

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

ANEJO.

FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN

Equipo redactor:

El trabajo ha sido elaborado bajo la Dirección del Arquitecto **Justo Fernández Duque**.

La Memoria de Sostenibilidad Económica y el Estudio de Sostenibilidad Económico, Financiero y Programa de Actuación han sido elaborados por la Graduada en Derecho y ADE Doña Eugenia Fernández Piñero.

La Memoria Medioambiental (Decreto 35/1995) ha sido elaborada por la Empresa de Investigaciones Medioambientales de Canarias INMACAN, S.L. y complementada posteriormente por el Biólogo Don Ángel Fermín Francisco Sánchez.

La documentación relativa a la Evaluación Ambiental Estratégica ha sido redactada por el Biólogo Don Ángel Fermín Francisco Sánchez y por la empresa ESAMB CANARIAS, S.L.

El Estudio Básico de Riesgos ha sido elaborado por la empresa GEODOS, PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS, S.L.

El Estudio Municipal de Movilidad ha sido elaborado por la empresa AGROVIAL CONSULTORES, S.L.

El Estudio socioeconómico y demográfico del Municipio ha sido elaborado por el Geógrafo D. José Domingo Fernández Pérez.

Los Catálogos de Protección de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico ha sido elaborado bajo la coordinación de Dña. María Inmaculada Abreu Expósito (Licenciada en Geografía e Historia).

La delineación ha corrido a cargo de Víctor Manuel Rodríguez Duque

La mecanografía y maquetación de documentos ha corrido a cargo de Cristina Monserrat Rodríguez Rodríguez.

ANEJO: FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTION.

ÍNDICE DE FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN			
1.	ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO.		
1.1.-	ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO CONSOLIDADO		(SUCU)
	ÁMBITO LOS SAUCES		(SUCU-1)
	ÁMBITO SAN ANDRÉS		(SUCU-2)
	ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA		(SUCU-3)
1.2.-	PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DENTRO DE ÁMBITOS SUCU		
	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LOS SAUCES (PEPO-1)		(SUCU _{ic} -1)
	PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE LOS SAUCES (PER-1)		(SUCU _r -1)
	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DE SAN ANDRÉS. (PEPO-2)		(SUCU _{ic} -2).
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA. (PEO-7)		(SUCU-3).
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL EQUIPAMIENTO LITORAL (D-REC-2.1) HORNO DE LA CAL, INCORPORANDO LA ZONA DE LA CUEVITA.		(SUCU _{ic} -2).
1.3.-	CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS		
1.4.-	ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		(SUNC)
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.1. ÁMBITO MACHO DURMIENTE		(SUNCU-1.1)
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.2. ÁMBITO EL BARRANQUITO		(SUNCU-1.2)
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.1. ÁMBITO SAN ANDRÉS		(SUNCU-2.1)
1.5.-	CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS		
2.-	ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE		
2.1.-	ORDENACIÓN INCORPORADA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO		(SUSO)
	SECTOR INDUSTRIAL LAS LOMADAS		(SUSO-4.1)
2.2.-	CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS.		
2.3.-	ORDENACIÓN REMITIDA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO		(SUSNO)
	SECTOR ENSANCHE OESTE-LOS SAUCES		(SUSNO-1.1)
	SECTOR ENSANCHE SAN ANDRÉS		(SUSNO-2.1)
3.	ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO RUSTICO		
3.1.-	ORDENACIÓN DIRECTA. SISTEMAS GENERALES		(SGE)
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (E)		
	CEMENTERIO DE LOS SAUCES		(SGE-3.1)
	CEMENTERIO DE SAN ANDRÉS		(SGE-3.2)
	CAMPO DE FÚTBOL DE LLANO CLARA		(SGE-8.1)
	CANCHA POLIDEPORTIVA DE SAN ANDRÉS		(SGE-8.2)
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (LP)		(SGLP)
	MIRADOR BARRANCO DE LA PUENTE		(SGLP-2)
	MIRADOR LLANO CLARA		(SGLP-3)
	MIRADOR PUENTE LA FUENTE		(SGLP-7)
	MIRADOR SUR BARRANCO DE LOS TILOS		(SGLP-8)
	MIRADOR NORTE BARRANCO DE LOS TILOS		(SGLP-9)
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA (I)		(SGI)
	DEPÓSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE DE LOS SAUCES		(SGI _H -1)
	EMBALSES DE ADEYAHAMEN Y BEDIESTA		(SGI _H -2)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LOS SEÑORES		(SGI _H -3)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LOS QUINTOS		(SGI _H -4)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE EL POISO		(SGI _H -5)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LA CALDERETA		(SGI _H -6)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE RAMÍREZ		(SGI _H -7)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE EL DRAGO		(SGI _H -8)
	DEPÓSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE DE LAS LOMADAS-SAN ANDRÉS		(SGI _H -9)
	EMBALSE DE LAS LOMADAS		(SGI _H -10)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LAS LOMADAS		(SGI _H -11)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LA OROTAVA		(SGI _H -12)
	DEPÓSITO REGULADOR DE AGUA POTABLE DE LOS GALGUITOS		(SGI _H -13)
	EMBALSE DE LOS GALGUITOS		(SGI _H -14)
	DEPÓSITO REGULADOR DE RIEGO DE LOS GALGUITOS		(SGI _H -15)
	POZO, DEPOSITO DE RIEGO Y SISTEMA DE BOMBEO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "CALIFORNIA".		(SGI _H -17)
	DEPÓSITOS DE RIEGO COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "CALIFORNIA" EN LA BARRIGA DEL VIENTO. LAS LOMADAS.		(SGI _H -19)
	POZO Y DEPÓSITO DE RIEGO "COMUNIDAD DE AGUAS SAN JUAN"		(SGI _H -20)
	MÁSTIL DE TELECOMUNICACIONES EN LOS SAUCES		(SGI _T -1)
	MÁSTIL DE TELECOMUNICACIONES EN LAS LOMADAS		(SGI _T -2)
	MÁSTIL DE TELECOMUNICACIONES EN LOS GALGUITOS		(SGI _T -3)

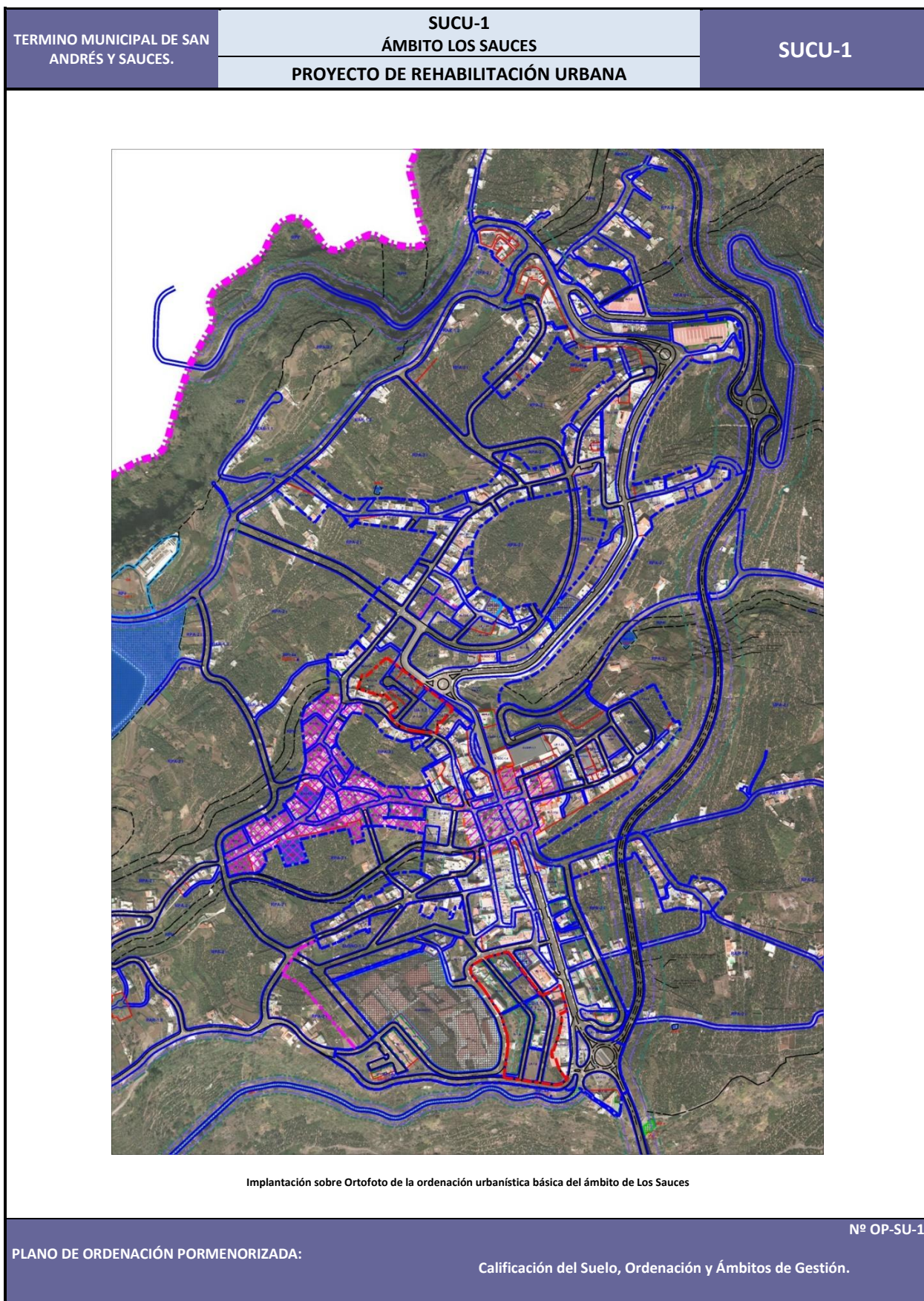
	DEPURADORA DE LOS SAUCES	(SGIs-1)
	ESTACIÓN DE BOMBEO EN PUERTO ESPÍNDOLA	(SGIs-2)
	DEPURADORA DE SAN ANDRÉS	(SGIs-3)
	HELISUPERFICIE DE LAS LOMADAS	(SGI _{He} -1)
	SISTEMA GENERAL VIARIO (V)	(SGV)
	CARRETERA LP-1	(SGV-1)
	CARRETERA LP-104 (SAN ANDRÉS)	(SGV-3)
	CARRETERA LP-1042.	(SGV-4)
	CARRETERA LP-105 (LOS TILOS)	(SGV-5)
	VÍA COLECTOR DE DESAHOGO FUNCIONAL DEL LOMO DE LOS SAUCES	(SGV-6)
	RAMAL DE ACCESO AL EQUIPAMIENTO DOCENTE (SGE-9)	(SGV-7)
	VÍA ESTRUCTURANTE HOYA GRANDE-LA LAMA.	(SGV-8)
	VÍA DE ACCESO AL PARQUE RECREATIVO DE LAS CANCELAS Y A LOS NACIENTES DE MARCOS Y CORDEROS	(SGV-9)
	VÍA DE CONEXIÓN LP-1- SAN ANDES POR LA ATALAYA.	(SGV-10)
	RAMAL DE LA ANTIGUA CARRETERA LP-1 QUE DISCURRE POR LA VERTIENTE NORTE DEL BARRANCO DEL AGUA ENTRE EL PUENTE DE LOS TILOS Y LA VERADA	(SGV-11)
3.2.-	ORDENACIÓN REMITIDA. SISTEMAS GENERALES	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (I)	(SGI)
	ZONA PORTUARIA DE PUERTO ESPÍNDOLA	(SGI _P -1)
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (LP)	(SGLP)
	PARQUE LINEAL BARRANCO DEL AGUA	(SGLP-1)
	PARQUE LITORAL (PUERTO ESPÍNDOLA-VARADERO)	(SGLP-4)
		(SGLP-11)
	ESPACIO LIBRE PÚBLICO CON APARCAMIENTO EN SUBSUELO "BARRANCO DE PAVONES".	(SGLP-5)
	PARQUE RECREATIVO LAS CANCELAS	(SGLP-6)
	PARQUE LITORAL DE SAN ANDRÉS	(SGLP-10)

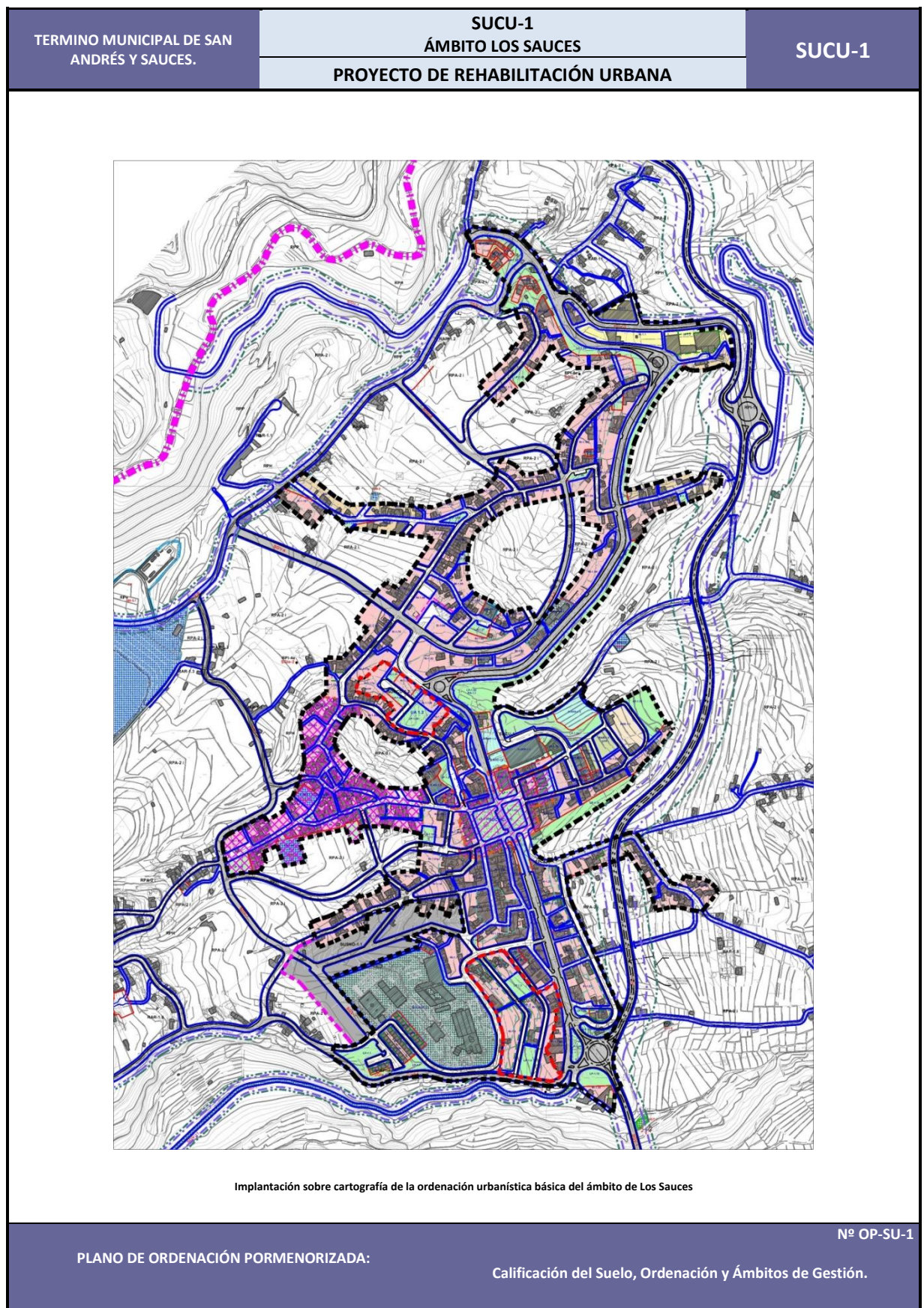
1. ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

