

Firmado digitalmente por: PLASENCIA GARCIA JOSE RAMON - 42180004M
Motivo: Diligencia que extendiendo yo, el Secretario del Ilustre Ayuntamiento de San Andrés y Sauces, para hacer constar que el presente documento integrante del Plan General de Ordenación de San Andrés y Sauces, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada con fecha cinco de abril de dos mil veinticinco. El Secretario,
Fecha y hora: 07.04.2025 09:00:53

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ADAPTACIÓN PLENA AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP)

MARZO DE 2025

ANEXO COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y LA ORDENACIÓN VIGENTE (NN.SS.92), ASÍ COMO CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN MAYO DE 2008.

A. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

B. COMPARACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE (NN.SS.92) Y LA PROPUESTA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

B.1. OBJETO.

B.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE LAS NN.SS. 92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.

B.3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

B.3.1. AMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

B.3.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

B.4. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SECTORES URBANIZABLES.

B.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL SUELO RÚSTICO.

B.6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTRUCTURA DE ORDENACIÓN.

B.7. CONCLUSIÓN.

C. COMPARACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN DEL PGO APROBADA INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL 14 DE MAYO DE 2008 Y LA PROPUESTA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

C.1. OBJETO.

C.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL 14 DE MAYO DE 2008 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.

C.3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

C.3.1. AMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

C.3.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

C.4. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SECTORES URBANIZABLES.

C.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL SUELO RÚSTICO.

C.6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTRUCTURA DE ORDENACIÓN.

C.7. CONCLUSIÓN.

A. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

El presente documento tiene por finalidad la descripción de las alteraciones que se han producido entre las determinaciones previstas en el Planeamiento Municipal vigente, constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 1992, y las recogidas en el presente documento redactado para su aprobación definitiva. Asimismo, se describe y analiza la evolución de las determinaciones de ordenación a lo largo del periodo de formación del planeamiento urbanístico general, concretamente entre el documento que resultó aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el 14 de mayo de 2008, conjuntamente con su informe de sostenibilidad ambiental, y el redactado para esta última fase de aprobación definitiva.

A lo largo del periodo transcurrido desde la formulación del Avance en abril del año 2002 hasta la actualidad, se han sucedido un conjunto de circunstancias sobrevenidas que han obligado a introducir alteraciones relevantes respecto a las previsiones iniciales, así como respecto a los criterios y objetivos de ordenación.

La aprobación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de ordenación general y las Directrices de ordenación del turismo, así como las aprobaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP) en el año 2007 y posteriormente el Plan Insular de Ordenación de La Palma mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, unido a la continua producción de normativa incidente de índole urbanística, sectorial y ambiental, han motivado, entre otras razones, el dilatado proceso de tramitación administrativa y de formación del Plan.

La evolución socioeconómica del Término Municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en estas últimas décadas, así como las situaciones traumáticas sobrevenidas en estos últimos años para la Isla, unido a la reconsideración de la capacidad de gestión y ejecución de las previsiones por el Municipio, aconsejó la revisión de determinados objetivos iniciales de planificación, razón que justifica la reconsideración y adopción de algunas decisiones y modificaciones de las determinaciones de ordenación.

La estructura de este documento se realiza partiendo de los datos comparativos de superficies del suelo clasificado, para a continuación comparar y analizar los ámbitos de suelo urbano, los sectores urbanizables, los asentamientos rurales, y el suelo rústico, y por último realizar determinadas consideraciones a la evolución de la estructura de ordenación.

B. COMPARACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE (NN.SS.92) Y LA PROPUESTA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

B.1. OBJETO.

El Planeamiento urbanístico general del término Municipal de San Andrés y Sauces se encuentra constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes desde el año 1992, que han sufrido solamente dos expedientes de modificaciones sustanciales de carácter menor relativas a la ordenación pormenorizada del ámbito urbano de Los Sauces.

La finalidad del presente apartado es describir y analizar comparativamente las determinaciones contenidas en dicha Normas Subsidiarias respecto al presente documento del PGO redactado para su aprobación definitiva.

B.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE LAS NN.SS. 92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.									
NN.SS.92				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA					VARIACIÓN %
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	SUP. (Ha)	
Suelo Urbano Consolidado (SUC)	1,22	519.680	51,97	Suelo Urbano Consolidado (SUCU)	1,18	502.541	50,25	50,25	-3,30 (1)
Suelo Urbano No Consolidado (UE'S)	0,37	157.050	15,71	Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU)	0,12	50.350	5,04	5,04	-67,94 (2)
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado	0,00	0	0,00	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)	0,11	46.414	4,64		
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado	0,16	66.850	6,69	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)	0,10	44.155	4,42	9,06	35,48 (3)
Suelo Rústico Residual	8,83	3.774.220	377,42	Suelo Rústico Asentamiento Rural (SRAR)	1,68	718.512	71,85	152,21	-59,67 (4)
				Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (SRPI)	1,88	803.581	80,36		
				Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)	1,31	559.675	55,97		
Suelo Rústico Potencialmente Productivo	7,22	3.087.810	308,78	Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG)	10,03	4.279.491	427,95	508,31	64,62 (5)
Suelo Rústico de Protección y Suelo Rústico Forestal	82,21	35.145.190	3.514,52	Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPEN)	0,28	118.352	11,84	3.623,35	3,10 (6)
				Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU)	0,01	3.764	0,38		
				Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)	2,22	945.967	94,60		
				Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	81,08	34.605.775	3.460,58		
TOTAL	100,00	42.750.800	4.275,08	TOTAL	100,00	42.678.577	4.267,86	#####	1,71 (7)

- (1) El reconocimiento del suelo urbano consolidado conforme a los Art.46 y Art. 47 LSENPC, no coincide exactamente con los criterios de reconocimiento adoptados en las NN.SS.92 derivado de la legislación nacional del suelo vigente en ese momento.
- (2) Se equipara el suelo urbano no consolidado al clasificado como urbano en las NN.SS.92 remitido al desarrollo de unidades de ejecución delimitadas (UED) y propuestas (UEP).
- (3) En las NN.SS. 92 no se previó sectores de suelo urbanizable ordenado por lo que se unifica la superficie de ambas categorías a efectos de análisis comparativos.
- (4) Atendiendo a las condiciones de edificación de la vivienda rural en el suelo rústico residual de las NN.SS.92, se equipara con el suelo rústico de asentamientos rurales del PGO.
- (5) El suelo rústico de protección agraria (SRPAG) se unifica cuantitativamente con el suelo de protección de infraestructuras (SRPI) a los meros efectos de compararlo con el suelo rústico potencialmente productivo de las NN.SS.92.
- (6) Se unifican cuantitativamente las categorías de suelo rústico de protección ambiental y protección hidrológica (SRPH) del PGO a efectos de compararlo con el suelo rústico de Protección sumado el suelo rústico Forestal de las NN.SS.92.

Del análisis del cuadro anterior se deduce lo siguiente:

- a) El Suelo urbano clasificado como tal en las NN.SS. 92 se reduce en más de un 70% en el presente Plan General, categorizándose como suelo urbano no consolidado 5,04 Has frente a las 15,71 Has previstas en las NN.SS.92 para su desarrollo mediante unidades de ejecución.
- b) Si excluimos el Sector Urbanizable Ordenado Industrial de Las Lomadas, que tiene 4,64 Has, cuya previsión en el PGO deviene directamente del PIOLP, la superficie de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, de uso residencial, asciende a 4,42 Has, lo que supone una reducción del 32,59% respecto a las 6,69 Has, clasificadas en las NN.SS.92.
- c) Si consideramos que el suelo rústico residual de las NN.SS.92, cuya superficie asciende a 377,42 Has., presentaba unas condiciones para la introducción de la vivienda rural similares a las previstas en los actuales asentamientos rurales del PGO (152,21 Has), se produce una reducción del 59,67 % de su superficie.
- d) Si a los 508,31 Has de suelo rústico adscrito a la categoría de protección agraria (SRPAG) del PGO le añadimos las 80,36 Has del suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), categoría no reconocida en las NN.SS.92, obtenemos un incremento del 90,64 % respecto a la superficie de 308,78 Has del suelo rústico adscrito a la categoría de productivo en las NN.SS.92.
- e) Considerando que el suelo rústico categorizado como forestal en las NN.SS.92, presenta valores ambientales conforme a la documentación ambiental que acompaña el presente PGO, obtenemos una superficie de suelo rústico de protección ambiental en el planeamiento vigente de 3.514,52 Has, inferior en un 1,50 % a las 3.567,39 Has, adscritas a las cuatro subcategorías que conforman la protección ambiental (SRPA) en el PGO, considerando que el suelo rústico adscrito a la categoría de protección hidrológica (SRPH), con indudables valores ambientales, pertenece al suelo rústico de Protección Económica.
- f) De todo lo cual, se deduce claramente un importante incremento de la superficie de suelo protegido.

B3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

B.3.1. ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.									
SUELO URBANO CONSOLIDADO									
NN.SS.92				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA				VARIACION	
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	SUP. (Ha)	%
Núcleo de Los Sauces	72,07	374.540	37,454	Ámbito Urbano de Los Sauces (SUCU-1)	85,09	427.627	42,76	5,31	14,17
Núcleo de San Andrés	7,28	37.840	3,784	Ámbito Urbano de San Andrés (SUCU-2)	8,65	43.459	4,35	0,56	14,85
Núcleo de Manos de Oro	2,77	14.400	1,440					-1,44	-100,00
Núcleo de Puerto Espíndola	5,59	29.060	2,906	Ámbito Urbano de El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3)	6,26	31.455	3,15	0,24	8,24
Núcleo de Las Lomadas	7,04	36.600	3,660					-3,66	-100,00
Núcleo de Garachico	5,24	27.240	2,724					-2,72	-100,00
TOTAL	100,00	519.680	51,968	TOTAL	100,00	502.541	50,25	-1,71	-103,30

(1) El reconocimiento del suelo urbano consolidado conforme a los 46 Y 47 de la LSENPC, no coincide exactamente con los criterios de reconocimiento adoptados en las NN.SS.92 derivado de la legislación nacional del suelo vigente en ese momento.

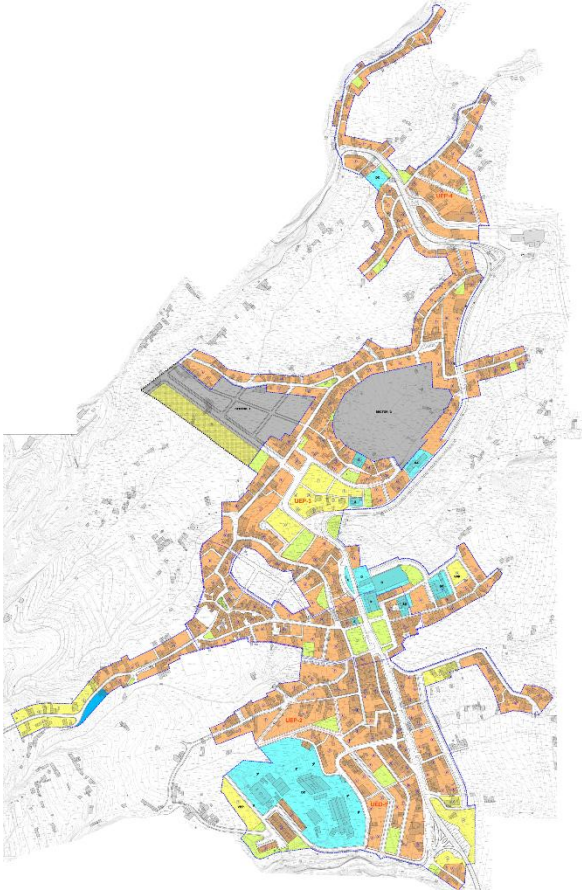
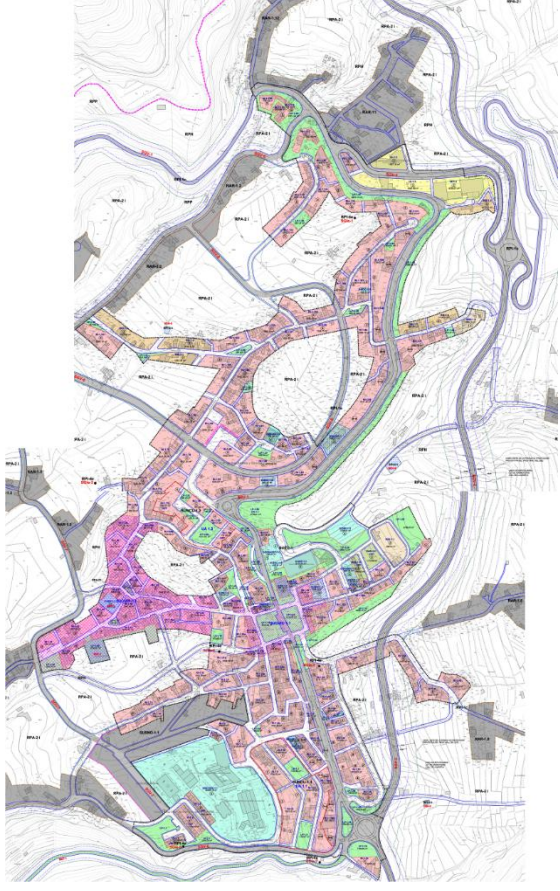
(2) Se equipara el suelo urbano no consolidado al clasificado como urbano en las NN.SS.92 remitido al desarrollo de unidades de ejecución delimitadas (UED) y propuestas (UEP).

(3) El desarrollo lineal de Manos de Oro estructurado en torno al camino homónimo, recogido como suelo urbano consolidado en las NN.SS.92, carece de las condiciones establecidas en los Art. 46 Y 47 de la LSENPC, por lo que se clasifica y categoriza como suelo rústico de Asentamiento Rural en el PGO en trámite.

(4) Se produce un incremento del ámbito urbano consolidado de 2.400 m², a pesar de detraerse una parte del espacio libre público situado en el antiguo embarcadero de Puerto Espíndola, que se incorpora al SGLP-11. Tal circunstancia denota una cuantificación errónea de la superficie en las NN.SS.92.

(5) El desarrollo lineal de Verada-Lomadas estructurado sobre el camino del mismo nombre, recogido como suelo urbano consolidado en las NN.SS.92, carece de las condiciones establecidas en los Art. 46 Y 47 de la LSENPC, por lo que se clasifica y categoriza como suelo rústico de asentamiento rural en el PGO en trámite.

(6) El ámbito de de Garachico estructurado sobre los caminos de Tajadre y El Lomito, y la propia travesía urbana de la carretera LP-1, recogido como suelo urbano consolidado en las NN.SS.92, carece de las condiciones establecidas en los Art. 46 Y 47 de la LSENPC, por lo que se clasifica y categoriza como suelo rústico de asentamiento rural en el PGO en trámite.

NÚCLEO DE LOS SAUCES	
	
NN.SS.92: (374.540 m²)	PGO APROBACION DEFINITIVA (427.627 M²)

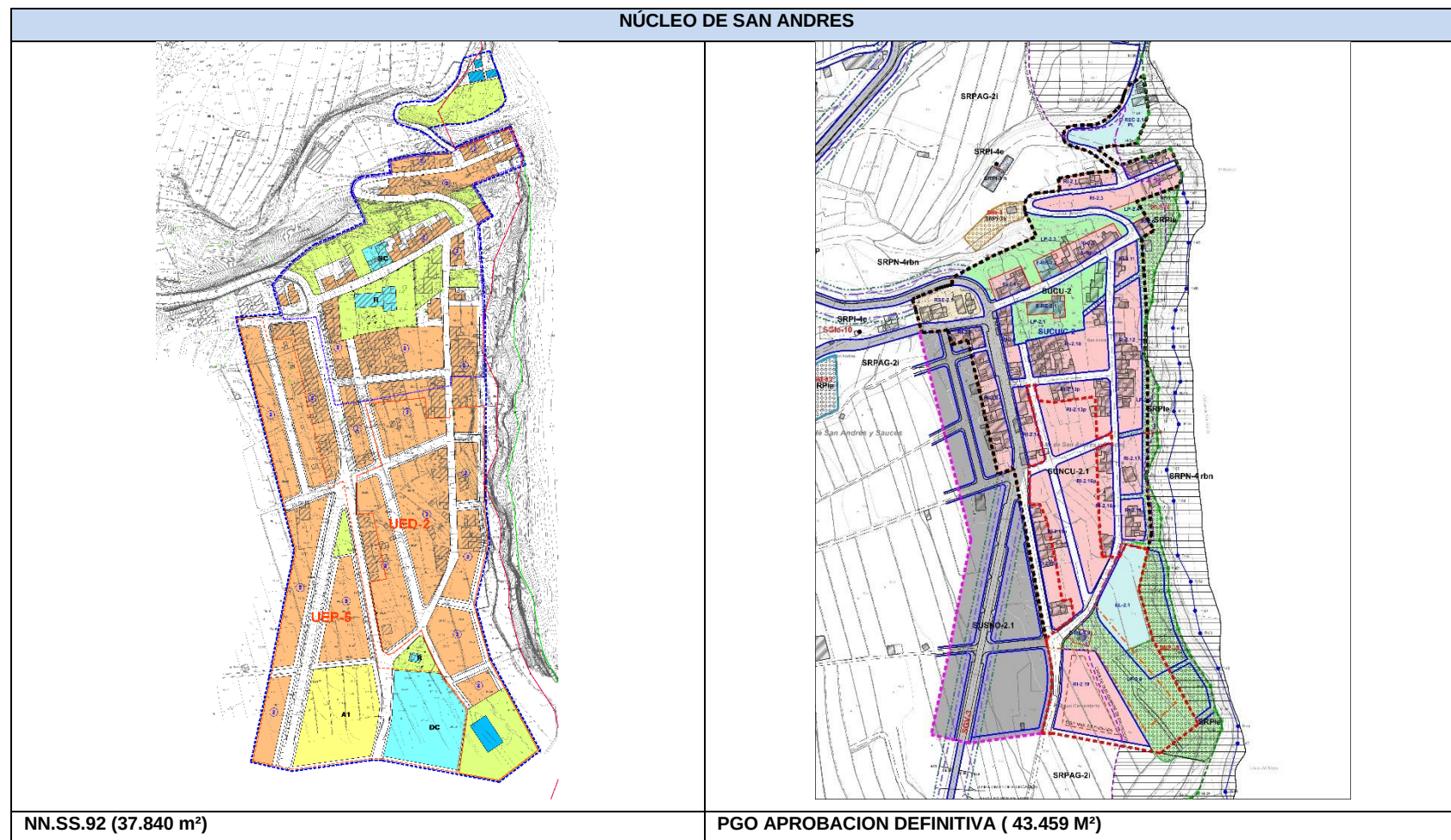
Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

NÚCLEO DE LOS SAUCES

Los suelos urbanos desclasificados de las NN.SS.92, que pasan a clasificarse y categorizarse como suelo rústico de asentamiento rural, se localizan en la zona de Bajamar y en Ramírez así como en el tramo superior de la zona de “la Calle”, reconociéndose el carácter urbano del suelo industrial estructurado sobre la carretera LP-104 en el “Empalme de Bajamar”, que se incorpora en el PGO al nuevo al ámbito urbano de Los Sauces (SUCU-1).

De los criterios adoptados en las comisiones de seguimiento para la formación del PGO y acuerdos posteriores de Ponencia Técnica y COTMAC, se decide desclasificar aquellos suelos que no dispusiesen de red de saneamiento, así como los que presentase una estructura con componentes rurales, lo que obligó a la desclasificación de los referidos suelos de la parte superior de “La Calle”, Bajamar y Ramírez que pasan a asentamiento rural, concretamente: Lomitos de Arriba (SRAR-1.9), Ramírez (SRAR-1.11) y Bajamar (SRAR-1.12).

De los datos obrantes en la memoria de ordenación de las NN.SS.92 el suelo urbano de ejecución inmediata asciende a 51,968 Has, de las que 37,454 has. corresponden al ámbito urbano de Los Sauces. En base a dichos datos se produciría un incremento del suelo urbano consolidado en el PGO de 5,31 Has, es decir, un 14,17 % sobre el clasificado como tal en las NN.SS.92. Tal circunstancia denota una medición errónea de las superficies en las NN.SS.92, pues de la cuantificación realizada se produce realmente una notable reducción del suelo reconocido en el PGO como urbano consolidado (SUCU) conforme a los requerimientos de los artículos 46 Y 47 de la LSENPC.



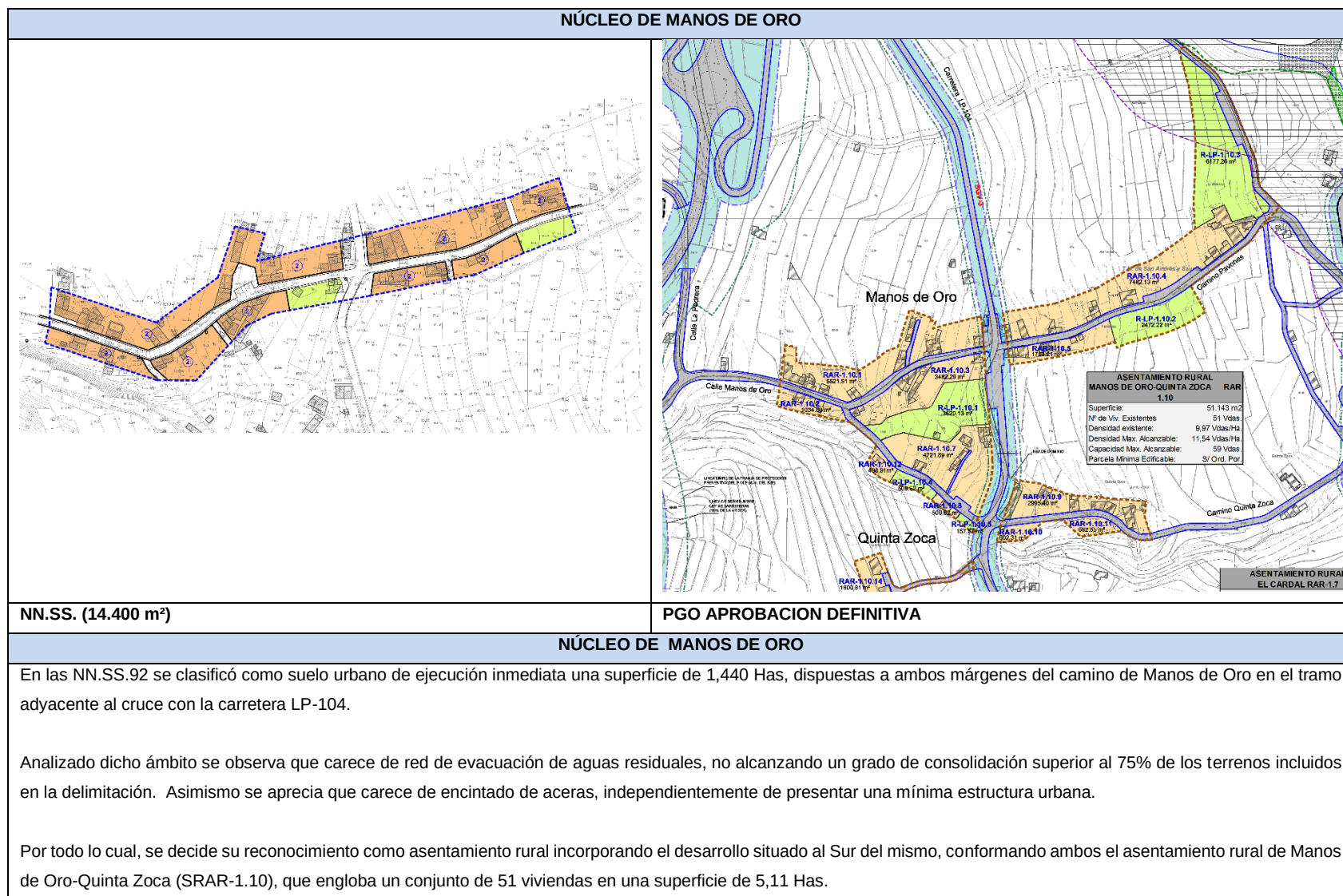
Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

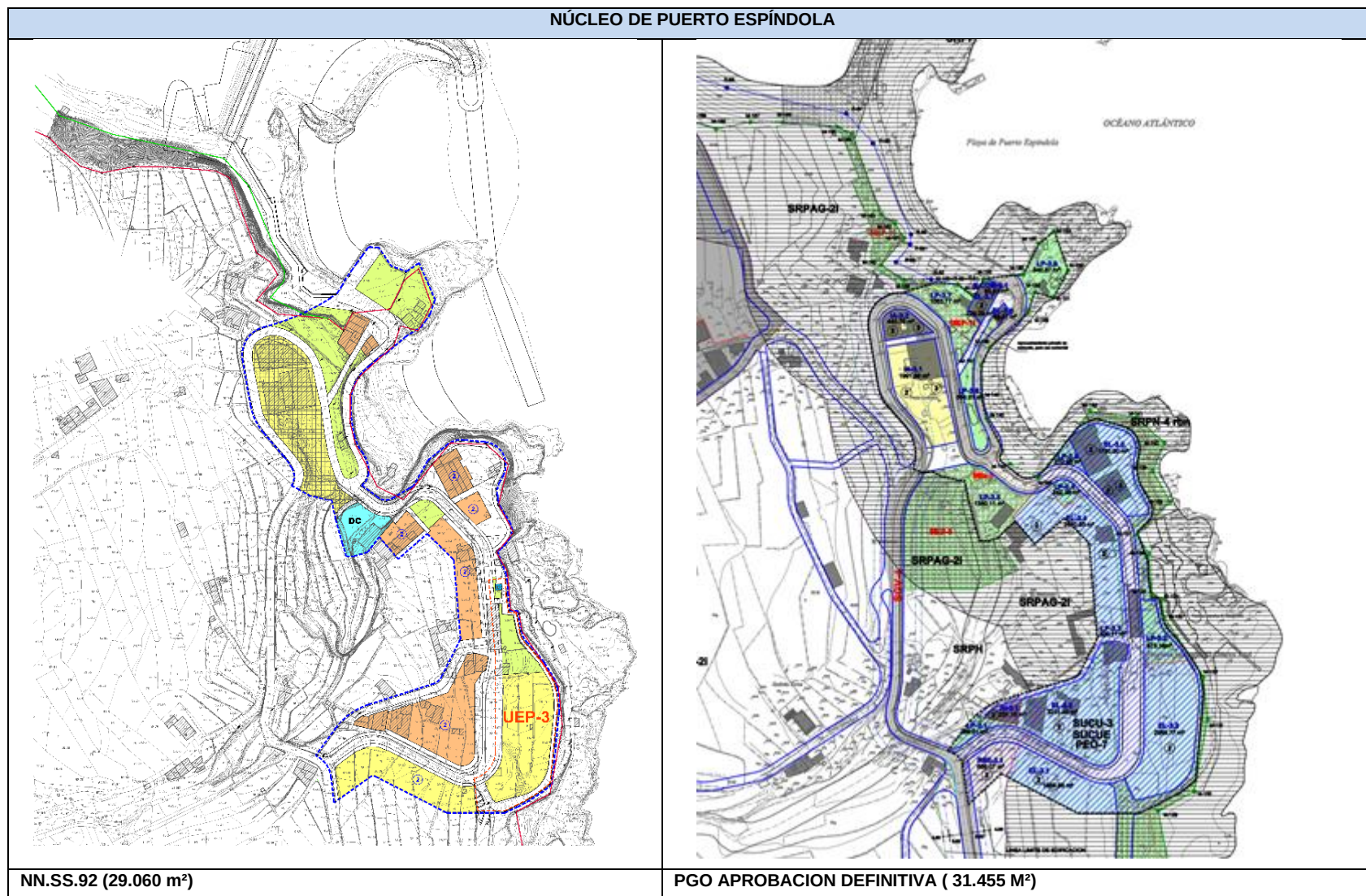
NÚCLEO DE SAN ANDRÉS

Las alteraciones producidas entre la delimitación del ámbito urbano de ejecución inmediata de San Andrés en las NN.SS.92 y el ámbito urbano consolidado San Andrés (SUCU-2) del PGO son las siguientes:

- Se incrementa la unidad de zona RSE-2.1.
- Se recorta la unidad de zona D-RSE-2.1, correspondiente al área recreativa Horno de La Cal-El Palito.
- Se incorporan los solares situados en el margen Este final de la Calle San Sebastián.
- Se incorpora al ámbito urbano el tramo sur correspondiente a la carretera LP-104.

