesidad de establecer un tratamiento singular de los solares delimitados a la hora de fijar los criterios de medición de la altura reguladora, y más si se quiere evitar la aparición de medianeras y bordes de difícil tratamiento. Con esta finalidad se ha realizado un estudio de ordenación volumétrica pormenorizada para los tres solares afectados, de manera que los programas residenciales se desarrollan en volumetrías compactas con cubiertas planas situadas al mismo nivel en cada pieza, bajo las cuales se ubican diferentes programas de aparcamientos, trasteros, y cuartos de instalaciones, quedando además en uno de los solares un local social vinculado a una calle peatonal. Este desarrollo permite tener un tratamiento unitario en las volumetrías y terminaciones de los edificios, solucionando percepción visual de los fuertes desniveles en calles mediante el tratamiento de las partes bajas de los edificios de cuatro plantas como zócalos que integran las diferencias de cota de la urbanización, favoreciendo y simplificando los accesos (de personas y vehículos), y permitiendo de este modo alcanzar rasantes aceptables en gran parte del trazado viario, tanto para vehículos como el peatonal. Estos zócalos se habrán de tratar con materiales diferenciados con respecto al resto de la edificación.

En consecuencia, el programa de viviendas que se propone desde VISOCAN, sus características tipológicas y la necesidad del mayor número de plazas de aparcamiento en uno de los solares por la imposibilidad de garantizarlas en los tres que conforman el conjunto de la actuación, obliga a optimizar superficies de ocupación y gastos de urbanización. Debido a las condiciones del terreno en el que se actúa, y a fin de conseguir los objetivos mencionados, se hace necesario introducir alguna modificación en cuanto al criterio de interpretación en la medición de la altura reguladora.

3. Modificación que se propone

3.1. Justificación de la solución adoptada

Las alternativas que se analizan son, precisamente, las contenidas en esta propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés y Sauces, que en los apartados anteriores quedan debidamente examinadas y analizadas.

Las actuaciones se plantean con su correspondiente descripción y justificación, y son las siguientes:



1°.- Para el solar propiedad del ayuntamiento de San Andrés y Sauces (solar C), se propone la modificación de su calificación y por tanto de su uso característico, pasando de Equipamiento Comunitario Sociocultural a uso característico Residencial.

En consecuencia, y en cumplimiento del artículo 32.2.A)7) del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, se propone una nueva clasificación de Espacio Libre de Uso Público, con una superficie mayor de 238 m².

Esta nueva reserva de espacio libre, y el cambio de uso, quedan grafiadas en los planos correspondientes de las Normas Subsidiarias vigentes, de los que se adjuntan los planos n° 3 (Delimitación y Usos), n° 4 (Red Viaria. Rasantes y Alturas), y n° 17 (Áreas de Actuación).

2°.- Por las razones enunciadas anteriormente en este mismo documento, derivadas de la dificultad de aplicación de las actuales exigencias técnicas inducidas por la obligatoria aplicación del vigente Código Técnico de la Edificación, y de medición de la altura reguladora, se propone la modificación del Art 21 "Altura de la edificación", de modo que quede enunciado de la siguiente manera:

1. *La altura de la edificación se medirá en el punto de la edificación, según se establece en el párrafo 3, desde la rasante de la vía (acera), o del terreno si se trata de edificación abierta, y la arista horizontal de intersección de los planos definidos por las caras exteriores del cerramiento y la cara inferior del último forjado o estructura de cubierta.*
2. *La altura reguladora es la máxima altura que puede alcanzar la edificación, estando en función del número entero de plantas establecido. Define el perfil máximo que puede alcanzar la edificación.*

La equivalencia en metros es la siguiente:

| <i>Nº de plantas</i> | <i>Altura reguladora (mts)</i> |
|----------------------|--------------------------------|
| 2 | 7,70 |
| 3 | 11,00 |
| 4 | 14,30 |
| 5 | 17.60 |
| 6 | 20,90 |

Para cualquier edificación la mínima altura edificable será la correspondiente a una planta menos de las establecidas.

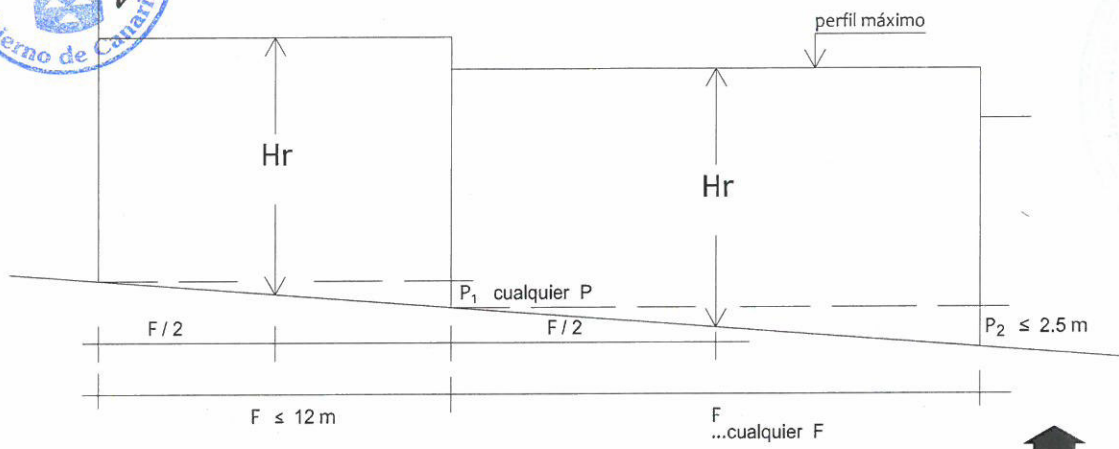
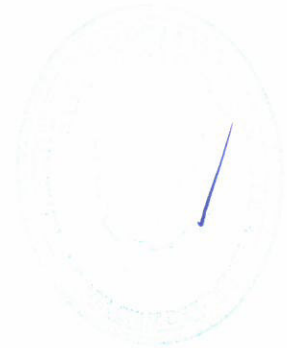
3. *Punto de medición*