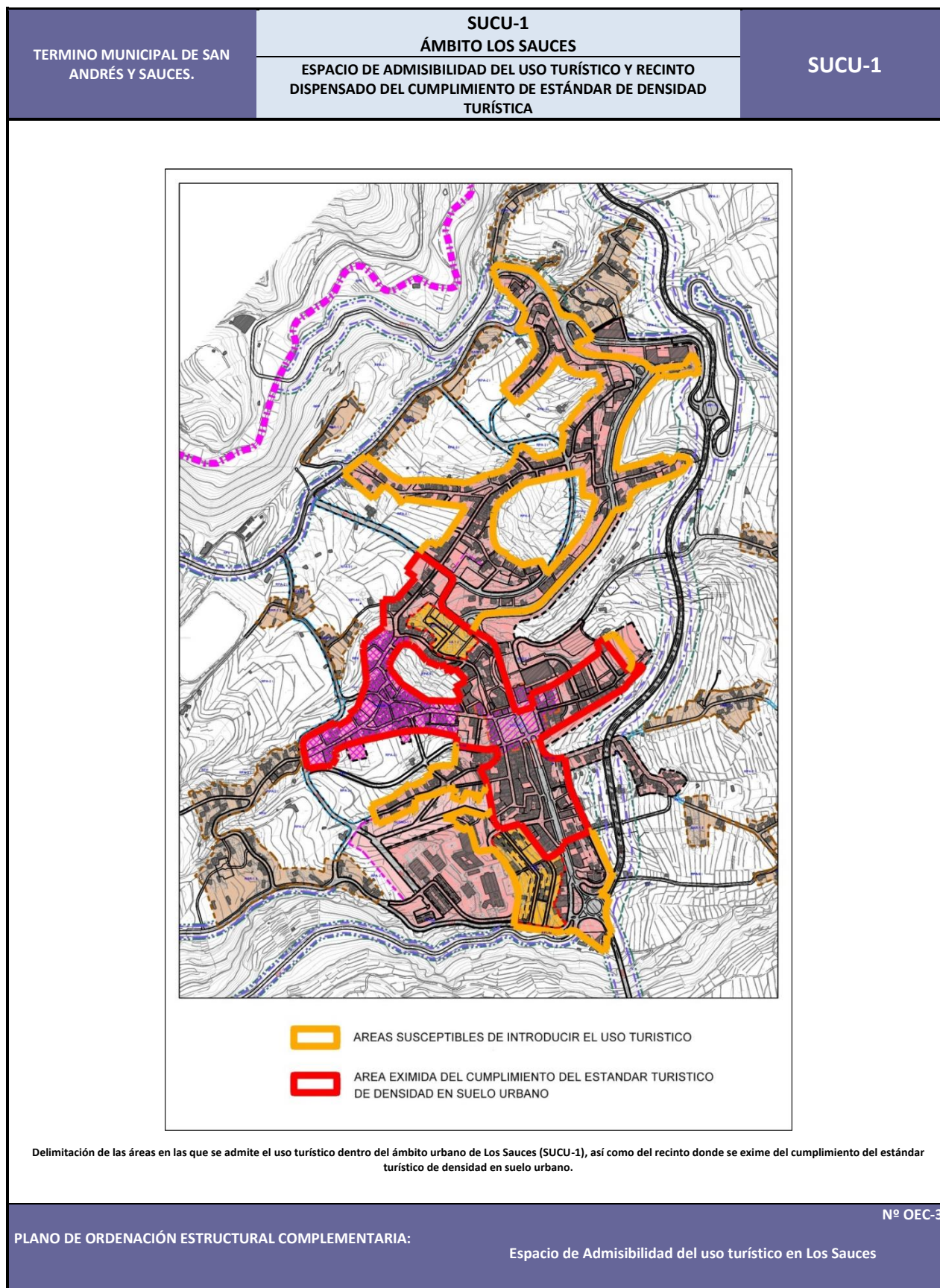
1.1.- ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Ámbitos de Ordenación.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.			
ÁMBITOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO		INTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITO DE ORDENACIÓN.
SUCU-1	Ámbito Los Sauces	PGO. Ordenación Directa	S/ PLANOS 1:1000
SUCU-2	Ámbito San Andrés	PGO. Ordenación Directa	S/ PLANOS 1:1000
SUCU-3	Ámbito El Melonar-Puerto Espíndola	PGO. Ordenación Directa	S/ PLANOS 1:1000







PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL COMPLEMENTARIA:

Espacio de Admisibilidad del uso turístico en Los Sauces

Nº OEC-3

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUCU-1 ÁMBITO LOS SAUCES PROYECTO DE REHABILITACIÓN URBANA	SUCU-1
---	---	---------------

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado SUCU-1
--------------------------------------	--

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	347.383,78
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	81.618,22
SUPERFICIE TOTAL		429.002

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	1,19
Superficie Edificable Total:	m ² c	509.881,06

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	50
Número máximo de viviendas:	2.145

(*) Los Sistemas Generales de Equipamiento incluidos dentro de este ámbito son SGE-1 (Centro de Salud Comarcal), SGE-2 (Oficinas descentralizadas del Excmo. Cabildo Insular de La Palma), SGE-5 (Ayuntamiento), SGE-6 (Correos), SGE-7 (Bomberos), SGE-9 (Recinto Docente) y SGE-10 (Cuartel de la Guardia Civil). Todos ellos presentan un doble rol, en tanto desempeñan las funciones propias del Sistema Dotacional local, incorporándose al mismo, y a la vez desempeñan funciones supramunicipales, comarcales o insulares, incorporándose a la estructura general del municipio y la Isla.

SGE-1 (Centro de Salud Comarcal)	1.368,81 m ²
SGE-2 (Oficinas descentralizadas del Excmo. Cabildo Insular de La Palma)	238,09 m ²
SGE-5 (Ayuntamiento)	165,62 m ²
SGE-6 (Correos)	301,10 m ²
SGE-7 (Bomberos)	149,89 m ²
SGE-9 (Recinto Docente)	28.896,16 m ²
SGE-10 (Cuartel de la Guardia Civil)	547,55 m ²
TOTAL (SGE)	31.667,22 m²

Las Travesías Urbanas de las Carreteras LP-1 (SGV-1) entre la Verada de Los Sauces y Bajamar, así como determinados tramos de las vías previstas SGV-6 y SGV-8 que se superponen al ámbito urbano SUCU-1, constituyen Sistemas Generales de Infraestructuras Viarias superpuestos a este ámbito de Suelo Urbano, es decir, desempeñan una doble función al incorporarse al sistema viario local y al sistema viario territorial, comarcal e insular.

SGV-1 (Travesía Urbana de la Carretera LP-1. Entre parte de la Rotonda de la Verada de Los Sauces y Bajamar)	33.992 m ²
SGV-2 (Variante de circunvalación del Lomo de Los Sauces. Parte de la rotonda situada en el extremo Norte del Puente de Los Tilos.	810 m ²
Tramo del SGV-3 en SUCU-1 (Bajamar)	3.750 m ²
Tramo del SGV-6 en SUCU-1	6.303 m ²
Tramo del SGV-8 en SUCU-1	5.096 m ²
TOTAL (SGV)	49.951 m²

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRES Y SAUCES		SUCU-1 AMBITO LOS SAUCES								SUCU-1
		PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN URBANA Y PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL RECINTO HISTÓRICO.								
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. RESID. (m² const.) (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO										
RI-1.1 (VPO)	2	RESIDENCIAL	529,81	1,40	741,73	0,00	741,73		5	
RI-1.2 (VPO)	2	RESIDENCIAL	1.788,93	1,36	2.432,94	0,00	2.432,94		17	
RI-1.3 (VPO)	2	RESIDENCIAL	1.053,39	1,40	1.474,75	0,00	1.474,75		11	
RI-1.5	4	RESIDENCIAL	271,33	3,00	813,99	244,20	569,79		4	
RI-1.6	3	RESIDENCIAL	888,87	2,25	1.999,96	799,98	1.199,97		9	
RI-1.7	3	RESIDENCIAL	2.128,96	2,25	4.790,16	1.916,06	2.874,10		21	
RI-1.12	4	RESIDENCIAL	1.724,61	3,00	5.173,83	1.552,15	3.621,68		26	
RI-1.13 p2	5	RESIDENCIAL	1.901,95	3,75	7.132,31	1.711,76	5.420,56		39	
RI-1.14	6	RESIDENCIAL	423,26	4,50	1.904,67	380,93	1.523,74		11	
RI-1.15	2	RESIDENCIAL	3.378,52	1,50	5.067,78	0,00	5.067,78		36	
RI-1.16	2	RESIDENCIAL	1.384,54	1,50	2.076,81	1.246,09	830,72		6	
RI-1.18	2	RESIDENCIAL	1.142,28	1,50	1.713,42	0,00	1.713,42		12	
RI-1.19	3	RESIDENCIAL	1.237,66	2,25	2.784,74	1.113,89	1.670,84		12	
RI-1.20	3	RESIDENCIAL	1.437,41	2,25	3.234,17	1.293,67	1.940,50		14	
RI-1.21p (IC)	4	RESIDENCIAL	90,04	3,00	270,12	81,04	189,08		1	
RI-1.21p	4	RESIDENCIAL	2.589,79	3,00	7.769,37	2.330,81	5.438,56		39	
RI-1.22p (IC)	4	RESIDENCIAL	140,03	3,00	420,09	126,03	294,06		1	
RI-1.22p	4	RESIDENCIAL	1.645,40	3,00	4.936,20	1.480,86	3.455,34		25	
RI-1.23	4	RESIDENCIAL	2.565,62	3,00	7.696,86	2.309,06	5.387,80		38	
RI-1.24	3	RESIDENCIAL	3.031,29	2,25	6.820,40	2.728,16	4.092,24		20	
RI-1.25p (IC)	5	RESIDENCIAL	469,62	3,75	1.761,08	422,66	1.338,42		7	
RI-1.25p	4,5	RESIDENCIAL	3.565,82	3,38	12.034,64	3.209,24	8.825,40		44	
RI-1.26	5,5	RESIDENCIAL	1.165,48	4,13	4.807,61	1.048,93	3.758,67		19	
RI-1.27	5,5	RESIDENCIAL	360,76	4,13	1.488,14	324,68	1.163,45		8	
RI-1.28	3,5	RESIDENCIAL	2.170,76	2,63	5.698,25	1.953,68	3.744,56		27	
RI-1.29	3,5	RESIDENCIAL	624,63	2,63	1.639,65	562,17	1.077,49		8	
RI-1.30	3,5	RESIDENCIAL	692,66	2,63	1.818,23	623,39	1.194,84		9	
RI-1.31	3,5	RESIDENCIAL	551,37	2,63	1.447,35	496,23	951,11		7	
RI-1.32	3,5	RESIDENCIAL	1.717,61	2,63	4.508,73	1.545,85	2.962,88		21	
RI-1.33	4	RESIDENCIAL	3.579,83	3,00	10.739,49	3.221,85	7.517,64		54	
RI-1.34	3	RESIDENCIAL	736,02	2,25	1.656,05	662,42	993,63		7	
RI-1.35	4	RESIDENCIAL	1.154,05	3,00	3.462,15	1.038,65	2.423,51		17	
RI-1.37	3	RESIDENCIAL	1.987,67	2,25	4.472,26	1.788,90	2.683,35		19	
RI-1.38	3	RESIDENCIAL	2.287,33	2,25	5.146,49	2.058,60	3.087,90		22	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
Adaptación Plena al Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP)