De los datos obrantes en la memoria de ordenación de las NN.SS.92 el suelo urbano de ejecución inmediata asciende a 51,968 Has, de las que 8,801 has., corresponden al ámbito urbano de San Andrés. En base a dichos datos se produciría un incremento del suelo urbano consolidado en el PGO de 0,56 Has, es decir, un 14,85 % sobre el clasificado como tal en las NN.SS.92. Tal circunstancia denota una medición errónea de las superficies en las NN.SS.92, pues de la cuantificación realizada se produce realmente un incremento notablemente menor.





Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

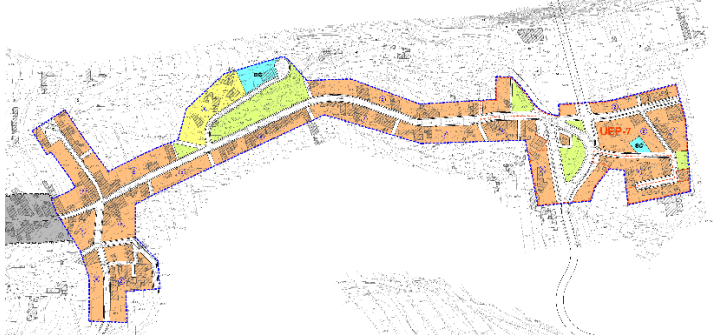
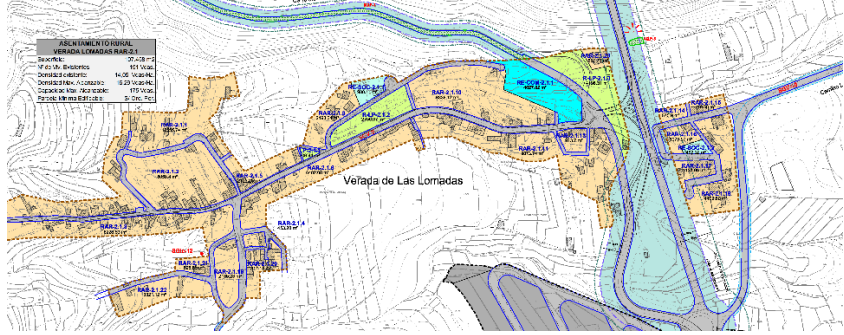
14

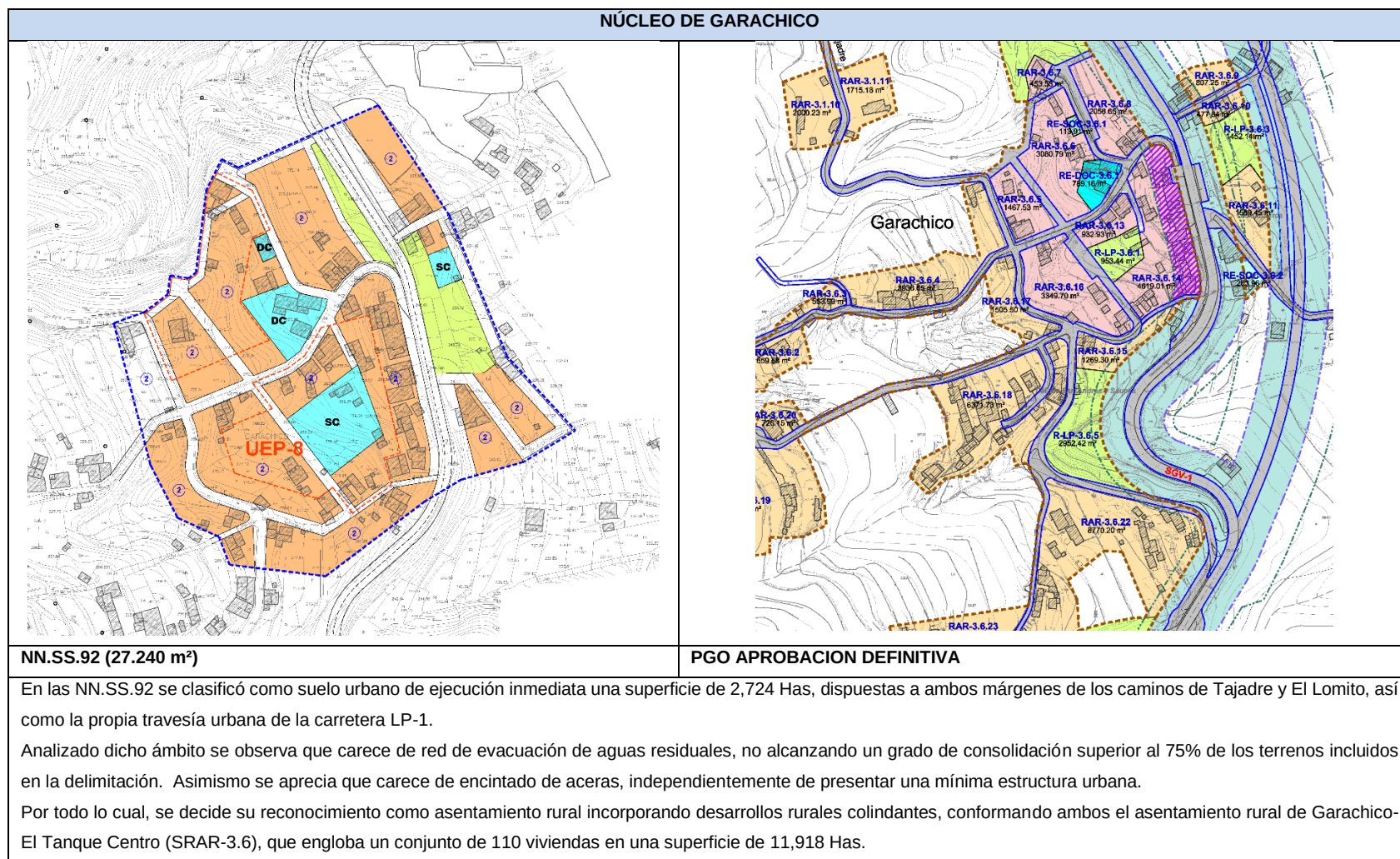
NÚCLEO DE PUERTO ESPÍNDOLA

Las alteraciones producidas entre la delimitación del ámbito urbano de ejecución inmediata de Puerto Espíndola en las NN.SS.92 y el ámbito urbano consolidado El Melonar- Puerto Espíndola (SUCU-3) del PGO son las siguientes:

- Se detrae una parte del espacio libre público situado en el antiguo embarcadero de Puerto Espíndola previsto en las NN.SS.92, que se incorpora en el PGO al SGLP-4 en suelo rústico.
- Como consecuencia de la ampliación de la zona de servidumbre de Costas respecto a la prevista en las NN.SS.92 se recalificaron las parcelas urbanas del ámbito SUCU-3, pasando de uso residencial e industrial, a uso de equipamiento al servicio del litoral (EL). Asimismo, se remite la ordenación del ámbito urbano El Melonar- Puerto Espíndola, a un Plan Especial PEO-7, entre cuyos objetivos se encuentra la ordenación del conjunto de usos pormenorizados, compatibles con la Ley de Costas dentro de la denominación de "Equipamientos al Servicio del Litoral (EL)".

De los datos obrantes en la memoria de ordenación de las NN.SS.92 el suelo urbano de ejecución inmediata asciende a 51,968 Has, de las que 3,540 has., corresponden al ámbito urbano de Puerto Espíndola. En base a dichos datos se produciría un incremento del suelo urbano consolidado en el PGO de 0,24 Has, es decir, un 8,24 % sobre el clasificado como tal en las NN.SS.92. Tal circunstancia denota una medición errónea de las superficies en las NN.SS.92, pues de la cuantificación realizada se produce realmente una reducción del ámbito delimitado respecto al de las NN.SS.92.

NÚCLEO DE LAS LOMADAS	
	
NN.SS.92 (36.600 m²)	PGO APROBACION DEFINITIVO
En las NN.SS.92 se clasificó como suelo urbano de ejecución inmediata una superficie de 3,660 Has, dispuestas a ambos márgenes del camino de Verada Lomadas en el tramo adyacente al cruce con la carretera LP-1. Analizado dicho ámbito se observa que carece de red de evacuación de aguas residuales, no alcanzando un grado de consolidación superior al 75% de los terrenos incluidos en la delimitación. Asimismo se aprecia que carece de encintado de aceras, independientemente de presentar una mínima estructura urbana. Por todo lo cual, se decide su reconocimiento como asentamiento rural incorporando desarrollos rurales colindantes, conformando ambos el asentamiento rural de Verada-Lomadas (SRAR-2.1), que engloba un conjunto de 161 viviendas en una superficie de 37,78 Has.	



B.3.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

RELACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PREVISTOS EN LAS NNSS.92:

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes (NN.SS.92), se diferencia lo que denomina suelo urbano **“de ejecución inmediata”**, equiparable en cierto modo al suelo urbano consolidado (SUCU) previsto en el artículo 47.1.a) de la LSENPC, del que califica **“de ejecución diferida”**, que se corresponde con las “Unidades de Ejecución” delimitadas y propuestas dentro del suelo clasificado como urbano, cuya equiparación con la regulación urbanística vigente resulta difícil.

En tal sentido, en las NN.SS.92 **se delimitaron y ordenaron** dos Unidades de Ejecución, una en el ámbito urbano de Los Sauces (UED-1) y otra en el ámbito urbano de San Andrés (UED-2), **proponiéndose** un conjunto de otras ocho unidades de ejecución, **igualmente ordenadas**, de las cuales cuatro se sitúan en el ámbito urbano de Los Sauces (UEP-1, UEP-2, UEP-3 y UEP-4), una en el ámbito urbano de San Andrés (UEP-5), otra en el ámbito de Puerto Espíndola (UEP-6), otra en el ámbito urbano de Las Lomadas (UEP-7) y por último otra en el ámbito urbano de Garachico (UEP-8).

En el apartado III.1.1 (Definición y justificación de las áreas delimitadas en suelo urbano) de la Memoria de Ordenación de las NN.SS.92 se establece escuetamente que se han delimitado áreas en suelo urbano en las que se hace necesario completar sus infraestructuras, en razón de configurar adecuadamente los bordes de la estructura urbana existente; en función de su entidad y de los mecanismos de gestión necesario para su desarrollo se han establecido **unidades de ejecución** delimitadas (UED) o propuesta (UEP); así como elementos de infraestructura a desarrollar como **actuaciones aisladas en suelo urbano**. Éstas denominadas “áreas de suelo urbano”, como se acreditará más adelante, se corresponden con zonas perimetrales o intersticiales de la trama urbana o rural, que no reunían ni reúnen los requisitos mínimos para ser clasificada como suelo urbano.

Atendiendo a la naturaleza y alcance que le confiere la Ley del Suelo de 1976 al instrumento de Ordenación “Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal”, las NN.SS.92 carecen de cualquier programación en cuanto a la ejecución de las previsiones de ordenación urbanística.

En el siguiente cuadro se recogen el conjunto de unidades de ejecución previstas en los distintos ámbitos urbanos de las NN.SS. 92, indicando las superficies delimitadas (m²s) y las superficies netas edificables (m²s) después de detraer el sistema dotacional público previsto en sus ordenaciones pormenorizadas, así como las superficies edificables (m²e) y las edificabilidades.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	DE	SUP. (Has.)	SUP. EDIF. (Has)	%	SUP. EDIF. (m²e)	EDIFICABILIDAD (m²e/m²s)
Los Sauces (UED-1)		1,929	1,346	69,78	19.290,00	1,00
San Andrés (UED-2)		2,353	1,509	64,13	18.824,00	0,80
Los Sauces (UEP-1)		0,956	0,606	63,39	10.228,00	1,07
Los Sauces (UEP-2)		0,795	0,500	62,89	11.250,00	1,42
Los Sauces (UEP-3)		2,747	1,620	58,97	26.286,00	0,96
Los Sauces (UEP-4)		1,097	0,776	70,74	17.460,00	1,59
San Andrés (UEP-5)		2,664	1,597	59,95	20.756,00	0,78
Puerto Espíndola (UEP-6)		0,634	0,375	59,15	4.500,00	0,71
Las Lomadas (UEP-7)		1,414	0,821	58,06	13.957,00	0,99
Garachico (UEP-8)		1,116	0,796	71,33	11.940,00	1,07
		15,705			154.491,00	0,98

Del conjunto de unidades de ejecución, salvo la unidad de ejecución delimitada UED-1, denominada "Macho Durmiente", cuyo proceso reparcelatorio ha concluido recientemente, habiéndose suscrito el acta de replanteo de las obras de urbanización, en ninguna de las siete restantes se han iniciado los procedimientos de ejecución urbanística. Solamente, en el año 1997 se adoptó una resolución de inicio del expediente reparcelatorio de la UED-2 que no se continuó después.

La situación de cada una de las actuaciones se sintetiza en el siguiente cuadro:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	NIVEL DE EJECUCIÓN. CONSIDERACIONES
Los Sauces (UED-1)	El proceso reparcelatorio, tras la inscripción registral del proyecto de Reparcelación y la inscripción en la Gerencia Territorial del Catastro de las nuevas parcelas resultantes, finalizó en el mes de marzo del presente año. Asimismo se ha suscrito el Acta de Replanteo de las obras de urbanización.
San Andrés (UED-2)	Se resolvió iniciar el expediente en el año 1997 no habiéndose realizado gestión alguna posterior por parte del Ayuntamiento.
Los Sauces (UEP-1)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. Por mor de la ejecución de las obras de la carretera LP-1 y concretamente del viaducto del Barranco del Agua ha quedado totalmente desvirtuada tanto la ordenación como la delimitación de las NN.SS.92.
Los Sauces (UEP-2)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. La mayor parte de los terrenos incluidos en esta unidad de ejecución, si bien son susceptibles de integrarse en la trama urbana, no concurren en los mismos las condiciones establecidas en el Art. 46 LSENPC para ser clasificados como suelo urbano.
Los Sauces (UEP-3)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. La ejecución por el Ayuntamiento de la Calle principal de la UEP-3 prevista para conectar la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 a la altura del Barranquera de La Caldereta y la Calle Abraham Martín, desvirtuó de facto la ejecución de la UEP-3 al quedar urbanizado gran parte del suelo incluido en la misma. La ejecución de dicha calle se justificó en aquel momento por razones de interés general dada la necesidad que había de resolver el acceso a la futura zona industrial prevista en las NN.SS. 92 en la zona de La Lama. En tal sentido se alteró la anchura y características de dicha vía al dimensionarse para tráfico pesado y de gran dimensión.

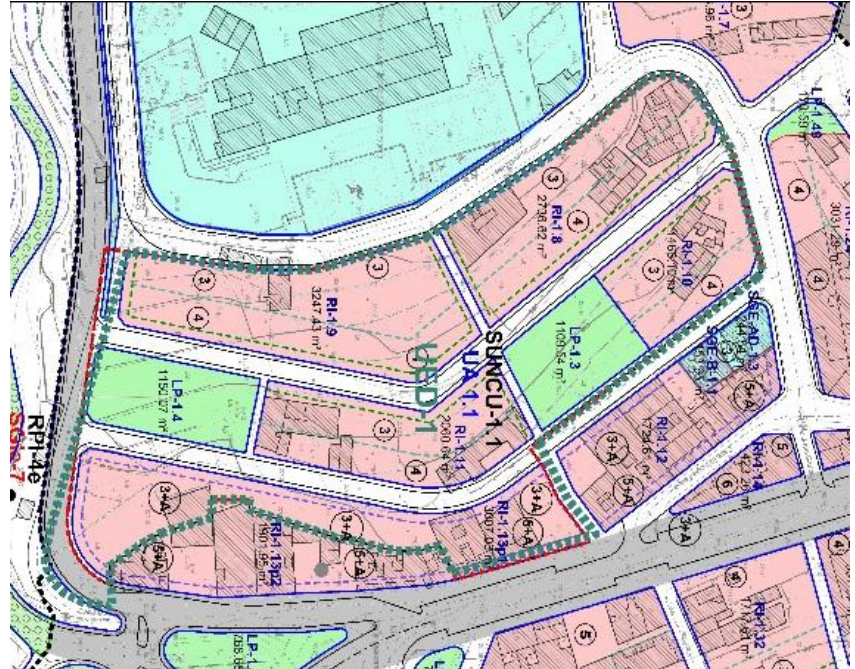
Los Sauces (UEP-4)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. La clasificación como suelo urbano y la delimitación de la UEP-4 por las NN.SS.92 sobre terrenos sin urbanizar en la zona de Bajamar, al poniente del cruce entre la LP-1 y la carretera de San Andrés LP-104, con características netamente rurales, y con un considerable grado de ocupación por edificaciones de viviendas implantadas espontáneamente sin mediar proceso de ordenación alguno con el único condicionamiento de la titularidad de los predios y el viario agrícola, constituye una vulneración de las reglas de clasificación del suelo urbano previstas en el Art. 46 de la LSENPC. El presente Plan General atendiendo a la realidad territorial y urbanística de la zona y la normativa de aplicación, reconoce el Asentamiento Rural existente de Ramírez (SRAR-1.11), desclasificando dichos terrenos como suelo urbano.
San Andrés (UEP-5)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. El PGO, en coherencia con las determinaciones del Plan Insular, y con los objetivos del presente PGO, mantiene esta actuación pero clasificándola como suelo urbanizable, en tanto los terrenos delimitados no reúnen los requisitos mínimos para ser clasificados como suelo urbano conforme al Art. 46 de la LSENPC.
Puerto Espíndola (UEP-6)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. Las obras de urbanización de la Calle El Melonar que discurre entre la carretera de Puerto Espíndola LP-1042 y la misma carretera en el Barranquito de Pavones, fueron ejecutadas por el Cabildo Insular de la Palma entre los años 2003 y 2007. Asimismo, el Ministerio de Medioambiente, a través de la Dirección General de Costas dentro del proyecto de "Mejoras en la zona litoral de Charco Azul", ejecutó las obras de la vía peatonal que limita por el Naciente la unidad de ejecución UEP-6. Por tanto, la totalidad de los terrenos delimitados dentro del ámbito urbano de Puerto Espíndola para la UED-2 han quedado totalmente urbanizados. Sin embargo, la ordenación prevista en las NN.SS. 92 ha quedado totalmente desvirtuada por mor del nuevo deslinde de Costas que ha adquirido firmeza tras la Sentencia desestimatoria del Tribunal Supremo respecto a la pretensión municipal de mantener el deslinde que figuraba en las NN.SS.92, así como por las características de las propias obras viarias ejecutadas.
Las Lomadas (UEP-7)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. Las obras finalizadas en el año 2004 de rectificación y mejora de la carretera LP-1, antes C-830, en el tramo comprendido entre Tenagua y Los Sauces, en cuyo proyecto se incluyó la construcción del viaducto sobre el Barranco del Agua, alteraron notablemente las previsiones de ordenación de las NN.SS. 92 para la zona de La Atalaya y de Verada Lomadas, clasificadas en dichas Normas como suelo urbano, quedando desvirtuada la unidad de ejecución, tanto en su delimitación como en su ordenación. Realizada la evaluación respecto a las condiciones objetivas de carácter infraestructural, grado de colmatación edificatoria y estructura urbana que presenta este suelo, se concluye que no reúne los requisitos mínimos para su clasificación como suelo urbano, por lo que se decide su desclasificación a suelo rústico. La estructura rural de conformación de esta zona, así como la disposición de las edificaciones en el territorio, obligan a su reconocimiento y clasificación como Asentamiento Rural. A ambos márgenes de la carretera LP-1 el presente PGO reconoce el Asentamiento Rural de Verada Lomadas (SRAR-2.1) después de excluir los terrenos categorizados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura viaria.
Garachico (UEP-8)	Por el Ayuntamiento y/o los propietarios de los terrenos no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución. En las NN.SS.92 se clasificó en Los Galguitos un ámbito ordenado de Suelo Urbano coincidente con la delimitación de la UED-8. Realizada la evaluación respecto a las condiciones objetivas de carácter infraestructural, grado de colmatación edificatoria y estructura urbana, que presenta este suelo, se concluye que no reúne los requisitos mínimos para su clasificación como suelo urbano, por lo que se decide su desclasificación a suelo rústico. La estructura rural de conformación de esta zona, así como la disposición de las edificaciones en el territorio, obligan a su reconocimiento y clasificación como Asentamiento Rural, cuya delimitación rebasa el ámbito clasificado como urbano, conformando el Asentamiento Rural de Garachico (SRAR-3.6).

Como conclusión podemos afirmar que el nivel de ejecución de las unidades de ejecución, tanto delimitadas como propuestas es prácticamente el 0 %, en tanto las obras de urbanización no se han iniciado materialmente en la UED-1 y en las restantes no se ha formulado iniciativa alguna de desarrollo.

A continuación se establece la delimitación comparativa y análisis entre las unidades de ejecución en suelo urbano recogidas en las NN.SS.92 y las previsiones de ordenación urbanística en el presente PGO:

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

20

UED-1 LOS SAUCES	
	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UED-1 EN LAS NN.SS.92 (1,929 Has)	PGO (18.278 M²). SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UED-1 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

UED-1 LOS SAUCES

La diferencia de 1.000 m² entre la superficie que figura en las NN.SS. y la recogida en el presente Plan General se debe a ajustes de cartografía, toda vez que las NN.SS.92. se realizaron manualmente sobre cartografía en soporte papel.

Se encuentra aprobado el proyecto de urbanización.

Se han mantenido estrictamente las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS.92 vigentes.

Se encuentra en proceso de ejecución de las obras de urbanización, al haberse suscrito el Acta de Replanteo de las mismas.

En el siguiente cuadro se establece sintéticamente los hitos de tramitación de los expedientes de Reparcelación y Urbanización de la UED-1 Macho Durmiente, formulados en desarrollo y ejecución de las NN.SS.92 vigentes.

	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UED-1 "MACHO DURMIENTE"	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UED-1 "MACHO DURMIENTE"
INICIO DE EXPEDIENTE	22 DE FEBRERO DE 2008	
PUBLICACIÓN BOP	Nº50 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2008	
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	24 DE FEBRERO DE 2008	
APROBACIÓN INICIAL	24 DE OCTUBRE DE 2011	15 DE FEBRERO DE 2012
PUBLICACIÓN BOP	Nº 192 DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2011	Nº 31 DE FECHA 05 DE MARZO DE 2012
PUBLICACIÓN PERIÓDICO EL DIA	3, 9 Y 11 DE NOVIEMBRE DE 2011	
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	3, 5 Y 7 DE NOVIEMBRE DE 2011	
APROBACIÓN DEFINITIVA	21 DE OCTUBRE DE 2013	23 DE OCTUBRE DE 2013
PUBLICACIÓN BOP	Nº 159 DE 4 DE DICIEMBRE DE 2013	Nº 159 DE 4 DE DICIEMBRE DE 2013
PUBLICACIÓN PERIÓDICO EL DIA	28 DE OCTUBRE DE 2013	28 DE OCTUBRE DE 2013
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	29 DE OCTUBRE DE 2013	29 DE OCTUBRE DE 2013
INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD	4 DE NOVIEMBRE DE 2014	
INSCRIPCIÓN EN LA GERENCIA DEL CATASTRO	FINALIZÓ EN MARZO DE 2016.	

Se incorpora a la documentación del PGO anejo que contiene el proyecto de reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación "Macho Durmiente UED-1"

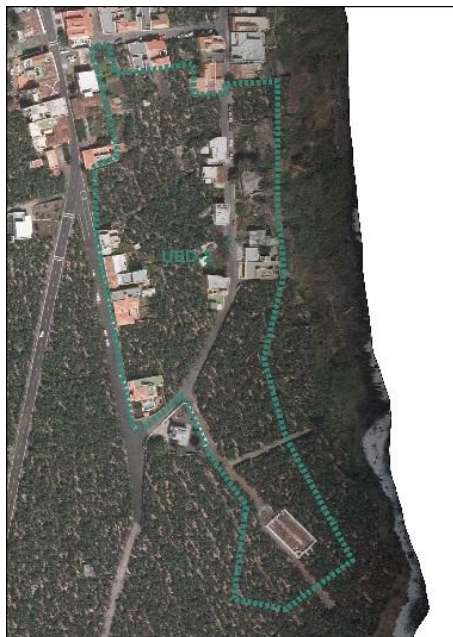


UED-2 SAN ANDRES

Si bien el expediente reparcelatorio de la UED-2 se inició mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 11 de agosto de 1997 siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 106 del Reglamento estatal de Gestión Urbanística, no se continuó después el procedimiento iniciado.

El actual Plan General mantiene sensiblemente la delimitación de las NN.SS.92, excluyéndose exclusivamente algunas parcelas con frente a la calle San Sebastián que adquirieron la condición de solar e incorporando el suelo situado al Sur de la Ermita y Plaza de San Sebastián. En cuanto a la ordenación pormenorizada planteada difiere de la contenida en las NN.SS.92, fundamentalmente por el deslinde de Costas tras la Sentencia Judicial del Tribunal Supremo contraria a lo demandado por el Ayuntamiento que modifica el deslinde recogido en las NN.SS., y por tanto, los usos admisibles en determinadas zonas.

La Declaración como Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Conjunto Histórico de “La Villa de San Andrés” y la delimitación tanto del conjunto histórico como del entorno de protección, mediante Decreto 18/2015, de 26 de febrero (BOC Nº 45 de 6 de marzo de 2015), que incluye la práctica totalidad de la Unidad de Ejecución Delimitada UED-2 San Andrés, obliga asimismo a reconsiderar la ordenación prevista en las NN.SS. fundamentalmente en lo que respecta a las secciones viarias y sus características.



Delimitación de la UED-2 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto



Vista aérea de San Andrés desde el naciente.

UEP-1 LOS SAUCES	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UEP-1 NN.SS.92 (0,956 Has)	SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-1 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA QUE EL PGO PLANTEA PARA ESOS TERRENOS

UEP-1 LOS SAUCES

La construcción del viaducto sobre el Barranco del Agua, así como las previsiones del nudo de enlace en el extremo Norte de dicho puente para resolver el flujo circulatorio de la actual carretera LP-1 con la futura variante de circunvalación del Lomo de Los Sauces (SGV-2) y la carretera de Los Tilos (LP-105), ha desvirtuado totalmente la Unidad de Ejecución propuesta UEP-1.

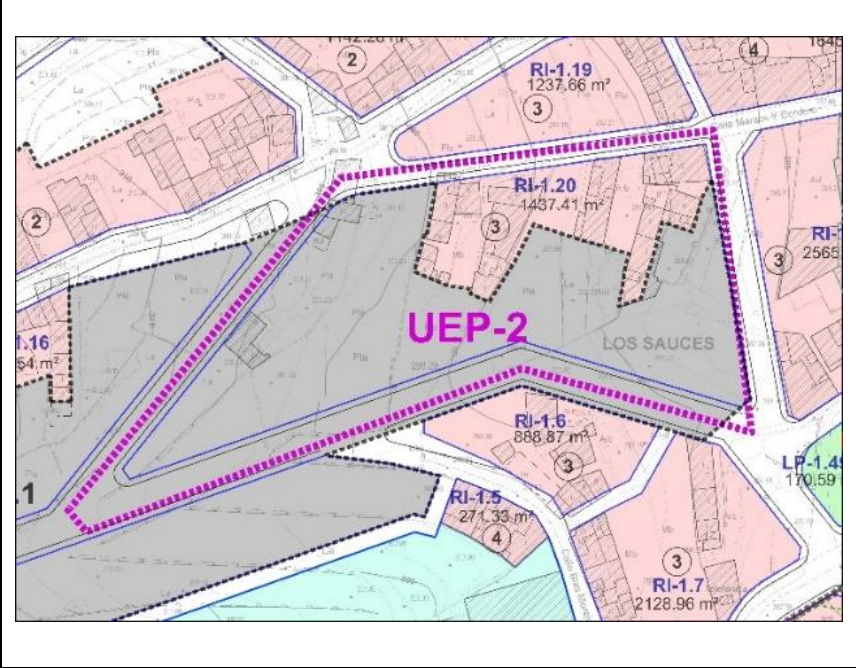
Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Delimitación de la UEP-1 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto



Vista aérea del viaducto de Los Tilos desde el Sureste.