- a) *Para cualquier ancho F de la fachada en que P sea menor de 2,50 mts., se medirá la altura de la edificación en la mitad de la fachada. También se medirá en la mitad para cualquier valor de P siempre que el ancho de la fachada sea menor de 12 mts.*

- b) *En los casos en que P sea mayor de 2,50 mts. Y fachadas mayores de 12 mts. ($F > 12$), se dividirá la longitud F en dos partes y la altura se medirá en la mitad de cada parte.*
- c) *En los casos de fuerte pendiente o longitud de fachada importante, podrán producirse alturas mayores de 8,00 mts.; para estos supuestos (siempre que F no sea menor de 12 mts.), las partes en que se divide la fachada se obtendrán dividiendo P por cuatro y redondeando por exceso. La medición de la altura se realizará en la mitad de cada una de esas partes.*

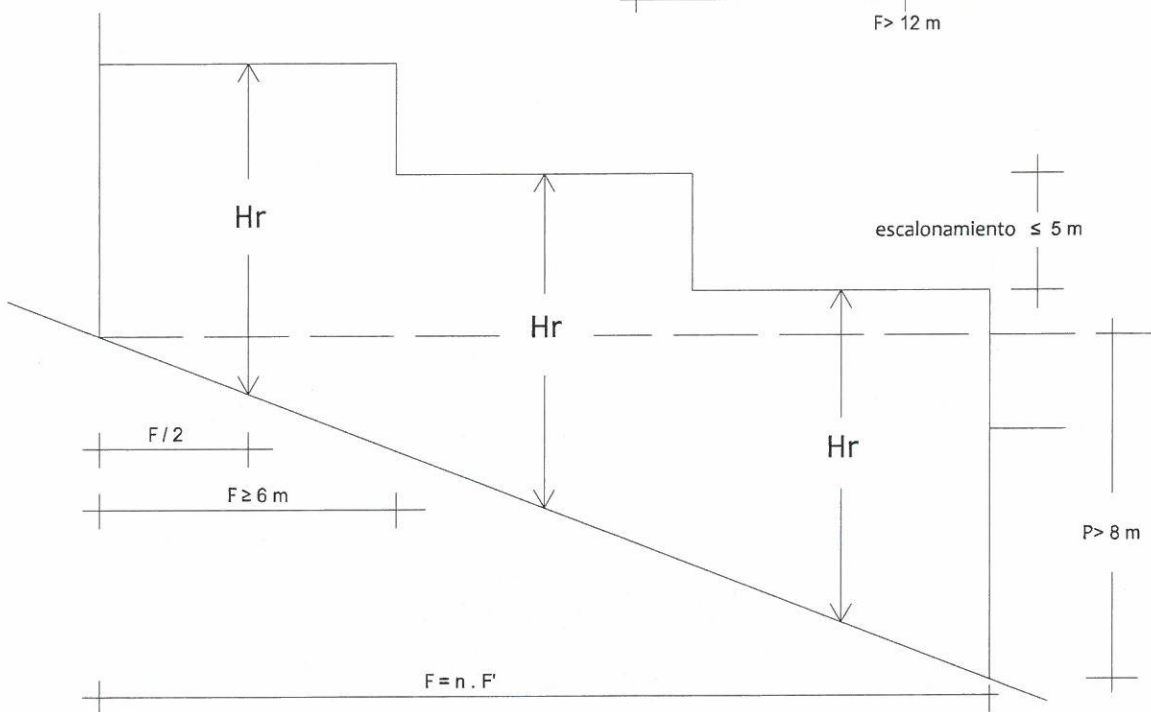
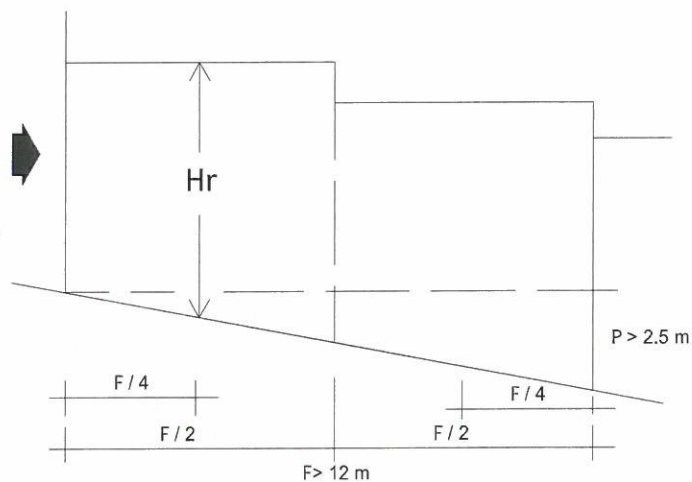
Cada parte tendrá dimensión no menor a 6,00 mts.; si así no fuese se dividiría en un número menor de partes.