RI-1.39	3	RESIDENCIAL	1.740,11	2,25	3.915,25	1.566,10	2.349,15	17
RI-1.40	3	RESIDENCIAL	1.594,14	2,25	3.586,82	1.434,73	2.152,09	15
RI-1.41 (R)	3	RESIDENCIAL	1.289,47	2,25	2.901,31	0,00	2.901,31	15
RI-1.42 (R)	3	RESIDENCIAL	2.207,35	2,25	4.966,54	0,00	4.966,54	25
RI-1.43 (R)	3	RESIDENCIAL	1.206,67	2,25	2.715,01	0,00	2.715,01	14
RI-1.44 (R)	3	RESIDENCIAL	855,12	2,25	1.924,02	0,00	1.924,02	10
RI-1.45 (R)	3	RESIDENCIAL	2.098,94	2,25	4.722,62	0,00	4.722,62	24
RI-1.46 (R)	2	RESIDENCIAL	1.342,88	1,50	2.014,32	0,00	2.014,32	10
RI-1.47 (R)	2	RESIDENCIAL	656,03	1,50	984,05	0,00	984,05	5
RI-1.48 (R)	2	RESIDENCIAL	1.470,16	1,50	2.205,24	0,00	2.205,24	11
RI-1.49 p (R)	3	RESIDENCIAL	2.117,78	2,25	4.765,01	1.906,00	2.859,00	14
RI-1.49 p	3	RESIDENCIAL	1.710,50	2,25	3.848,63	1.539,45	2.309,18	16
RI-1.50p	3	RESIDENCIAL	1.039,13	2,25	2.338,04	935,22	1.402,83	10
RI-1.50 p (IC)	3	RESIDENCIAL	1.150,49	2,25	2.588,60	1.035,44	1.553,16	8
RI-1.51 p (IC)	3	RESIDENCIAL	754,85	2,25	1.698,41	679,37	1.019,05	5
RI-1.51p	3	RESIDENCIAL	1.296,77	2,25	2.917,73	1.167,09	1.750,64	13
RI-1.52	3	RESIDENCIAL	1.635,63	2,25	3.680,17	1.472,07	2.208,10	11
RI-1.53	3	RESIDENCIAL	813,60	2,25	1.830,60	732,24	1.098,36	8
RI-1.54	3	RESIDENCIAL	115,22	2,25	259,25	103,70	155,55	1
RI-1.55	4	RESIDENCIAL	1.255,01	3,00	3.765,03	1.129,51	2.635,52	19
RI-1.56 (IC)	3	RESIDENCIAL	798,88	2,25	1.797,48	718,99	1.078,49	5
RI-1.57	4	RESIDENCIAL	639,53	3,00	1.918,59	575,58	1.343,01	7
RI-1.58 (IC)	3	RESIDENCIAL	246,01	2,25	553,52	221,41	332,11	2
RI-1.59	3	RESIDENCIAL	1.217,47	2,25	2.739,31	1.095,72	1.643,58	8
RI-1.60p (IC)	3	RESIDENCIAL	520,76	2,25	1.171,71	468,68	703,03	4
RI-1.60p	3	RESIDENCIAL	238,55	2,25	536,74	214,70	322,04	2
RI-1.61 (R)	3	RESIDENCIAL	777,21	2,25	1.748,72	699,49	1.049,23	5
RI-1.62 (R)	3	RESIDENCIAL	1.190,99	2,25	2.679,73	1.071,89	1.607,84	8
RI-1.63 (R)	2	RESIDENCIAL	1.944,83	1,50	2.917,25	0,00	2.917,25	15
RI-1.64 (R)	2	RESIDENCIAL	390,58	1,50	585,87	0,00	585,87	3
RI-1.65 (R)	2	RESIDENCIAL	688,10	1,50	1.032,15	0,00	1.032,15	5
RI-1.66 (R)	2	RESIDENCIAL	1.599,29	1,50	2.398,94	0,00	2.398,94	12
RI-1.67 (R)	2	RESIDENCIAL	725,96	1,50	1.088,94	0,00	1.088,94	5
RI-1.68 (R)	2	RESIDENCIAL	1.327,35	1,50	1.991,03	0,00	1.991,03	10
RI-1.69 p (R)	3	RESIDENCIAL	597,71	2,25	1.344,85	537,94	806,91	4
RI-1.69 p	3	RESIDENCIAL	1.745,69	2,25	3.927,80	1.571,12	2.356,68	17
RI-1.70	3	RESIDENCIAL	349,35	2,25	786,04	314,42	471,62	3
RI-1.71	3	RESIDENCIAL	759,22	2,25	1.708,25	683,30	1.024,95	7
RI-1.72	3	RESIDENCIAL	627,39	2,25	1.411,63	564,65	846,98	6
RI-1.73p (R)	2	RESIDENCIAL	1.771,45	1,50	2.657,18	0,00	2.657,18	13
RI-1.73 p	3	RESIDENCIAL	766,35	2,25	1.724,29	689,72	1.034,57	7
RI-1.74	3	RESIDENCIAL	1.444,28	2,25	3.249,63	1.299,85	1.949,78	14
RI-1.75	3	RESIDENCIAL	2.577,25	2,25	5.798,81	2.319,53	3.479,29	25
RI-1.76	3	RESIDENCIAL	1.617,31	2,25	3.638,95	1.455,58	2.183,37	16
RI-1.77p	3	RESIDENCIAL	3.254,65	2,25	7.322,96	2.929,19	4.393,78	31
RI-1.79p	3	RESIDENCIAL	1.129,58	2,25	2.541,56	1.016,62	1.524,93	11
RI-1.80	3	RESIDENCIAL	1.735,29	2,25	3.904,40	1.561,76	2.342,64	17
RI-1.81	3	RESIDENCIAL	557,48	2,25	1.254,33	501,73	752,60	5
RI-1.82	3,5	RESIDENCIAL	4.234,87	2,63	11.116,53	3.811,38	7.305,15	52

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
 Adaptación Plena al Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP)

RI-1.83	3	RESIDENCIAL	2.208,98	2,25	4.970,21	1.988,08	2.982,12	21
RI-1.84	4	RESIDENCIAL	3.141,24	3,00	9.423,72	2.827,12	6.596,60	47
RI-1.85	3	RESIDENCIAL	2.144,76	2,25	4.825,71	1.930,28	2.895,43	21
RI-1.86	3	RESIDENCIAL	3.059,03	2,25	6.882,82	2.753,13	4.129,69	29
RI-1.88	2,5	RESIDENCIAL	770,34	1,88	1.444,39	693,31	751,08	5
RI-1.89	3	RESIDENCIAL	1.232,78	2,25	2.773,76	1.109,50	1.664,25	12
RI-1.90	2,5	RESIDENCIAL	2.079,68	1,88	3.899,40	1.871,71	2.027,69	14
RI-1.91	2	RESIDENCIAL	277,92	1,50	416,88	0,00	416,88	3
RI-1.92	2	RESIDENCIAL	602,98	1,50	904,47	0,00	904,47	6
RI-1.93	2	RESIDENCIAL	423,84	1,50	635,76	0,00	635,76	5
RI-1.94	2	RESIDENCIAL	899,60	1,50	1.349,40	0,00	1.349,40	10
RI-1.95	2	RESIDENCIAL	1.414,38	1,50	2.121,57	0,00	2.121,57	15
RI-1.96	2	RESIDENCIAL	3.342,29	1,50	5.013,44	0,00	5.013,44	36
RI-1.97	2	RESIDENCIAL	1.037,65	1,50	1.556,48	0,00	1.556,48	11
RI-1.98	2	RESIDENCIAL	1.133,75	1,50	1.700,63	0,00	1.700,63	12
RI-1.99	3,5	RESIDENCIAL	3.366,16	2,63	8.836,17	3.029,54	5.806,63	41
RI-1.100	3	RESIDENCIAL	2.472,35	2,25	5.562,79	0,00	5.562,79	40
RI-1.101	3	RESIDENCIAL	2.362,10	2,25	5.314,73	0,00	5.314,73	38
RI-1.103	3	RESIDENCIAL	1.308,43	2,25	2.943,97	0,00	2.943,97	21
RI-1.104	2	RESIDENCIAL	1.888,29	1,50	2.832,44	0,00	2.832,44	20
RI-1.105	2	RESIDENCIAL	2.235,00	1,50	3.352,50	0,00	3.352,50	24
RI-1.106	3,5	RESIDENCIAL	5.739,37	2,63	15.065,85	5.165,43	9.900,41	71
RI-1.107	2	RESIDENCIAL	1.827,24	1,50	2.740,86	0,00	2.740,86	20
RI-1.108	2	RESIDENCIAL	1.097,59	1,50	1.646,39	0,00	1.646,39	12
RI-1.109	2,5	RESIDENCIAL	3.778,89	1,88	7.085,42	0,00	7.085,42	51
RI-1.111	2,5	RESIDENCIAL	1.950,78	1,88	3.657,71	1.755,70	1.902,01	14
RI-1.112	3	RESIDENCIAL	805,67	2,25	1.812,76	725,10	1.087,65	8
RI-1.113	2,5	RESIDENCIAL	1.965,68	1,88	3.685,65	0,00	3.685,65	26
RI-1.114	2	RESIDENCIAL	870,03	1,50	1.305,05	0,00	1.305,05	9
RI-1.115	2	RESIDENCIAL	3.057,54	1,50	4.586,31	0,00	4.586,31	33
RI-1.116	3	RESIDENCIAL	1.435,79	2,25	3.230,53	0,00	3.230,53	23
RI-1.117	2	RESIDENCIAL	947,63	1,50	1.421,45	0,00	1.421,45	10
RI-1.118	2	RESIDENCIAL	618,56	1,50	927,84	0,00	927,84	7
RI-1.119	2	RESIDENCIAL	137,55	1,50	206,33	0,00	206,33	1
RI-1.120	2	RESIDENCIAL	757,13	1,50	1.135,70	0,00	1.135,70	8
RI-1.121	4,5	RESIDENCIAL	2.982,76	3,38	10.066,82	0,00	10.066,82	72
RI-1.122	3	RESIDENCIAL	645,26	2,25	1.451,84	580,73	871,10	6
RI-1.123	3	RESIDENCIAL	913,29	2,25	2.054,90	821,96	1.232,94	6
RI-1.124	3	RESIDENCIAL	1.576,75	2,25	3.547,69	1.419,08	2.128,61	11
RI-1.125	3	RESIDENCIAL	232,50	2,25	523,13	0,00	523,13	4
RI-1.127	3	RESIDENCIAL	105,73	2,25	237,89	0,00	237,89	2
RSI-1.1	3	RESIDENCIAL	1.361,45	2,10	2.859,05	0,00	2.859,05	20
RSI-1.2	3	RESIDENCIAL	1.731,20	2,10	3.635,52	0,00	3.635,52	26
RSI-1.3	3	RESIDENCIAL	987,67	2,10	2.074,11	0,00	2.074,11	15
RSI-1.4	2	RESIDENCIAL	1.114,21	1,40	1.559,89	0,00	1.559,89	11
RSI-1.5	2	RESIDENCIAL	1.410,07	1,40	1.974,10	0,00	1.974,10	14
RSI-1.6	3	RESIDENCIAL	2.470,63	1,40	3.341,09	0,00	3.341,09	24
RSE-1.1	2	RESIDENCIAL	2.984,40	0,80	2.387,52	0,00	2.387,52	16
RSE-1.2	2	RESIDENCIAL	1.398,72	0,80	1.118,98	0,00	1.118,98	7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN ANDRÉS Y SAUCES. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
 Adaptación Plena al Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP)

RAB-1.5 (VPO)	3	RESIDENCIAL	846,03	1,80	1.522,85	0,00	1.522,85		11
RAB-1.6 (VPO)	3	RESIDENCIAL	1.170,58	1,80	2.107,04	0,00	2.107,04		15
IA-1.1	2	INDUSTRIAL	3.041,98	1,20	3.650,38	3.650,38			0
IA-1.2	2	INDUSTRIAL	1.697,16	1,20	2.036,59	2.036,59			0
IA-1.3	2	INDUSTRIAL	4.432,27	1,20	5.318,72	5.318,72			0
TOTAL PARCIAL			205.734,19	2,14	439.845,28	113.972,45	325.872,83		2.169
SISTEMA DOTACIONAL									
SGE-AD-1.1	4	AYUNTAMIENTO	165,62	3,60	596,23				
SGE-AD-1.3	3	OF. DESC. DEL EXCMO. CABILDO	244,54	2,70	660,26				
SGE-AD-1.4	2	CUARTEL GUARDIA CIVIL	759,54	1,80	1.367,17				
E-AD/SOC-1.2	3	USOS MULTIPLES	621,51	2,70	1.678,08				
SGE-DOC-1.1	3	RECINTO DOCENTE	28.896,16	2,70	78.019,63				
E-DOC-1.2	3	GUARDERIA INFANTIL	227,33	2,70	613,79				
SGE-SA-1 ^{SGE-1}	3	CENTRO DE SALUD	1.368,81	2,70	3.695,79				
E-AS-1.2	3	CENTRO DE DIA	554,46	2,70	1.497,04				
SGE-B-1.1	3	BOMBEROS	153,95	2,70	415,67				
E-SOC-1.1 ^{SGE-2}	2	CENTRO OCUPACIONAL	111,78	1,80	201,20				
D-SOC-1.3	3	CASA DE LA CULTURA	1.024,12	2,70	2.765,12				
E-SOC-1.4	3	SOCIOCULTURAL	458,54	2,70	1.238,06				
E-SOC-1.5	2	SOCIOCULTURAL	188,72	1,8	339,696				
E-SOC-1.6	2	SOCIOCULTURAL	481,37	1,80	866,47				
E-RE-1.1	3	IGLESIA DE MONTSERRAT	889,42	2,70	2.401,43				
E-RE-1.2	4	CASA PARROQUIAL	140,52	3,60	505,87				
D-DEP-1.1	3	PABELLON POLIDEPORTIVO	2.170,20	2,70	5.859,54				
D-DEP-1.2	2	RESERVA DEPORTIVA	2.298,54	0,40	919,42				
D-DEP-1.3	1	RESERVA DEPORTIVA	918,42	0,20	183,68				
E-SOC-DEP-1.1	4	RESERVA SOCIO-DEPORTIVA	1.295,64	0,80	1.036,51				
LP-1.1		PLAZA Y JARDIN	3.315,05						
LP-1.7		PLAZA	62,39						
LP-1.8		JARDIN	93,91						
LP-1.10		PLAZA Y APARCAM. EN SUBSUE.	1.398,82						
LP-1.14		JARDIN Y AREA PEATONAL	3.809,77						
LP-1.15 R		PLAZA	936,75						
LP-1.16		PLAZA	199,48						
LP-1.17		PLAZA	212,64						
LP-1.18		PLAZA CON APARCAM. EN SUB.	619,49						
LP-1.19		PLAZA DE MONTSERRAT Y PARQUE ANTONIO HERRERA	2.026,82						
LP-1.20		PLAZA Y AREAS AJARDINADAS	2.766,45						
LP-1.21		PLAZA+APARC. EN SUBS. Y ALMACEN	783,09						
LP-1.22		PLAZAS DE LA IGLESIA Y DEL AYUNTAMIENTO	2.793,73						
LP-1.24		AREA AJARDINADA	3.565,12						
LP-1.25		PLAZA Y AREA AJARDINADA	227,79						
LP-1.27		PLAZA	636,92						
LP-1.28		PLAZA	275,95						
LP-1.29		PLAZA CRUZ DE LA LAMA	387,83						

LP-1.30		PLAZA	368,52							
LP-1.31		PLAZA	249,37							
LP-1.32		PLAZA	309,64							
LP-1.33		AREA PEATONAL Y PLAZA	6.247,14							
LP-1.34		PLAZA	367,01							
LP-1.35		PLAZA	687,47							
LP-1.36		PLAZA	376,93							
LP-1.37		PLAZA DE SANTA RITA	533,41							
LP-1.38		AREA AJARDINADA	2.141,49							
LP-1.42		PLAZA	2.793,07							
LP-1.43		PLAZA DE MONTSERRAT	1.315,87							
LP-1.44		AREA PEATONAL	768,68							
LP-1.45		AREA PEATONAL	766,42							
LP-1.46		JARDIN	736,02							
LP-1.48		JARDIN Y AREA PEATONAL	2.508,06							
LP-1.49		JARDIN Y AREA PEATONAL	170,59							
LP-1.50		PARQUE	6.706,61							
LP-1.54		AREA PEATONAL	387,87							
LP-1.55		AREA PEATONAL	507,38							
LP-1.56		AREA PEATONAL	277,32							
TOTAL PARCIAL			95.300,06		104.860,66	0,00	0,00	0,00		
SV.		SISTEMA VIARIO	126.592,75							
TOTAL			427.627,00	1,27	544.705,95	0,00	325.872,83	0,00	2.169	51

- (p) Se incluye parcialmente en la U.A. La superficie de manzana de referencia.

Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 140 m² e/vda en todas las tipologías, a excepción de la residencial semiextensiva RSE, que se ha adoptado el ratio de 150 m²e/vda.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

1. Los dos parques urbanos previstos en la ordenación, conceptuados como tales, en tanto, constituyen espacios de relativa “gran dimensión” en relación con la trama urbana en que se inserta, y cuyo radio de servicios es el núcleo de población, han de diseñarse resolviendo fundamentalmente las necesidades de ocio, descanso, práctica deportiva y disfrute de los valores naturales que contenga, por la población local.