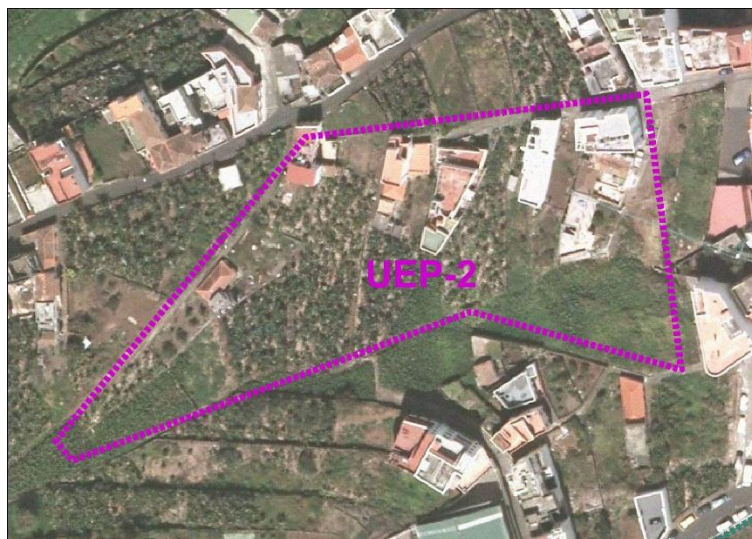
UEP-2 LOS SAUCES	
	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UEP-2 EN LAS NN.SS.92 (0,795 Has)	PGO SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-2 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.

UEP-2 LOS SAUCES

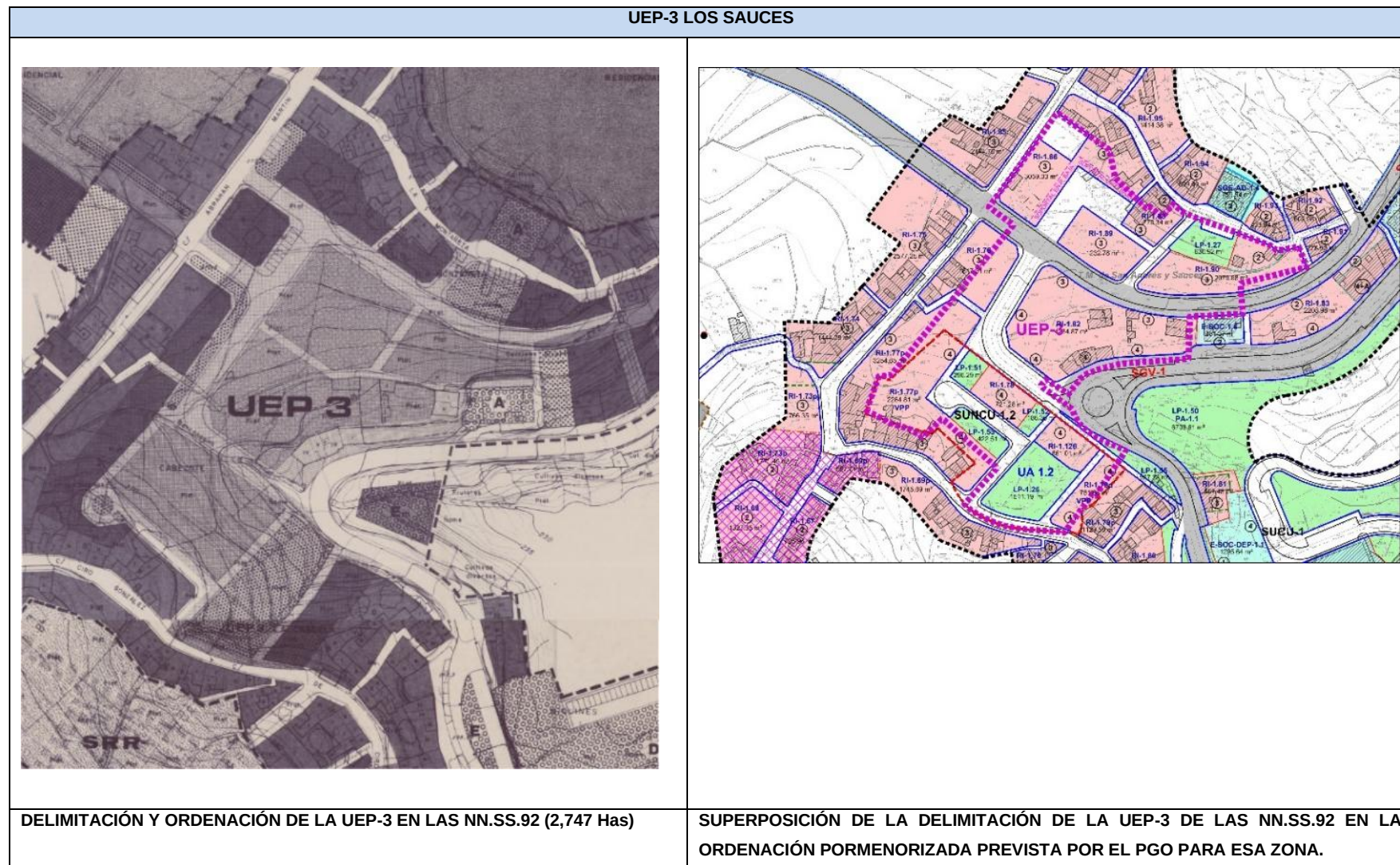
Gran parte del suelo clasificado como urbano en las NN.SS. 92, y concretamente el delimitado dentro de la UEP-2, no reúne las condiciones necesarias para tal reconocimiento, por lo que en la ordenación urbanística del PGO se ha clasificado como suelo urbanizable, salvo el conjunto de edificaciones y parcelas con frente a la calle Lomitos de Arriba que tienen la condición de solar.

Respecto a la ordenación pormenorizada coinciden básicamente las previsiones de ambos instrumentos.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Delimitación de la UEP-2 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto



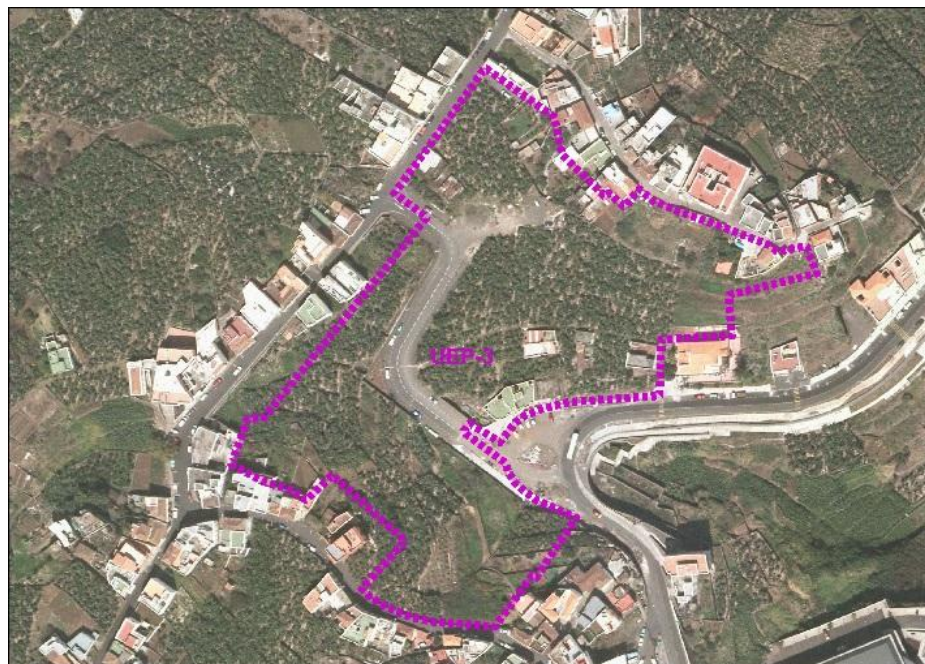
Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

UEP-3 LOS SAUCES

La ejecución por el Ayuntamiento de la Calle principal de la UEP-3 prevista para conectar la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 a la altura del Barranquera de La Caldereta y la Calle Abraham Martín, desvirtuó de facto la ejecución de la UEP-3 al quedar urbanizado gran parte del suelo incluido en la misma. La ejecución de dicha calle se justificó en aquel momento por razones de interés general dada la necesidad que había de resolver el acceso a la futura zona industrial prevista en las NN.SS. 92 en la zona de La Lama.

En tal sentido se alteró la anchura y características de dicha vía al dimensionarse para tráfico pesado y de gran dimensión.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Delimitación de la UEP-3 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

UEP-4 LOS SAUCES	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UEP-4 NN.SS.92 (1,097 Has)	SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-4 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTA POR EL PGO PARA ESA ZONA.

UEP-4 LOS SAUCES

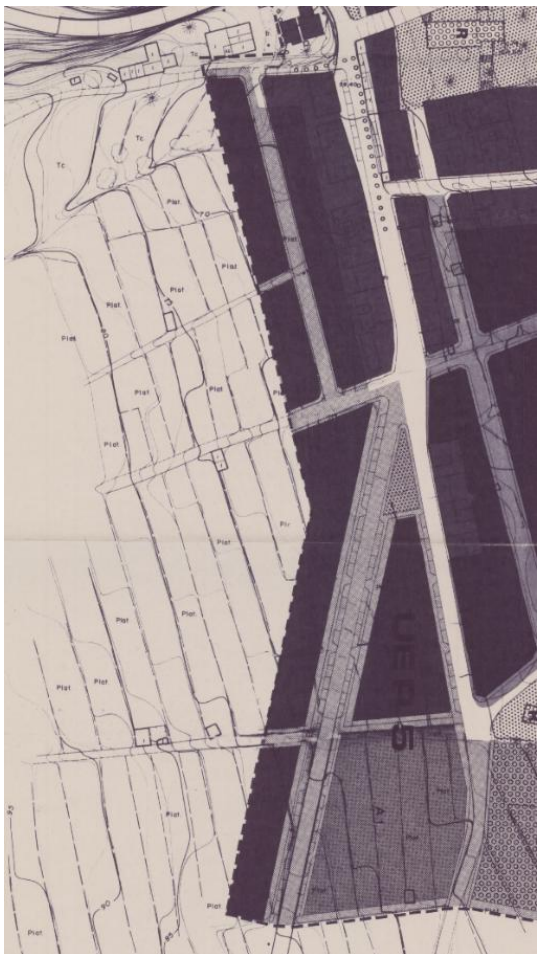
Las NN.SS.92 clasificaron como suelo urbano terrenos sin urbanizar en la zona de Bajamar, al poniente del cruce entre la LP-1 y la carretera de San Andrés LP-104, con características netamente rurales, y con un considerable grado de ocupación por edificaciones de viviendas implantadas espontáneamente sin mediar proceso de ordenación alguno con el único condicionamiento de la titularidad de los predios y el viario agrícola.

El presente Plan General atendiendo a la realidad territorial y urbanística de la zona y la normativa de aplicación, reconoce el Asentamiento Rural existente de Ramírez (SRAR-1.11), desclasificando dichos terrenos como suelo urbano.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Delimitación de la UEP-4 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

UEP-5 SAN ANDRES	
	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA UEP-5 EN LAS NN.SS.92 (2,664 Has)	SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-5 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTA POR EL PGO PARA ESOS TERRENOS.

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

33

UEP-5 SAN ANDRES

Las NN.SS. 92 clasificaron como suelo urbano los terrenos situados a ambos márgenes del tramo inferior o Norte de la recta de la carretera LP-104 antes de acceder al núcleo de San Andrés, así como otros terrenos ocupados igualmente por plataneras situados por encima del límite Oeste del mismo ámbito urbano. Dicho suelo, que conforma la UEP-5, no reúne ni reunía las condiciones para ser clasificado como suelo urbano.

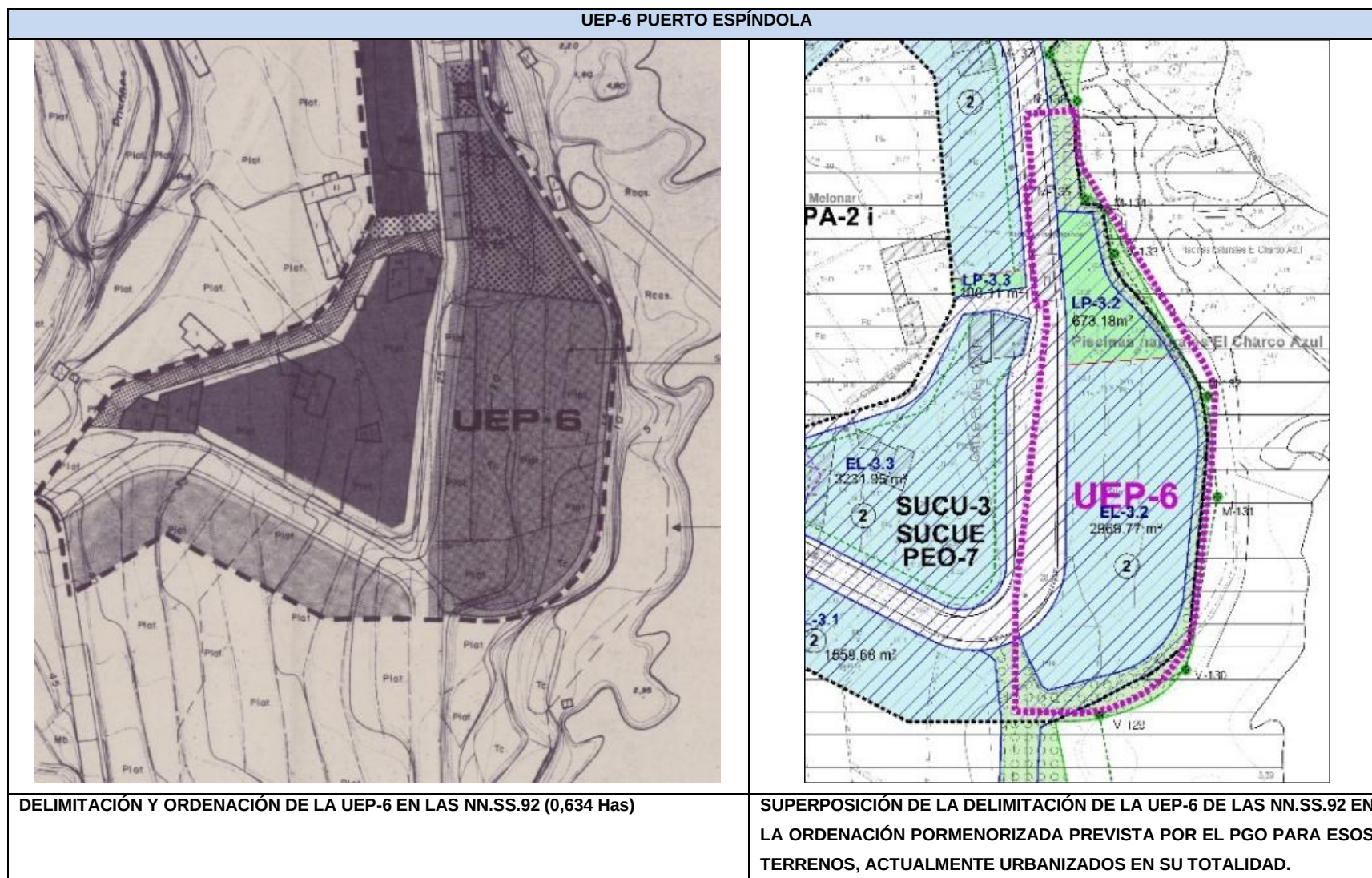
El Plan General clasifica el suelo delimitado de la UEP-5 como Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado de uso residencial (SUSNO-2.1).

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



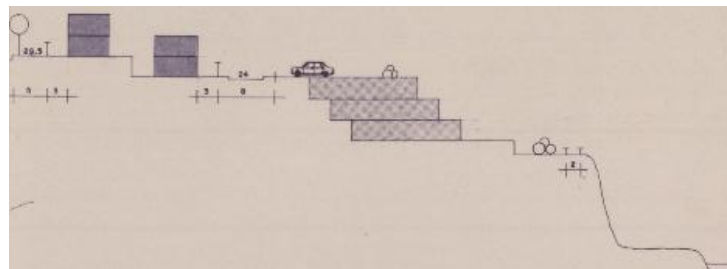
Delimitación de la UEP-5 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.



UEP-6 PUERTO ESPÍNDOLA

La Unidad de Ejecución UEP-6 se delimitó en las NN.SS.92 sobre terrenos abancalados ocupados por plataneras, correspondiéndose con la totalidad de una manzana destinada a uso residencial en edificación abierta escalonada, configurada por la calle El Melonar, límite Oeste y una vía peatonal prevista por el Naciente.



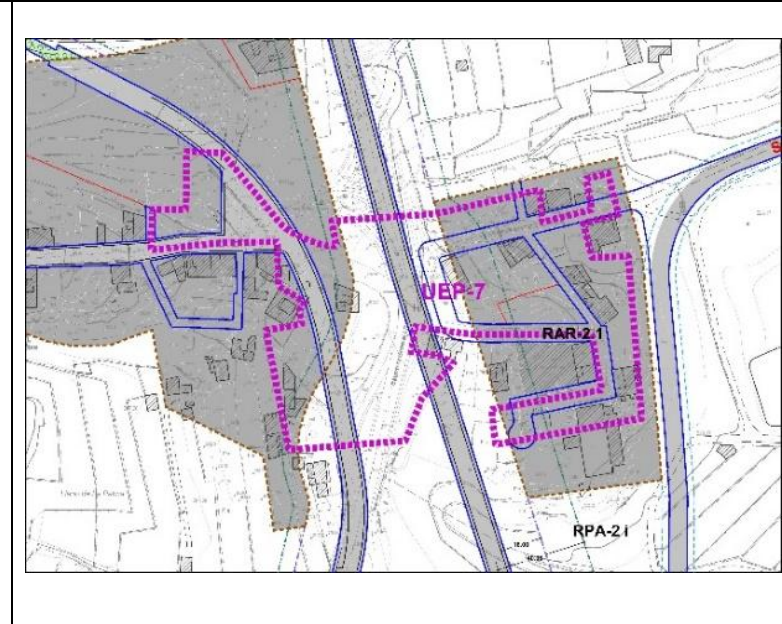
Las obras de urbanización de la Calle El Melonar que discurre entre la carretera de Puerto Espíndola LP-1042 y la misma carretera en el Barranquito de Pavones, fueron ejecutadas por el Cabildo Insular de La Palma entre los años 2003 y 2007. Asimismo, el Ministerio de Medioambiente, a través de la Dirección General de Costas dentro del proyecto de "Mejoras en la zona litoral de Charco Azul", ejecutó las obras de la vía peatonal que limita por el Naciente la unidad de ejecución UEP-6.

La sección viaria y las características geométricas de dichas vías previstas en las NN.SS.92 se vieron alteradas por los proyectos de urbanización, resultando una mayor dotación de aparcamientos, como consecuencia de lo cual la UEP-6 de las NN.SS.92 ha quedado totalmente urbanizada mediante actuaciones asistemáticas, que le confieren de facto la clasificación y categorización de Suelo Urbano Consolidado en el marco de ordenación urbanística del nuevo Plan General.

La Sentencia DESESTIMATORIA resuelta por Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (Sección Primera) de fechas 27 de abril de 2005 que resuelve el Recurso presentado por el Ayuntamiento de San Andrés y Sauces al Ministerio de Medio Ambiente, referente al Expediente de Deslinde de Dominio Público de dicho Término Municipal, y concretamente respecto al trazado de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, en relación a los núcleos urbanos litorales "San Andrés" y "Puerto Espíndola-El Melonar", establece dicha línea de servidumbre a 100 metros de la línea de ribera del mar en este área, contrariamente a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes desde el año 1992. Como consecuencia de lo cual, y puesto que el carácter de suelo urbano es incuestionable en razón de las obras de urbanización que en ejecución de las NNSS92 realizó el Cabildo Insular de La Palma, hubo de condicionarse su uso por el PGO a las limitaciones derivadas de la legislación de Costas, asignándole la calificación de Equipamiento al Servicio del Litoral (EL), y remitiendo su ordenación a la formulación del Plan Especial PEO-7.

La capacidad de crecimiento de El Melonar-Puerto Espíndola, en base a la Ordenación pormenorizada prevista y a las consideraciones realizadas, se ha estimado en unos 5 nuevos habitantes (2 viviendas nuevas). Las viviendas existentes, muchas de ellas ejecutadas conforme a las NNSS92, pasan a considerarse en situación de "fuera de ordenación".

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución UEP-6 de las NN.SS.92.

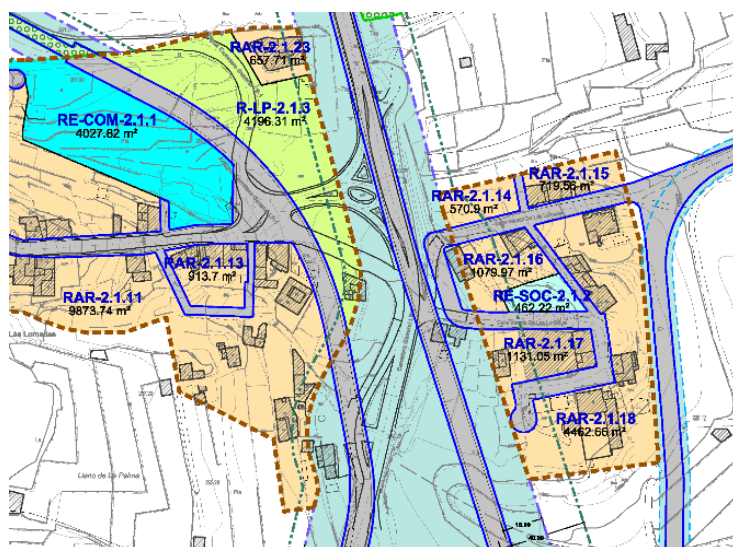
UEP-7 LAS LOMADAS	
	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN EN LAS NN.SS.92 (1,414 Has)	SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-7 DE LAS NN.SS.92 EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTA POR EL PGO PARA ESA ZONA.

UEP-7 LAS LOMADAS

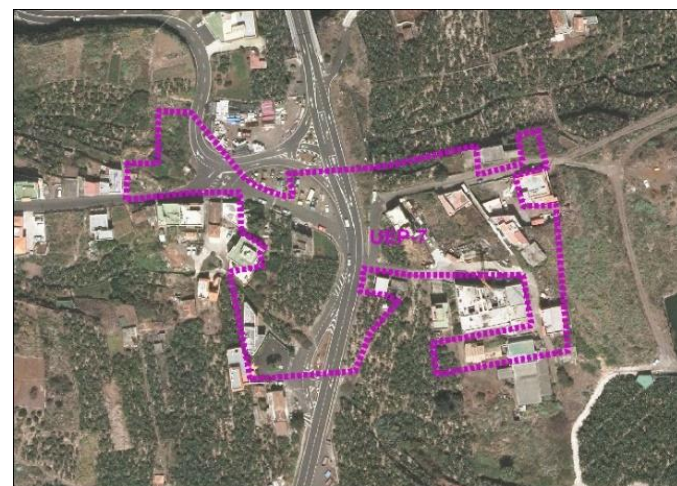
Las obras finalizadas en el año 2004 de rectificación y mejora de la carretera LP-1, antes C-830 en el tramo comprendido entre Tenagua y Los Sauces, en cuyo proyecto se incluyó la construcción del viaducto sobre el Barranco del Agua, alteraron notablemente las previsiones de ordenación de las NN.SS. 92 para la zona de La Atalaya y de Verada Lomadas, clasificadas en dichas Normas como suelo urbano, en las que se delimitó la UEP-7 Las Lomadas.

Realizada la evaluación respecto a las condiciones objetivas de carácter infraestructural, grado de colmatación edificatoria y estructura urbana, que presenta este suelo, se concluye que no reúne los requisitos mínimos para su clasificación como suelo urbano, por lo que se decide su desclasificación a suelo rústico. La estructura rural de conformación de esta zona, así como la disposición de las edificaciones en el territorio, obligan a su reconocimiento y clasificación como Asentamiento Rural. A ambos márgenes de la carretera LP-1 el presente PGO reconoce el Asentamiento Rural de Verada Lomadas (SRAR-2.1) después de excluir los terrenos categorizados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura viaria.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural de Verada Lomadas (SRAR-3.2)



Delimitación de la UEP-7 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

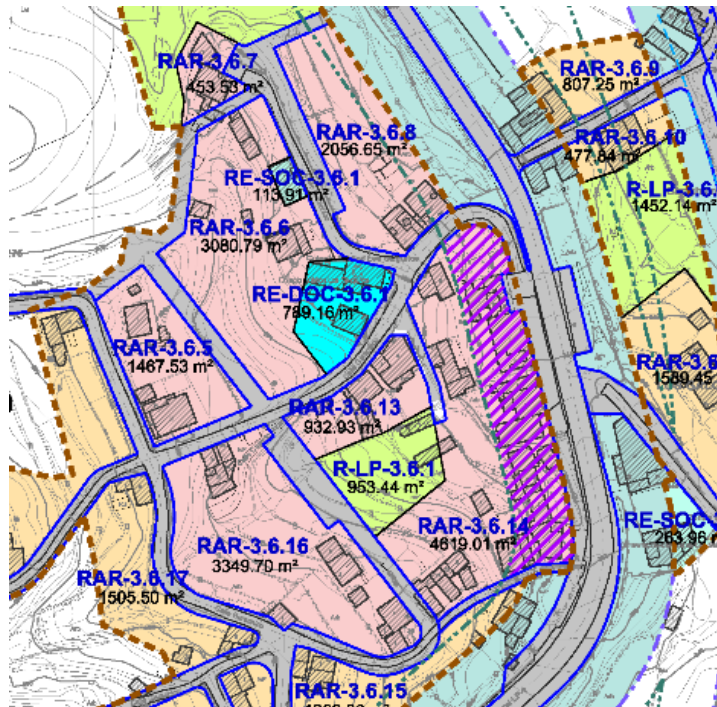
UEP-8 GARACHICO	
DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN EN LAS NN.SS.92 (1,116 Has)	SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UEP-8. GARACHICO DE LAS NN.SS.92, SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTA POR EL PGO PARA EL ASENTAMIENTO RURAL.

UEP-8 GARACHICO

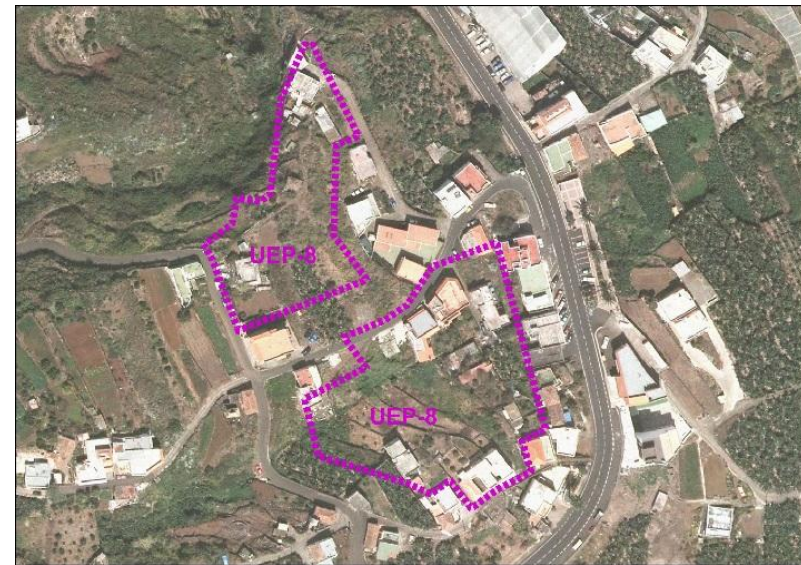
En las NN.SS.92 se clasificó en Los Galguitos un ámbito ordenado de Suelo Urbano, dentro del cual se delimitó la unidad de ejecución discontinua UEP-8.

Realizada la evaluación respecto a las condiciones objetivas de carácter infraestructural, grado de colmatación edificatoria y estructura urbana, que presenta este suelo, se concluye que no reúne los requisitos mínimos para su clasificación como suelo urbano, por lo que se decide su desclasificación a suelo rústico. La estructura rural de conformación de esta zona, así como la disposición de las edificaciones en el territorio, obligan a su reconocimiento y clasificación como Asentamiento Rural, cuya delimitación rebasa el ámbito clasificado como urbano, conformando el Asentamiento Rural de Garachico (SRAR-3.6).

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de esta unidad de ejecución.



Ordenación pormenorizada del Asentamiento Rural de Garachico (SRAR-3.6)



Delimitación de la UEP-8 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

B.4. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SECTORES URBANIZABLES.