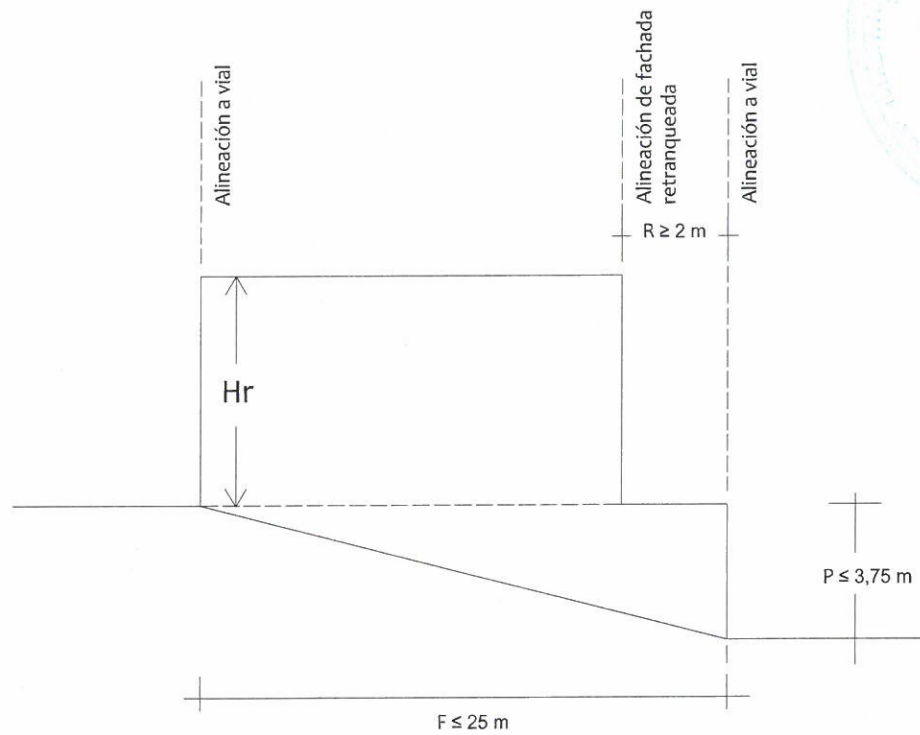


Para todo F en que P sea ≤ 2.5 m. y para todo P en que $F \leq 12$, se medirá la altura H_r en la mitad de la fachada.

Para todo $F > 12$ m. y $P > 2.5$ m., se dividirá F en dos partes, tal que H_r se medirá en la mitad de cada parte.







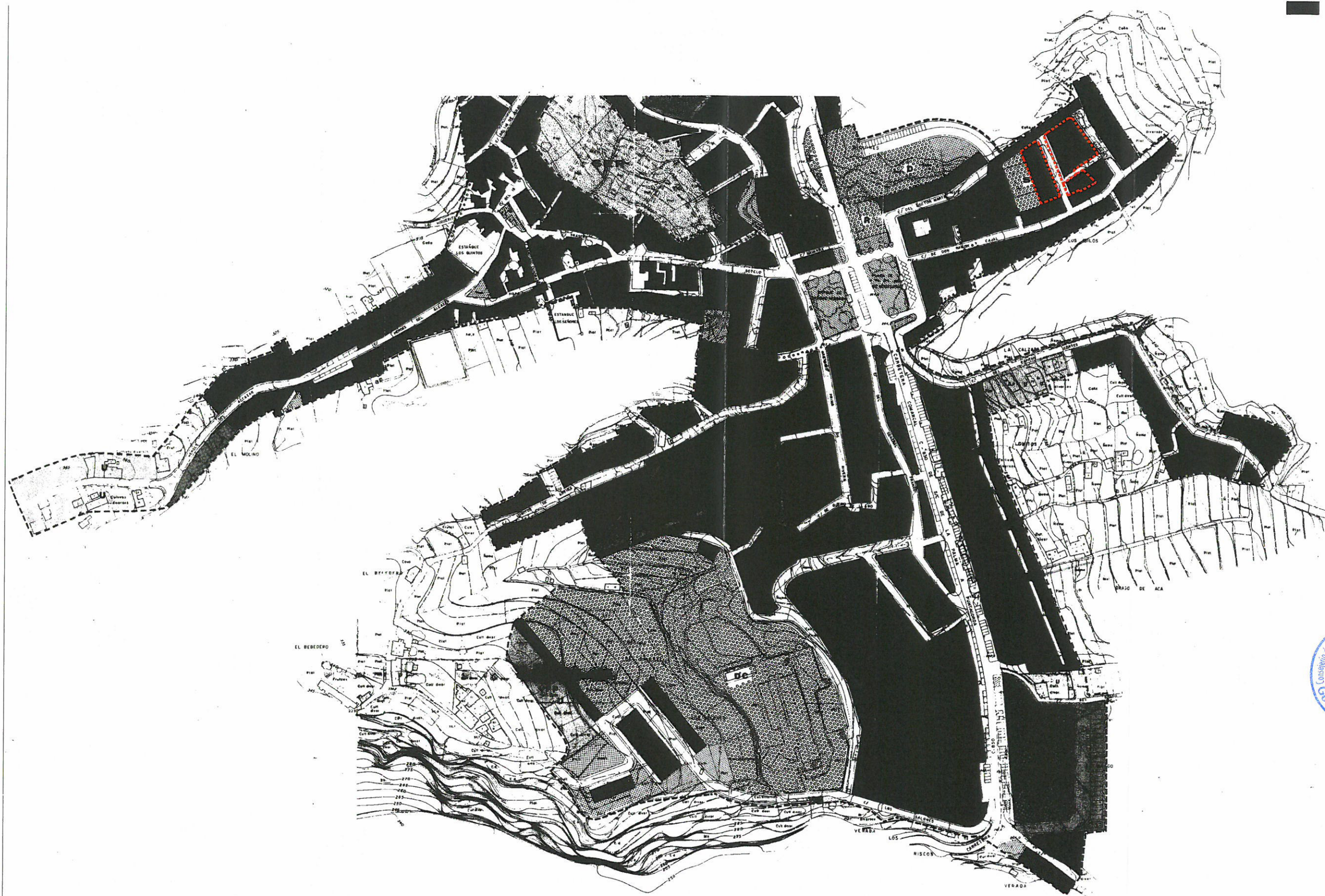
Para todo $F > 12$ m. y $P > 8$ m., se dividirá en n partes: $n = P / 4$. La medición de H_r se realizará en la mitad de cada parte.