Las condiciones particulares son:

a) Parque urbano El Mequinez (LP-1.24, D-DEP-1.2 y LP-1.50).

Para la elaboración del proyecto de este parque se han de prever las siguientes condiciones:

- Mantenimiento y regeneración del espacio agrícola existente, que ha de conciliarse con el uso público de parque urbano.
- Tratamiento de borde con la vía prevista "prolongación del camino La Caldereta", así como con la Travesía Urbana de la Carretera LP-1 y con la vía de acceso al Polideportivo Municipal.
- Encauzamiento del Barranco de Pavones.
- Previsión de itinerarios peatonales de conexión del Parque Urbano con el área de centralidad de Los Sauces y con el resto de la trama urbana.
- Previsión de dos pistas polideportivas en D-DEP.1.2, así como instalaciones complementarias.
- Previsión de un parque infantil cuya superficie ha de ser superior a 500 m², debiéndose inscribir un círculo de 30 m. de diámetro mínimo.
- Regeneración paisajística de las laderas, mediante la rehabilitación de las terrazas de cultivo, así como la introducción de áreas ajardinadas con vegetación autóctona apropiada al enclave.
- Previsión de un equipamiento lúdico, vinculado a un área de aparcamientos para 200 vehículos, que ha de quedar integrado mediante ajardinamiento con especies arbustivas, así como servicios sanitarios adecuados. Dicha edificación, ha de quedar totalmente integrada en la zona, sin renunciar a la necesaria singularidad que precisan este tipo de usos. La superficie construida máxima admitida es de 1.000 m² construidos.
- Creación de una lámina de agua no menor de 250 m².
- Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter de alta naturalidad (ladera de barranco) que posee el parque, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
- Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del parque.
- Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
- Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
- Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
- La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 20 % de la superficie total del parque.

b) Parque lineal Travesía Urbana Carretera LP-1 (LP-1.33), (LP-38), (LP-1.48), (LP-1.50)

La travesía urbana de la Carretera LP-1 entre el Puente de Los Tilos y el Barranco de La Herradura, recientemente urbanizada, constituye una oportunidad para la creación de un Parque Lineal que resuelva a su vez la articulación de esta infraestructura viaria con el suelo rústico. Se ha previsto un parque lineal que arranca en el Parque Urbano de El Mequinez (LP-1.50) para descender hasta la Curva del Morro por el margen Este de la travesía urbana, a un nivel inferior, y continuar por el margen Oeste de dicha vía hasta el Morro de Bajamar, ocupando el espacio resultante entre la carretera y la línea de edificación existente.

Para la elaboración del proyecto de este parque se han de prever las siguientes condiciones:

- Mantenimiento y regeneración del espacio agrícola degradado por las obras de construcción de la carretera, introduciendo itinerarios peatonales para su disfrute, ajardinamiento mediante especies vegetales autóctonas adecuadas al enclave y recuperación de las terrazas de cultivo existentes.
- Tratamiento de borde con la Travesía Urbana LP-1 y con la trama urbana de contacto.
- Creación de un itinerario interior para el paseo directamente vinculado a áreas ajardinadas y alineaciones de árboles.
- Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter del parque, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
- Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del parque.
- Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
- Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
- Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
- La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 50 % de la superficie total del parque.

C) Zócalo verde. Fachada urbana Sur sobre La Calzada (LP-1.14)

La fachada Sur del ámbito urbano sobre la vaguada de La Calzada precisa de una operación de regeneración en términos de paisaje urbano, en tanto el conjunto edificado sobre la Calle Ramón y Cajal ha generado unas fachadas traseras con un impacto visual muy negativo. La ordenación pormenorizada de este ámbito da respuesta a este problema mediante la previsión de un zócalo verde, que no es más que un parque público con predominio de la vegetación arbustiva. Se trata, como su nombre indica, de generar un zócalo vegetal que contribuya a la mejora de la imagen de esa fachada urbana de gran importancia en el centro urbano de Los Sauces.

Para la elaboración del proyecto de este parque se han de prever las siguientes condiciones:

- Mantenimiento y regeneración del espacio agrícola degradado introduciendo itinerarios peatonales para su disfrute, ajardinamiento mediante especies arbustivas de gran porte adecuadas al enclave y recuperación de las terrazas de cultivo existentes.
- Tratamiento del borde con el suelo rústico agrícola y con la trama urbana de contacto.
- Creación de un itinerario interior para el paseo directamente vinculado a áreas ajardinadas y alineaciones de árboles.
- Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter del parque, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
- Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del parque.
- Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
- Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del parque, el uso sin barreras arquitectónicas.
- Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
- La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 20 % de la superficie total del parque.

d) Área ajardinada entrada Sur al Núcleo de Los Sauces (Extremo Norte del Puente de Los Tilos).

En el extremo Norte del Puente de Los Tilos, envolviendo la nueva rotonda prevista en la ordenación pormenorizada del PGO, desde la que arranca la variante de circunvalación del Lomo de Los Sauces (SGV-2), se han previsto cinco zonas ajardinadas (LP-10, LP-11, LP-44, LP-45 y LP-46), que conformen gran vestíbulo verde de entrada al "*Pueblo de Los Sauces*".

Los objetivos fundamentales que ha determinado la previsión de esta área ajardinada en la ordenación pormenorizada del SUCU-1 son, en primer lugar, la puesta en valor y dignificación de esta singular infraestructura viaria que se ha convertido ya en uno de los símbolos del Municipio, y en segundo lugar, crear una espectacular y atractiva entrada al ámbito urbano que produzca un efecto agradable en el visitante, superando la deficitaria imagen que se ofrece en este momento.

Para la elaboración del proyecto de este parque se han de prever las siguientes condiciones:

- Regeneración del espacio degradado por las obras de la carretera LP-1, introduciendo itinerarios peatonales para su disfrute y ajardinamiento mediante especies arbustivas de gran porte adecuadas al enclave.
- Dotación de mobiliario urbano acorde con el carácter del parque, que incluye los bancos, las papeleras, las luminarias de alumbrado público, la señalización, etc....
- Se evitará la creación de espacios residuales o escondidos desconectados de la funcionalidad general del área.
- Se prestará especial atención a los aspectos relativos a la peligrosidad y el vandalismo.
- Se ha de resolver, al menos en el 50 % de la superficie del área, el uso sin barreras arquitectónicas.
- Se permiten las explanaciones y abancalamientos siempre que no se produzcan desniveles respecto a las rasantes naturales del terreno mayores de 3 m. Los muros de contención que se generen deberán ser de mampostería de piedra del lugar, o bien revestidos mediante trasdosados, igualmente de mampostería de piedra del lugar.
- La superficie de pavimento duro, entendiéndose por tal los que no sean de tierra natural, no superará el 5 % de la superficie total del área.

2. Las obras de complemento de la urbanización, mejora viaria, dotación de aparcamientos, y en general todas aquellas actuaciones urbanísticas aisladas no previstas específicamente en este Plan General, al no ser convenientes la delimitación de unidades de actuación, conforme al Art.295 de la LSENPC, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuya financiación se realizará mediante expedientes de contribuciones especiales, impuestas a los titulares del suelo beneficiados especialmente por dichas obras, conforme a la legislación local de aplicación.

El suelo preciso para dichas obras resultante de la ordenación pormenorizada prevista, se obtendrá por:

- Cesión gratuita en virtud de Convenio Urbanístico.
- Expropiación.
- Ocupación directa.

3. El ámbito de Suelo Urbano de interés cultural (SUCUIR) delimitado en el entorno de La Plaza de Montserrat y del Parque Antonio Herrera, así como en una parte de las calles Doctor Martín y Ramón y Cajal", habrá de ordenarse conjuntamente con los Espacios Libres Públicos LP-1.37, LP-1.34 y parcialmente el LP-1.14, mediante un Plan Especial de Protección y Ordenación que prestará especial importancia a:

- Previsión de un área de juego para niños.
- Articulación de los Equipamientos Deportivos D-DEP-1.1 y E-SOC-1.4 con el ámbito (SUCUIR).
- Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
- Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
- Dotación de aparcamientos en cuantía no inferior a 50 plazas.
- Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra

4. La conexión viaria entre el ámbito de centralidad SUCUIC y el extremo Norte del Puente de Los Tilos a través de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1, se ha de redefinir, en tanto, constituye el eje principal que estructura el modelo de centralidad lineal adoptado para el núcleo de Los Sauces.
5. Se ha de prestar especial atención al diseño arquitectónico de los espacios de borde de la trama urbana fundamentalmente sobre el barranco de Pavones y sobre La Calzada, además de la fachada Este de la Trama urbana en toda su extensión.
6. Se admite el uso turístico en el área delimitada dentro del ámbito de Los Sauces (SUCU-1), compatibilizada para el uso turístico alojativos por el PTET_{LP}, en la cual se dispensa el cumplimiento del estándar turístico de densidad en suelo urbano. La delimitación de dicha área de compatibilidad se recoge en la ficha Z4 51 002 (Los Sauces) del Anexo –A– de la Normativa del PTET_{LP}, coincidente con la recogida en el plano OEC-3 de este PGO, asignándosele una carga alojativa inicial de 70 plazas, admitiéndose las modalidades hotelera y extrahotelera, urbanas, en cualquier tipología, salvo las villas, con categoría igual o superior a tres estrellas.
7. La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
8. Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.
9. Deberá garantizarse el tratamiento de aguas residuales, en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.
10. El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.
11. No se han identificado especies protegidas en el área objeto de estudio, no obstante, al existir afección en cuadrículas (500x500m) del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, se establece como medidas preventivas:
 - Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
 - Como las especies datadas son avícolas, se deberá evitar las actuaciones en época de cría y reproducción.
 - Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
 - Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.
 - De detectarse la presencia de alguna especie de fauna protegida, o nidificación; en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - De datarse alguna especie botánica incluida en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

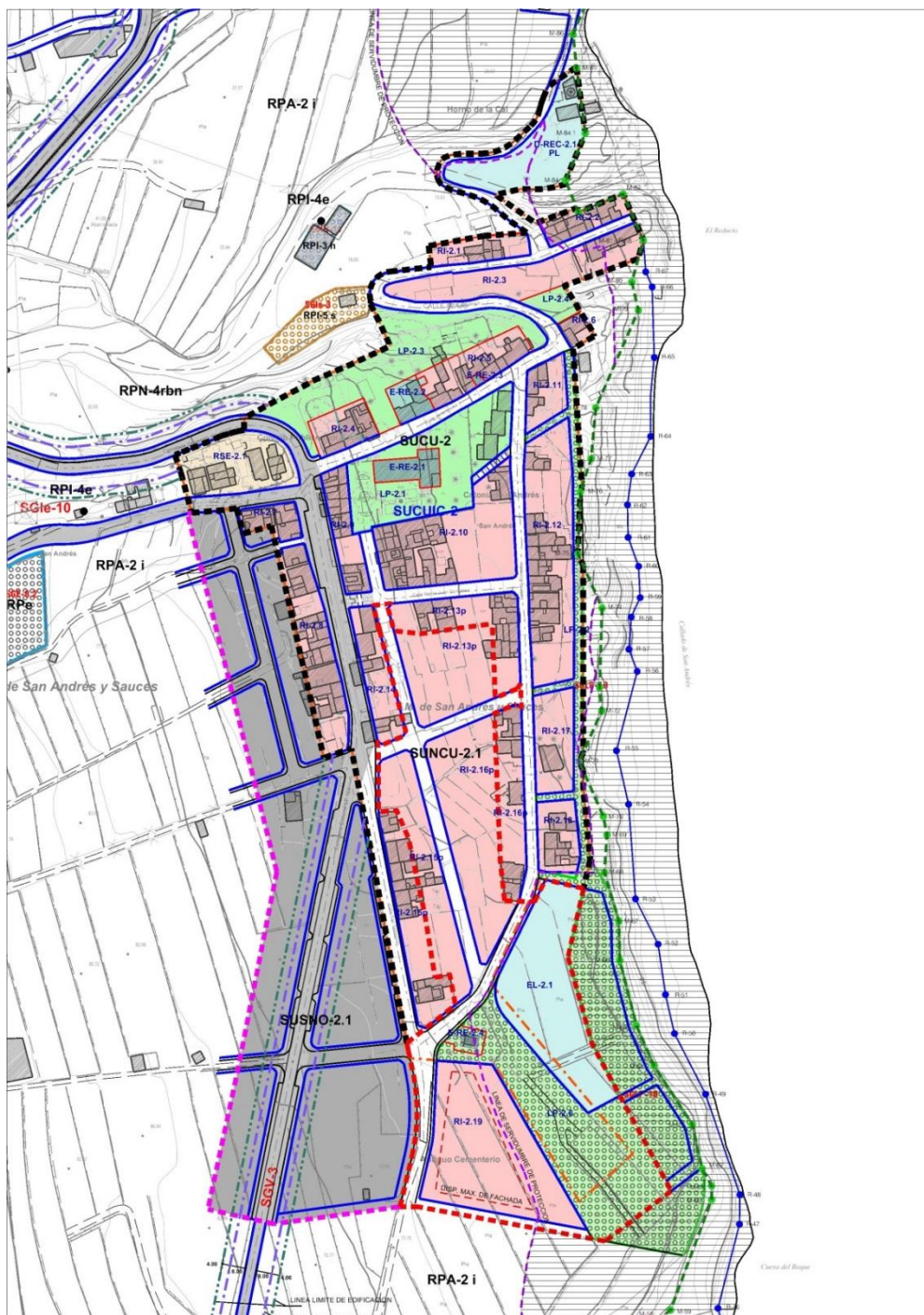
La actuación que se realice habrá de cumplir la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica de accesibilidad.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN
ANDRÉS Y SAUCES.

SUCU_{IC}
ÁMBITO SAN ANDRÉS

SUCU-2

PROYECTO DE REHABILITACIÓN URBANA



Implantación sobre cartografía de la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de San Andrés

Nº OP-SU-2.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU _{IC} ÁMBITO SAN ANDRÉS	SUCU-2
	PROYECTO DE REHABILITACIÓN URBANA	



Boletín Oficial de Canarias núm. 45

4907

Viernes 6 de marzo de 2015

ANEXO II



<https://sede.gobcan.es/cpi/boc>

boc-a-2015-045-996

Delimitación del Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico de "La Villa de San Andrés".

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUCU _{ic} ÁMBITO SAN ANDRÉS	SUCU-2
	PROYECTO DE REHABILITACIÓN URBANA	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado SUCU-2
--------------------------------------	--

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	43.880,00
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	3.159,00
SUPERFICIE TOTAL	m ² s	47.039,00

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	0,83
Superficie Edificable Total:	m ² c	39.126,80

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	27
Número máximo de viviendas:	128

(*) Las Travesías Urbanas de las Carreteras LP-104 SGV-3), así como el tramo de SGV-10 que conecta Las Lomadas con San Andrés por La Atalaya, constituyen los únicos Sistemas Generales de Infraestructuras Viarias superpuesto a este ámbito de Suelo Urbano, es decir, desempeñan una doble función al incorporarse al sistema viario local y al sistema viario territorial, comarcal e insular.