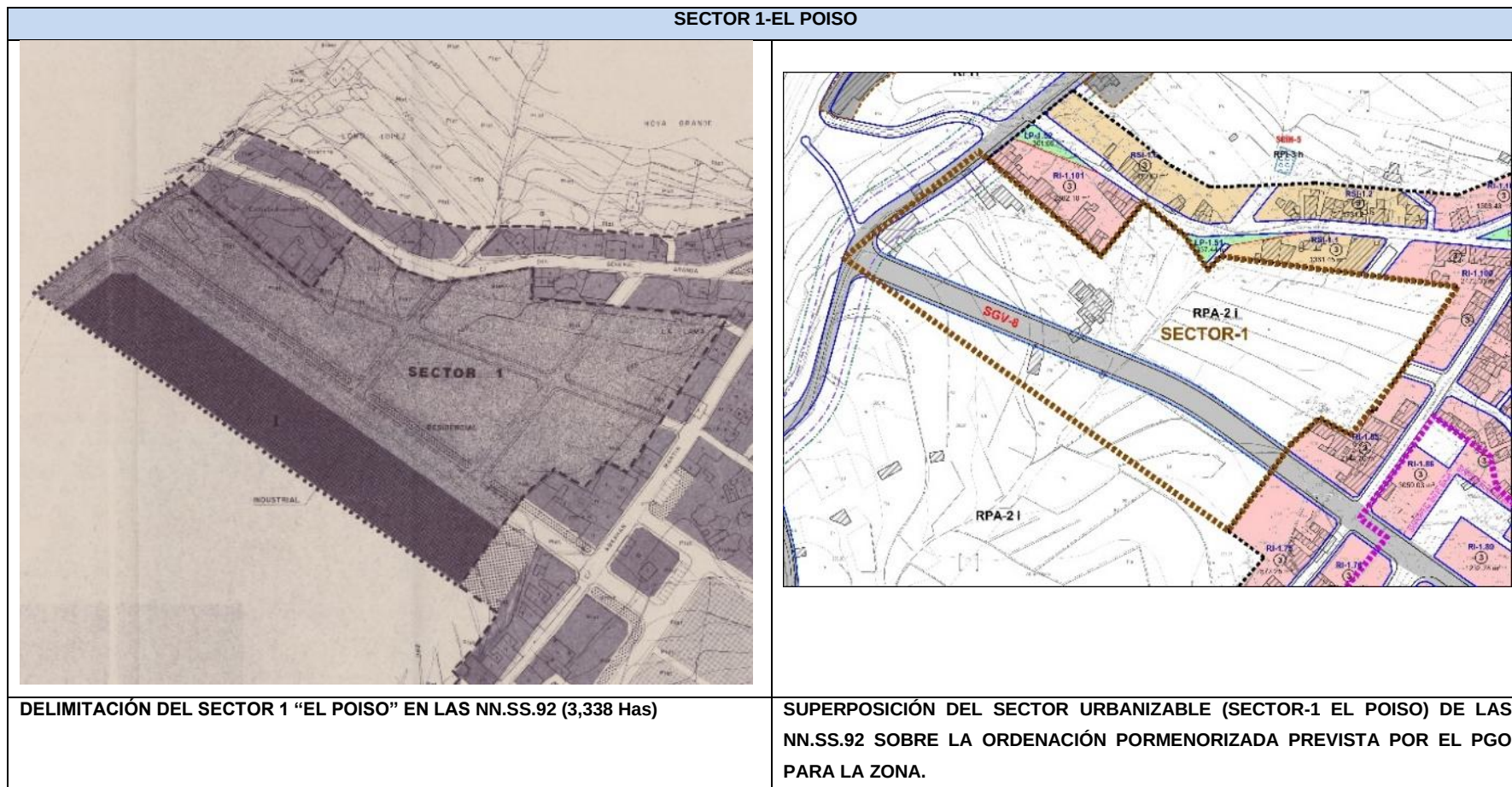
1.9.1. RELACIÓN DE SECTORES URBANIZABLES PREVISTOS EN LAS NN.SS.92:

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes (NN.SS.92) se clasificaron dos Sectores Urbanizables. El primero, denominado Sector 1 (Los Sauces-Zona 2-S), daba respuesta en aquel momento a la potencial demanda residencial del núcleo de Los Sauces, así como atendía a la demanda de suelo industrial del municipio y a la necesidad de ordenar estos usos, contribuyendo asimismo al remate y consolidación de la trama urbana. El segundo sector, denominado "Sector 2 (Los Sauces-Zona 2S), de uso residencial, respondía igualmente a la demanda del previsible crecimiento residencial, completando un vacío de la trama urbana de Los Sauces en la zona de Hoya Grande.

En el siguiente cuadro se recogen las características de los dos sectores:

SECTOR	USO	SUPERFICIE (Has)	EDIF. MÁX. (M ² e/M ² s)	DENSIDAD MÁX. (NºVDA/Has)	SUP. EDIF. (m ² E)	EDIF. BRUTA	Nº VDAS.
						(M ² e/M ² s)	
SECTOR 1-EL POISO	Residencial (70%)	3,338	0,60	40	14.019,60	0,72	134
	Industrial (30%)		1,00	---	10.014,00		
SECTOR 2-HOYA DEL LORO	Residencial	3,347	0,60	40	20.082,00	0,6	134
		6,685					268

A continuación se establece la delimitación comparativa y análisis entre los Sectores Urbanizables contemplados en las NN.SS.92 y las previsiones de ordenación urbanística en el presente PGO.



SECTOR 1-EL POISO

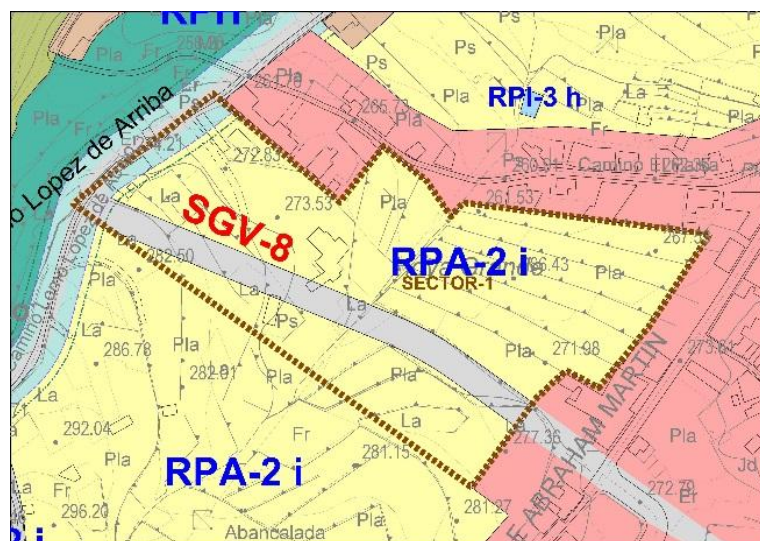
En las NN.SS.92 se previó un Sector Urbanizable de uso Mixto en la zona agrícola platanera de El Poiso-La Lama, estructurado sobre una vía principal que conectaba directamente con la carretera LP-1, a través de otro ramal viario intermedio previsto en la unidad de actuación de Los Sauces (UEP-3).

En la segunda aprobación inicial del PGO se clasificó este suelo como urbanizable no sectorizado diferido (SUNSD), si bien en esta última fase de tramitación, atendiendo las observaciones realizadas por la COTMAC, se reclasificó a suelo rústico de Protección Agraria Intensiva.

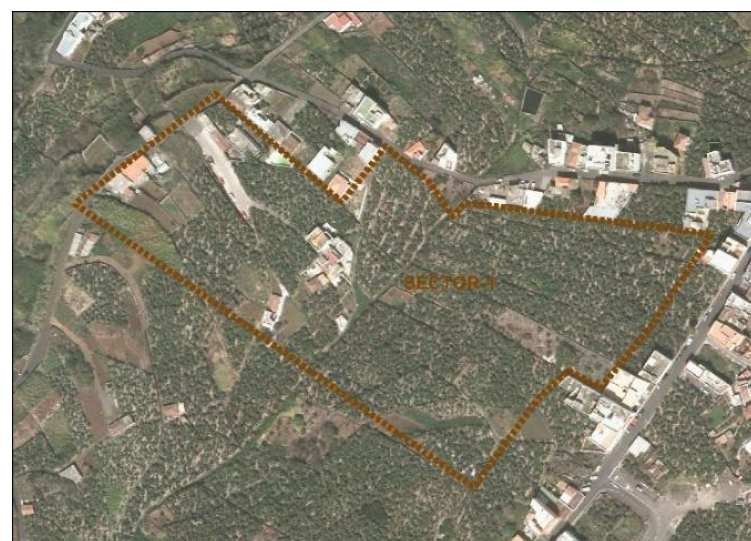
En el Plan Insular de Ordenación se incluye en zona D-2.1 PORN (Residencial o mixto. Urbano y Urbanizable), en tanto el criterio adoptado por el Plan Insular fue el de recoger en zona D-2.1 los ámbitos y sectores, urbanos y urbanizables previstos en los planeamientos urbanísticos municipales vigentes.

Cuando no se clasifique en el PGO la zona D2.1 PORN como suelo urbano o urbanizable, los terrenos excluidos se clasificarán como suelo rústico en la categoría que corresponda.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de en este Sector Urbanizable.

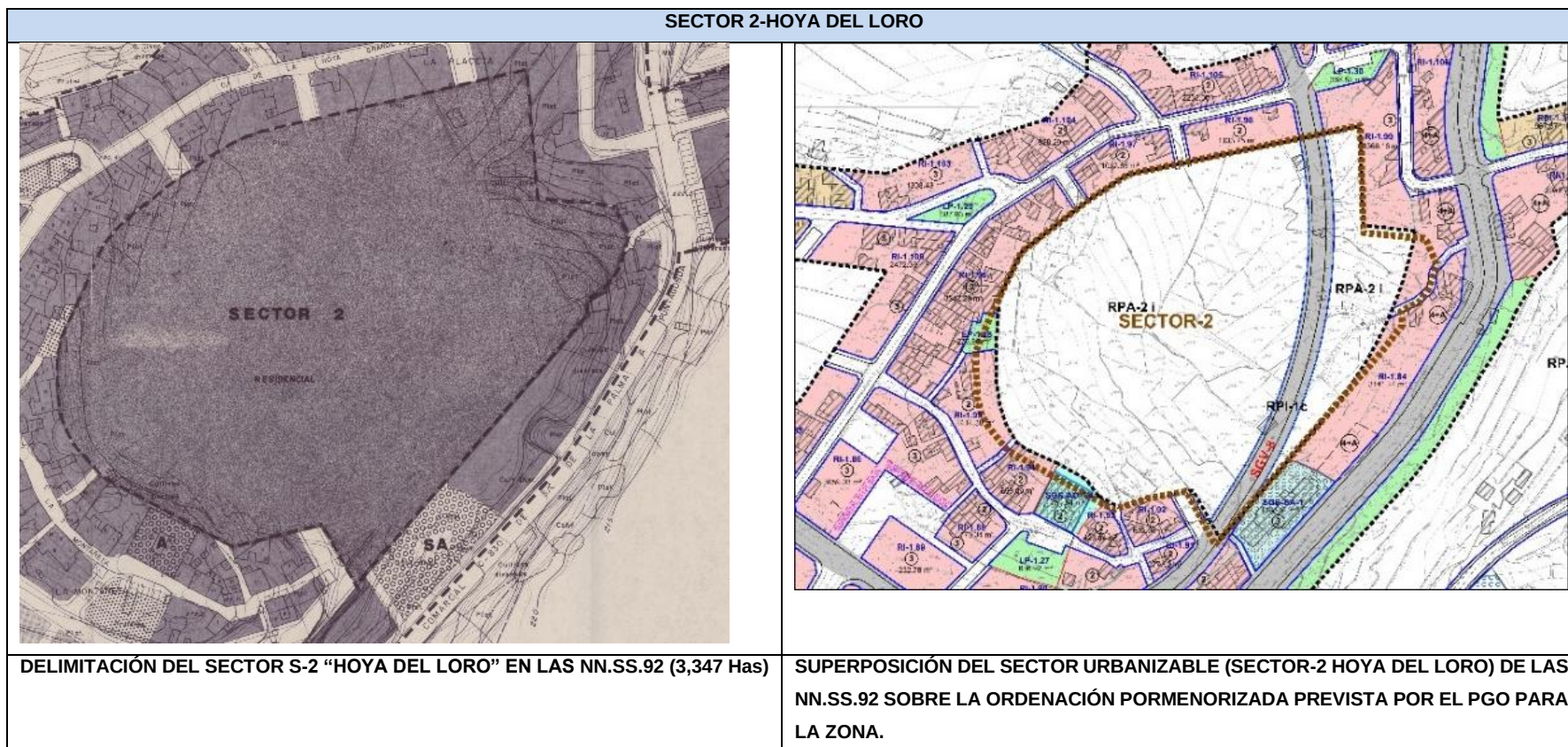


Delimitación del Sector 1 de las NN.SS.92 sobre plano de categorización de suelo del PGO.



Delimitación del Sector 1 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.



SECTOR 2-HOYA DEL LORO

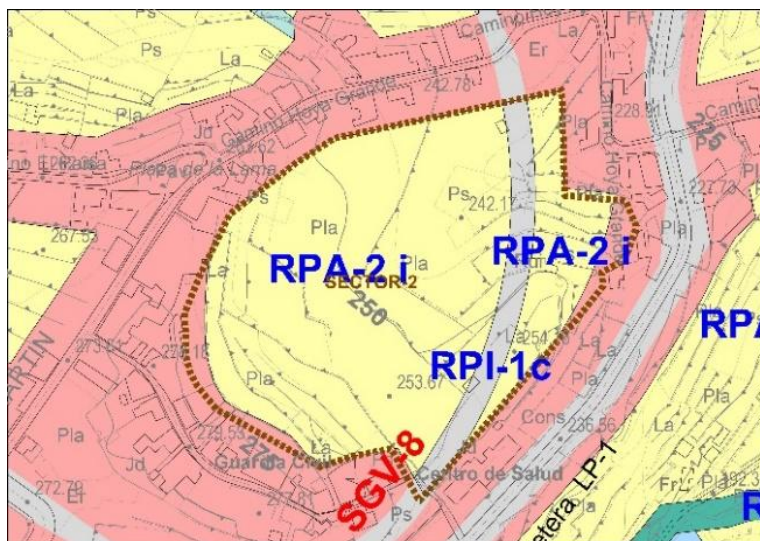
En las NN.SS.92 se previó un Sector Urbanizable de uso Residencial en la zona agrícola platanera de Hoya del Loro, que ocupa un gran vacío de la trama urbana en esa zona.

En la segunda aprobación inicial del PGO se clasificó este suelo como urbanizable no sectorizado diferido (SUNSD), si bien en esta última fase de tramitación, atendiendo las observaciones realizadas por la COTMAC, se reclasificó a suelo rústico de Protección Agraria Intensiva.

En el Plan Insular de Ordenación se incluye en zona D-2.1 PORN (Residencial o mixto. Urbano y Urbanizable), en tanto el criterio adoptado por el Plan Insular fue el de recoger en zona D-2.1 los ámbitos y sectores, urbanos y urbanizables, de los planeamientos urbanísticos municipales vigentes.

Cuando no se clasifique en el PGO la zona D2.1 PORN como suelo urbano o urbanizable, los terrenos excluidos se clasificarán como suelo rústico en la categoría que corresponda.

Por el Ayuntamiento no se llegó a formular iniciativa alguna de desarrollo de este Sector Urbanizable.



Delimitación del Sector 2 de las NN.SS.92 sobre plano de categorización de suelo del PGO.



Delimitación del Sector 2 de las NN.SS.92 sobre Ortofoto

B.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL SUELO RÚSTICO.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.							
SUELO RÚSTICO							
NN.SS.92				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA			
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha
Suelo Rústico Residual	8,98	3.774.220	377,42	Suelo Rústico Asentamiento Rural (SRAR)	1,71	718.512	71,85
				Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (SRPI)	1,91	803.581	80,36
				Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)	1,33	559.675	55,97
suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPP-1)	1,95	819.250	81,93	Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG)	10,18	4.279.491	427,95
suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPP)	5,40	2.268.560	226,86	Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPEN)	0,28	118.352	11,84
				Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU)	0,01	3.764	0,38
Suelo Rústico de Protección Forestal	12,32	5.175.500	517,55	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)	2,25	945.967	94,60
Suelo Rústico de Protección (SRP-2)	5,28	2.219.410	221,94	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	82,33	34.605.775	3.460,58
Suelo Rústico de Protección (SRP-1)	66,06	27.750.280	2.775,03				
TOTAL	100,00	42.007.220	4.200,72	TOTAL	100,00	42.035.117	4.203,51

B.6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTRUCTURA DE ORDENACIÓN.

La estructura general del municipio, cuyo mantenimiento constituye un objetivo de las NN.SS.92 se describe en el apartado II.2.1 de la Memoria de Ordenación.

La estructura general del municipio se apoya en la red de comunicaciones que tiene como eje principal la carretera que, desde Santa Cruz de La Palma a Puntagorda, atraviesa el Término Municipal complementada con los viales que acceden a la zona costera y núcleo de San Andrés.

La difícil topografía del territorio no permite una continuidad en la ocupación del suelo, siguiéndose la tendencia natural de ocupación por lomadas a pesar de las fuertes pendientes para el acceso, dejando libre el máximo terreno posible para el cultivo.

Los núcleos de población se insertan en la red de comunicaciones en pequeñas unidades o formaciones lineales de diferentes estructuras urbanas, dependiendo sobre todo de su grado de desarrollo. Las áreas que gravitan fuera del eje comarcal carretera LP-1, se han desarrollado con una dinámica menor, son las zonas de San Andrés y Puerto Espíndola; se trata de interconectar y potenciar el desarrollo de estas estructuras urbanas en función de los objetivos de orden: industrial, residencial y turístico, con la menor incidencia posible en el suelo agrícola.

La protección de la zona agrícola de más alta rentabilidad (cultivo del plátano) queda perfectamente estructurada por su propia homogeneidad y dentro de una normativa particular, discurre desde el acantilado costero hasta la cota aproximada de 300 m, que coincide sensiblemente con el desarrollo de la carretera LP-1. Una zona intermedia apoyada en la anterior, de menor rentabilidad agrícola y con mayor contenido edificatorio se extiende hasta los límites del suelo forestal.

El mantenimiento de dicha estructura se ha de poner en relación con los objetivos y criterios generales adoptados para la definición del modelo de ordenación urbanística del PGO.

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE PLANEAMIENTO DE LAS NN.SS.92.

Como objetivo fundamental de estas Normas se entiende la ordenación física del territorio, dentro de las limitaciones que imponen las características del Municipio.

La orientación en el planeamiento de la Norma estará en función de los criterios que se consideren propios para fundamentar los objetivos concretos que posibilitan un sistema coherente de soluciones.

Así pues, tenemos como criterios generales:

Que el instrumento de Planeamiento que se implanta opere en la regularización de la estructura preexistente y se integre con ella en su dinámica evolutiva, con soluciones claras y sencillas a los problemas reales y a la capacidad de evolución del propio municipio.

Con criterios de viabilidad se trata de enfocar las soluciones, ante la carencia de recursos técnicos y económicos no se propondrán soluciones que impliquen medios excepcionales ni limitaciones por el carácter dependiente entre las distintas actuaciones, más bien sin pérdida de visión de conjunto prevalecerá la autonomía en la actuación y la resolución del problema concreto.

Partiendo de la situación real de la estructura analizada en su modo marginal de evolución hasta la actualidad, se limitará la modificación de la situación de hecho; sin crear contradicción entre las determinaciones y las situaciones preexistentes al no reconocer las formas urbanas establecidas. Tratando de evaluar la situación de marginalidad desde la propia norma, en el control de la forma urbana y con dispositivos económicos y administrativos, creando formas alternativas de acceso a la vivienda y encauzando el proceso de autoconstrucción, tal que desaliente la situación extralegal.

Y como sistema de objetivos concretos tenemos:

- a) Protección del suelo agrícola como productor de los principales recursos económicos del Municipio, delimitando con criterios objetivos y de racionalidad las áreas urbanas respecto de las zonas de cultivo y estudiando la interacción de ambas.
- b) En correspondencia con lo anterior, se han de potenciar los núcleos rurales y asentamientos existentes, que por otra parte sus implantaciones han sido respetuosas con las áreas cultivables aún a pesar de ir en detrimento de su estructura organizativa y de accesibilidad; dotándola de infraestructura y equipamientos tal que se generen tendencias de asentamiento y consolidación, canalizando así el fenómeno de dispersión y teniendo siempre en cuenta las características minifundistas del Municipio.
- c) Garantizar la accesibilidad entre las distintas áreas potenciado la estructura viaria general y dotar de valor urbano a los ejes que atraviesan los núcleos, estructurando el acople con la red urbana secundaria.

- d) Protección del patrimonio arquitectónico histórico cultura y espacios naturales de valor paisajístico recreativo o ecológico.
- e) Tratamiento del área litoral con la articulación de las distintas zonas: agrícolas, acantilados, playas y zona de asentamiento. Con potenciación de usos pesqueros, industriales, residenciales y turísticos; generando nuevas actividades económicas y posibilidades de reinversión de los propios recursos municipales.
- f) Potenciar el núcleo urbano de Los Sauces vertebrando las distintas zonas, tal que a través de un trazado urbano más racional se logre optimizar las relaciones entre edificación y espacios públicos, propiciando así los valores tradicionales de la calle.
- g) Y en relación con lo anterior, tratamiento del paisaje urbano mediante inserción en la trama de elementos cualificadores del espacio construido, espacios abiertos y elementos vegetales que junto a otros hitos urbanos realcen los valores perspectivas de la calle.
- h) Conseguir la máxima homogeneidad urbana, evitando concentrar servicios y dotando de más accesibilidad y equipamiento a las áreas periféricas.
- i) Creación de suelo edificable en el núcleo de Los Sauces con implantación de servicios en zonas de menor rentabilidad agrícola, tal que se genere un mercado de suelo que compense en rentabilidad a la obtenida en los suelos cultivados.

B.7. CONCLUSIÓN.

Las NN.SS.92, previeron expansiones urbanísticas, tanto en suelo urbano no consolidado, mediante la delimitación de “unidades de ejecución” en suelos perimetrales a los núcleos urbanos y/o rurales carentes de la más mínima actuación urbanizadora, como en suelo urbanizable, sobre terrenos contiguos a la trama urbana de mayor extensión, de naturaleza agraria.

La superficie de suelo con uso residencial que se clasificó como suelo urbano sujeta al desarrollo de unidades de ejecución ascendió a 15,705 Has., sobre las que conforme a la ordenación pormenorizada prevista se pudieron haber ejecutado 154.491 m²e, que a razón de una media de 140 m²/vda suponen un total de **1.103 viviendas**.

La superficie de suelo con uso residencial que se clasificó como suelo urbanizable (apto para urbanizar) ascendió a 6,685 Has, sobre las que conforme a las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS.92 se pudieron haber ejecutado 34.191 m²e, y un total de **268 viviendas**.

El uso industrial se resolvió mediante la adscripción a este uso de un 30% aproximadamente del suelo correspondiente al sector urbanizable “Sector 1 El Poiso”, que suponía una superficie edificable bruta de 10.014 m² con una edificabilidad de 1 m²c/m²s.

Es decir, el suelo de expansión residencial ascendía a la cantidad de 22,39 Has, con una capacidad de implantación de 1.371 viviendas, lo que suponía el **43,08%** respecto a las **51,968 Has**, clasificadas como suelo urbano consolidado en las NN.SS.92.

En ninguna de las actuaciones de expansión previstas en las NN.SS.92 se ha iniciado las obras de urbanización, por lo que se puede concluir que **el nivel de ejecución es del 0%**. Solamente en la UED-1 ha sido aprobado el proyecto de reparcelación que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, así como el proyecto de urbanización, sin haberse iniciado las obras de urbanización (solo se ha suscrito el Acta de Replanteo).

COMPARACIÓN ENTRE LA ORDENACIÓN DEL PGO APROBADA INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL 14 DE MAYO DE 2008 Y LA PROPUESTA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

51

C.1. OBJETO.

El Avance del Plan General de Ordenación de San Andrés y Sauces se aprobó mediante Acuerdo Plenario adoptado en sesión celebrada el día 02 de septiembre de 2002. La aprobación inicial no se produjo hasta el 14 de mayo de 2008, tras numerosos avatares de índole judicial (Sentencia desestimatoria del T.S. en relación al deslinde de Costas), administrativos (entrada en vigor de diversa normativa y planes), ejecución del Proyecto de acondicionamiento de la carretera LP-1 en el tramo que afecta al Término Municipal, así como otras alteraciones derivadas de decisiones de gobierno.

La finalidad del presente apartado es describir y analizar comparativamente las determinaciones previstas en el documento aprobado inicialmente en el año 2008 respecto al presente documento del PGO redactado para su aprobación definitiva.

C.2. CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL 14 DE MAYO DE 2008 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL 2008 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.									
APROBACION INICIAL 14/05/2008				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA				VARIACIÓN	
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	SUP. (Ha)	%
Suelo Urbano Consolidado (SUCU)	1,31	558.995	55,90	Suelo Urbano Consolidado (SUCU)	1,18	502.541	50,25	-5,65	-10,10
Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU)	0,24	103.927	10,39	Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU)	0,12	50.350	5,04	-5,36	-51,55
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)	0,06	27.335	2,73	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO)	0,11	46.414	4,64	1,91	69,80
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)	0,44	186.348	18,63	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO)	0,10	44.155	4,42	-14,22	-76,31
Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD)	0,18	77.932	7,79					-7,79	-100,00
Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)	0,06	26.357	2,64					-2,64	-100,00
Suelo Rústico Asentamiento Agrícola (RAG)	0,05	19.526	1,95					-1,95	-100,00
Suelo Rústico Asentamiento Rural (RAR)	1,79	765.625	76,56	Suelo Rústico Asentamiento Rural (SRAR)	1,68	718.512	71,85	-4,71	-6,15
Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (RPI)	0,86	365.778	36,58	Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (SRPI)	1,88	803.581	80,36	43,78	119,69
Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)	1,25	533.337	53,33	Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)	1,31	559.675	55,97	2,63	4,94
Suelo Rústico de Protección Agrícola Costera (RPA-3c)	0,33	139.211	13,92					-13,92	-100,00
Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)	10,62	4.541.911	454,19	Suelo Rústico de Protección Agrícola (SRPAG)	10,03	4.279.491	427,95	-26,24	-5,78
Suelo Rústico de Protección Costera (RPL)	0,54	231.016	23,10					-23,10	-100,00
Suelo Rústico de Protección de Entornos (RPE)	0,41	175.577	17,56	Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPEN)	0,28	118.352	11,84	-5,72	-32,59
Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC)	0,00	2.070	0,21	Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU)	0,01	3.764	0,38	0,17	81,84
Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)	3,42	1.460.862	146,09	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)	2,22	945.967	94,60	-51,49	-35,25
Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)	78,44	33.534.273	3.353,43	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	81,08	34.605.775	3.460,58	107,15	3,20
TOTAL	100,00	42.750.080	4.275,01	TOTAL	100,00	42.678.577	4.267,86	-7,15	0,00

- (1) Se produce una reducción del suelo urbano consolidado (SUCU) inicialmente reconocido, al haberse eliminado las zonas que carecían de red de evacuación de aguas residuales, o bien presentaban una estructura netamente rural.
- (2) El suelo urbano no consolidado (SUNCU) se reduce en más del 50% respecto a las previsiones iniciales, al reclasificarse a suelo urbanizable las áreas interiores de la trama urbana, independientemente de haberse desclasificado los ámbitos de Las Lomadas y la zona de Bajamar en el de Los Sauces.
- (3) Si bien se recategoriza a urbanizable no ordenado el Sector de Ensanche Oeste de San Andrés, se introduce el Sector Industrial de Las Lomadas con ordenación incorporada, lo que arroja un incremento de esta clase y categoría de suelo respecto a la aprobación inicial.
- (4) Las previsiones de crecimiento inicialmente contempladas en la ordenación urbanística se han visto notablemente mermadas por diferentes razones.
- (5) Atendiendo a los criterios expresados en las comisiones de seguimiento por la DGU, se eliminan la totalidad de las áreas de suelo urbanizable diferido (SUNSD).
- (6) La categoría RPT desaparece de la ordenación atendiendo a los criterios derivados del PIOLP y de la propia DGU.
- (7) El único Asentamiento Agrícola de El Fondo (RAG-3.1), atendiendo a los criterios de la DGU, se recategoriza a asentamiento rural con crecimiento "cero".
- (8) El reconocimiento y delimitación de los asentamientos rurales han sufrido múltiples alteraciones a lo largo de la formación del Plan en base a los criterios de la DGU, habiéndose producido una reducción respecto al documento aprobado inicialmente en el año 2008, del 6,15%.
- (9) El enorme incremento producido viene motivado a que se han cuantificado en esta última fase documental del PGO la superficie ocupada por la red viaria de nivel intermedio, así como la red viaria agrícola de carácter estructural.