En parcelas de topografía accidentada, con frente a más de dos calles y diferencia de nivel entre frentes opuestos (P), menor o igual a 3,75m., la diferencia podrá absorberse mediante un zócalo de altura igual a dicha diferencia, y uso exclusivo de aparcamiento, cuartos de instalaciones y locales de uso comunitario. En esta situación el cuerpo edificado sobre el zócalo, se retranqueará al menos 2m. (R) con respecto a la alineación a vial.



-  PERIMETRO DEL SUELO URBANO
-  UNIDAD DE EJECUCION DELIMITADA
-  UNIDAD DE EJECUCION PROPUESTA
-  VARIO EN PROYECTO
ACTUACIONES AISLADAS



 PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SALCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DE MARTÍN (EDIF. EZ. CAMINO LA CALDRETA Y PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SALCES-LA PALMA

VERSIÓN: _____
 DOCUMENTO DE TRANSMISIÓN (APROBACIÓN PROVISIONAL): _____

UBICACIÓN: _____
 ÁREAS DE ACTUACIÓN: _____
 ESCALA: _____

PROYECTO: _____
 FECHA: _____
 O-01.01



PERIMETRO DEL SUELO URBANO

ARFA SUJETA A PLAN ESPECIAL

EDIFICACION RESIDENCIAL SEMICERRADA

EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA

LIBRE PUBLICO

PROTECCION DE CONSTRUCCION O RECINTO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SUELO RUSTICO RESIDUAL
CONDICIONES DEL ARTICULO 45.3

| | | | |
|----|-------------------------|----|-----------|
| D | DEPORTIVO | R | RELIGIOSO |
| SC | SOCIO CULTURAL | DC | DOCENTE |
| A | ADMINISTRATIVO | E | ESPECIAL |
| SA | SANITARIO Y ASISTENCIAL | | |



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBORDINARIAS DE SAN ANDRES Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR MARTIN GONZALEZ, CAMINO LA CALDERETA Y PROLONGACION CALLE RAMON Y CAJAL, SAN ANDRES Y SAUCES LA PALMA.