Tramo del SGV-3 en SUCU-2	2.364,00 m ²
Tramo del SGV-10 en SUCU-2	795,00 m ²
TOTAL (SGV)	3.159,00 m²

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRES Y SAUCES			SUCU-2 ÁMBITO SAN ANDRÉS. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN. PEPO-1								SUCU-2
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS		USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. RESID. (m² const.) (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO											
RI-2.1	(IC)	2	RESIDENCIAL	610,88	1,50	916,32	549,79	366,53		3	
RI-2.2	(IC)	2	RESIDENCIAL	552,01	1,50	828,02	496,81	331,21		2	
RI-2.3	(IC)	2	RESIDENCIAL	2.004,80	1,50	3.007,20	1.804,32	1.202,88		9	
RI-2.4	(IC)	2,5	RESIDENCIAL	638,79	1,88	1.197,73	574,91	622,82		4	
RI-2.5	(IC)	2	RESIDENCIAL	1.029,13	1,50	1.543,70	926,22	617,48		4	
RI-2.6	(IC)	2	RESIDENCIAL	199,77	1,50	299,66	179,79	119,86		1	
RI-2.7	(IC)	3	RESIDENCIAL	442,21	2,25	994,97	397,99	596,98		4	
RI-2.8	(IC)	3	RESIDENCIAL	1.750,92	2,25	3.939,57	1.575,83	2.363,74		17	
RI-2.9	(IC)	2	RESIDENCIAL	805,14	1,50	1.207,71	724,63	483,08		3	
RI-2.10	(IC)	2	RESIDENCIAL	2.872,17	1,50	4.308,26	2.584,95	1.723,30		12	
RI-2.11	(IC)	2	RESIDENCIAL	625,71	1,50	938,57	563,14	375,43		3	
RI-2.12	(IC)	2	RESIDENCIAL	3.009,00	1,50	4.513,50	2.708,10	1.805,40		13	
RI-2.13p	(IC)	2	RESIDENCIAL	1.481,60	1,50	2.222,40	1.333,44	888,96		6	
RI-2.14	(IC)	2	RESIDENCIAL	957,17	1,50	1.435,76	861,45	574,30		4	
RI-2.15p	(IC)	2	RESIDENCIAL	1.560,52	1,50	2.340,78	1.404,47	936,31		7	
RI-2.16p	(IC)	2	RESIDENCIAL	1.274,82	1,50	1.912,23	1.147,34	764,89		5	
RI-2.17	(IC)	2	RESIDENCIAL	1.037,58	1,50	1.556,37	933,82	622,55		4	
RI-2.18	(IC)	2	RESIDENCIAL	747,14	1,50	1.120,71	672,43	448,28		3	
RSE-2.1	(IC)	2	RES. SEMIEXTENSIVO	1.608,69	0,80	1.286,95	0,00	1.286,95		9	
TOTAL PARCIAL				23.208,05	1,53	35.570,39	19.439,42	16.130,96		115	
SISTEMA DOTACIONAL											
E-RE-2.1	(IC)	2	IGLESIA DE SAN ANDRES	467,04	1,80	840,67					
E-RE-2.2	(IC)	2	CASA PARROQUIAL	370,97	1,80	667,75	667,75	0,00			
E-RE-2.3	(IC)	1	ERMITA DEL PILAR	27,52	0,90	24,77	24,77	0,00			
D-REC-2.1	(IC)	1	EQU. OCIO-RECR.PRIVADO	1.850,35	0,20	370,07					
LP-2.1	(IC)		PLAZAS DE SAN ANDRES	2.918,55							
LP-2.2	(IC)		PEATONAL	1.577,84							
LP-2.3	(IC)		AREA AJARDINADA	3.256,00							
LP-2.4	(IC)		PLAZOLETA-MIRADOR	309,66							
TOTAL PARCIAL				10.777,93		1.903,26	692,51	0,00			
SV.			SISTEMA VIARIO	9.473,02							
TOTAL				43.459,00	0,86	37.473,64	18.746,91	16.130,96			26

Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 140 m² e/vda en todas las tipologías, a excepción de la residencial semientensiva RSE, que se ha adoptado el ratio de 150 m²e/vda.

CONSIDERACIONES PREVIAS.

1. La totalidad del ámbito Urbano Consolidado de San Andrés (SUCU-2), así como el No Consolidado (SUNCU-2.1), que se corresponde con la Unidad de Ejecución delimitada en las NNSS.92, fueron integrados dentro de la declaración como Bien de Interés Cultural en la categoría de “Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés”, realizada mediante Decreto 18/2015, de 26 de febrero, delimitando su entorno de protección. (BOC Nº 45, viernes 6 de marzo de 2015). La delimitación coincide con la trama urbana histórica, así como con el espacio interior que la completa hasta la Ermita de San Sebastián. El objetivo principal de la ordenación pormenorizada es el complemento de la trama inconclusa de La Villa de San Andrés prevista en el siglo XVI.
2. Su ordenación se remite a un Plan Especial de Protección y Ordenación, que será el instrumento urbanístico que determine las condiciones de ordenación pormenorizada, así como las de carácter ambiental. En la presente ficha se establecen las condiciones generales para la ordenación del ámbito SUCU-2, que se corresponde sensiblemente con la delimitación del Conjunto Histórico de San Andrés y de su perímetro de protección.
3. **No se admite el uso turístico en el ámbito urbano de San Andrés (SUCU-2)**, en cumplimiento de la Sentencia de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha **18 de mayo de 2015**, mediante la cual se resolvió el Recurso de Casación Nº 2524/2013 presentado por la Federación Ecologista Ben Magec, Ecologistas en Acción y Volcán Rojo, S.A. presentado contra la Sentencia que dictó el TSJ de Canarias, por la que se **anuló parcial del Decreto 123/2008, de 27 de mayo**, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma. Dicha anulación conllevó la anulación de las actuaciones turísticas cuya suspensión quedó levantada por el Decreto anulado 123/2008, así como la prohibición de autorizar alojamientos turísticos alojativos en ocho núcleos mixtos en los que se había previsto por el PTETLP y dicho Decreto 123/2008, la posibilidad de introducir el uso turístico.

Entre las actuaciones turísticas afectadas y los núcleos turísticos cuya suspensión quedó levantada por el referido Decreto 123/2008 se encuentra la codificada “Z4-2. San Andrés” con una carga inicialmente asignada de 20 alojamientos.

En la misma Sentencia, concretamente en el fundamento de derecho Nº DIECINUEVE, se expresa textualmente que **“en el presente caso (Recurso de Casación Nº 2524/2013), dado que por la sala de instancia se dictó sentencia, que quedó firme, declarando la adecuación a derecho del decreto de 2007, nuestra declaración de nulidad, sólo puede alcanzar al Decreto 123/2008”**, es decir, sin perjuicio de otras interpretaciones mejor instruidas y fundadas, parece que quedan indemnes los **Decretos 95/2007, de 8 de mayo**, por el que se Aprueba Definitivamente, de modo parcial el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (BOC Nº 094 de 10 de mayo de 2007), y el **Decreto 120/2010, de 2 de septiembre**, por el que se Aprueban Definitivamente los Ámbitos Suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTETLP (BOC Nº 180, de 13 de septiembre de 2010).

La incidencia de Sentencia referida en el Expediente del Plan General de Ordenación de San Andrés y Sauces. Alteraciones Sustanciales. Aprobación Inicial, **impide únicamente la autorización de establecimientos turísticos alojativos dentro del Ámbito urbano de San Andrés, manteniéndose la ordenación general derivada del Decreto 95/2007, de 8 de mayo**, por el que se Aprueba Definitivamente, de modo parcial el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (BOC Nº 094 de 10 de mayo de 2007) para el espacio de admisibilidad del uso turístico dentro del término municipal, así como la posibilidad de introducir el uso turístico en el ámbito urbano de Los Sauces (SUCU-1) dentro del recinto señalado y con la dispensa del cumplimiento del estándar de densidad turística.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

1. El Plan Especial de Protección y Ordenación del ámbito urbano consolidado y BIC de San Andrés, se ha de formular conceptualmente como *“paisaje urbano histórico”*, resultado de la estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende de su declaración como “Conjunto Histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno territorial. El objetivo general del PEPO-2, ha de consistir, independientemente de los referidos fines urbanísticos de protección y ordenación en la creación de unas bases de ordenación globales e integradas, que posibilite la determinación, evaluación, conservación y gestión del “paisaje urbano histórico de San Andrés” como parte fundamental del desarrollo sostenible de San Andrés y Sauces. En tal sentido la ordenación que se plantee ha de conciliarse con los intereses derivados de la estrategia de desarrollo municipal del tramo litoral comprendido entre el núcleo de San Andrés y el enclave de El Melonar-Puerto Espíndola, así como con los derivados del entorno agrícola y ambiental que lo envuelve.
2. El análisis previo tras la formulación del Plan Especial (PEPO-2), ha de incluir, además del perímetro urbano delimitado, el contexto general del enclave histórico, principalmente aquellos aspectos que pudieran incidir en la adopción de determinadas decisiones de ordenación, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado en el espacio exterior al perímetro objeto de la protección y ordenación; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; los espacios abiertos y áreas ajardinadas, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana y rural existentes. También han de incluirse en el análisis los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en relación con la diversidad e identidad.
3. En coherencia con el concepto de paisaje urbano histórico, sobre el que ha de gravitar la ordenación de San Andrés, el Plan Especial (PEPO-2) ha de formularse desde el objetivo general de preservación de la calidad del medio urbano en el que viven las personas, para lo que se han de plantear medidas dirigidas a la mejora de la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, su perder de vista su carácter dinámico, así como de promoción de la diversidad social y funcional. En dicho objetivo, han de confluir los fines de la conservación del patrimonio urbano y los del desarrollo social y económico, respondiendo al planteamiento basado en una relación equilibrada y sostenible entre el medio urbano y el medio rural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado.
4. El Plan Especial (PEPO-2) ha de integrarse en las estrategias territoriales y sectoriales, de ámbito insular o comarcal, especialmente las vinculadas a la actividad turística, formuladas por el Gobierno Autónomo o el Cabildo Insular.
5. El Plan Especial habrá de plantearse como objetivo básico el mantenimiento y mejora de la imagen actual del núcleo de San Andrés dentro de la unidad territorial donde se enclava, así como el control morfológico y paisajístico resultado de las determinaciones del Plan, es decir, ante el riesgo de transformación de la imagen histórica de la Villa y/o de pérdida de la escala territorial del enclave, la variable paisajística global adquiere una importancia determinante. Para tal fin habrá de realizarse estudios paisajísticos desde las distintas visuales características del núcleo:
 - Vista desde el Norte cuando nos aproximamos a través de la carretera LP-104 (imagen característica).
 - Vista desde el núcleo de Los Sauces (Imagen lejana).
 - Vista desde el mar (fachada posterior Este).
 - Vista desde el Convento (fachada Norte).
6. La articulación y vertebración de la ordenación que se formule en el PEPO-2 con las determinaciones adoptadas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Litoral de San Andrés (SGLP-10), constituye un objetivo y condición previa a la formulación del mismo.

En tal sentido habrá de formularse y aprobarse el PEO-6 con anterioridad a la del PEPO-2, pudiéndose integrar ambos instrumentos de ordenación.

7. El Plan Especial habrá de plantearse como objetivo la restricción de la circulación rodada dentro del recinto protegido, quedando reducida a la estrictamente necesaria para el mantenimiento de las actividades internas, mediante la instalación de un sistema selectivo que permita el paso de vehículos de residentes del núcleo histórico en la forma que se determine por la administración territorial. Para tal fin se podrá plantear zonas de aparcamiento perimetral externas al recinto objeto del PEPO-2.
8. El Plan Especial habrá de regular detalladamente tanto los proyectos de obras de restauración ambiental como los estudios de detalle y las actuaciones especiales, tales como la regulación cromática, la de iluminación, la de imagen comercial y la de tratamiento de fachadas, cubiertas y medianeras.
9. La regulación de los usos que establezca el PEPO-2 habrá de partir de la clasificación según su naturaleza, es decir, los usos de carácter público, los de índole colectiva y los de naturaleza privada.
10. El Plan Especial habrá de estudiar detalladamente el control separado de las aguas residuales, pluviales y fecales, conforme a los esquemas introducidos en el presente Plan General.
11. La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
12. Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos.
13. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.
14. Deberá garantizarse el tratamiento de aguas residuales.
15. El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.
16. No se han identificado especies protegidas en el área objeto de estudio, no obstante, al existir afección en cuadrículas (500x500m) del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, se establecen las siguientes medidas preventivas:
 - Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
 - Como las especies datadas son avícolas, se deberá evitar las actuaciones en época de cría y reproducción.
 - Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
 - Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.
 - De detectarse la presencia de alguna especie de fauna protegida, o nidificación; en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - De datarse alguna especie botánica incluida en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.

17. Conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En tal sentido, la ordenación que se proponga deberá garantizar una distribución homogénea de los volúmenes atendiendo a su entorno y la configuración de la zona, con una disposición y altura de las edificaciones de forma armónica con el entorno que no limite el campo visual hacia el litoral, ni rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva marítima.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

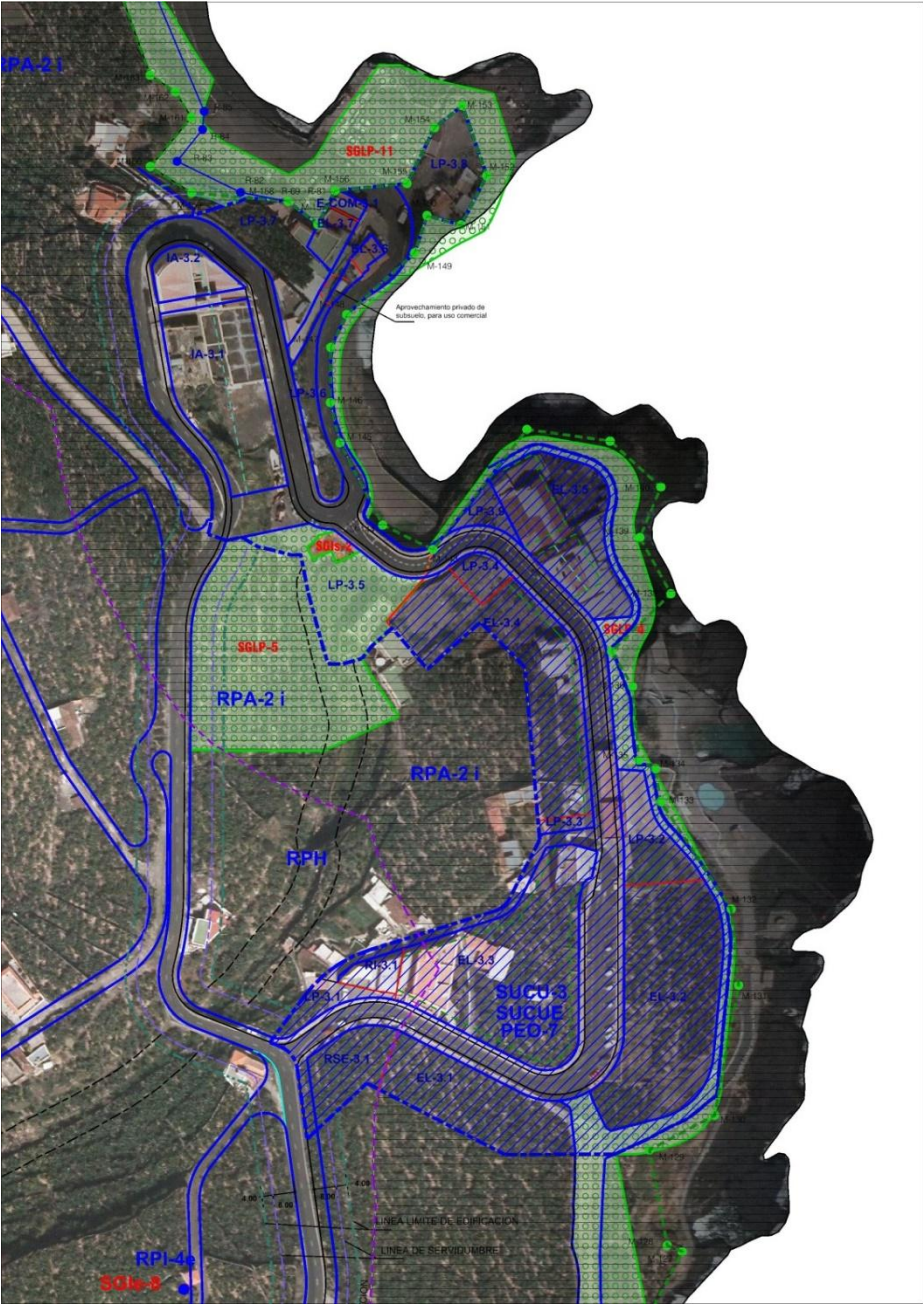
La actuación que se realice habrá de cumplir la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica de accesibilidad.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN
ANDRÉS Y SAUCES.

PEO-7
ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA

SUCU-3

ACTUACIONES AISLADAS



Implantación sobre Ortofoto de la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola

Nº OP-SU-3.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

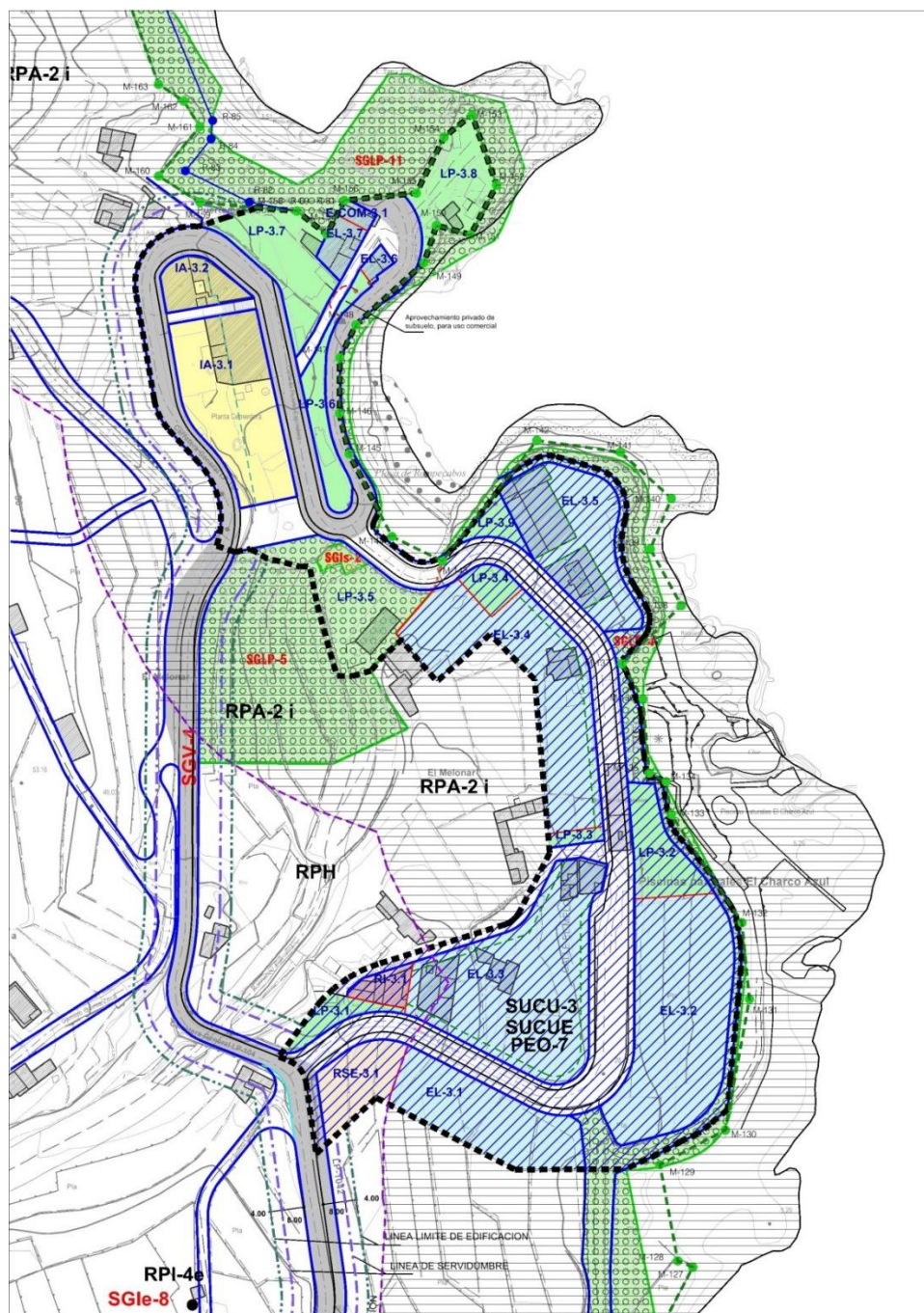
Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN
ANDRÉS Y SAUCES.

PEO-7
ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA

SUCU-3

ACTUACIONES AISLADAS



Implantación sobre cartografía de la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola

Nº OP-SU-3.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

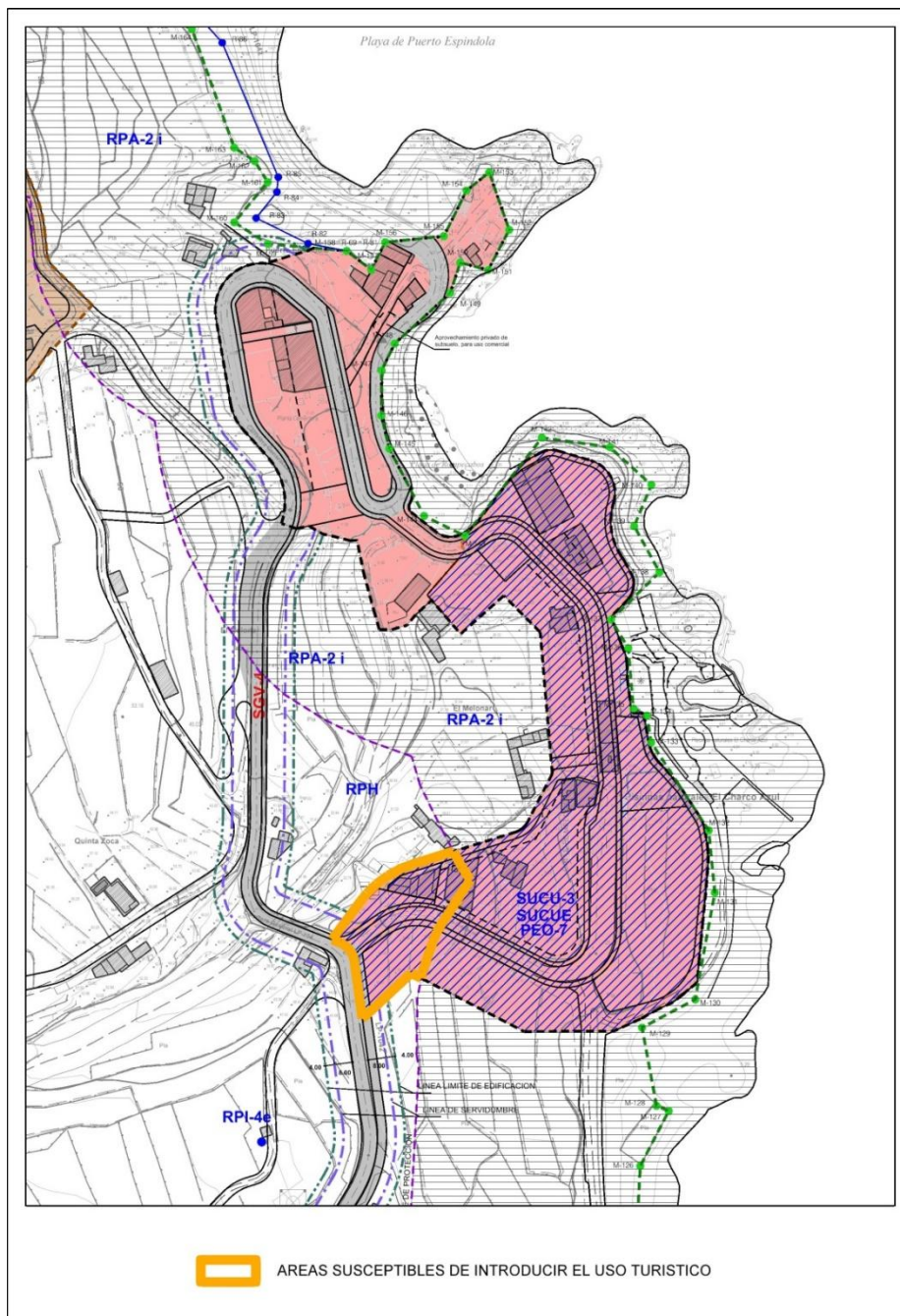
Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN
ANDRÉS Y SAUCES.

PEO-7
ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA

SUCU-3

ESPACIO DE ADMISIBILIDAD DEL USO TURÍSTICO



Delimitación de las áreas en las que se admite el uso turístico dentro del ámbito urbano de El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3).

PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
COMPLEMENTARIA:

Nº OEC-4

Espacio de Admisibilidad del uso turístico en El Melonar-Puerto Espíndola

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.	PEO-7 ÁMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA	SUCU-3
	ACTUACIONES AISLADAS	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano Consolidado SUCU-3_R
--------------------------------------	--

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	30.386,00
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	2.566,00
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	m²s	32.952,00

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	
Superficie Edificable Total:	m ² c	A DETERMINAR POR EL PEO-1

Uso principal:	Equipamientos al servicio del litoral.
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	
Número máximo de viviendas:	

(*) La Travesía Urbana de la Carretera LP-1042 SGV-4), constituye el único Sistema General de Infraestructura Viaria superpuesto a este ámbito de Suelo Urbano, es decir, desempeñan una doble función al incorporarse al sistema viario local y al sistema viario territorial, comarcal e insular.

Tramo del SGV-4 en SUCU-3	2.566,00 m ²
TOTAL (SGV)	2.566,00 m²

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRES Y SAUCES		SUCU-3 AMBITO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA								SUCU-3
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN. PEO-7										
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. RESID. (m² const.) (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO										
RI-3.1	2	RESIDENCIAL	231,15	1,50	346,73	208,04	138,69		1	
RSE-3.1	2	RESIDENCIAL	686,07	0,80	548,86	0,00	548,86		4	
EL-3.1	2	EQUIP. LITORAL	1.559,68							
EL-3.2	2	EQUIP. LITORAL	2.969,77							
EL-3.3	2	EQUIP. LITORAL	3.231,95							
EL-3.4	2	EQUIP. LITORAL	2.470,93							
EL-3.5	2	EQUIP. LITORAL	1.730,00							
EL-3.6	2	EQUIP. LITORAL	80,87							
EL3.7	2	EQUIP. LITORAL	229,29							
IA-3.1	2	EQUIP. LITORAL	1.991,96							
IA-3.2	3	EQUIP. LITORAL	440,76							
TOTAL PARCIAL			8.678,62		895,58	208,04	687,55		5	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO										
E-COM-3.1	2	COMERCIAL PRIVADO	83,83							
LP-3.1		JARDIN	289,51							
LP-3.2		PLAZA	673,18							
LP-3.3		JARDIN	100,11							
LP-3.4		PLAZA	242,38							
LP-3.5		PLAZA Y APARC. EN SUBSUELO	1.380,11							
LP-3.6		AREA AJARDINADA	564,01							
LP-3.7		AREA AJARDINADA	1.063,77							
LP-3.8		PLAZA	840,87							
LP-3.9		JARDIN	210,98							
TOTAL PARCIAL			5.448,75							
SV.		SISTEMA VIARIO	17.327,63							
TOTAL			31.455,00	0,00						1,52

Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 140 m² e/vda en todas las tipologías, a excepción de la residencial semiextensiva RSE, que se ha adoptado el ratio de 150 m²e/vda.

CONSIDERACIONES PREVIAS.

La Sentencia DESESTIMATORIA resuelta por Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional (Sección Primera) de fecha **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 denominados "San Andrés" y "Puerto Espíndola-El Melonar"***, establece dicha línea de servidumbre a 100 metros de la línea de ribera del mar, salvo en una parte del ámbito urbano de San Andrés contrariamente a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes

Asimismo, mediante una segunda Sentencia **Desestimatoria** de fecha **21/04/2009** de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional (Sección 1a) que resuelve otro recurso presentado por el Ayuntamiento de San Andrés y Sauces al Ministerio de Medio Ambiente, referente al Expediente de Deslinde de Dominio Público de este Término Municipal, en el tramo litoral entre **"Punta Gorda" y "El Barranco de La Herradura"**, se establece en la totalidad de dicho tramo costero una banda de servidumbre de 100 metros medidos desde la línea de ribera del mar, quedando por tanto afectado el ámbito de suelo urbano **Puerto Espíndola-El Melonar**, cuya línea de servidumbre se había establecido a 20 metros conforme a la documentación obrante en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes.

La línea de servidumbre de protección, conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, regulan en sus artículos 23 a 26 de dicha Ley y 43 a 50 de su Reglamento, las actividades, obras o instalaciones que se pueden ejercitar en la misma, quedando expresamente prohibida la introducción de usos turísticos y residenciales en dicha banda territorial de servidumbre.