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

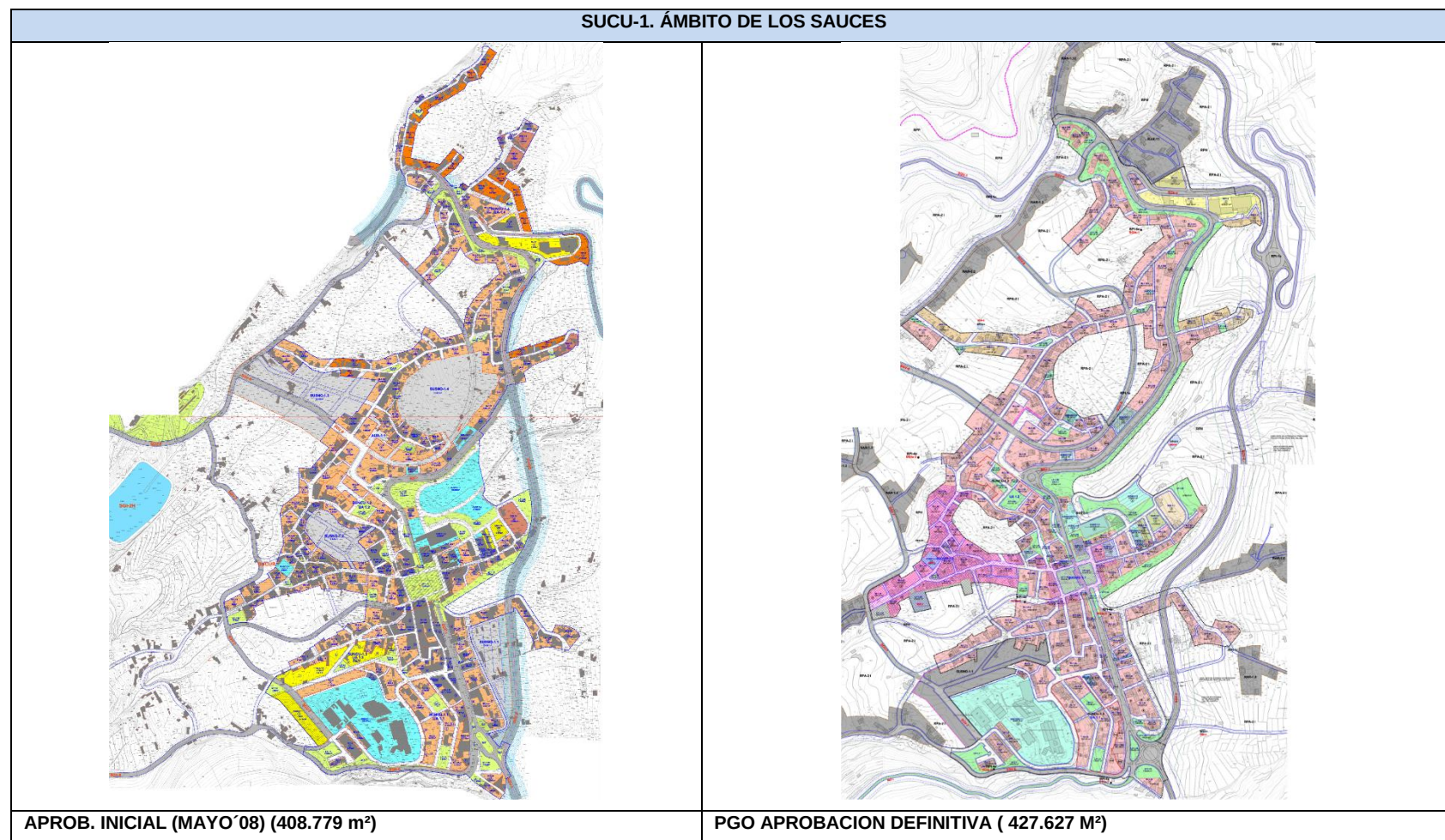
53

- (10) La mayor superficie que se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica (SRPH), respecto al documento aprobado inicialmente en el año 2008, viene motivado por los criterios adoptados por el Consejo Insular de Aguas de La Palma para el reconocimiento de los terrenos vinculados a la red hidrográfica insular.
- (11) El suelo rústico que se categorizó de protección agrícola-costera, es decir, los terrenos doblemente categorizados, han desaparecido en la cuantificación superficial en estas últimas fases de tramitación del PGO.
- (12) Si incrementamos las 13,92 Has, correspondientes al suelo categorizado de protección agrícola costera en la aprobación inicial, observamos que no se produce prácticamente disminución alguna en el suelo categorizado en la fase de aprobación definitiva como suelo rústico de protección agrícola (SRPAG).
- (13) El suelo rústico categorizado exclusivamente de protección costera (RPL) ha desaparecido en estas últimas fases documentales del PGO, al superponerse a otra categoría de suelo rústico en todos los casos.
- (14) Atendiendo a lo acordado en la última COTMAC de fecha 29/10/2015 se recategorizó una superficie de 11,84 Has a suelo rústico de protección natural de Interés Ecológico y Monteverde Degradado (RPN-3^{IE}M).
- (15) El incremento de superficie de suelo adscrito a la subcategoría de suelo rústico categorizado de Protección Cultural (SRPCU) en esta fase de aprobación definitiva respecto al documento que resultó aprobado inicialmente en el año 2008, viene motivado por la incorporación de los terrenos de entorno de la Cueva Búcara en Las Lomadas. Asimismo se ha realizado un ajuste en la delimitación del suelo adscrito a esta subcategoría en el recinto de protección del Calvario de San Andrés.
- (16) Se produce un incremento de suelo rústico de Protección Paisajística (SRPP) derivado de la zonificación Bb1.4 PORN (Interés Paisajístico) del PIOLP de todo el litoral del municipio, que comprende no solo los acantilados sino los espacios agrícolas adyacentes de coronación.
- (17) Independientemente de que una parte de suelo rústico de protección de entornos (RPE) de la parte alta del interfluvio de Las Lomadas se haya recategorizado a suelo rústico de protección natural, se han producido a lo largo de la tramitación determinados reajustes que justifican el incremento del 0,18% respecto al suelo rústico de protección natural (RPN) categorizado en el documento aprobado inicialmente en el año 2008.

C.3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

C.3.1. AMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.							
SUELO URBANO CONSOLIDADO							
APROBACION INICIAL 14/05/2008				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA			
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha
Ámbito Los Sauces (SUCU-1)	73,13	408.779	40,88	Ámbito Los Sauces (SUCU-1)	85,09	427.627	42,76
Ámbito San Andrés (SUCU-2)	8,76	48.945	4,89	Ámbito San Andrés (SUCU-2)	8,65	43.459	4,35
Ámbito El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3)	6,76	37.786	3,78	Ámbito El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3)	6,26	31.455	3,15
Ámbito Las Lomadas (SUCU-4)	11,36	63.485	6,35				
TOTAL	100,00	558.995	55,90	TOTAL	6,26	502.541	50,25

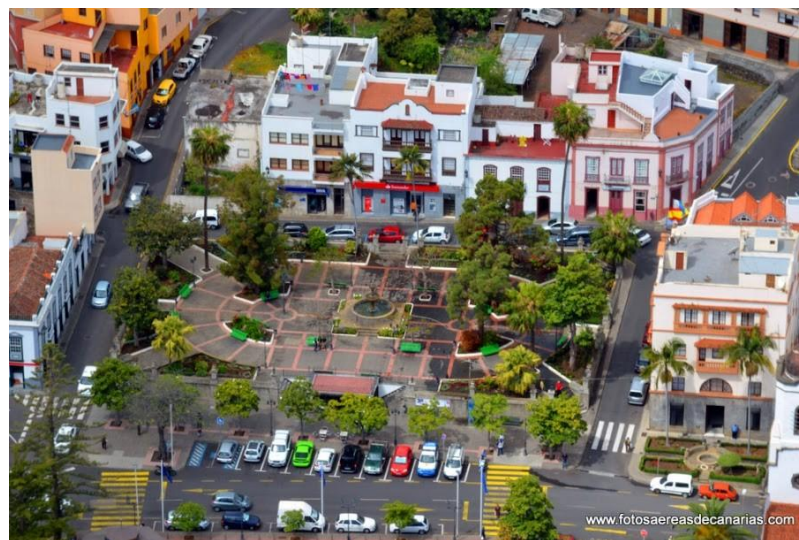


Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

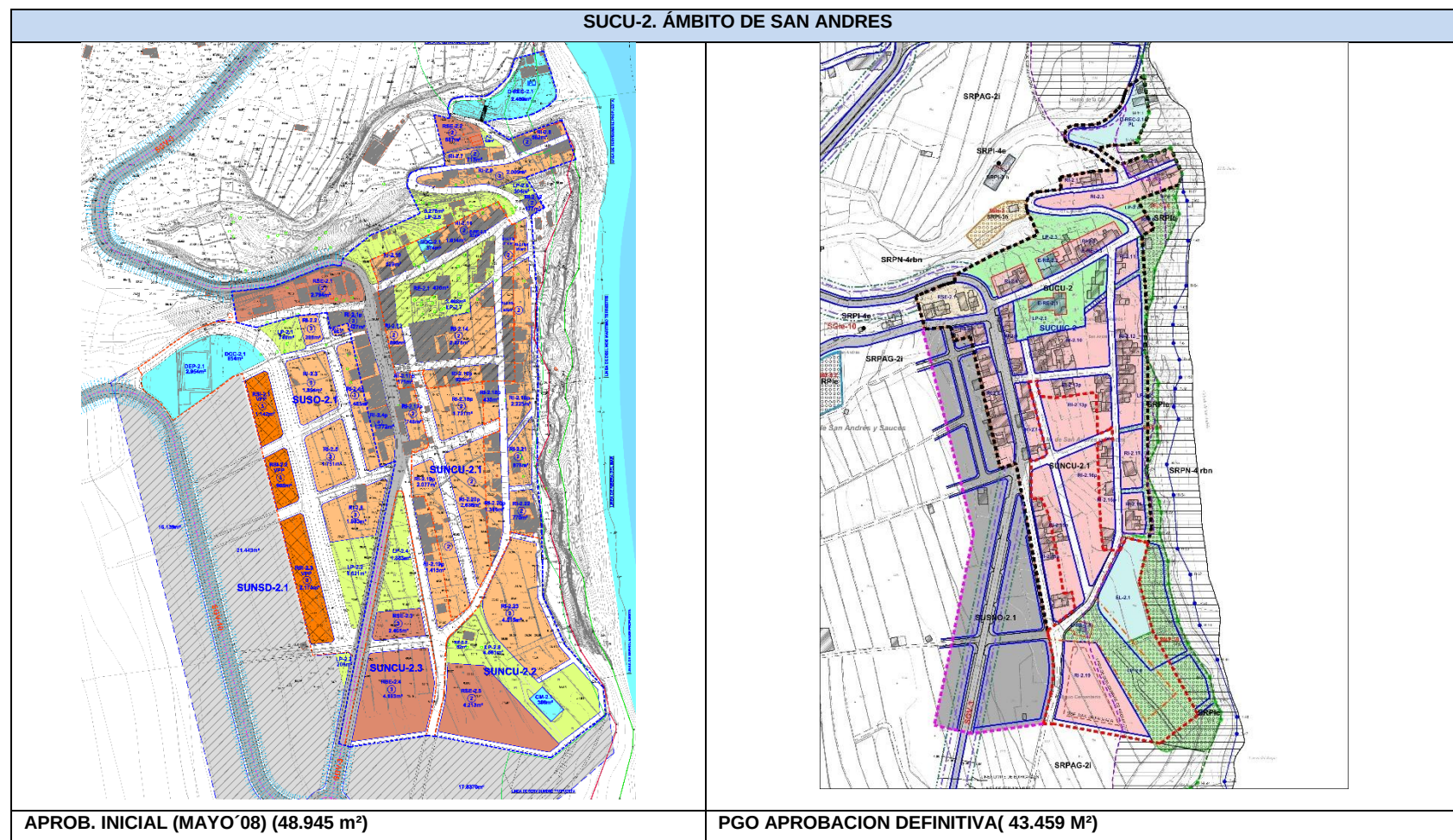
56

(SUCU-1) ÁMBITO DE LOS SAUCES

El suelo urbano consolidado clasificado y categorizado como tal en el ámbito urbano de Los Sauces en la fase de aprobación inicial es sensiblemente menor a la recogida en el documento actual de aprobación definitiva, y ello a pesar de haberse desclasificado los suelos de Ramírez y Bajamar por carecer de red de saneamiento. Tal incremento de 1,88 Has, que supone el 4,59 % de la superficie inicialmente reconocida, se debe a la previsión de un sistema perimetral de espacios libres públicos que actúan como elementos de articulación de la trama urbana con el suelo rústico circundante, independientemente de otros ajustes menores en la profundidad edificable y otros espacios intersticiales.



Vista aérea del área de centralidad del ámbito urbano de Los Sauces: Plaza de Montserrat, Parque Antonio Herrera y Avda. de Los Sauces.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

58

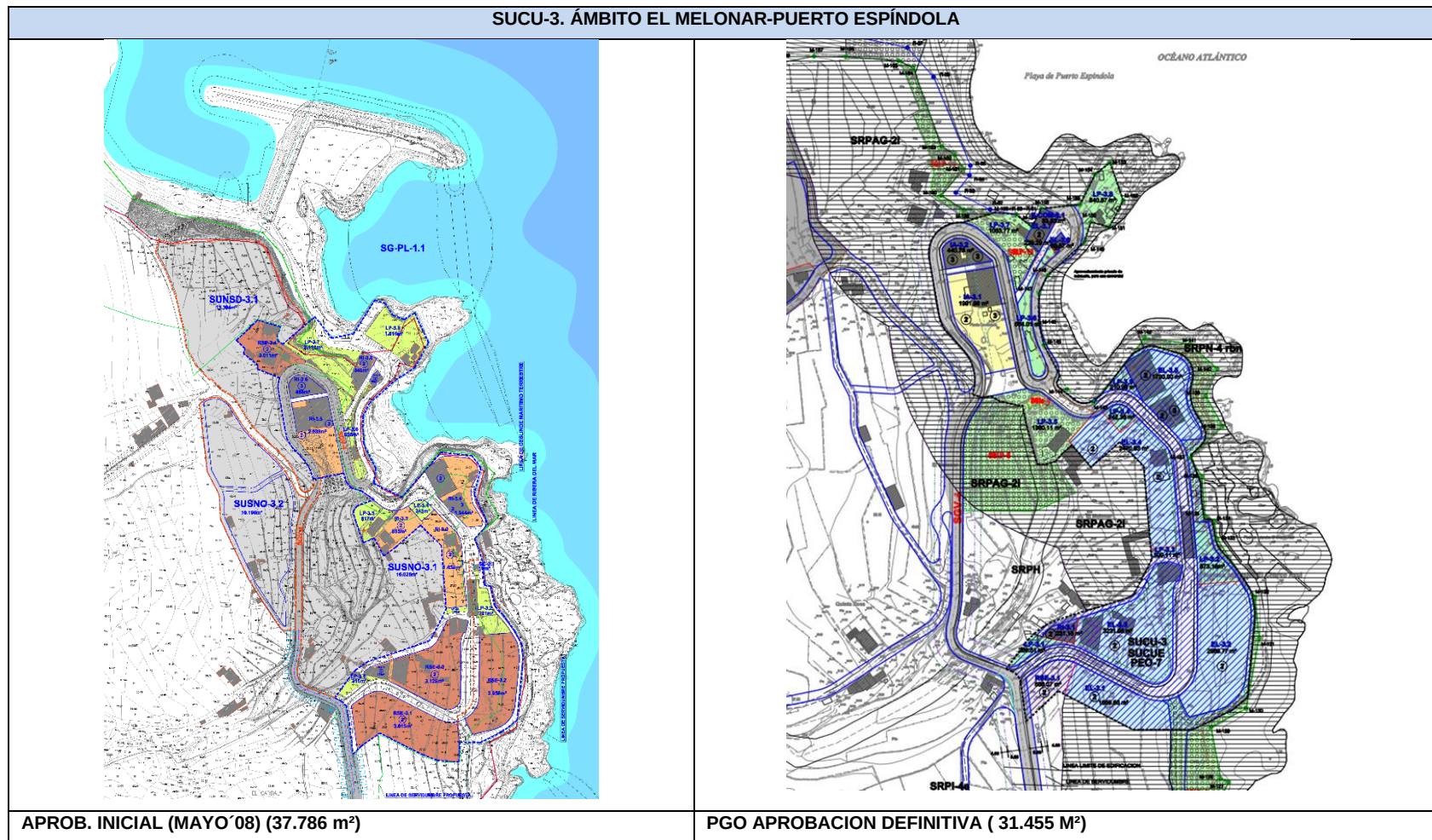
(SUCU-2) ÁMBITO DE SAN ANDRÉS

Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, el ámbito urbano consolidado de San Andrés (SUCU-2) se reduce en el documento redactado para aprobación definitiva en 5.486 m², por condicionamientos derivados del PIOLP que se corresponden con:

- Unidades de zona RSE-2.2 y LP-2.4, que se reclasifican a suelo rústico.
- Unidad de zona RSE-2.1 que se reduce.



Vista aérea de la Villa de San Andrés desde el Norte y desde el Oeste.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

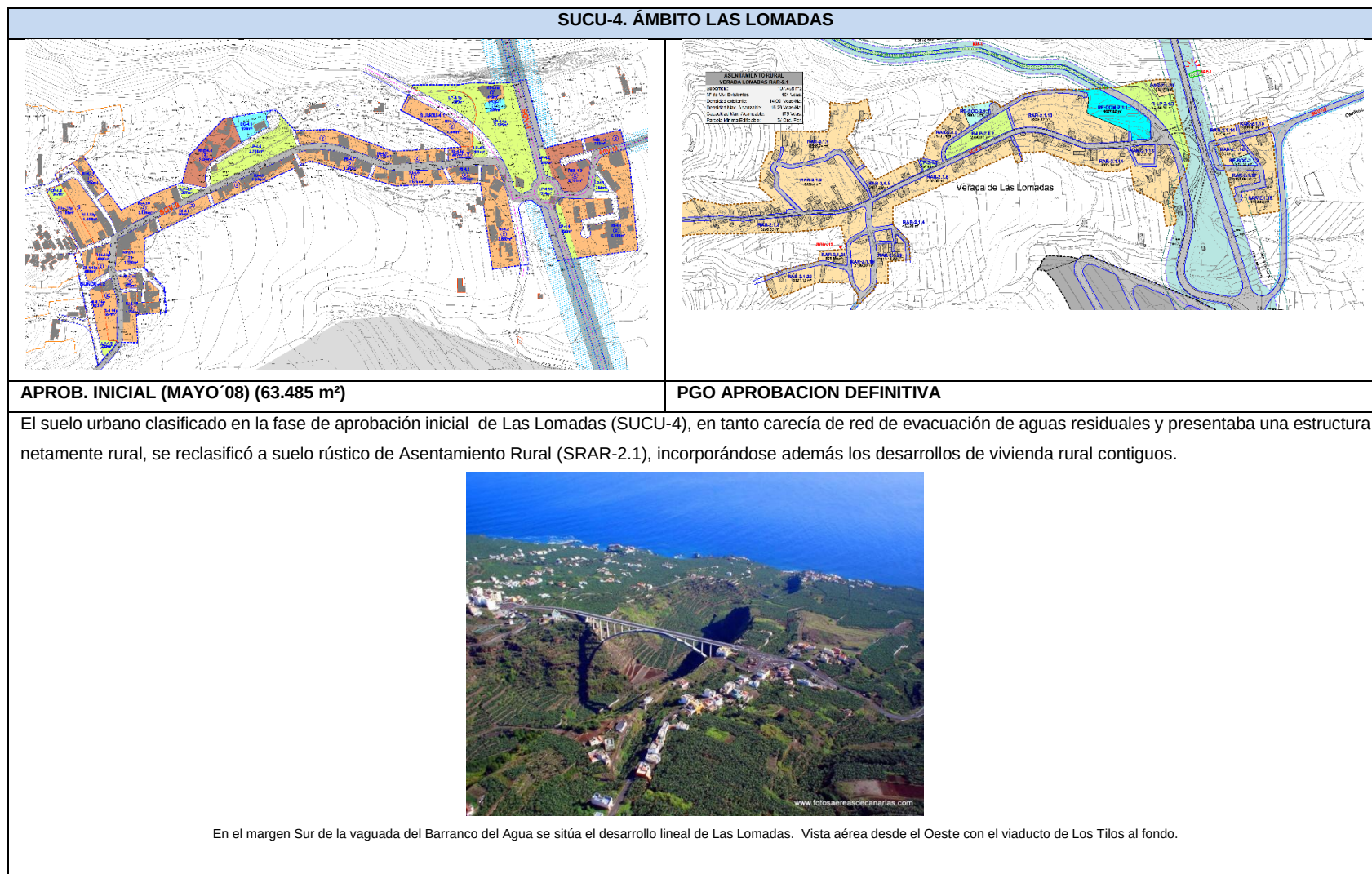
60

SUCU-3. ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA

Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, el ámbito urbano consolidado de El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3) se reduce en el documento redactado para aprobación definitiva en 6.331 m², fundamentalmente por condicionamientos derivados del PIOLP que se corresponden con:

- Se recortan los espacios libres públicos LP-3.7 y LP-3.8, que se clasifican como Sistema General Libre Público (SGLP-11)
- La zona RSE-3.4 se reclasifican a suelo rústico.
- Se recorta la unidad de zona RI-3.3 que se reclasifica a suelo rústico agrícola intensiva (SRPAG-2i).
- Se recorta la unidad de zona RSE-3.1, que se reclasifican una parte como Equipamiento del litoral (EL-3.1) y otra a suelo rústico agrícola intensivo (SRPAG-2i).
- Se reclasifican todas las unidades de zona de tipología residencial a Equipamiento del litoral (EL), motivado por las Sentencias DESESTIMATORIAS resueltas ambas por Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (Sección Primera) de fechas **27 de abril de 2005** y **21 de abril de 2009** que resuelve los Recursos presentados por el Ayuntamiento de San Andrés y Sauces al Ministerio de Medio Ambiente, referente al Expediente de Deslinde de Dominio Público de dicho Término Municipal, y concretamente respecto al **trazado de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, en relación a los núcleos urbanos litorales denominados "San Andrés" y "Puerto Espíndola-El Melonar"**, establece dicha línea de servidumbre a 100 metros de la línea de ribera del mar en este área, contrariamente a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes desde el año 1992. Como consecuencia de lo cual, y puesto que el carácter de suelo urbano es incuestionable en razón de las obras de urbanización que en ejecución de las NNSS92 realizó el Cabildo Insular de La Palma, habrá de condicionarse su uso por el PGO a las limitaciones derivadas de la legislación de Costas.





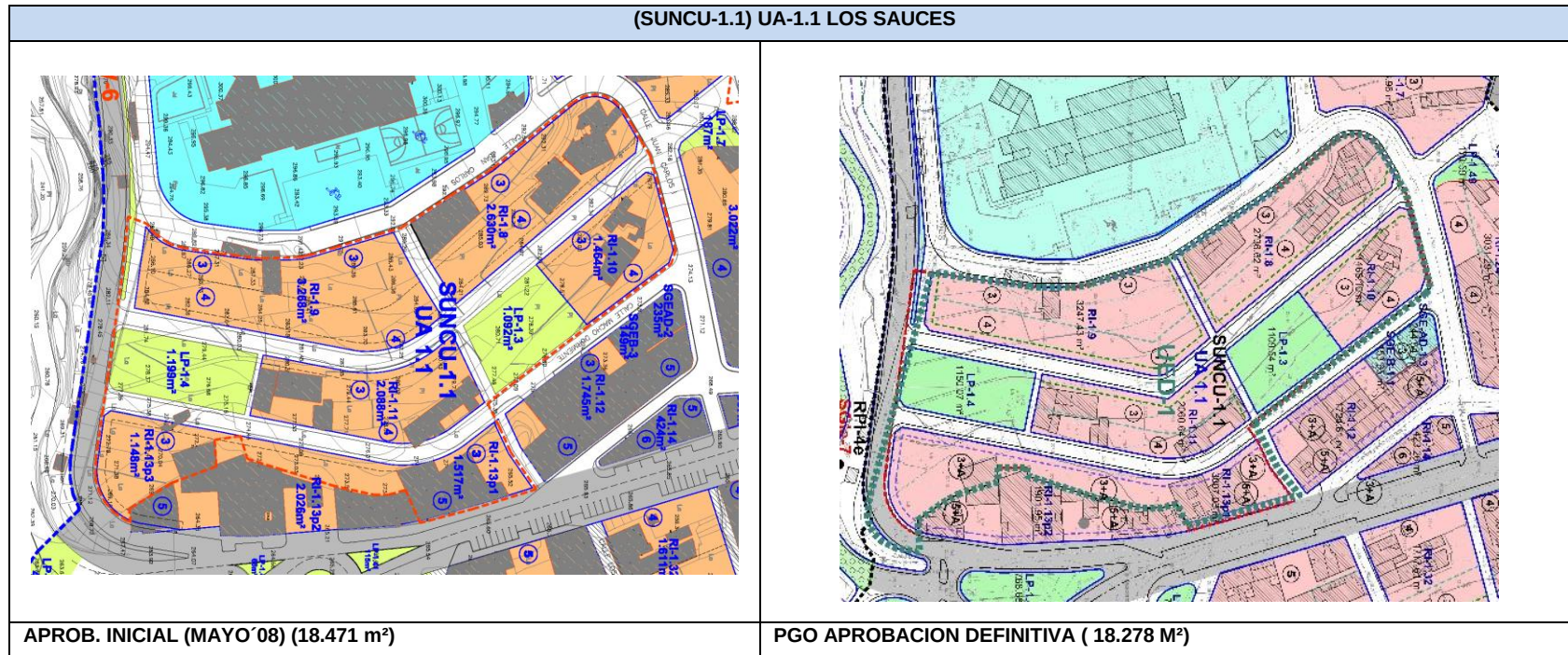
C.3.2. ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Como conclusión podemos afirmar que el nivel de ejecución de las unidades de ejecución, tanto delimitadas como propuestas es prácticamente el 0 %, en tanto las obras de urbanización no se han iniciado materialmente en la UED-1 y en las restantes no se ha formulado iniciativa alguna de desarrollo.

A continuación se establece la delimitación comparativa y análisis entre las unidades de ejecución en suelo urbano recogidas en el documento de Aprobación Inicial del PGO, aprobado en Sesión Plenaria celebrada el 14 de mayo de 2008 y las previsiones de ordenación urbanística en el presente PGO:

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.							
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
APROBACION INICIAL 14/05/2008				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA			
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha
Ámbito Macho Durmiente (SUNCU-1.1)	17,77	18.471	1,85	Ámbito Macho Durmiente (SUNCU-1.1)	36	18.278	1,83
Ámbito El Barranquito (SUNCU-1.2)	7,78	8.090	0,81	Ámbito El Barranquito (SUNCU-1.2)	18	8.823	0,88
Ámbito Los Salones (SUNCU-1.3)	22,60	23.483	2,35	Ámbito San Andrés-Norte (SUNCU-2.1)	46	23.249	2,32
Ámbito Bajamar (SUNCU-1.4)	10,67	11.090	1,11				
Ámbito San Andrés-Norte (SUNCU-2.1)	8,80	9.150	0,92				
Ámbito San Andrés-Este (SUNCU-2.2)	14,94	15.526	1,55				
Ámbito San Andrés-Oeste (SUNCU-2.3)	8,75	9.096	0,91				
Ámbito Verada Lomadas Parte Baja (SUNCU-4.1)	3,71	3.860	0,39				
Ámbito Verada Lomadas Parte Alta (SUNCU-4.2)	4,97	5.161	0,52				
TOTAL	100,00	103.927	10,39	TOTAL	100,00	50.350	5,04

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

(SUNCU-1.1) UA-1.1 LOS SAUCES

La diferencia de 193 m² entre la superficie que figura en el documento del PGO aprobado inicialmente en el año 2008 y la recogida en el presente Plan General se debe a meros ajustes de cartografía.