USUARIO: _____

DOCUMENTO DE TRAMITACION (APROBACION PRELIMINAR): _____

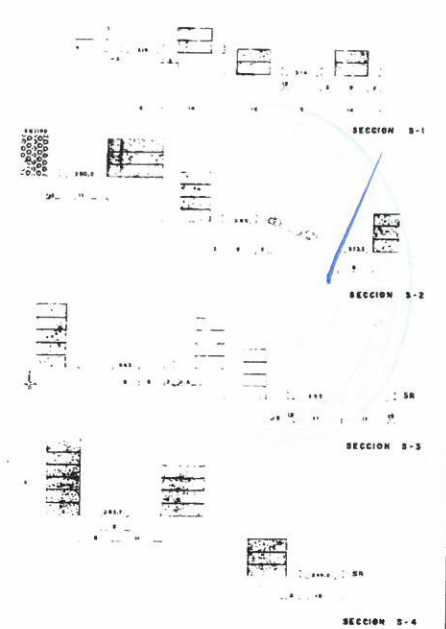
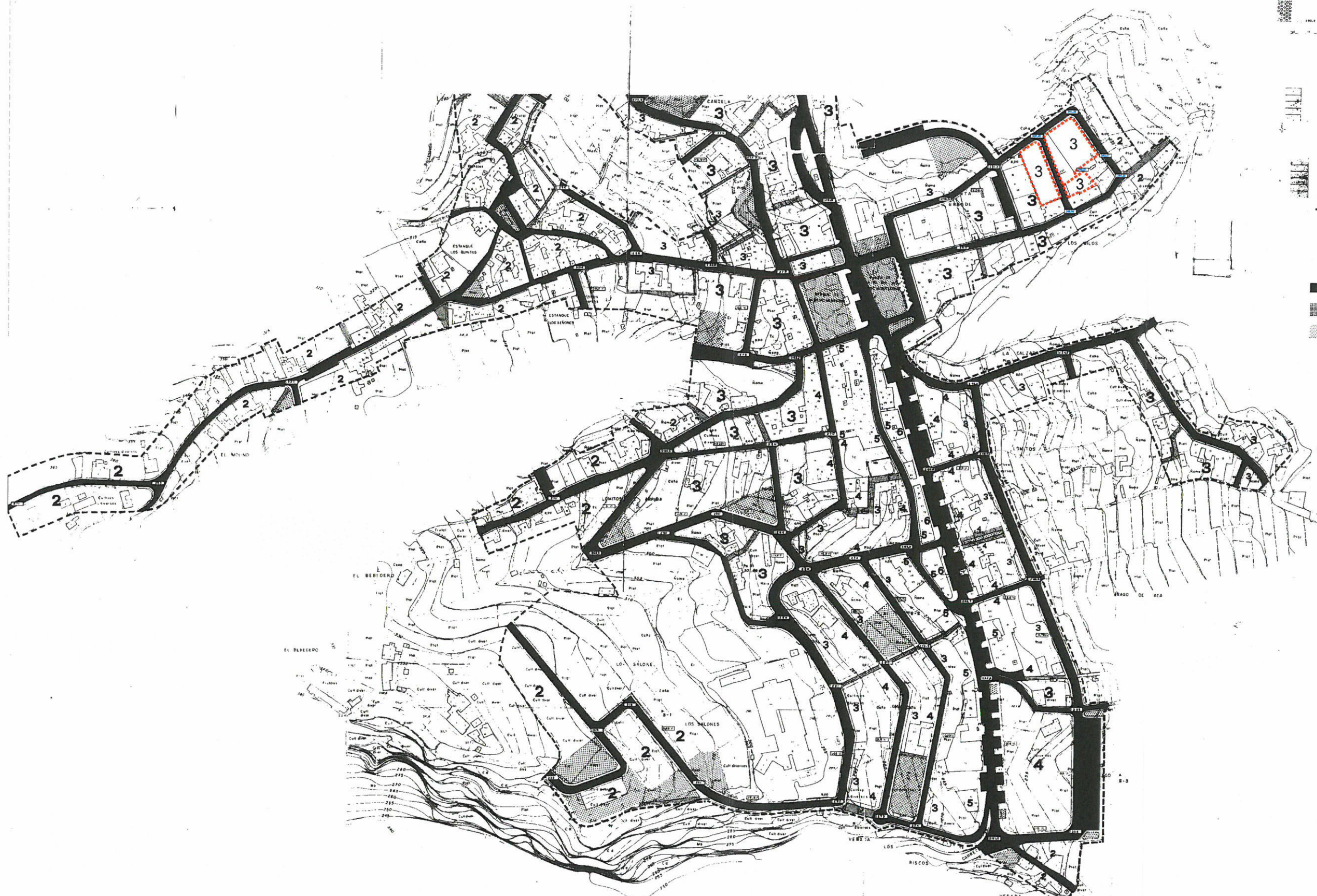
CHABRUCHE: _____

NORMA SUBORDINARIA DE SAN ANDRES Y SAUCES: _____

NUMERO DE PLAN: _____

FECHA: _____

0-01.02



- VIAS RODADAS
- VIAS PEATONALES
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO
- este rasante de via
- pendiente
- altura de edificación: n° mas de plantas



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE USOS

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTIN EDNALEZ, CAMINO LA CALIFORNIA Y PROLONGACION CALLE RAMON Y CAJAL, SAN ANDRÉS Y SAUCES-LA PALMA

VR0001
 DOCUMENTO DE TRANSMISION (APROBACION PRELIMINAR)
 0-01.05

4. Exclusión del Informe de Sostenibilidad

Dada la clasificación como suelo urbano de los terrenos incluidos en la delimitación de los solares objeto de la presente Modificación Puntual, y dada la pequeña entidad de la presente modificación de las vigentes NN.UU. que se propone, no es necesaria la redacción del Informe de Sostenibilidad previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente ya que no tiene efectos significativos sobre el modelo territorial, según lo previsto en el art. 24.4 del Decreto 55/2006 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOC 104, de 31 de mayo de 2006).

4.1. Incidencia de la legislación ambiental y alcance de la presente evaluación.

La incorporación al derecho español de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente se llevó a cabo con la ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El legislador autonómico incorporó el procedimiento de evaluación de planes con la aprobación del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias. Dicho reglamento ha sido modificado con el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, especialmente en lo referente a la evaluación ambiental.