El ámbito urbano de Puerto Espíndola-El Melonar, previsto y delimitado en las NN.SS.92, se encuentra plenamente afectado por la nueva línea de servidumbre fijada en el deslinde de Costas y refrendada judicialmente, por lo que se produce una limitación radical en los usos susceptibles de incluirse en su ordenación pormenorizada. Toda vez que la condición objetiva como suelo urbano deviene de las obras de urbanización realizadas por la Administración en ejecución del Planeamiento Municipal vigente, resulta objetivamente que ese suelo ha adquirido la condición de "urbano consolidado" por disponer de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación autonómica.

Es preciso reseñar que el Planeamiento Municipal (NN.SS.92), que quedó aprobado definitivamente en el año 92, señalaba y así había considerado una línea de servidumbre situada a 20 metros de la línea de Rivera del mar, en tanto el núcleo de El Melonar-Puerto Espíndola se consideró tenía la condición de urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

La ordenación de este ámbito urbano, y en especial la ordenación del conjunto de usos pormenorizados compatibles con la Legislación de Costas, se remite a la formulación de un Plan Especial de Ordenación, que será el instrumento que determine las condiciones de ordenación pormenorizada y las de carácter ambiental.

En la presente ficha se establecen las condiciones de ordenación y de carácter ambiental para la formulación del Plan Espacial de Ordenación del ámbito urbano consolidado El Melonar- Puerto Espíndola (SUCU-3) (PEO-7).

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

1. El Plan Especial de Ordenación del ámbito urbano consolidado de El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3), se ha de formular conceptualmente como ***"enclave paisajístico tradicional"***, resultado de la estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende de su simple consideración como núcleo urbano para abarcar el enclave en sí y su entorno territorial. El objetivo general del PEO-7, ha de consistir, independientemente de los referidos fines urbanísticos de protección y ordenación en la creación de unas bases de ordenación globales e integradas, que posibilite la determinación, evaluación, conservación y gestión del

“enclave paisajístico tradicional de El Melonar-Puerto Espíndola” como parte fundamental del desarrollo sostenible de San Andrés y Sauces. En tal sentido la ordenación que se plantee ha de conciliarse con los intereses derivados de la estrategia de desarrollo municipal del tramo litoral comprendido entre el núcleo de San Andrés y el enclave de El Melonar-Puerto Espíndola, así como con los derivados del entorno agrícola y ambiental que lo envuelve.

2. El análisis previo tras la formulación del Plan Especial (PEO-7), ha de incluir, además del perímetro urbano delimitado, el contexto general del enclave histórico, principalmente aquellos aspectos que pudieran incidir en la adopción de determinadas decisiones de ordenación, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado en el espacio exterior al perímetro objeto de la protección y ordenación; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; los espacios abiertos y áreas ajardinadas, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana y rural existentes. También han de incluirse en el análisis los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en relación con la diversidad e identidad.
3. En coherencia con el concepto de enclave paisajístico tradicional, sobre el que ha de gravitar la ordenación del ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola, el Plan Especial (PEO-7) ha de formularse desde el objetivo general de preservación de la calidad del medio urbano en el que viven las personas, para lo que se han de plantear medidas dirigidas a la mejora de la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, su perder de vista su carácter dinámico, así como de promoción de la diversidad social y funcional. En dicho objetivo, han de confluir los fines de la conservación del patrimonio urbano y los del desarrollo social y económico, respondiendo al planteamiento basado en una relación equilibrada y sostenible entre el medio urbano y el medio rural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado.
4. El Plan Especial (PEO-7) ha de integrarse en las estrategias territoriales y sectoriales, de ámbito insular o comarcal, especialmente las vinculadas a la actividad turística, formuladas por el Gobierno Autónomo o el Cabildo Insular.
5. El Plan Especial habrá de plantearse como objetivo básico la mejora de la imagen actual del ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola dentro de la unidad territorial donde se enclava, así como el control morfológico y paisajístico resultado de las determinaciones del Plan, es decir, ante el riesgo de transformación de la imagen histórica de Puerto Espíndola y de El Melonar y/o de pérdida de la escala territorial del enclave, la variable paisajística global adquiere una importancia determinante. Para tal fin habrá de realizarse estudios paisajísticos desde las distintas visuales características del núcleo:
 - Vista desde el Norte cuando nos aproximamos a Puerto Espíndola a través de la calle de El Melonar.
 - Vista desde el núcleo de Los Sauces (Imagen lejana).
 - Vista desde el mar (fachada Este).
 - Vista desde el Puerto.
6. La articulación y vertebración de la ordenación que se formule en el PEO-7 con las determinaciones adoptadas en el Plan Especial de Ordenación del Parque Marítimo y Equipamiento Complementario Puerto Espíndola-Varadero. (SGLP-4, SGLP-11), constituye un objetivo y condición previa a la formulación del mismo.
7. El Plan Especial habrá de plantearse como objetivo la restricción de la circulación rodada dentro del recinto de Puerto Espíndola, quedando reducida a la estrictamente necesaria para el mantenimiento de las actividades internas, mediante la instalación de un sistema selectivo que permita el paso de en la forma que se determine por la administración territorial. Para tal fin se plantea en la ordenación una zona de aparcamientos sobre el barranco de Pavones (SGLP-5), así como la creación de un bucle de circulación en un solo sentido formado por el último tramo de la carretera LP-1042 y la Calle de El Melonar.

8. El Plan Especial habrá de regular detalladamente tanto los proyectos de obras de restauración ambiental como los estudios de detalle y las actuaciones especiales, tales como la regulación cromática, la de iluminación, la de imagen comercial y la de tratamiento de fachadas, cubiertas y medianeras.
9. La regulación de los usos que establezca el PEO-7 habrá de partir de la clasificación según su naturaleza, es decir, los usos de carácter público, los de índole colectiva y los de naturaleza privada.
10. El Plan Especial habrá de estudiar detalladamente el control separado de las aguas residuales, pluviales y fecales, conforme a los esquemas introducidos en el presente Plan General.
11. La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos, será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
12. Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas.
13. El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno, y deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.
14. No se han identificado especies protegidas en el área objeto de estudio, no obstante al existir afección en cuadrículas (500x500m) del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, se establecen las siguientes medidas preventivas:
 - De detectarse la presencia de alguna especie de fauna protegida, o nidificación; en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - De datarse alguna especie botánica incluida en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente, normas de protección serán de aplicación a la vegetación protegida, con independencia de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se desarrolla, o de su régimen de uso.
 - Los espacios libres con presencia de flora protegida, solo podrán destinarse a usos compatibles con su conservación.
 - Las actividades susceptibles de afectar a especies protegidas, deben contemplar su salvaguarda previa en la forma que establezcan los órganos de la administración competente en la materia.
15. Durante la fase de construcción, se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo, y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
16. Conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En tal sentido, la ordenación que se proponga deberá garantizar una distribución homogénea de los volúmenes atendiendo a su entorno y la configuración de la zona, con una disposición y altura de las edificaciones de forma armónica con el entorno que no limite el campo visual hacia el litoral, ni rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva marítima.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

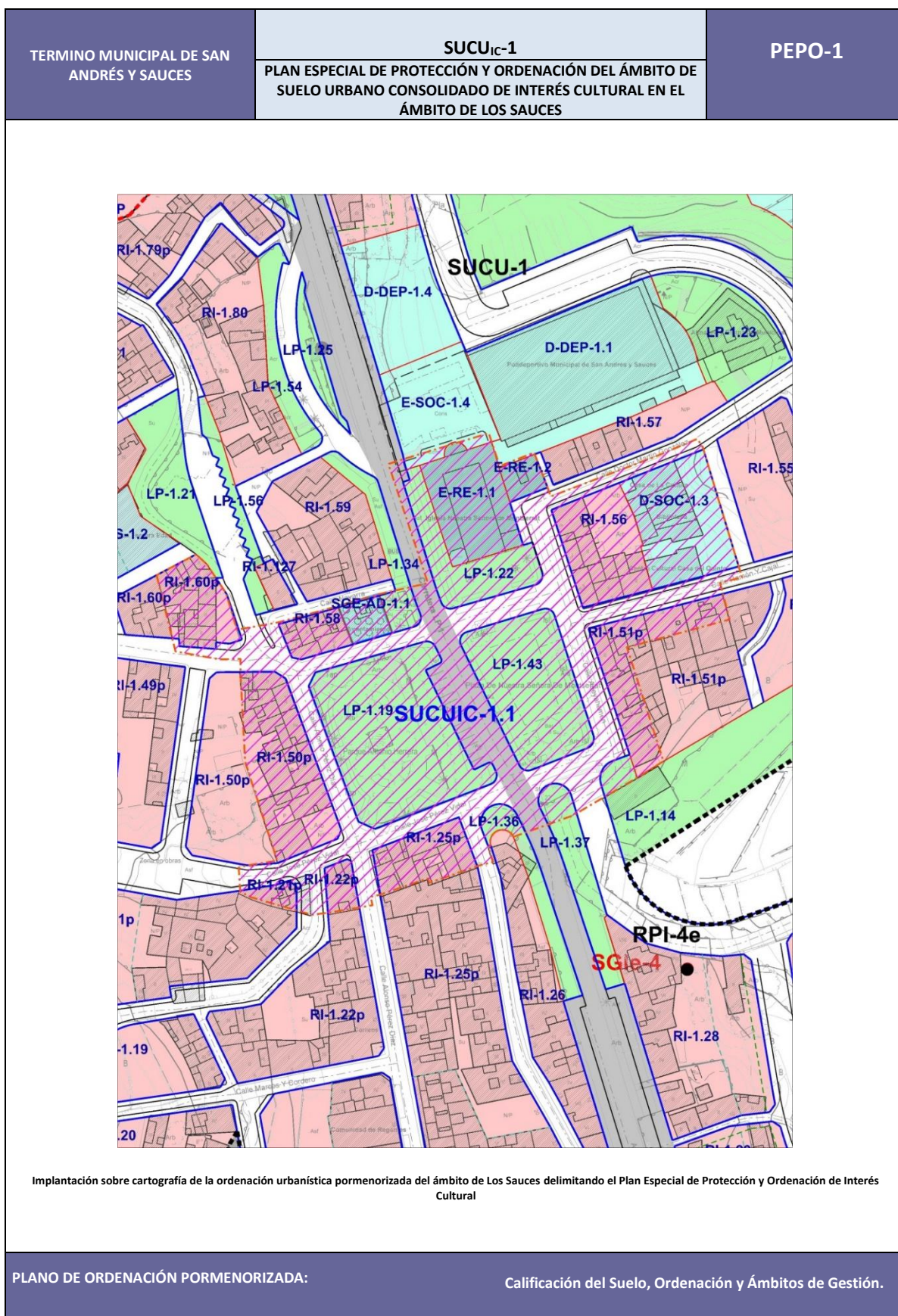
La actuación que se realice habrá de cumplir la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la legislación autonómica de accesibilidad.

1.2.- PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN DENTRO DE ÁMBITOS SUCU.

CATEGORÍA DE SUELO	SISTEMAS GENERAL	INSTRUMENTO URBANÍSTICO
SUCU_{IC-1}	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LOS SAUCES	PEPO-1
SUCU_{R-1}	PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE LOS SAUCES.	PER-1
SUCU_{IC-2}	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE SAN ANDRÉS	PEPO-2
SUCU-3	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA.	PEO-7
SUCU_{IC-2}	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL EQUIPAMIENTO LITORAL (D-REC-2.1) HORNO DE LA CAL, INCORPORANDO LA ZONA DE LA CUEVITA.	PEO-4

**PEPO-1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LOS
SAUCES (SUCU_{IC}-1)**





TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU _{IC} -1	PEPO-1
	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE LOS SAUCES	
Superficie:	15.498 m ²	
Clasificación de Suelo:	Urbano	
Categoría:	Consolidado de Interés Cultural.	
Plazo de Ejecución:	Primer Cuatrienio.	

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El espacio delimitado dentro del ámbito urbano de **Los Sauces (SUCU-1)**, en la subcategoría de “Interés Cultural” (SUCU_{IC}-1) se corresponde con el área de mayor representatividad y antigüedad del núcleo, donde se emplazan La Iglesia de Nuestra Señora de Montserrat y plaza del mismo nombre, la Edificación del Ayuntamiento, el Parque de Antonio Herrera, la Casa de los Quintos y el conjunto edificado que envuelve a las dos plazas entre las que destacan las casas de Anselmo Herrera, de D. Julián Marante, de la familia Sentís de Paz, de María la de la Fonda, Idel Caribe y la casa de Don Antonio Martín. Comprende determinados tramos de las calles Alonso Pérez Díaz, José Pérez Vidal, Ramón y Cajal, Doctor Martín González, "La Calle" y Navarra. Su ordenación se remite a la formulación de un Plan Especial de Protección y Ordenación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La formulación del Plan Especial de Protección y Ordenación del suelo urbano consolidado de Interés Cultural del ámbito de Los Sauces ha de atender a los siguientes objetivos:

- Articulación de los espacios correspondientes a las Plazas de Montserrat, el Parque Antonio Herrera, y plazuela de La Iglesia, mediante la recalificación de la Travesía Urbana de la Carretera LP-1.
- Recalificación del viario perimetral del conjunto Plaza de Montserrat-Parque Antonio Herrera.
- Solución de ordenación urbana a las medianeras existentes en el ámbito, en especial las del edificio de la familia Conde, el de Herederos de D. Julián Marante y el de Hros. de D. Santiago Hdez.
- Articulación de los Espacios Libres Públicos con los Equipamientos de la Casa de La Cultura y de La Casa del Quinto, así como con la Iglesia de Montserrat.
- Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
- Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
- Especialización y medidas de fomento para el establecimiento de comercio en el ámbito SUCU_{IC}.
- Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra.
- Solución al servicio de transportes públicos de autobuses (espacio de espera protegido e información).
- Han de incorporarse al Plan Especial los elementos de carácter arquitectónico y etnográfico, incluidos en los Catálogos Arquitectónicos y Etnográficos del presente Plan General dentro del ámbito de ordenación con sus niveles de protección.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:

En el Plan Especial se han de cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para las calles existentes cuya pendiente supere el 6%, habrán de establecerse medidas paliativas que mejoren en la medida de lo posible las condiciones actuales de accesibilidad.