Se encuentra aprobado el proyecto de urbanización.

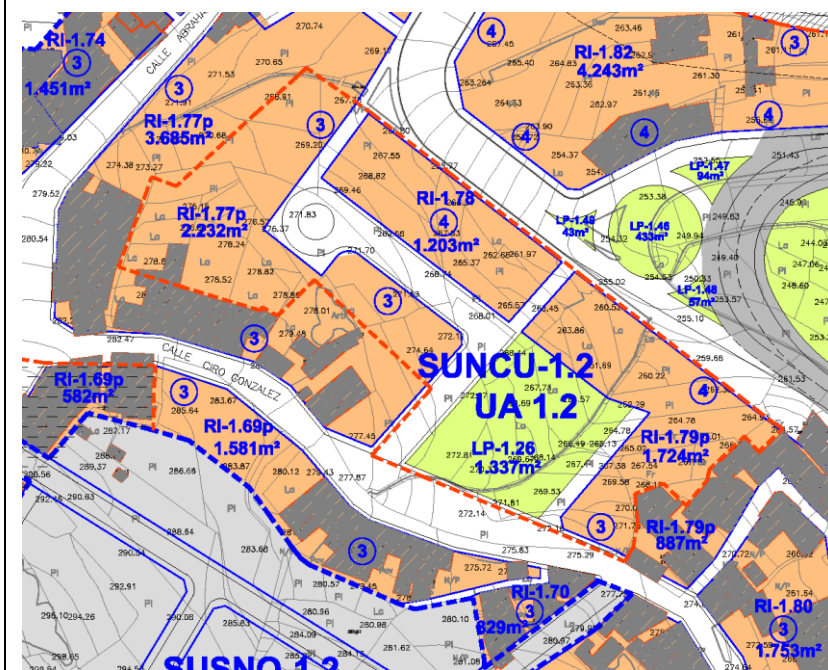
Se han mantenido estrictamente las condiciones de ordenación previstas en las NN.SS.92 vigentes.

Se encuentra en proceso de ejecución de las obras de urbanización, al haberse suscrito el Acta de Replanteo de las mismas.

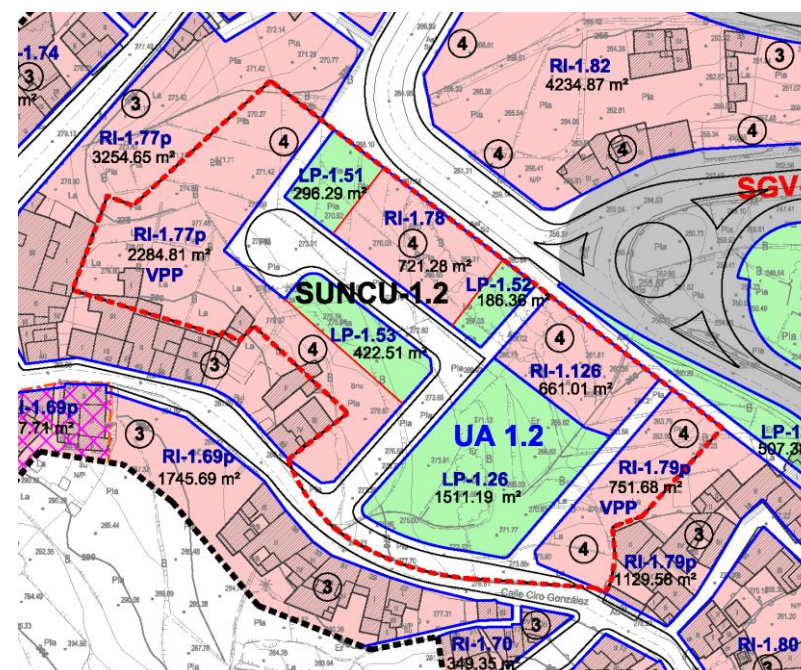
En el siguiente cuadro se establece sintéticamente los hitos de tramitación de los expedientes de Reparcelación y Urbanización de la UED-1 Macho Durmiente, formulados en desarrollo y ejecución de las NN.SS.92 vigentes.

	PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UED-1 "MACHO DURMIENTE"	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UED-1 "MACHO DURMIENTE"
INICIO DE EXPEDIENTE	22 DE FEBRERO DE 2008	
PUBLICACIÓN BOP	Nº50 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2008	
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	24 DE FEBRERO DE 2008	
APROBACIÓN INICIAL	24 DE OCTUBRE DE 2011	15 DE FEBRERO DE 2012
PUBLICACIÓN BOP	Nº 192 DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2011	Nº 31 DE FECHA 05 DE MARZO DE 2012
PUBLICACIÓN PERIÓDICO EL DIA	3, 9 Y 11 DE NOVIEMBRE DE 2011	
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	3, 5 Y 7 DE NOVIEMBRE DE 2011	
APROBACIÓN DEFINITIVA	21 DE OCTUBRE DE 2013	23 DE OCTUBRE DE 2013
PUBLICACIÓN BOP	Nº 159 DE 4 DE DICIEMBRE DE 2013	Nº 159 DE 4 DE DICIEMBRE DE 2013
PUBLICACIÓN PERIÓDICO EL DIA	28 DE OCTUBRE DE 2013	28 DE OCTUBRE DE 2013
PUBLICACIÓN PERIÓDICO DIARIO DE AVISOS	29 DE OCTUBRE DE 2013	29 DE OCTUBRE DE 2013
INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD	4 DE NOVIEMBRE DE 2014	
INSCRIPCIÓN EN LA GERENCIA DEL CATASTRO	FINALIZÓ EN MARZO DE 2016.	

(SUNCU-1.2) UA-1.2. ÁMBITO EL BARRANQUITO.



DOCUMENTO DE APROB. INICIAL '08 (8.090 m²)



PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (8.823 m²)

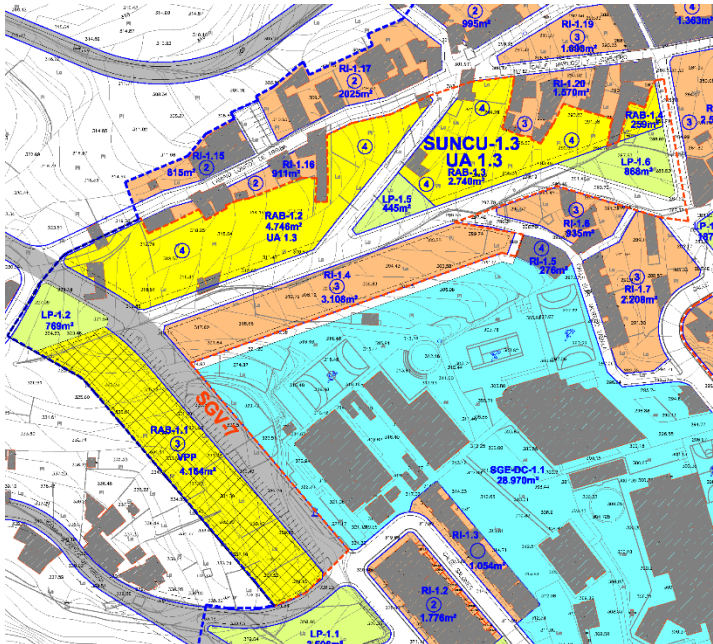
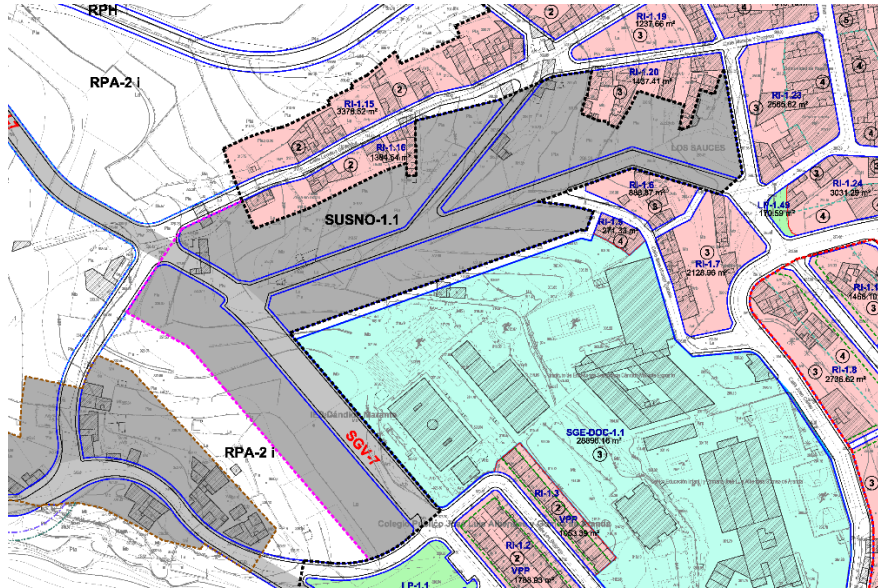
Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

(SUNCU-1.2) UA-1.2. ÁMBITO EL BARRANQUITO

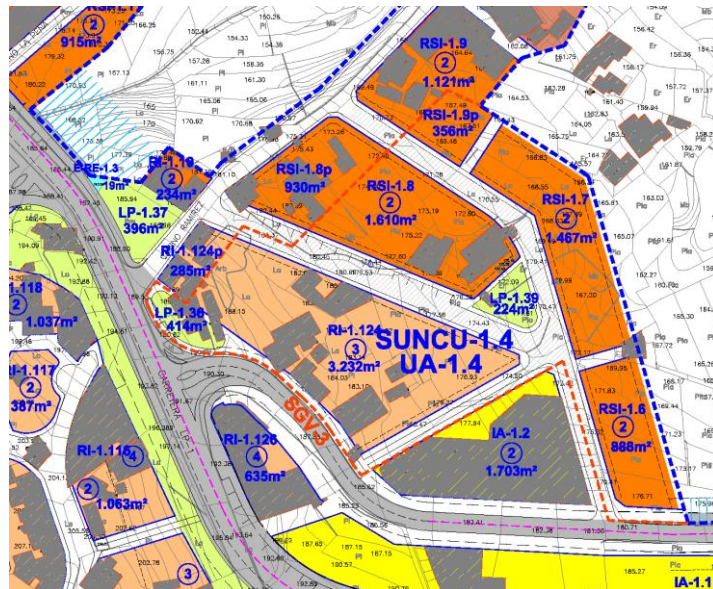
Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, el ámbito urbano no consolidado de El Barranquito (SUNCU-1.2) ha sufrido una ligera ampliación para atender lo requerido por los servicios técnicos de la DGU y el correspondiente acuerdo de la COTMAC, así como por una alegación admitida. Asimismo se ha realizado una reordenación derivada de las sugerencias que al respecto realizaron los servicios técnicos del Ayuntamiento de San Andrés y Sauces.



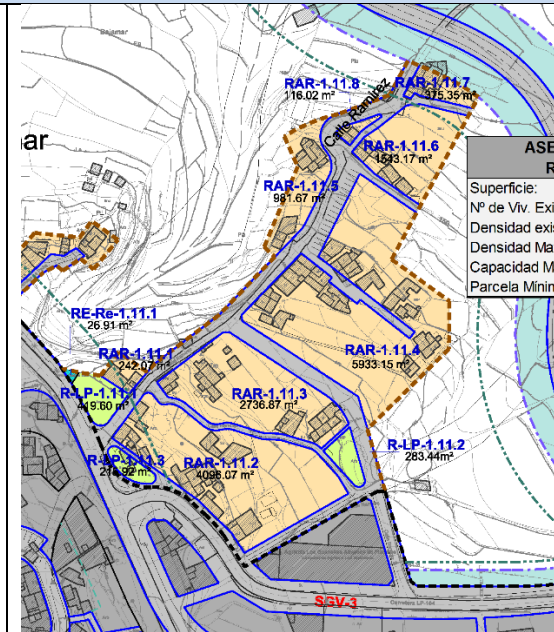
Vista aérea de los terrenos incorporados a la unidad de Actuación denominada El Barranquito (SUNCU-1.2)

(SUNCU-1.3) ÁMBITO LOS SALONES.	
	
DOCUMENTO DE APROB. INICIAL '08 (23.483 m²)	PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (22.180 m²)
(SUNCU-1.3) ÁMBITO LOS SALONES.	
Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, el ámbito urbano no consolidado de Los Salones (SUNCU-1.3) ha sido reclasificado a Suelo Urbanizable Sectorizado no ordenado (SUSNO-1.1) por indicación de los servicios técnicos de la DGU. Asimismo se disminuye ligeramente la superficie de la referida unidad de actuación por meros ajustes de bordes.	

(SUNCU-1.4) ÁMBITO BAJAMAR.



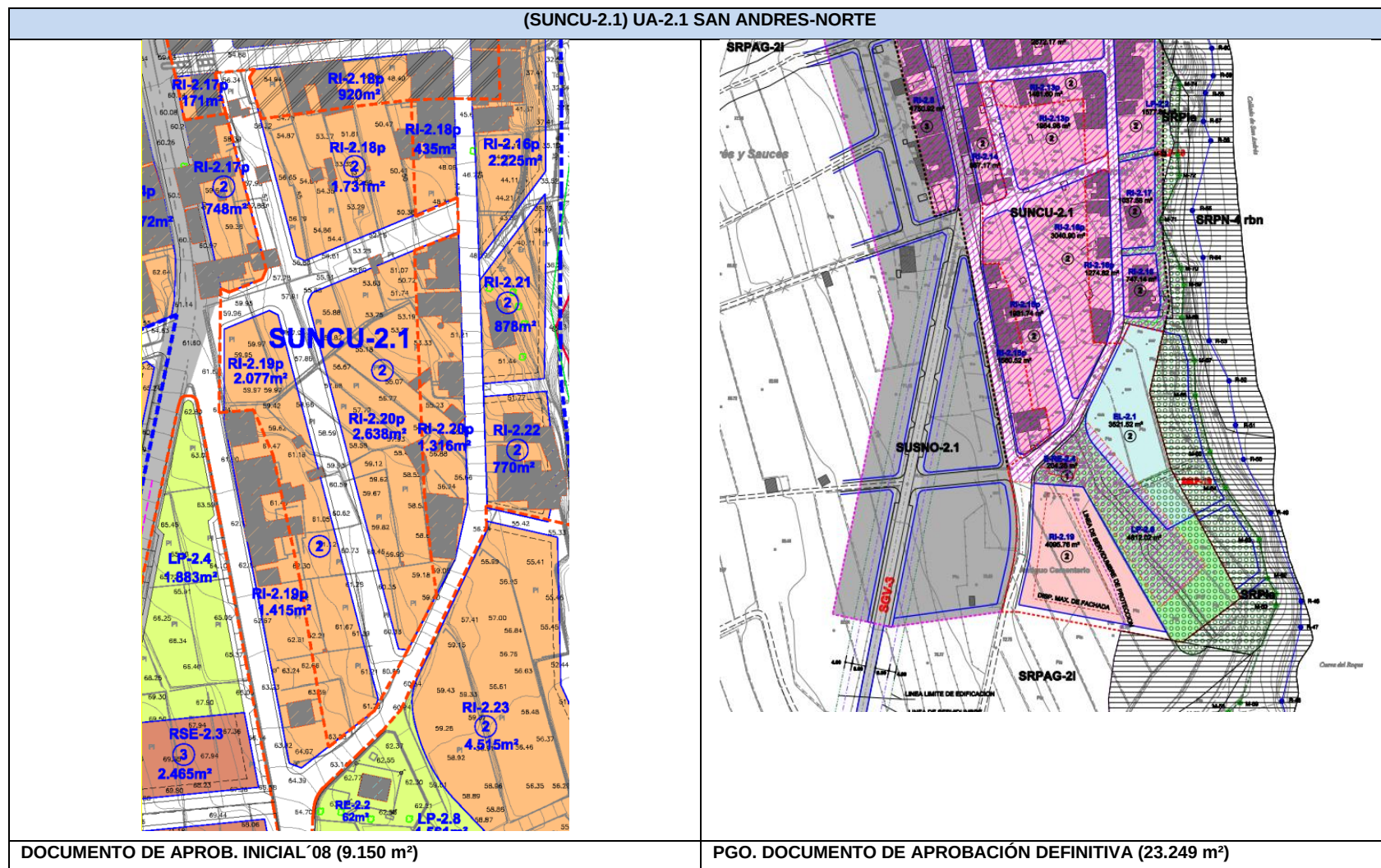
DOCUMENTO DE APROB. INICIAL´08 (11.090 m²)



PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(SUNCU-1.4) ÁMBITO BAJAMAR.

El suelo urbano no consolidado clasificado en la fase de aprobación inicial, en tanto carecía de red de evacuación de aguas residuales y presentaba una estructura netamente rural, se reclasificó a suelo rústico de Asentamiento Rural (SRAR-1.11) y de protección agraria intensiva (RPa-2i), incorporándose además los desarrollos de vivienda rural contiguos. El asentamiento rural se reordena en base a los obligados criterios de mantenimiento del carácter rural de la zona.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

70

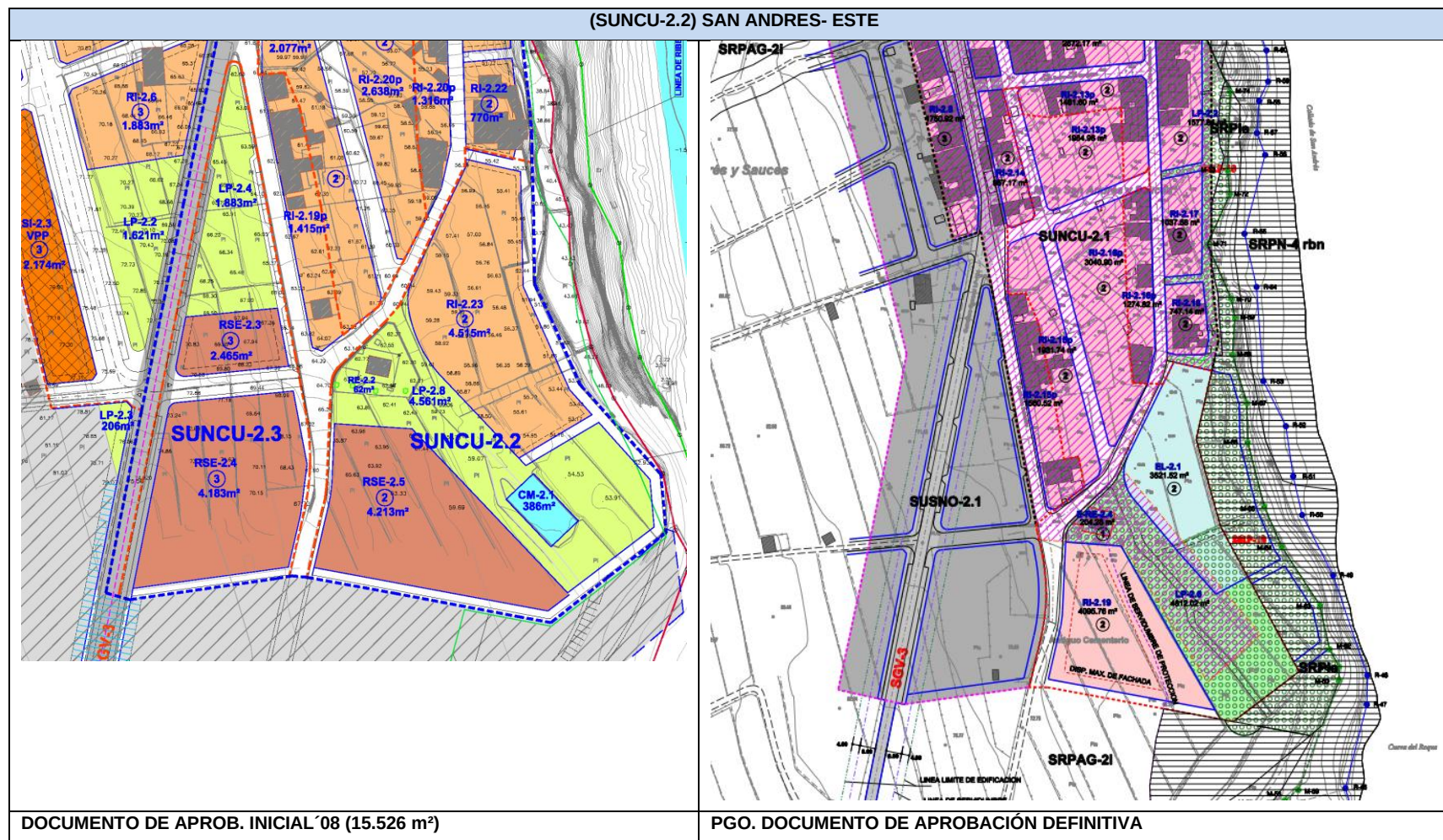
(SUNCU-2.1) UA-2.1 SAN ANDRES-NORTE

Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, en el ámbito urbano de San Andrés se producen en el documento de aprobación definitiva las siguientes alteraciones:

- La delimitación del ámbito urbano no consolidado SUNCU-2.1, inicialmente previsto, por indicaciones del Cabildo Insular de la Palma, se extiende hacia el Sur incorporando la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés.
- El SUNCU-2.2., que comprendía la Plaza y Ermita de San Sebastián, el antiguo Cementerio de San Andrés y los terrenos adyacentes situados por debajo de la Calle de El Medio hasta el cantil costero, desaparece al incorporarse una parte de dichos terrenos al SUNCU-2.1, y otra parte se reclasifica a suelo rústico reservado para el Sistema General de Espacio Libre Público "Parque Litoral de San Andrés (SGLP-10)".
- El SUNCU-2.3., se reclasifica a suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-2.1 "Sector Ensanche San Andrés".

La totalidad de las referidas modificaciones derivan de los informes y acuerdos de la Ponencia Técnica Occidental y de la COTMAC, así como del Cabildo Insular.





Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

(SUNCU-2.2) SAN ANDRES-ESTE

Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, en el ámbito urbano de San Andrés se producen en el documento de aprobación definitiva las siguientes alteraciones:

- La delimitación del ámbito urbano no consolidado SUNCU-2.1, inicialmente previsto, por indicaciones del Cabildo Insular de la Palma se extiende incorporando la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés.
- El SUNCU-2.2., que comprendía la Plaza y Ermita de San Sebastián, el antiguo Cementerio de San Andrés y los terrenos adyacentes situados por debajo de la Calle de El Medio hasta el cantil costero, desaparece al incorporarse una parte de dichos terrenos al SUNCU-2.1, y otra parte se reclasifica a suelo rústico reservado para el Sistema General de Espacio Libre Público "Parque Litoral de San Andrés (SGLP-10)".
- El SUNCU-2.3., se reclasifica a suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-2.1 "Sector Ensanche San Andrés".

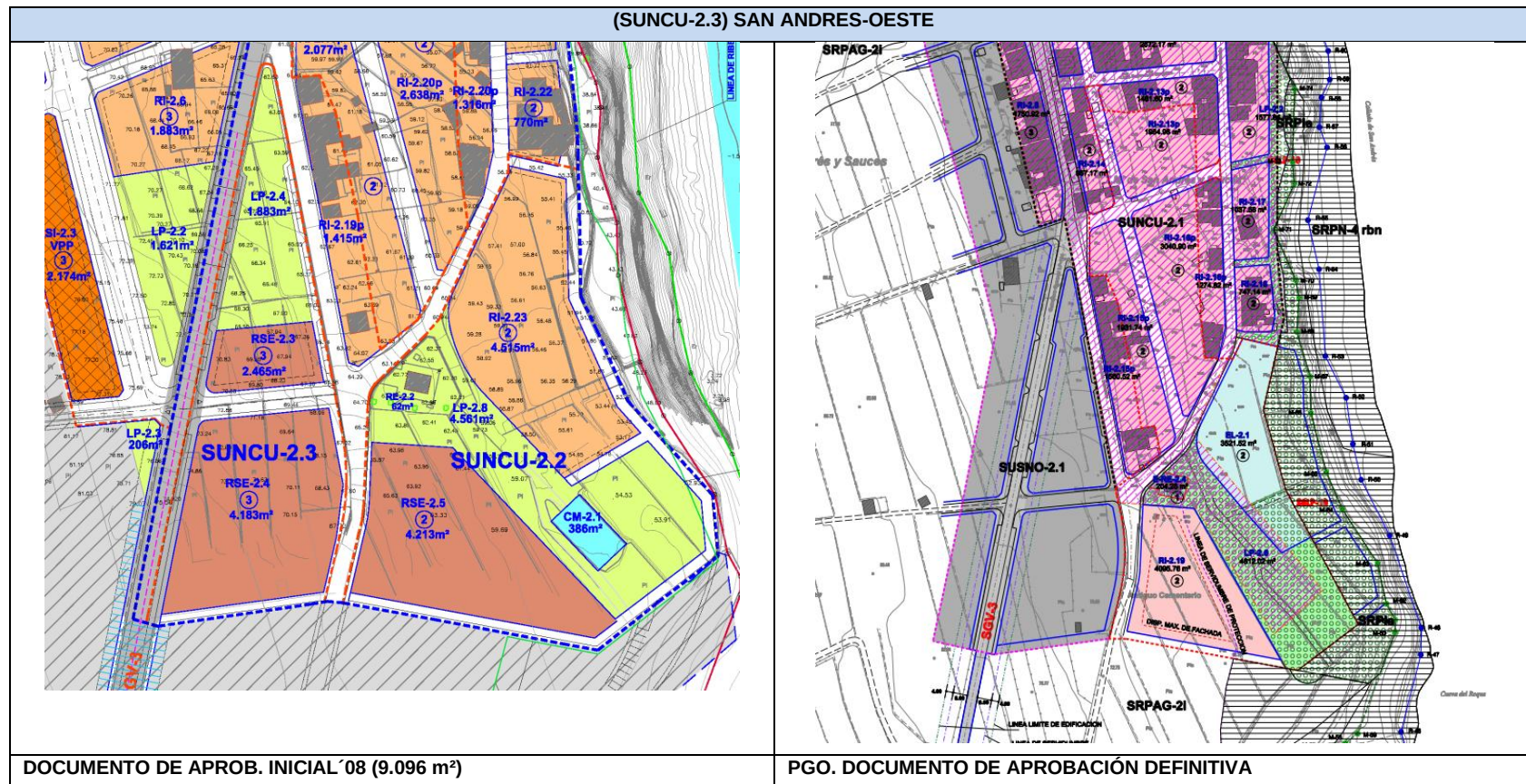
La totalidad de las referidas modificaciones derivan de los informes y acuerdos de la Ponencia Técnica Occidental y de la COTMAC, así como del Cabildo Insular.