Modificaciones Puntuales de Planeamiento Urbanístico

En el prologo del mencionado decreto 30/2007, ya se menciona claramente la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental de, entre otros, los instrumentos de ordenación urbanística en Suelo Urbano Consolidado considerado de escasa dimensión en determinadas condiciones, aunque en la normativa o articulado posterior no se recoge la intención del legislador, dejando un vacío legislativo al respecto:

"Por otra parte, se ha entendido que no es necesario someter a evaluación ambiental a instrumentos de ordenación territorial, como a los Proyectos de Actuación Territorial y a las Calificaciones Territoriales, y de

ordenación urbanística, como los Planes de desarrollo en suelo urbano consolidado y Estudios de Detalle, considerando además que, por sus escasas dimensiones, cuando se pretenda ordenar usos, actividades o edificaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental, el nivel de protección del medio ambiente y la integración ambiental pueden conseguirse de forma similar mediante la aplicación de aquella evaluación. "

Asimismo, los contenidos de la Directiva 2001/42/CE quedaron contemplados en la LEY ESTATAL 9/2006 y en el DECRETO AUTONÓMICO 55/2006. De tal manera que se establece, en esta última normativa, que se puede excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando se trate, entre otros, de unas modificaciones o revisiones parciales de

carácter menor o establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial (artículo 24.4 del DECRETO 55/2006).

Esta Modificación Puntual consiste en una definición pormenorizada de algunas de las directrices establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Andrés y Sauces que afecta a una superficie reducida de suelo urbano, especificada en el artículo 38 del TRLOTENC, y que a su vez esta en concordancia con lo definido en el artículo 2 de la Ley 9/2006 en cuanto a lo que debe entenderse por modificaciones menores y zonas de reducido ámbito territorial.

No obstante, esta exclusión del procedimiento de evaluación ambiental conlleva una serie de garantías procedimentales previas que la propia normativa introduce y que son las siguientes:

- Empleo de criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006 para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente.
- Consulta previa a las administraciones públicas afectadas.
- Decisión pública con indicación de los motivos que lo fundamenten y publicación en el BOC.

El presente informe tiene como objeto cumplimentar el procedimiento por el que se motiva que la presente Modificación Puntual necesita, o no necesita, seguir el procedimiento de la evaluación ambiental contemplado en el artículo 27 del DECRETO 55/2006.

Este informe es redactado a iniciativa del promotor de cara a esclarecer ante la Administraciones Públicas afectadas y Órgano Ambiental actuante los efectos ambientales del Estudio de Detalle, tomando para ello los criterios recogidos en el Anexo II de la Ley 9/2006. Al respecto, este documento pretende ayudar a explicar los criterios del anexo II que sean pertinentes al Documento para así llegar a una decisión sobre la probable importancia de los efectos.

La norma Comunitaria lo que exige es un procedimiento ambiental para la toma de decisiones de tal manera que se verifique a priori los efectos probables. Cuando se constate la probabilidad de que la modificación del plan tenga efectos significativos en el medio ambiente se ha de realizar la evaluación, independientemente de la escala de la modificación. Cuando no sea este el caso, ha de señalarse tal y como se plantea el documento de la Dirección General del Medio Ambiente de la Unión Europea "aplicación de la Dirección 2001/42 relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente".

Por lo tanto, se puede concluir que la aplicación de los criterios del Anexo II revelará el carácter ambiental de la Modificación Puntual, siempre en función de si los efectos ambientales son o no son significativos, independientemente del alcance, contenido o escala de la modificación.

Objeto y contenido de la Modificación Puntual

El objeto de esta Modificación Puntual de las vigentes NN. SS. de Planeamiento del término municipal de San Andrés y Sauces afecta a tres aspectos de las mismas:



- a) El cambio de uso de un solar actualmente clasificado como uso de Equipamiento Comunitario Socio-Cultural (en el que existe una edificación que durante años fue destinada a colegio unitario, y que en la actualidad está fuera de uso y abandonada), como uso residencial, con características similares a las otros dos solares que completan el conjunto en los que se pretende ejecutar un programa de vivienda social.
- b) La modificación de la máxima altura que puede alcanzar la edificación en cada planta, como consecuencia de las actuales exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- c) Modificación del art. 21 "altura de la edificación" de las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS., ya que se ha podido comprobar que, debido a la pronunciada pendiente de muchas de las calles de San Andrés y Sauces, se producen acusados desniveles en los frentes de los solares a edificar, presentado grandes dificultades parte de la aplicación del artículo 21 en su punto 3, en concreto en lo que hace al valor de P (diferencia de cota entre dos puntos de la fachada que determina la situación del punto medio en el que se ha de tomar la altura reguladora), que proponemos modificar en su valor ya que permitirían la habilitación de numerosas entradas de aparcamiento sin tener que fraccionar en exceso las fachadas al frente correspondiente.

La razón y conveniencia de esta Modificación Puntual viene derivada de la necesidad de ordenar las viviendas que se proyectan sobre las tres parcelas de referencia, que por interés público y social se destinarán a la promoción pública de viviendas protegidas, con criterios de racionalidad y eficiencia mayor que los que ahora son posibles por las actuales condiciones de geometría, forma y topografía de los terrenos; además la propuesta que se diseñe ha de poder racionalizar de un mejor modo el trazado de infraestructuras y ubicación de aparcamientos, aminorando costes de ejecución, argumento este último fundamental en el tipo de promoción que se pretende.

El desarrollo pormenorizado de cada una de estas modificaciones se ha descrito con anterioridad en los apartados 2 y 3 del presente documento.

4.2. Evaluación ambiental de la Modificación Puntual y de los efectos ambientales de sus determinaciones

Las vigentes NN.SS. de Planeamiento de San Andrés y Sauces fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento, que persigue la plena integración de la variable ambiental en los instrumentos de planeamiento municipal y en los de desarrollo, que en lo sustancial recoge buena parte de los contenidos exigidos como mínimo en el anexo I de la Ley 9/2006, con un grado de precisión propio a un reglamento urbanístico.

En consecuencia, al no ser de aplicación del citado Decreto, y no contar por tanto con un procedimiento desarrollado de evaluación ambiental, se procederá a elaborar en el presente documento una evaluación de los efectos de las especificaciones que desarrolla la Modificación Puntual de las NN. UU., siguiendo los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006. (art. 4.2. de la ley 9/2006).



Los criterios del anexo II se dividen en dos categorías: a) características de los planes y b) características de los efectos y de la zona de influencia probable.

Siguiendo el Anexo II:

Criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente:

1- Las características de los planes y programas.

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

La Modificación Puntual no modifica ninguno de los parámetros aludidos, mantiene las determinaciones del planeamiento jerárquicamente superior, definiendo estas pormenorizadamente.

b) La medida en el que el plan o programa influye en otros planes y programas incluidos los que están jerarquizados.

Esta Modificación Puntual no tiene influencia en otros planes o programas, ni jerárquicamente superiores ni inferiores, únicamente define y concreta la volumetría del posterior proyecto de edificación.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

Esta Modificación Puntual es pertinente en la integración de consideraciones ambientales, siendo su valoración positiva.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

La presente Modificación Puntual no presenta problemas ambientales; es más, la altura definida mitiga y sobre todo, evita los impactos paisajísticos producidos por medianeras existentes no acabadas, desordenadas, lavaderos, tendedores, etc., distorsionando el paisaje urbano y natural.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

La legislación comunitaria en medio ambiente no fue tomada en cuenta por las vigentes NN. SS. de Planeamiento en relación a los residuos y los recursos hídricos, ya que su aprobación fue anterior a la entrada en vigor de éstas.

La legislación comunitaria en medio ambiente que ha sido tenida en cuenta por la presente Modificación Puntual en lo relativo a recursos protección del medio ambiente, mediante la consideración de la legislación básica, fue la siguiente:

-Decreto 55/95, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.

-Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

-Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Con la presente Modificación Puntual se atiende a la normativa específica en materia de evaluación de planes y programas, mediante la consideración de la siguiente legislación:

-Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

-La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

-Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias y su modificación mediante el Decreto 30/2007, de 5 de febrero.

2- Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia, y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.
 - La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite
 - La explotación intensiva del suelo

- Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Dada la insignificancia de la modificación planteada, no se produce ningún efecto negativo sobre el medio ambiente ni en el ámbito de actuación, si no que, como ya se ha comentado, mejora la percepción visual de la zona respecto a las características del entorno natural y urbano en el que se desarrollan las determinaciones que son de aplicación de la presente Modificación Puntual.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 30 de Noviembre de 2009, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

4.3. Conclusiones finales.

De conformidad con el artículo 45 y 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se propone la Modificación Puntual de las vigentes NN.SS. de Planeamiento de San Andrés y Sauces, en los términos y condiciones descritos en apartados anteriores.

Por todo lo expuesto en el cuerpo del presente informe acerca de la evaluación de los efectos de las determinaciones introducidas por la Modificación Puntual nº 2, y en cumplimiento del artículo 24.4 del Decreto 55/2006, cabe valorar que dichos efectos ambientales no son significativos.

Por tanto, se podrá excluir del procedimiento de evaluación ambiental la Modificación Puntual nº 2 de las NN.SS. de San Andrés y Sauces, por ser una zona de reducida superficie territorial, y carecer de efectos ambientales significativos, según lo estipulado en el artículo 24.4.a) del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, parcialmente modificado mediante el Decreto 30/2007, de 5 de febrero. Para ello, se deberá remitir el presente informe-memoria a la COTMAC, quién elevará consultas previas a las administraciones públicas pertinentes para posteriormente dictar un pronunciamiento expreso de carácter público sobre la citada exclusión.

5. Relación general de Planos y Documentos

A continuación se adjunta una propuesta gráfica de ordenación, no vinculante, correspondiente al conjunto residencial de los tres solares sobre los que se han de desarrollar la promoción de VISOCAN, en la que se aprecia la situación de los bloques de viviendas y sus accesos, además de las entradas a los aparcamientos y accesos a instalaciones. También se aprecia el trazado de la calle peatonal propuesta, y el espacio libre de uso público (plaza) que se genera en el interior del solar A con frente a la calle Prolongación Ramón y Cajal.

En Santa Cruz de La Palma, a 2 de septiembre de 2009



Fdo. Los Arquitectos

DILIGENCIA.- Por acuerdo plenario de fecha 18 de septiembre actual, se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual Numero Dos de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

San Andrés y Sauces, a 18 de Septiembre de 2009.

LA SECRETARIA ACCTAL.,





II. PROPUESTA DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE

Proyecto: **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2** de las NN. SS. de San Andrés y Sauces

Situación: Calles Dr. Martín González, prolongación Ramón y Cajal y Camino La Caldereta – San Andrés y Sauces (La Palma)

Promotor: VISOCAN

1. Descripción de la ordenación no vinculante propuesta

Se redacta el presente Anteproyecto para definir las obras de construcción de un conjunto residencial de 50 Viviendas de Protección Oficial en Régimen General (Tipo I), local social, trasteros y garajes, ordenado en tres edificios: Edificio A con 24 viviendas, trasteros y garaje; Edificio B con 9 viviendas, un local social, y trasteros; y por último el Edificio C, con un total de 17 viviendas, trasteros y garaje.