Vista de la Ermita de San Sebastián



Vista interior del recinto almenado del antiguo Cementerio de San Andrés



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

(SUNCU-2.3) SAN ANDRES-OESTE

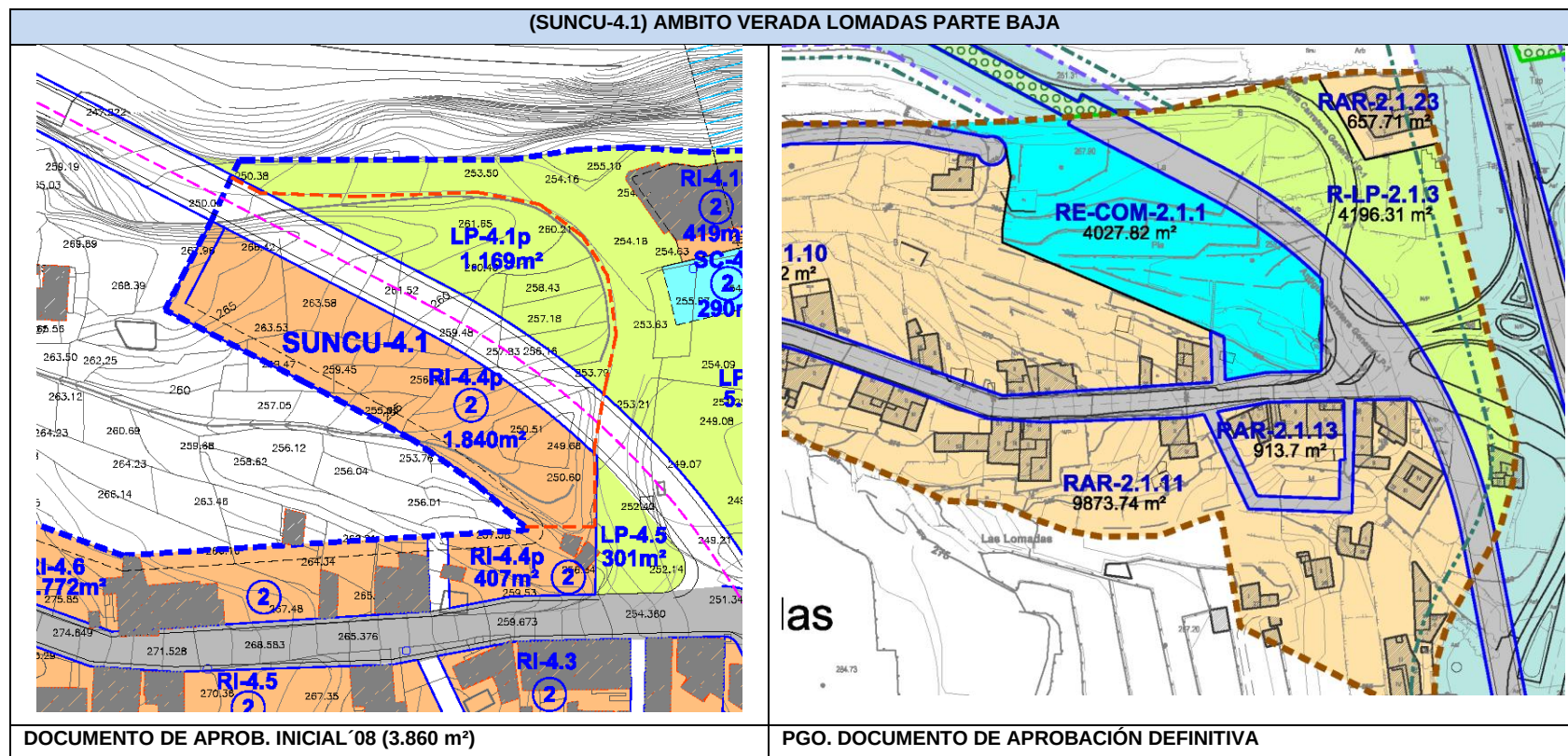
Respecto al documento Aprobado Inicialmente del PGO, en el ámbito urbano de San Andrés se producen en el documento de aprobación definitiva las siguientes alteraciones:

- La delimitación del ámbito urbano no consolidado SUNCU-2.1, inicialmente previsto, por indicaciones del Cabildo Insular de la Palma se extiende incorporando la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés.
- El SUNCU-2.2., que comprendía la Plaza y Ermita de San Sebastián, el antiguo Cementerio de San Andrés y los terrenos adyacentes situados por debajo de la Calle de El Medio hasta el cantil costero, desaparece al incorporarse una parte de dichos terrenos al SUNCU-2.1, y otra parte se reclasifica a suelo rústico reservado para el Sistema General de Espacio Libre Público "Parque Litoral de San Andrés (SGLP-10)".
- El SUNCU-2.3., se reclasifica a suelo urbanizable sectorizado no ordenado SUSNO-2.1 "Sector Ensanche San Andrés".

La totalidad de las referidas modificaciones derivan de los informes y acuerdos de la Ponencia Técnica Occidental y de la COTMAC, así como del Cabildo Insular.



En primer plano aparecen los terrenos situados en la parte Sur del ámbito inicialmente recogido SUNCU-2.3.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

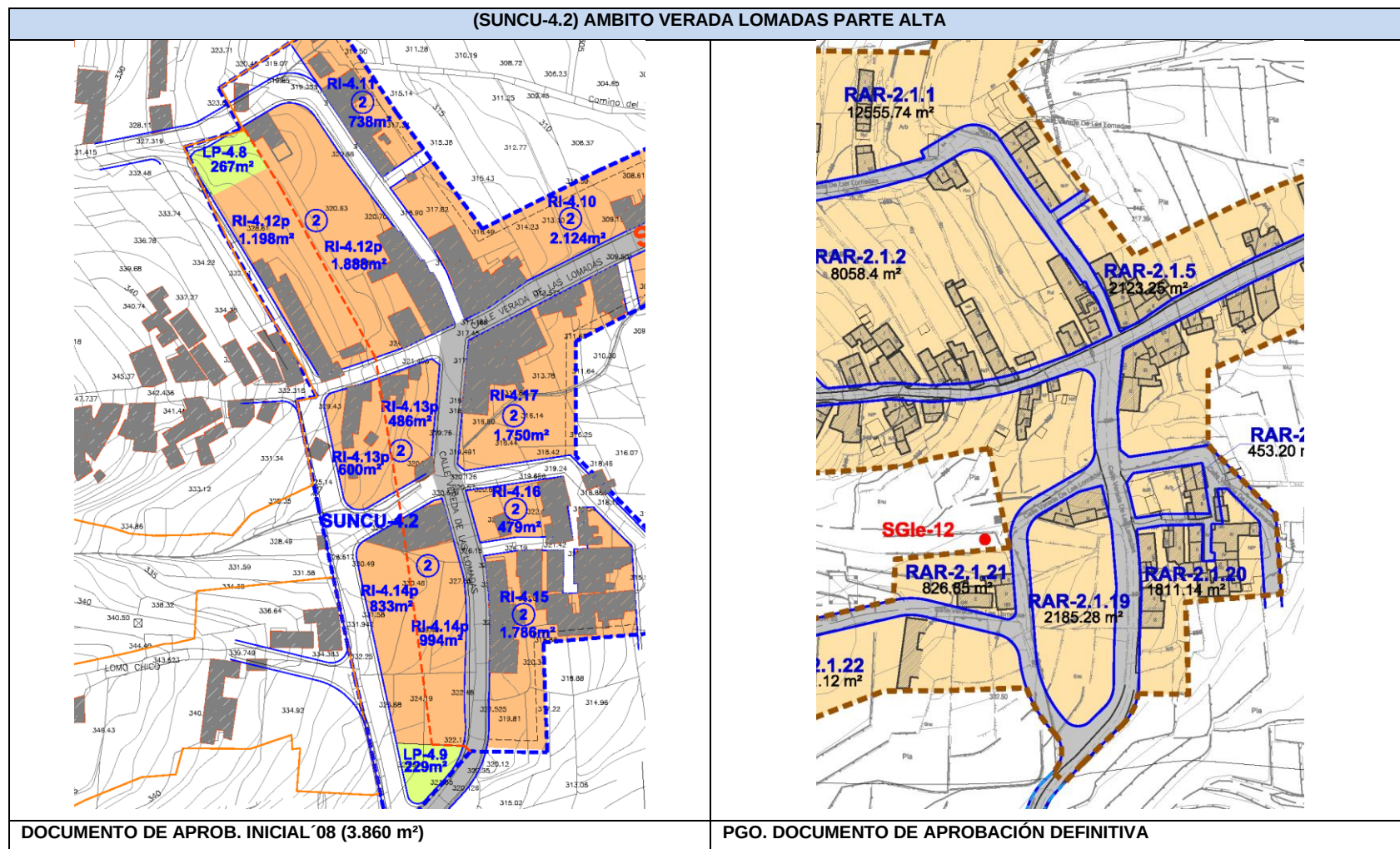
76

(SUNCU-4.1) AMBITO VERADA LOMADAS PARTE BAJA

El suelo urbano clasificado en la fase de aprobación inicial de Las Lomadas (SUNCU-4.1), en tanto carecía de red de evacuación de aguas residuales y presentaba una estructura netamente rural, se reclasificó a suelo rústico de Asentamiento Rural (SRAR-2.1), incorporándose además los desarrollos de vivienda rural contiguos.



En el margen Sur de la vaguada del Barranco del Agua se sitúa el desarrollo lineal de Las Lomadas. Vista aérea desde el Sureste con el viaducto de Los Tilos al fondo.



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

78

(SUNCU-4.2) AMBITO VERADA LOMADAS PARTE ALTA

El suelo urbano clasificado en la fase de aprobación inicial de Las Lomadas (SUNCU-4.2), en tanto carecía de red de evacuación de aguas residuales y presentaba una estructura netamente rural, se reclasificó a suelo rústico de Asentamiento Rural (SRAR-2.1), incorporándose además los desarrollos de vivienda rural contiguos.



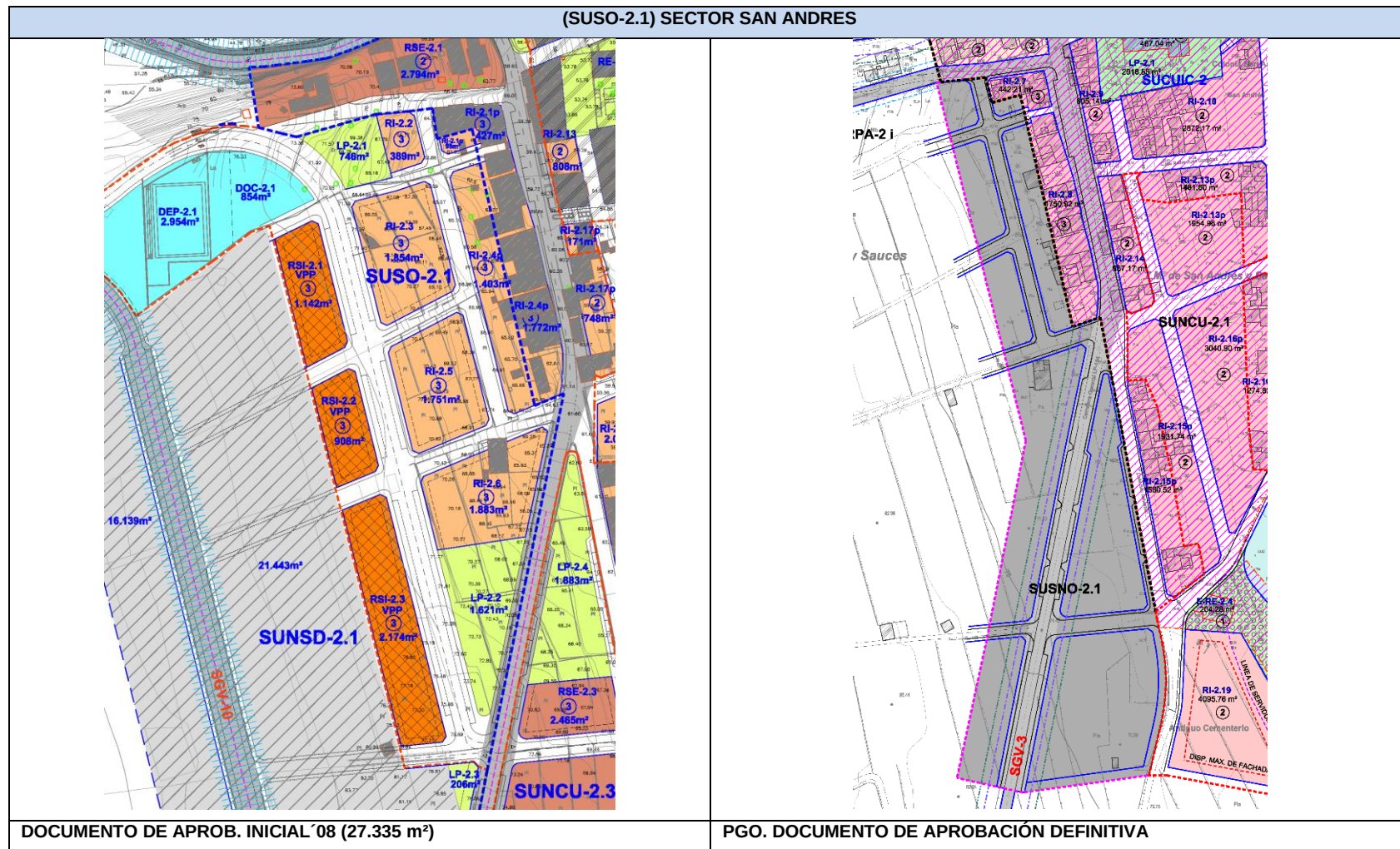
En el margen Sur de la vaguada del Barranco del Agua se sitúa el desarrollo lineal de Las Lomadas. Vista aérea desde el Sur con la parte alta de Los Sauces al fondo.

C.4. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SECTORES URBANIZABLES.

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES DE SUELO RÚSTICO ENTRE LAS NN.SS.92 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.							
SUELO URBANIZABLE							
APROBACION INICIAL 14/05/2008				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA			
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE Ha
Sector San Andrés (SUSO-2.1)	9,37	27.335	2,73	Sector Industrial Las Lomadas (SUSO-4.1)	51,25	46.414	4,64
Sector Los Saues. Lomitos de Abajo (SUSNO-1.1)	4,78	13.932	1,39	Sector Ensanche Oeste-Los Saues (SUSNO-1.1)	24,49	22.180	2,22
Sector Los Saues. Sector zona interior entre C/ Ciro González, C/ Las Toscas, C/ Trasera y C/ La Calle (SUSNO-1.2)	3,86	11.248	1,12	Sector Ensanche San Andrés (SUSNO-2.1)	24,26	21.975	2,20
Sector Los Saues. Zona interior comprendida entre la C/ Abraham Martín, Camino El Poiso y Camino Lomo López de Arriba (SUSNO-1.3)	12,66	36.928	3,69				
Sector Los Saues. Hoya Grande (SUSNO-1.4)	10,94	31.913	3,19				
Sector El Puerto (SUSNO-3.1)	5,50	16.025	1,60				
Sector El Puerto (SUSNO-3.2)	3,50	10.196	1,02				
Sector Las Lomadas (SUSNO-4.1)	22,67	66.106	6,61				
San Andrés (SUNSD-2.1)	22,43	65.414	6,54				
El Puerto (SUNSD-3.1)	4,29	12.518	1,25				
TOTAL	100,00	291.615	29,16	TOTAL	100,00	90.569	9,06

Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

80



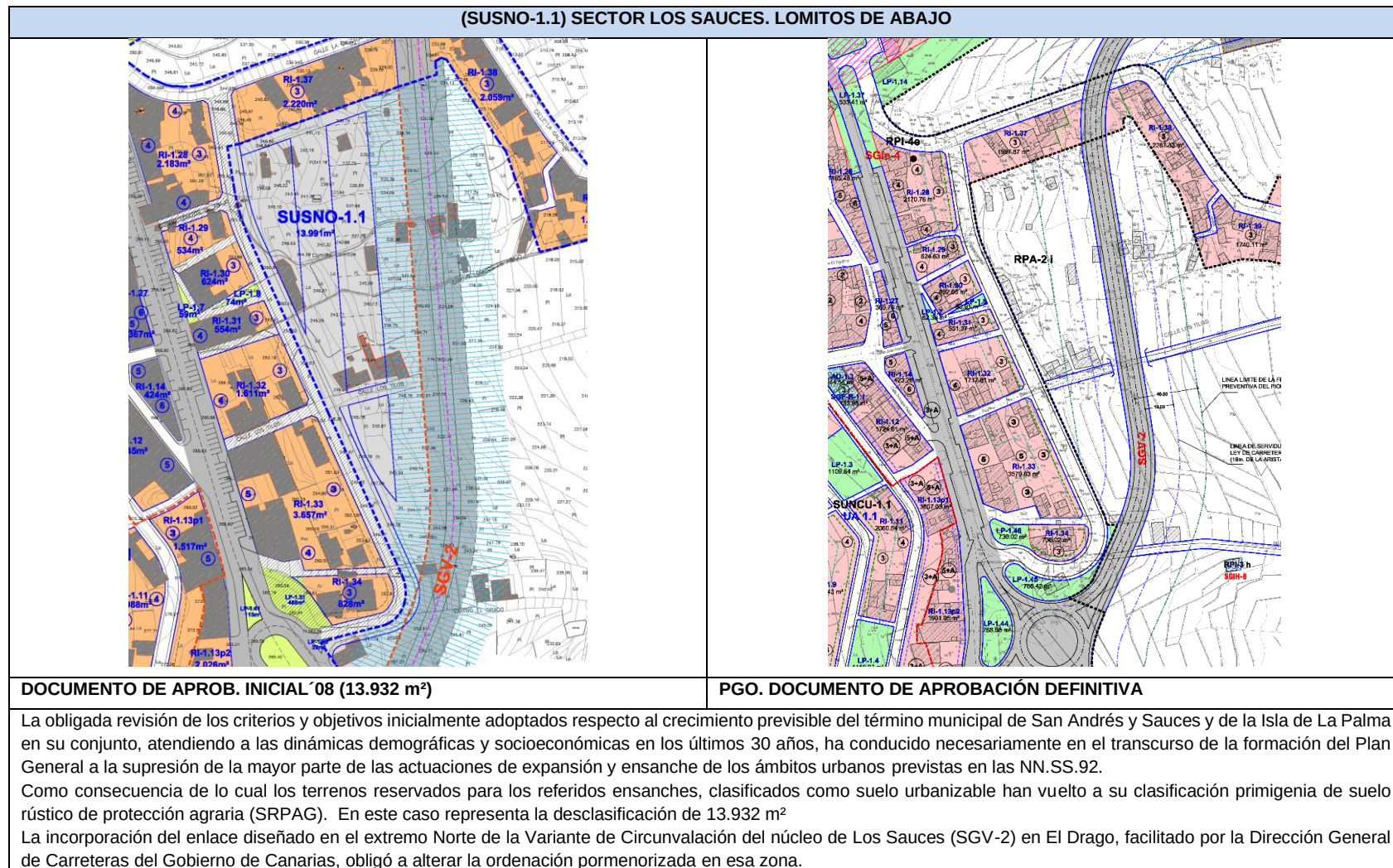
(SUSO-2.1) SECTOR SAN ANDRES

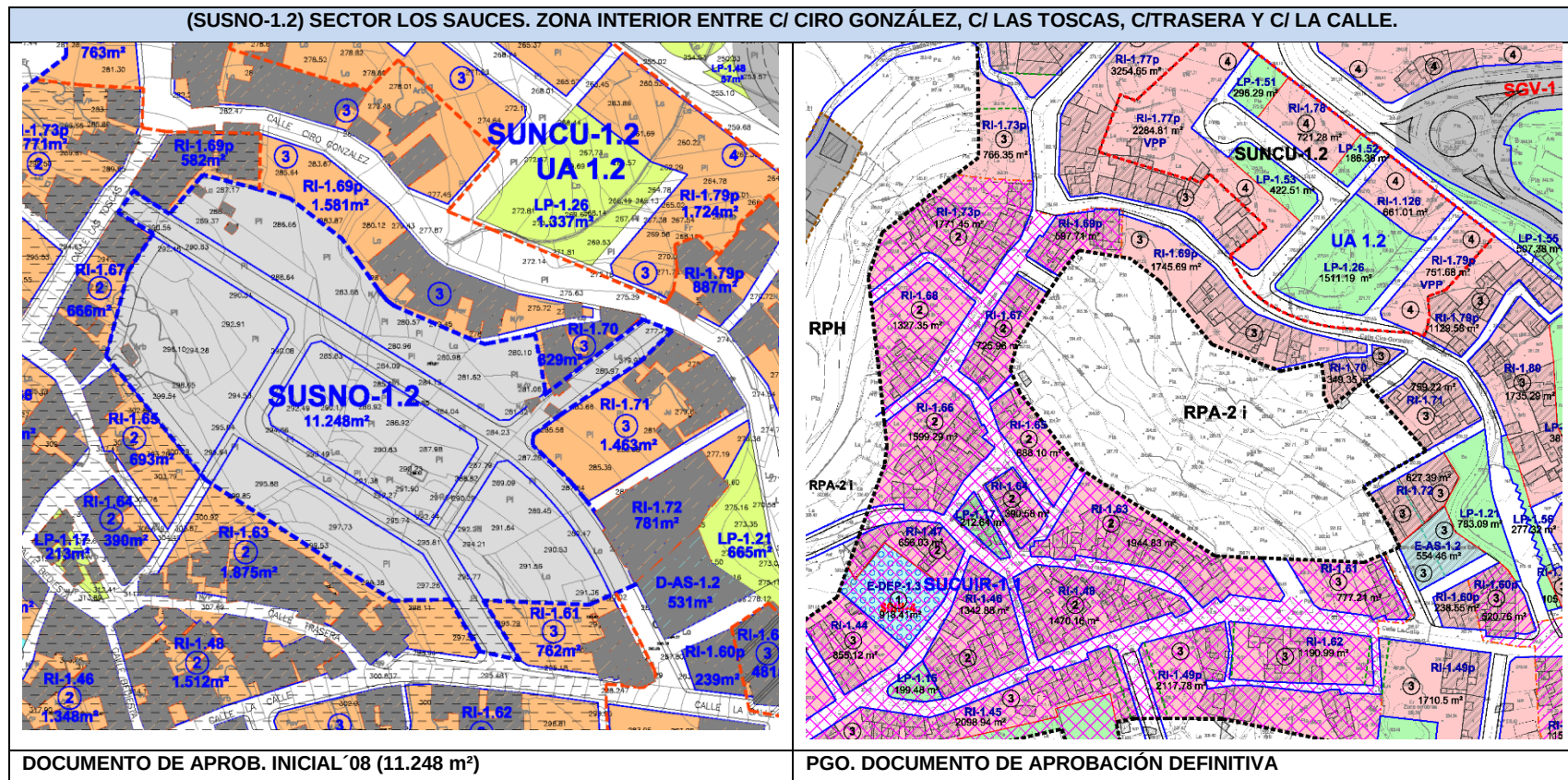
En el documento del PGO que resultó aprobado inicialmente en el año 2008 se reclasificaron los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución propuesta UEP-5 de las NN.SS.92 como suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO-2.1). En el documento de aprobación definitiva este sector se recategoriza a Suelo Urbanizable No Ordenado, denominándose Sector Ensanche San Andrés (SUSNO-2.1. Tal decisión viene motivada fundamentalmente en atención a la demanda de los propietarios respecto a la carga impositiva del IBI a que habían estado sometidos estos terrenos, que actualmente se mantiene.

La desaparición de la vía prevista de conexión entre la carretera LP-1 en Las Lomadas y el núcleo de San Andrés por “La Atalaya” (SGV-10), que disponía de proyecto, y los criterios de aplicación de la DOG 67 y del propio PIOLP en relación al crecimiento previsible en la ordenación obligaron a su redelimitación. Asimismo, se vio aconsejable no prever su ordenación pormenorizada atendiendo a las perspectivas a medio plazo de crecimiento futuro del municipio.

En tal sentido se incorpora al sector urbanizable de ensanche del núcleo urbano de San Andrés los terrenos adyacentes a la carretera LP-104 y el espacio triangular existente entre ésta y la calle San Sebastián, excluyéndose los terrenos estructurados sobre la vía eliminada “Las Lomadas-San Andrés”, que se reclasifican a suelo rústico de protección agraria (SRPAG).

Como consecuencia de lo cual se ha producido una reducción de las reservas de suelo para la expansión y ensanche del ámbito urbano de San Andrés de 5.360 m², es decir, un 19,60% de la inicialmente prevista.





DOCUMENTO DE APROB. INICIAL´08 (11.248 m²)

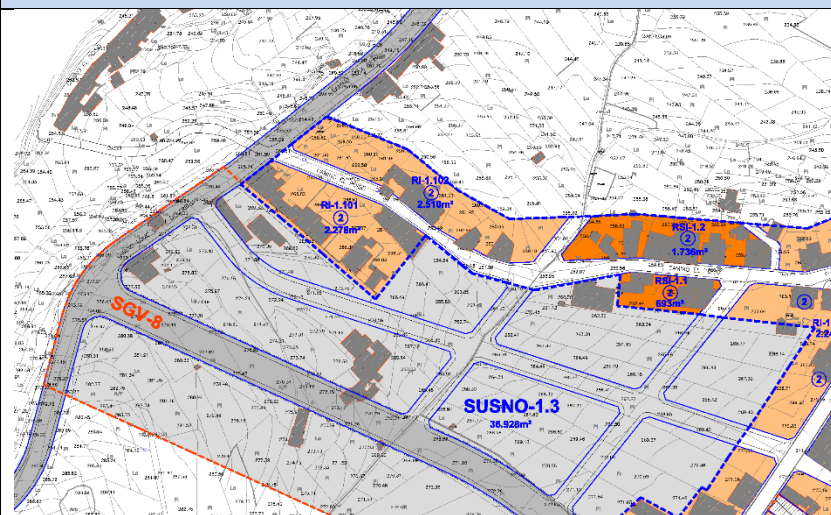
PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(SUSNO-1.2) SECTOR LOS SAUCES. ZONA INTERIOR ENTRE C/ CIRO GONZÁLEZ, C/ LAS TOSCAS, C/TRASERA Y C/ LA CALLE.

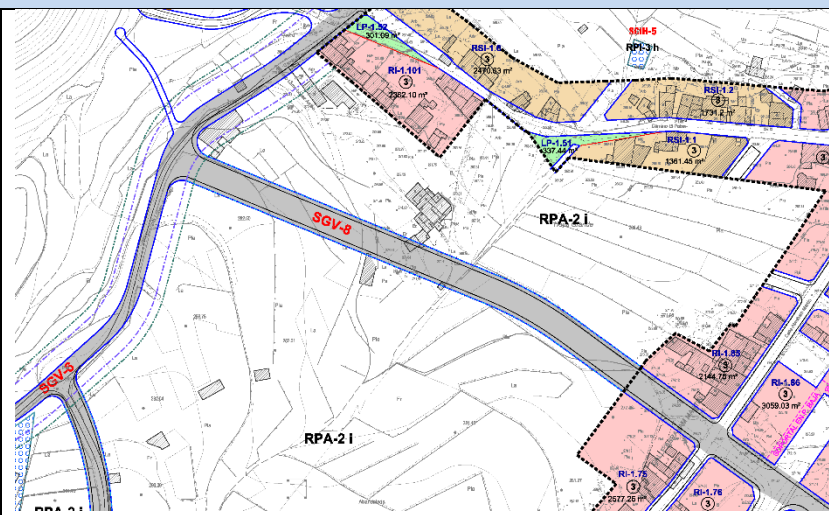
La obligada revisión de los criterios y objetivos inicialmente adoptados respecto al crecimiento previsible del término municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en su conjunto, atendiendo a las dinámicas demográficas y socioeconómicas en los últimos 30 años, ha conducido necesariamente en el transcurso de la formación del Plan General a la supresión de la mayor parte de las actuaciones, previstas en las NN.SS.92 de expansión y ensanche de los ámbitos urbanos.

Como consecuencia de lo cual los terrenos reservados para los referidos ensanches, clasificados como suelo urbanizable han vuelto a su clasificación primigenia de suelo rústico de protección agraria (SRPAG). En este caso representa la desclasificación de **11.248 m²**

(SUSNO-1.3) LOS SAUCES. SECTOR ZONA INTERIOR COMPRENDIDA ENTRE LA C/ ABRAHAM MARTÍN, CAMINO EL POISO Y CAMINO LOMO LÓPEZ DE ARRIBA.