Las calles a la que presentan fachadas los edificios objeto del presente trabajo serán objeto de un proyecto de urbanización independiente, ejecutándose de modo simultáneo por el mismo promotor.

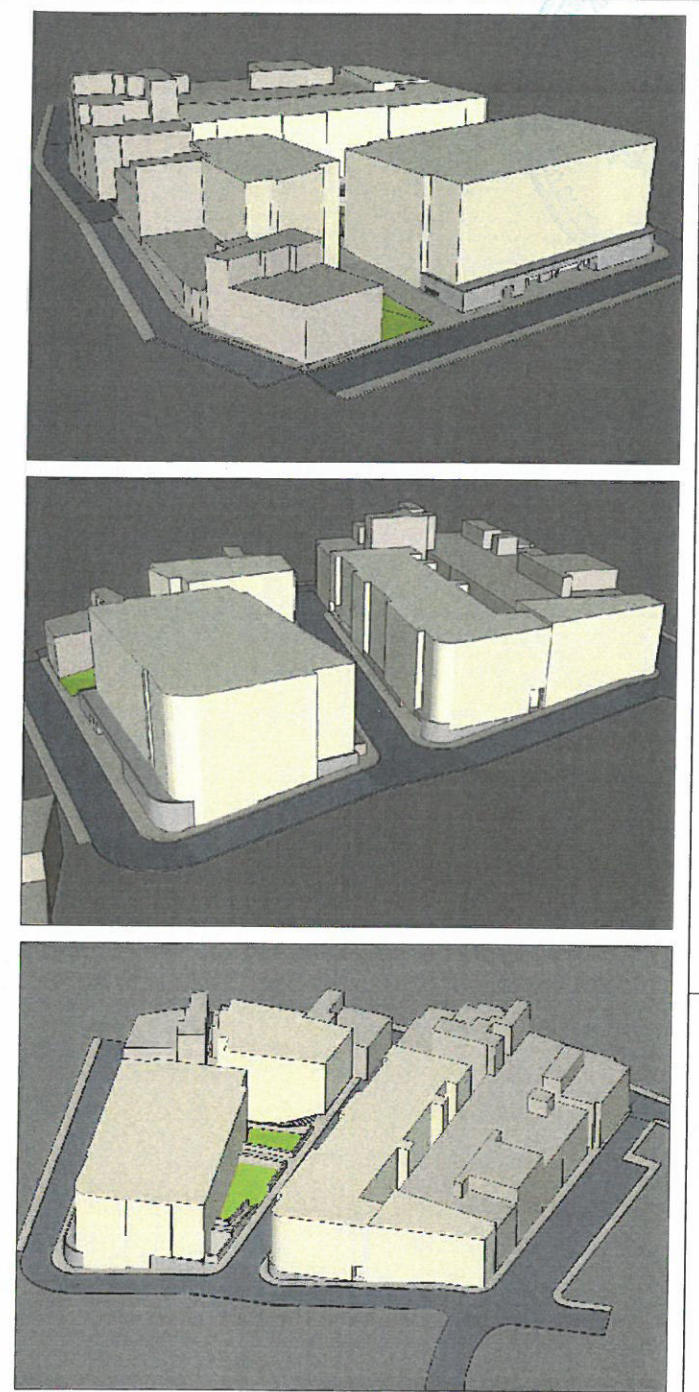
2. Ordenación e implantación

El solar sobre el que se proyecta la edificación presenta frente a tres vías de tráfico rodado: calle Prolongación Ramón y Cajal, calle Doctor Martín González y calle Camino La Caldereta. También presenta frente a una calle peatonal de nueva apertura entre la calle Prolongación Ramón y Cajal y la calle Camino La Caldereta. Todo el conjunto es objeto de una nueva urbanización, a ejecutar conjuntamente con las edificaciones debido a la dificultad topográfica y características de los terrenos.

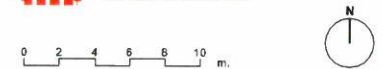




PROPIUESTA DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE
Escala 1:200



PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN ANDRÉS Y SAUCES ENTRE SOLARES SITUADOS ENTRE LA CALLE DR. MARTIN GONZÁLEZ, CAMINO LA CALDERETA, Y PROLONGACIÓN CALLE RAMÓN Y CAJAL SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA

| | | | |
|-------------------------|---|-------------|----------------|
| PROYECTO | VISOCAN | | |
| ESTADO DE DOCUMENTACIÓN | DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN (APROBACIÓN PROVISIONAL) | | |
| PLANO | PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE | | |
| FECHA | 14 de febrero 2009 | ARCHIVO | 200808 |
| ARQUITECTOS | LABO - MADRUGA | MODIFICA | ESCALA: 1:200 |
| COLABORADORES | | CONSULTORES | PLANO: A-01.01 |
| OBSERVACIONES | | FECHA | |
| NOTAS | | | |



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/O DELA 35 - 1ª Bta - 38700
San José de las Matas - Santa Cruz de Tenerife
T. 922 11 40 11 - 922 11 40 11 (ext. 100) F. 922 11 40 11 (ext. 100) F. 922 11 40 11 (ext. 100)