DOCUMENTO DE APROB. INICIAL '08 (36.928 m²)



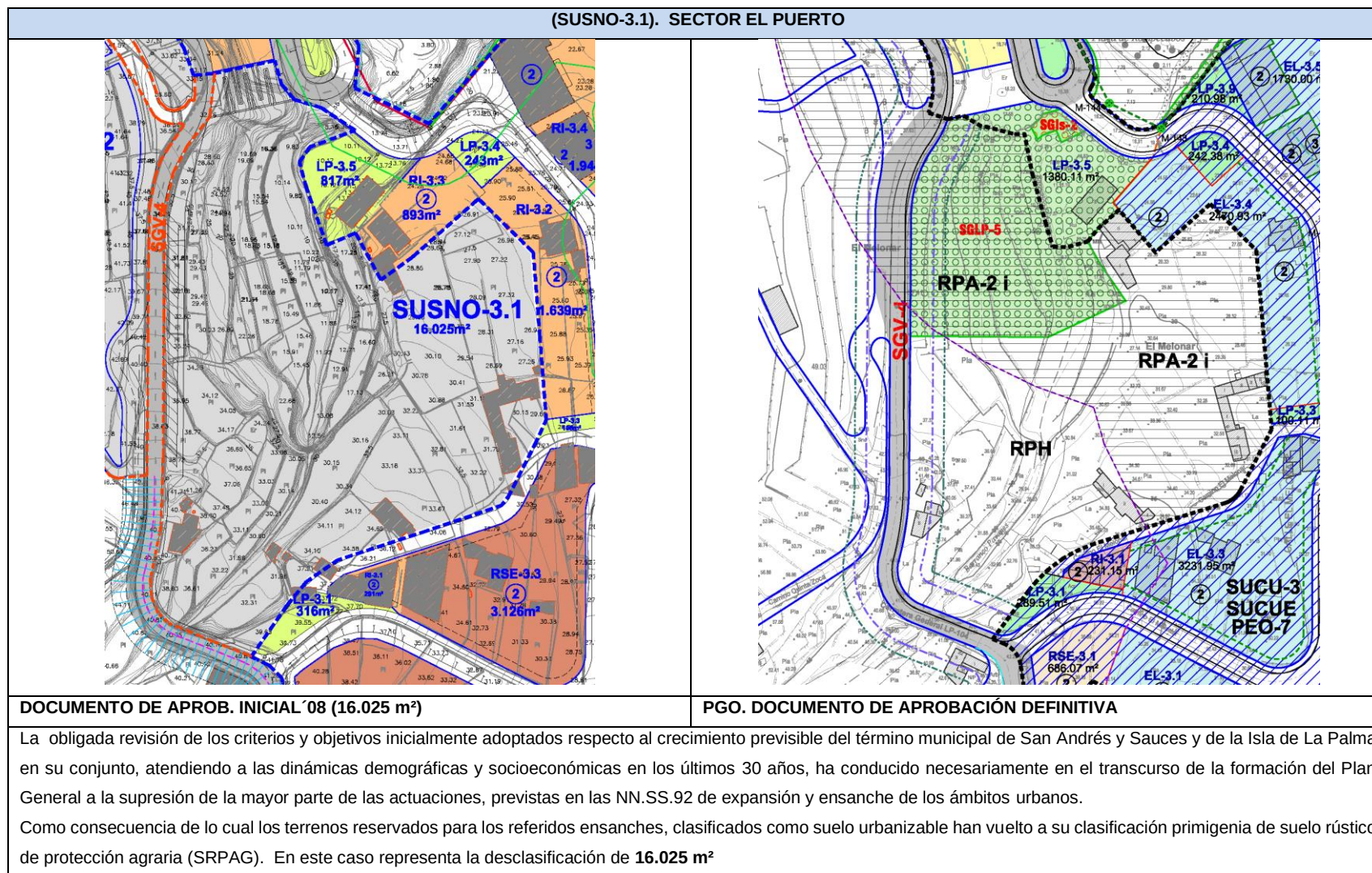
PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(SUSNO-1.3) LOS SAUCES. SECTOR ZONA INTERIOR COMPRENDIDA ENTRE LA C/ ABRAHAM MARTÍN, CAMINO EL POISO Y CAMINO LOMO LÓPEZ DE ARRIBA.

La obligada revisión de los criterios y objetivos inicialmente adoptados respecto al crecimiento previsible del término municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en su conjunto, atendiendo a las dinámicas demográficas y socioeconómicas en los últimos 30 años, ha conducido necesariamente en el transcurso de la formación del Plan General a la supresión de la mayor parte de las actuaciones previstas en las NN.SS.92 de expansión y ensanche de los ámbitos urbanos.

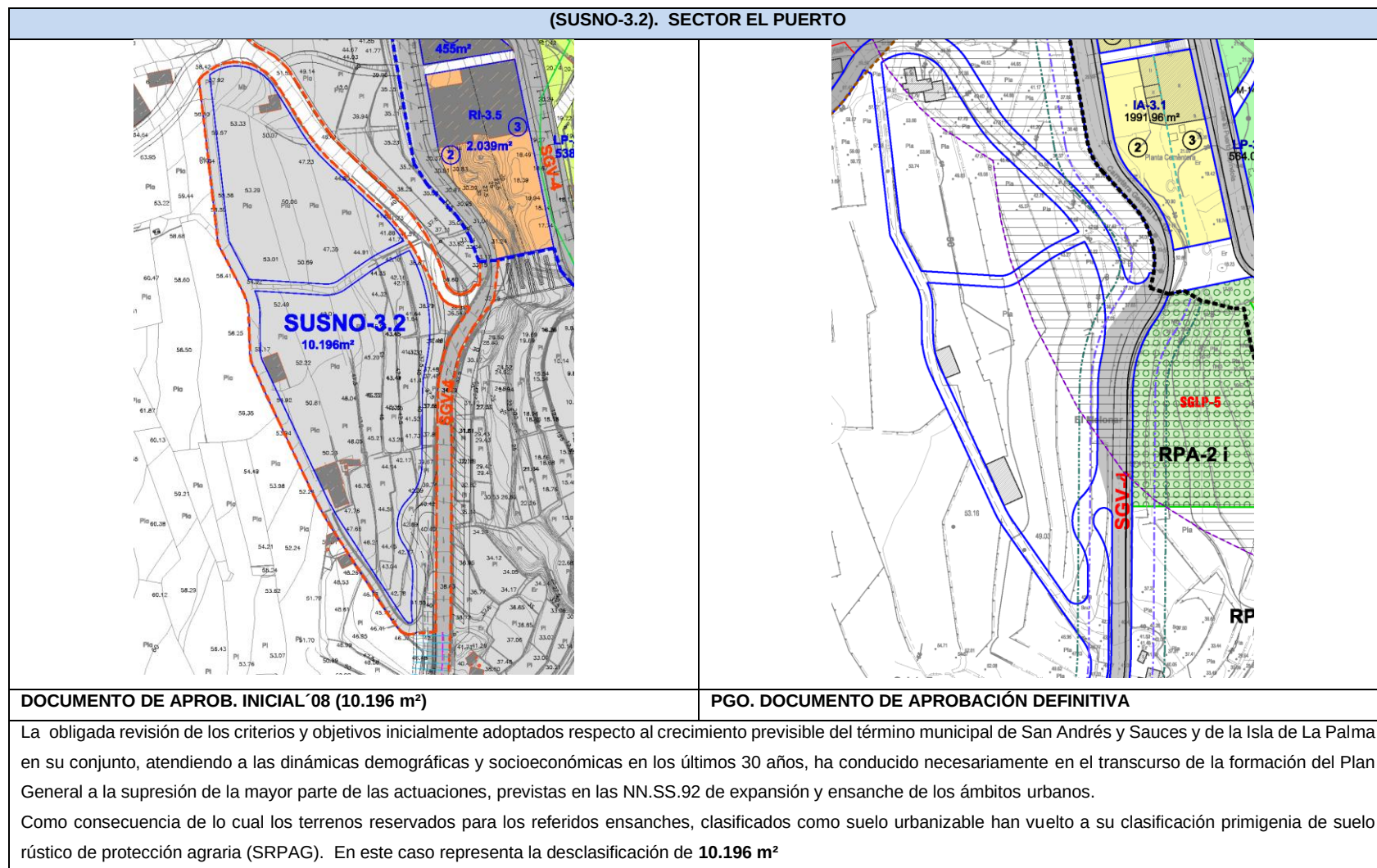
Como consecuencia de lo cual los terrenos reservados para los referidos ensanches, clasificados como suelo urbanizable han vuelto a su clasificación primigenia de suelo rústico de protección agraria (SRPAG). En este caso representa la desclasificación de **36.928 m²**

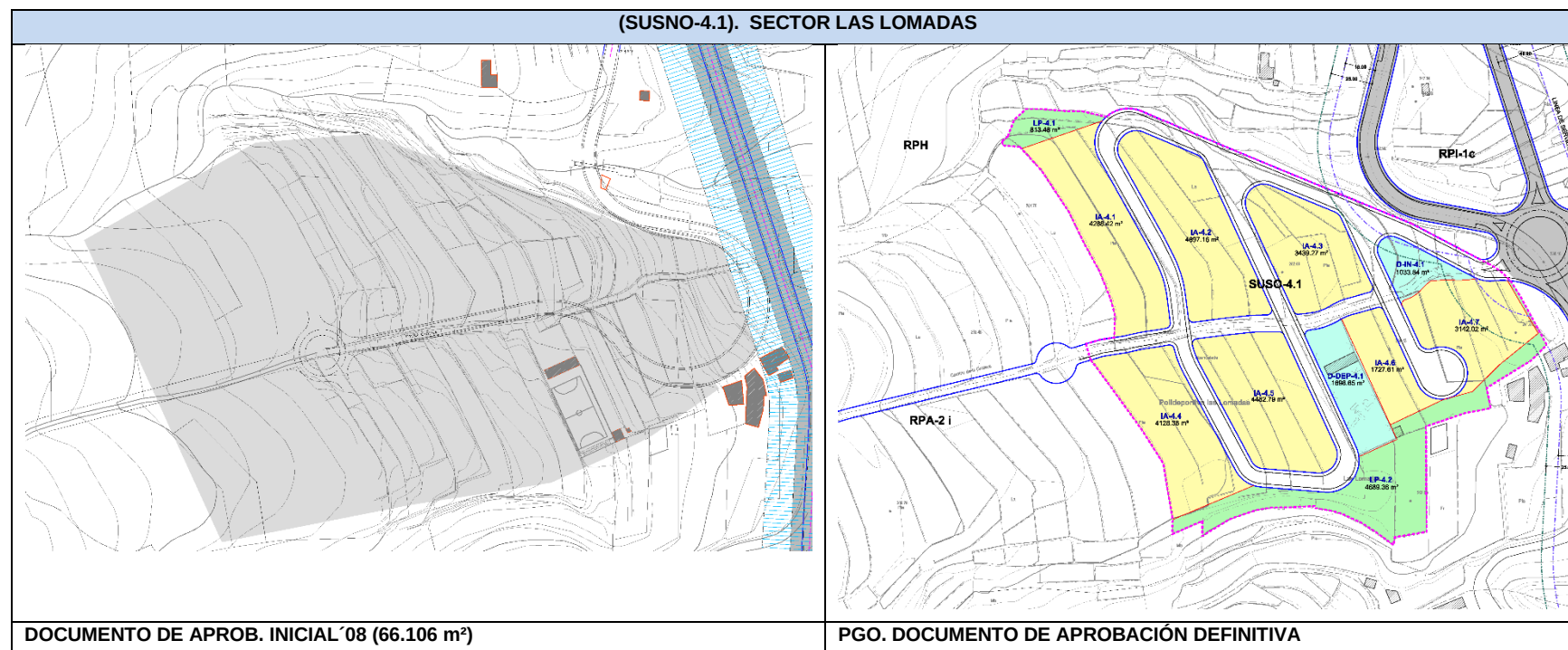
(SUSNO-1.4) LOS SAUCES. SECTOR HOYA GRANDE	
DOCUMENTO DE APROB. INICIAL '08 (36.928 m²)	PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(SUSNO-1.4) LOS SAUCES. SECTOR HOYA GRANDE	
La obligada revisión de los criterios y objetivos inicialmente adoptados respecto al crecimiento previsible del término municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en su conjunto, atendiendo a las dinámicas demográficas y socioeconómicas en los últimos 30 años, ha conducido necesariamente en el transcurso de la formación del Plan General a la supresión de la mayor parte de las actuaciones, previstas en las NN.SS.92 de expansión y ensanche de los ámbitos urbanos. Como consecuencia de lo cual los terrenos reservados para los referidos ensanches, clasificados como suelo urbanizable han vuelto a su clasificación primigenia de suelo rústico de protección agraria (SRPAG). En este caso representa la desclasificación de 36.928 m²	



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

87





Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

89

(SUSNO-4.1). SECTOR LAS LOMADAS

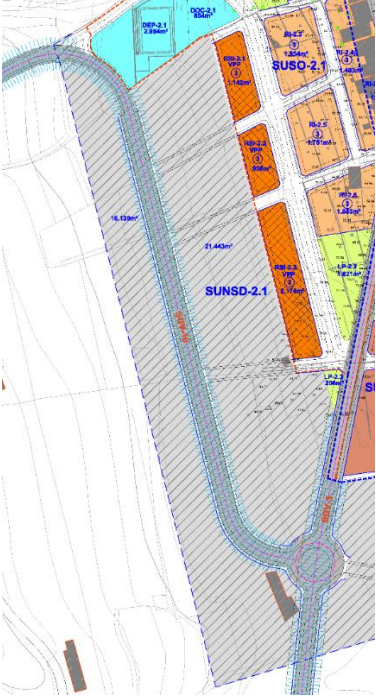
A las necesidades constatadas y ampliamente demandadas de suelo industrial habilitado con capacidad suficiente para acoger a las pequeñas industrias, talleres y logística menor, en la actualidad insertas en el tejido urbano residencial, y en el suelo rústico del municipio, con efectos ambientales negativos, se dio respuesta en la propuesta inicial de ordenación urbanística en Las Lomadas, concretamente en el Lomo de La Orotava, por encima de la carretera LP-1, donde se reservaría 6,61 Has de suelo agrícola platanero en producción para tal fin. En el año 2010, el Ayuntamiento encomendó a Gesplan la redacción del Plan Parcial del referido sector urbanizable, que a su vez encarga al Arquitecto D. Rafael Daranas Hdez., entregándolo la corporación municipal al equipo redactor para su incorporación al PGO. Dicho Plan Parcial se limitó a ordenar 4,64 Has.

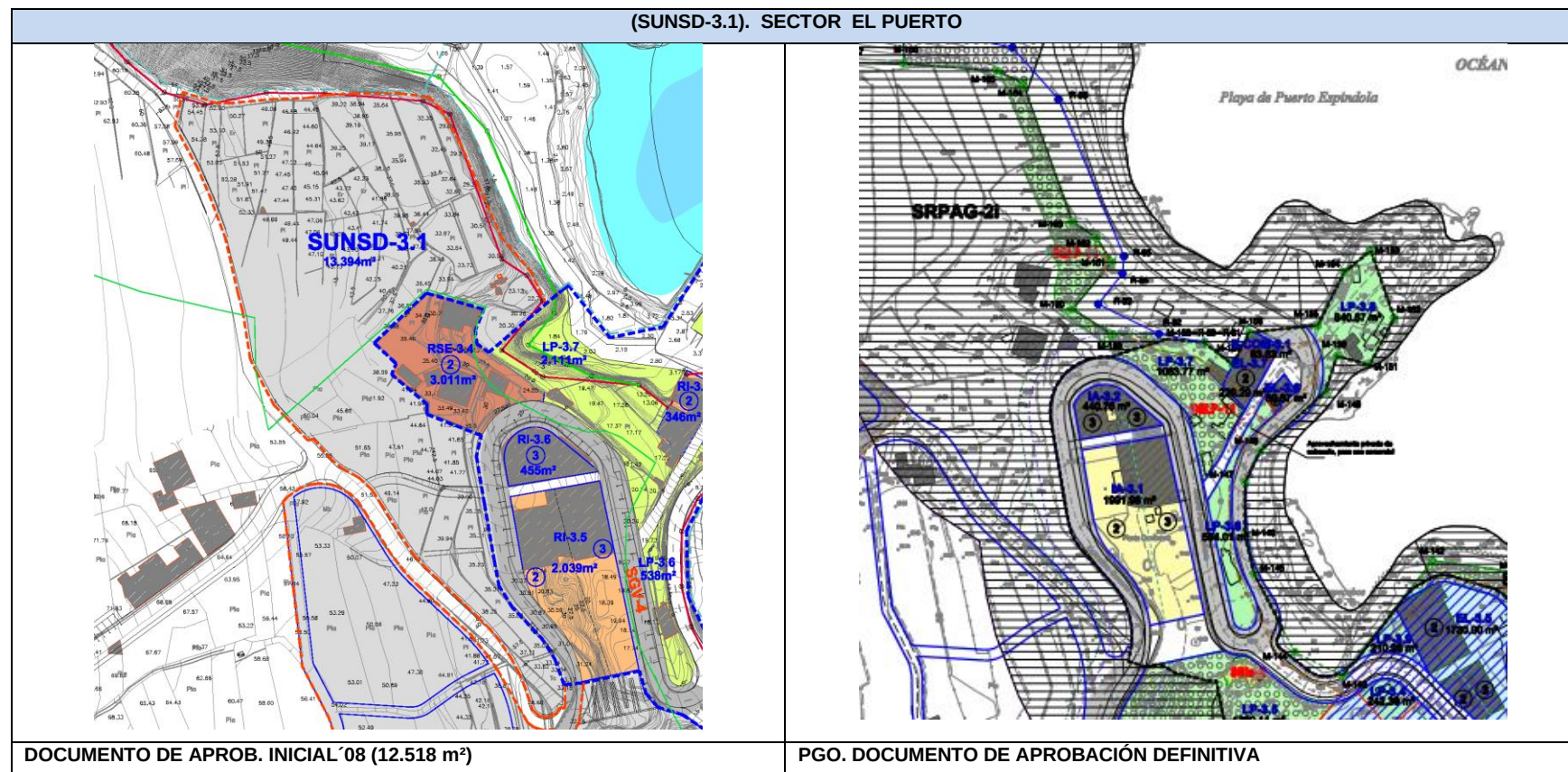
El Plan Insular de Ordenación (PIOLP), cuya aprobación definitiva se produjo mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo (BOC. Nº 67 de 1 de abril de 2011), recogió en la ordenación insular, coincidiendo con las previsiones municipales, el "Área Especializada 21- Industrial de San Andrés y Sauces" en la zona D-3.2 PORN (Área especializada de actividad económica), con una superficie de 8,77 Has que se vincula al Sistema funcional Noreste de la Isla.

Amparado en el artículo 255.2 de la Normativa del PIOLP, la superficie del ámbito territorial definido como urbanizable en el PGO es inferior a la correspondiente a la zona de ordenación territorial D-3.2.(21) al encontrarse incluido dentro de ella, quedando los terrenos restantes de la zona D-3.1 sometido a un régimen específico de ordenación dirigido a evitar transformaciones que impidan o condicionen su futuro desarrollo industrial.

Si analizamos las previsiones contenidas en el documento aprobado inicialmente del PGO en el año 2008, y las determinadas en el documento redactado para su aprobación definitiva, se encuentran las siguientes diferencias:

- En aprobación inicial la superficie de los terrenos clasificados como urbanizables ascendían a 66.106 m² y en el documento actual de aprobación definitiva a 46.414 m².
- La delimitación del sector en el margen Sur se ha transformado ligeramente al incorporarse los terrenos adyacentes a la coronación de la vaguada del barranquero de "El Natero".
- El acceso desde la Carretera LP-1 al Sector, atendiendo a los informes de los servicios con competencias en dicha vía, Cabildo y Consejería de Obras Públicas, ha sufrido modificaciones.
- Se ha introducido una ordenación pormenorizada al sector, categorizándose por tanto como urbanizable ordenado (SUSO).

(SUNSD-2.1) SECTOR SAN ANDRÉS	
	
DOCUMENTO DE APROB. INICIAL '08 (65.414 m²)	PGO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
(SUNSD-2.1) SECTOR SAN ANDRÉS	
La supresión de la vía de conexión de la Carretera LP-1 en "Verada Lomadas" y el núcleo de San Andrés, por la Atalaya (SGV-10), unido a la obligada revisión de los criterios y objetivos inicialmente adoptados respecto al crecimiento previsible del término municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en su conjunto, atendiendo a las dinámicas demográficas y socioeconómicas en los últimos 30 años, ha conducido necesariamente en el transcurso de la formación del Plan General a la supresión de la mayor parte de las actuaciones, previstas en las NN.SS.92 de expansión y ensanche de los ámbitos urbanos. Como consecuencia de lo cual los terrenos reservados para los referidos ensanches, clasificados como suelo urbanizable han vuelto a su clasificación primigenia de suelo rústico de protección agraria (SRPAG), salvo los situados a ambos márgenes de la carretera LP-104 que se extienden hacia el Sur, incorporándose al Sector de Ensanche SUSNO-2.1.	



Anexo comparativo entre la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva y la ordenación vigente (NN.SS.92), así como con respecto al documento aprobado inicialmente en mayo de 2008.

92

(SUNSD-3.1). SECTOR EL PUERTO

La obligada revisión de los criterios y objetivos inicialmente adoptados respecto al crecimiento previsible del término municipal de San Andrés y Sauces y de la Isla de La Palma en su conjunto, atendiendo a las dinámicas demográficas y socioeconómicas en los últimos 30 años, ha conducido necesariamente en el transcurso de la formación del Plan General a la supresión de la mayor parte de las actuaciones, previstas en las NN.SS.92 de expansión y ensanche de los ámbitos urbanos.

Como consecuencia de lo cual los terrenos reservados para los referidos ensanches, clasificados como suelo urbanizable han vuelto a su clasificación primigenia de suelo rústico de protección agraria (SRPAG). En este caso representa la desclasificación de **12.518 m²**.

La unidad de zona inicialmente recogida como suelo urbano RSE-3.4, que atendía al reconocimiento como suelo urbano de las edificaciones de viviendas situadas al Norte en colindancia con la travesía urbana de la carretera LP-1042, al no haberse clasificado como tal en las NN.SS.92, planeamiento referencial adoptado por el PIOLP para la delimitación de la zona D-2.1 hubo de ser suprimida, manteniéndolas en Suelo Rústico todo ello por mandato de los encargados de aplicar e interpretar la normativa.

Se modifica la calificación de la totalidad del suelo urbano, como consecuencia de la Sentencia DESESTIMATORIA resuelta por Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (Sección Primera) de fechas 27 de abril de 2005 que resuelve el Recurso presentado por el Ayuntamiento de San Andrés y Sauces al Ministerio de Medio Ambiente, referente al Expediente de Deslinde de Dominio Público de dicho Término Municipal, y concretamente respecto al trazado de la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, en relación a los núcleos urbanos litorales "San Andrés" y "Puerto Espíndola-El Melonar.

C.5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL SUELO RÚSTICO.

En lo que respecta a la categorización de los terrenos, clasificados como suelo rústico en el documento del PGO que resultó aprobado inicialmente en el año 2008, las alteraciones de mayor significación producidas en este último documento de aprobación definitiva son las siguientes:

1. Los nuevos criterios adoptados para la categorización de los terrenos como suelo rústico de Protección Territorial (RPT), unido a la zonificación y normativa asociada del PIOLP, impiden el mantenimiento de dicha categoría de suelo rústico en la ordenación urbanística del PGO.
2. Los criterios de reconocimiento aplicados para los asentamientos agrícolas (RAG), y concretamente la directa vinculación de las viviendas rurales a la explotación agraria, obligan a la recategorización como Asentamiento Rural (SRAR) con crecimiento cero de los inicialmente considerados.
3. Como consecuencia de los sucesivos informes y acuerdos emitidos inicialmente por la Ponencia Técnica, COTMAC y Cabildo Insular, unido a lo acordado en las comisiones de seguimiento del PGO celebradas, se han venido recortando las iniciales delimitaciones de los asentamientos rurales, produciéndose una reducción superficial de 4,71 Has, lo que supone un 6,15%, respecto al documento aprobado inicialmente en el año 2008.
4. La delimitación y cuantificación de las zonas asignadas al suelo rústico de protección de infraestructura viaria (SRPI-1c) correspondiente a la red viaria de nivel intermedio y a la red viaria agraria estructurada, ha supuesto un considerable incremento del suelo categorizado SRPI en este último documento del PGO, respecto al aprobado inicialmente en el año 2008.
5. El Suelo incluido en la categoría de Protección Hidrológica (SRPH) ha sido evolucionando en función de los criterios adoptados por el Consejo Insular de Aguas de La Palma.
6. La Subcategoría prevista inicialmente de suelo rústico de Protección Agraria en servidumbre de Protección de Costas (SRPAG-3c) ha desaparecido en esta última fase de tramitación del PGO.

El suelo categorizado de Protección Agraria (SRPAG) en esta última fase se ha visto reducido en 28,19 Has, lo que supone un 6,02%, al pasar una gran parte a suelo rústico de Protección Paisajística (SRPP), por adecuación al PIOLP y concretamente a las zonas Bb1.4 (Interés Paisajístico).

7. La categoría de suelo rústico de Protección Costera (SRPCU) en exclusiva, es decir, sin superposición a otra categoría de suelo rústico, ha desaparecido de la ordenación del PGO, en tanto la totalidad de litoral se ha de categorizar (SRPP).
8. La superficie de los terrenos inicialmente categorizado como suelo rústico de Protección de Entornos (SRPEN) han surtido una cierta reducción al recategorizarse una parte a SRPN en las medianías altas del interfluvio de Las Lomadas.

9. La ligera alteración del suelo inicialmente categorizado como protección cultural (SRPCU), se debe a la redelimitación del recinto correspondiente al Calvario de San Andrés, atendiendo a una alegación aceptada.
10. El notable incremento del suelo SRPP respecto al categorizado en el documento aprobado inicialmente en el año 2008, viene motivado fundamentalmente por la incorporación de una parte de los terrenos agrícolas del litoral costero a esta categoría al recogerse en el PIOLP en zona Bb1.4.
11. La superficie del suelo categorizado SRPN se mantiene básicamente en el último documento del PGO respecto al inicialmente incluido en esta categoría, las modificaciones se deben a simples ajustes fundamentalmente por adecuación al PIOLP.
12. En esta última fase de tramitación del PGO la adscripción de los terrenos con presencia de Hábitat de interés comunitario (HIC) a la categoría de suelo rústico de Protección Natural (SRPN) ha supuesto un importante recorte de la superficie de suelo categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES ENTRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL 2008 Y EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGO.							
SUELO RÚSTICO							
APROBACION INICIAL 14/05/2008				PGO. APROBACIÓN DEFINITIVA			
CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha	CATEGORIAS DE SUELO	%	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE Ha
Suelo Rústico de Protección Territorial (RPT)	0,06	26.357	2,64				
Suelo Rústico Asentamiento Agrícola (RAG)	0,05	19.526	1,95				
Suelo Rústico Asentamiento Rural (RAR)	1,83	765.625	76,56	Suelo Rústico Asentamiento Rural (SRAR)	1,71	718.512	71,85
Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (RPI)	0,88	365.778	36,58	Suelo Rústico Protección de Infraestructuras (SRPI)	1,91	803.581	80,36
Suelo Rústico de Protección Hidrológica (RPH)	1,28	533.337	53,33	Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)	1,33	559.675	55,97
Suelo Rústico de Protección Agrícola Costera (RPA-3c)	0,33	139.211	13,92				
Suelo Rústico de Protección Agraria (RPA)	10,87	4.541.911	454,19	Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG)	10,18	4.279.491	427,95
Suelo Rústico de Protección Costera (RPL)	0,55	231.016	23,10				
Suelo Rústico de Protección de Entornos (RPE)	0,42	175.577	17,56	Suelo Rústico de Protección de Entornos (SRPEN)	0,28	118.352	11,84
Suelo Rústico de Protección Cultural (RPC)	0,00	2.070	0,21	Suelo Rústico de Protección Cultural (SRPCU)	0,01	3.764	0,38
Suelo Rústico de Protección Paisajística (RPP)	3,50	1.460.862	146,09	Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)	2,25	945.967	94,60
Suelo Rústico de Protección Natural (RPN)	80,23	33.534.273	3.353,43	Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)	82,33	34.605.775	3.460,58
TOTAL	100,00	41.795.543	4.179,55	TOTAL	100,00	42.035.117	4.203,51

C.6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ESTRUCTURA DE ORDENACIÓN.

La estructura de la ordenación urbanística en que se sustenta el PGO, plasmadas en el Acuerdo Plenario Municipal de fecha 13 de enero de 2003 se mantiene íntegramente. Las alteraciones que se han realizado en el transcurso de formación del Plan, en gran parte derivadas de incidencias sobrevenidas por la planificación territorial aprobada o bien por la entrada en vigor de normativa aplicable, no han afectado a la estructura de ordenación inicialmente establecida, manteniendo igualmente los criterios y objetivos adoptados en el arranque del Plan.

C.7. CONCLUSIÓN.

La adecuación de las previsiones de crecimiento socioeconómico a la realidad del municipio y de la Isla, han ido moderando las reservas de suelo inicialmente consideradas, lo que no ha supuesto la modificación de los elementos estructurales de la propuesta de ordenación urbanística.

42158414N
JUSTO
FERNANDEZ (R:
B38416038)

Firmante digital:42158414N JUSTO FERNANDEZ (R:
B38416038)
DN: C=ES, O=JUSTO FERNANDEZ DUQUE SL,
OID.2.5.4.97+VATES-B38416038, CN=42158414N
JUSTO FERNANDEZ (R: B38416038),
SN=FERNANDEZ DUQUE, G=JUSTO,
SERIALNUMBER=IDCES-42158414N,
Description=Reg.30004 fHoja:1P-732 /Tomo:17 fFolio
Fecha:01/03/2025 fInscripcion:1
Fecha:2025.03.20
15:24:22 +00:00

San Andrés y Sauces a marzo de 2025

Fdo.: Justo Fernández Duque

Arquitecto Redactor