Asimismo el PEPO-1 habrá de dar respuesta justificada al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, **el Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

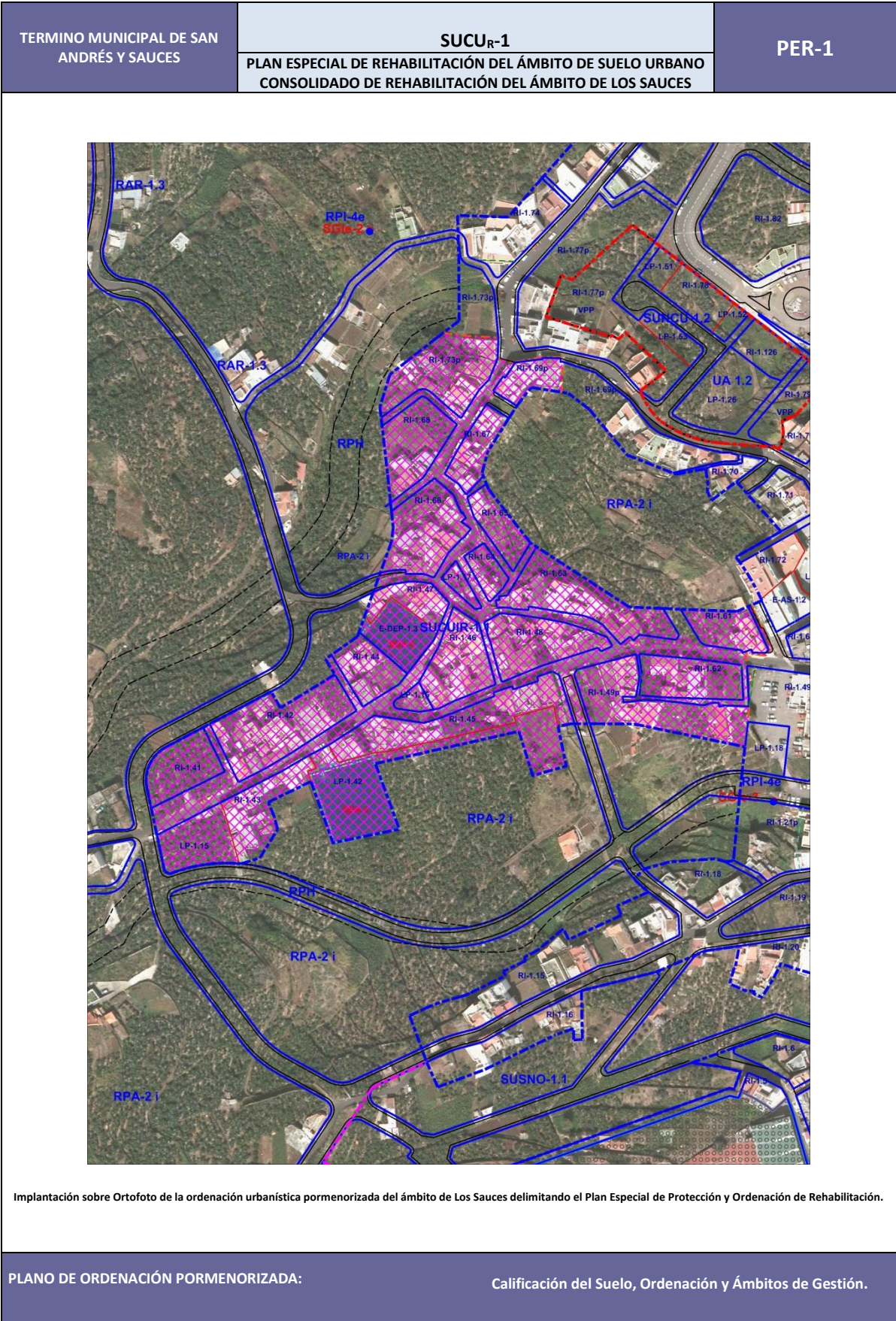
Al respecto, el Plan Especial habrá de contener un documento justificativo respecto al cumplimiento de la referida normativa, indicando en cualquier caso aquellos aspectos que por razones de proporcionalidad y racionalidad resultan incumplidos de antemano.

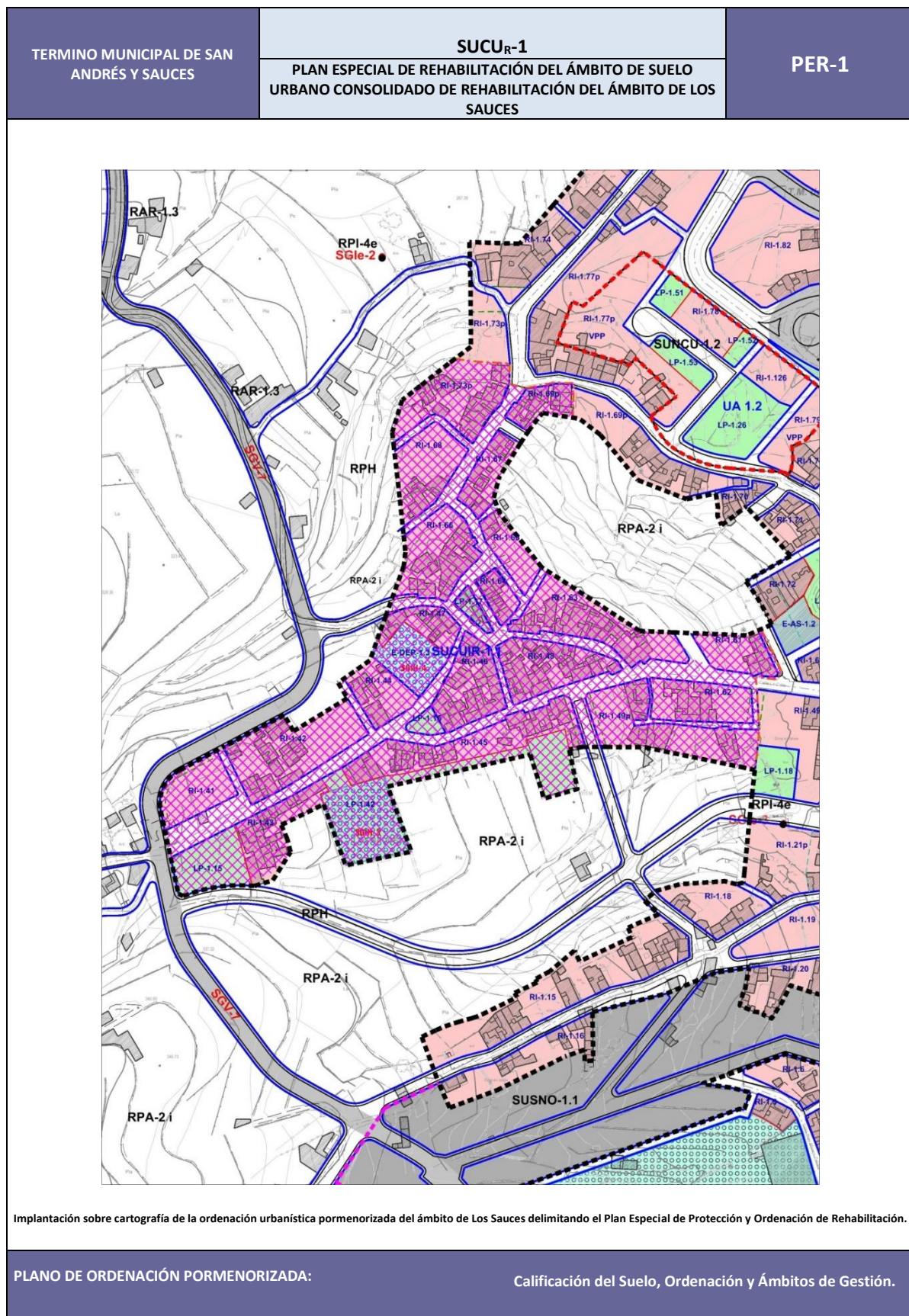
CONDICIONES AMBIENTALES:

El Plan Especial ha de concebirse como instrumento para evitar la fuga de la población residente, la conservación de la imagen histórica del núcleo de Los Sauces, la potenciación de la centralidad institucional, el aumento de la identificación social, el fomento del turismo y la promoción de la actividad comercial. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:

- La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
- La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
- La conservación de la morfología arquitectónica y social.
- La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
- La movilidad como factor determinante en la ordenación.
- La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
- La adecuada articulación entre el área de centralidad de interés histórico y la trama urbana donde se inserta.
- La potenciación de la actividad comercial como agente de primer orden en la regeneración del área de centralidad del ámbito urbano de Los Sauces.
- La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.

**PER-1 PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE LOS SAUCES (SUCU_R)**





TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU _R -1	PER-1
	PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE REHABILITACIÓN DEL ÁMBITO DE LOS SAUCES	
Superficie:	36.203 m²	
Clasificación de Suelo:	Urbano	
Categoría:	Consolidado de Rehabilitación	
Plazo de Eiecución:	Primer Cuatrienio.	

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El Suelo urbano de renovación o rehabilitación urbana (**SUCU-R**), compuesto por aquel suelo sujeto a operaciones que implican su transformación integrada. Se incluye un área del tejido urbano histórico que ha sufrido en las últimas décadas un proceso importante de degradación, siendo necesario su ordenación y el establecimiento de medidas de mantenimiento y recuperación del carácter y ambiente urbano. Se incluye una parte del Lomo de Los Sauces articulado por las calles: La Calle, Bediesta y Las Toscas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La formulación del Plan Especial de Rehabilitación del suelo urbano consolidado de Rehabilitación del ámbito de Los Sauces (SUCU_R-1) ha de atender a los siguientes objetivos:

- El objetivo principal del Plan Especial de Rehabilitación Urbana es la recuperación del ambiente urbano perdido o bien degradado, así como establecer soluciones urbanísticas que contribuyan a la revitalización de la zona.
- Recualificación del Sistema Viario Público, así como solución a los problemas funcionales que actualmente padece y su articulación con el Sistema de Espacios Libres Públicos.
- Previsión de un Sistema continuo de Espacios Libres Públicos concatenado con el Sistema viario peatonal.
- Potenciación de la interrelación entre los espacios privados ineditados y los espacios públicos.
- Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
- Mobiliario urbano acorde con el carácter de trama antigua que tiene esta zona en el ámbito urbano de Los Sauces.
- Dotación de aparcamientos subterráneos en cuantía no inferior a 200 plazas.
- Dotación de superficie comercial no superior a 2.500 m².
- Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra.
- Han de incorporarse al Plan Especial los elementos de carácter arquitectónico y etnográfico, incluidos en los Catálogos Arquitectónicos y Etnográficos del presente Plan General dentro del ámbito de ordenación con sus niveles de protección.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:

En el Plan Especial se han de cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para las calles existentes cuya pendiente supere el 6%, habrán de establecerse medidas paliativas que mejoren en la medida de lo posible las condiciones actuales de accesibilidad.

Asimismo el PER-1 habrá de dar respuesta justificada al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

Al respecto, el Plan Especial habrá de contener un documento justificativo respecto al cumplimiento de la referida normativa, indicando en cualquier caso aquellos aspectos que por razones de proporcionalidad y racionalidad resultan incumplidos de antemano.

CONDICIONES AMBIENTALES:

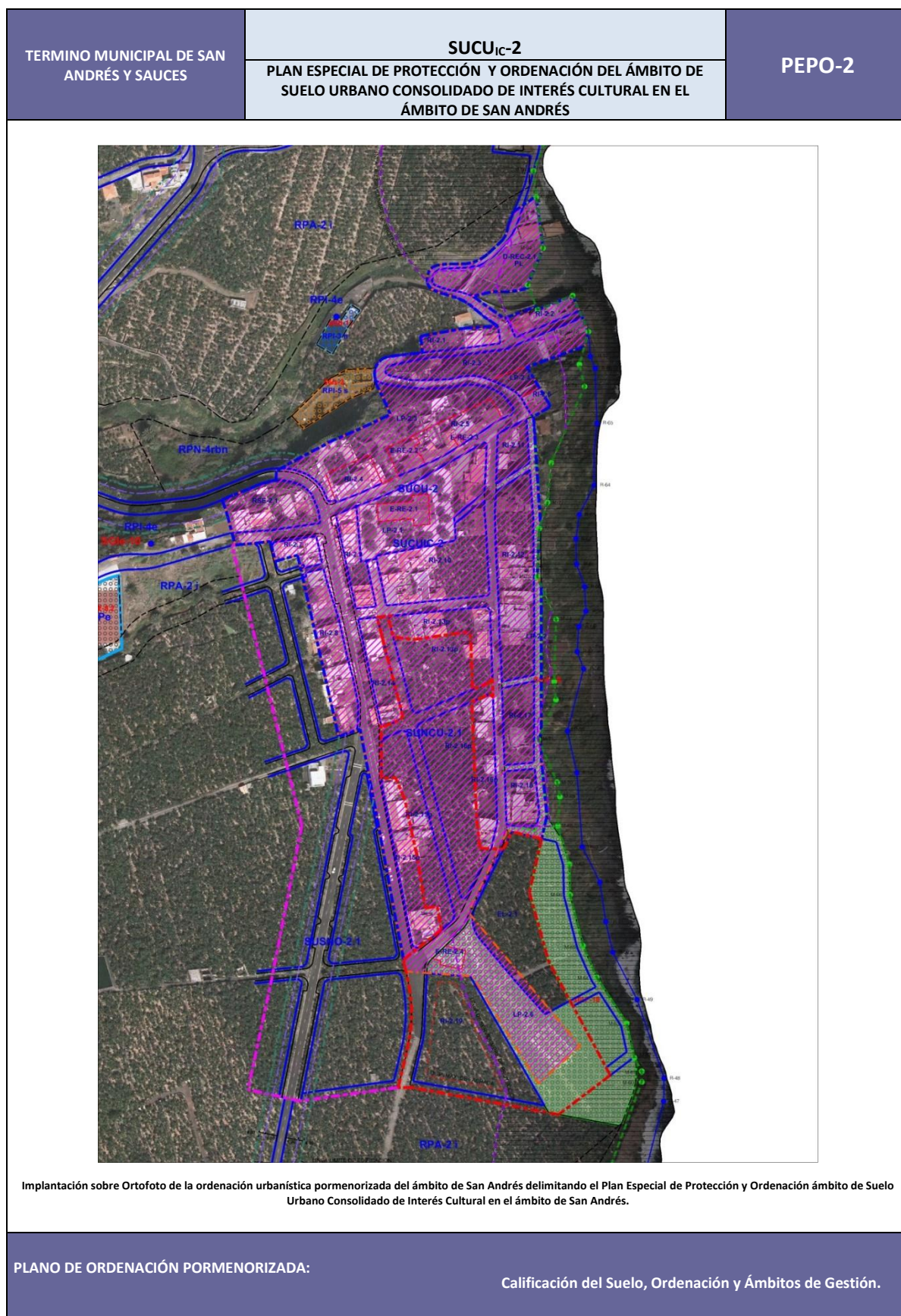
El Plan Especial ha de concebirse como instrumento para evitar la fuga de la población residente, la conservación de la imagen histórica del núcleo de Los Sauces, la recuperación de la imagen histórica de la zona, el aumento de la identificación social, el fomento del turismo y la promoción de la actividad comercial. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:

- La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
- La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
- La conservación de la morfología arquitectónica y social.
- La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
- La movilidad como factor determinante en la ordenación.
- La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
- La adecuada articulación entre el área sometida a rehabilitación y el área de centralidad de Los Sauces.
- La potenciación de la actividad comercial como agente de primer orden en la regeneración del área de centralidad del ámbito urbano de Los Sauces.
- La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.

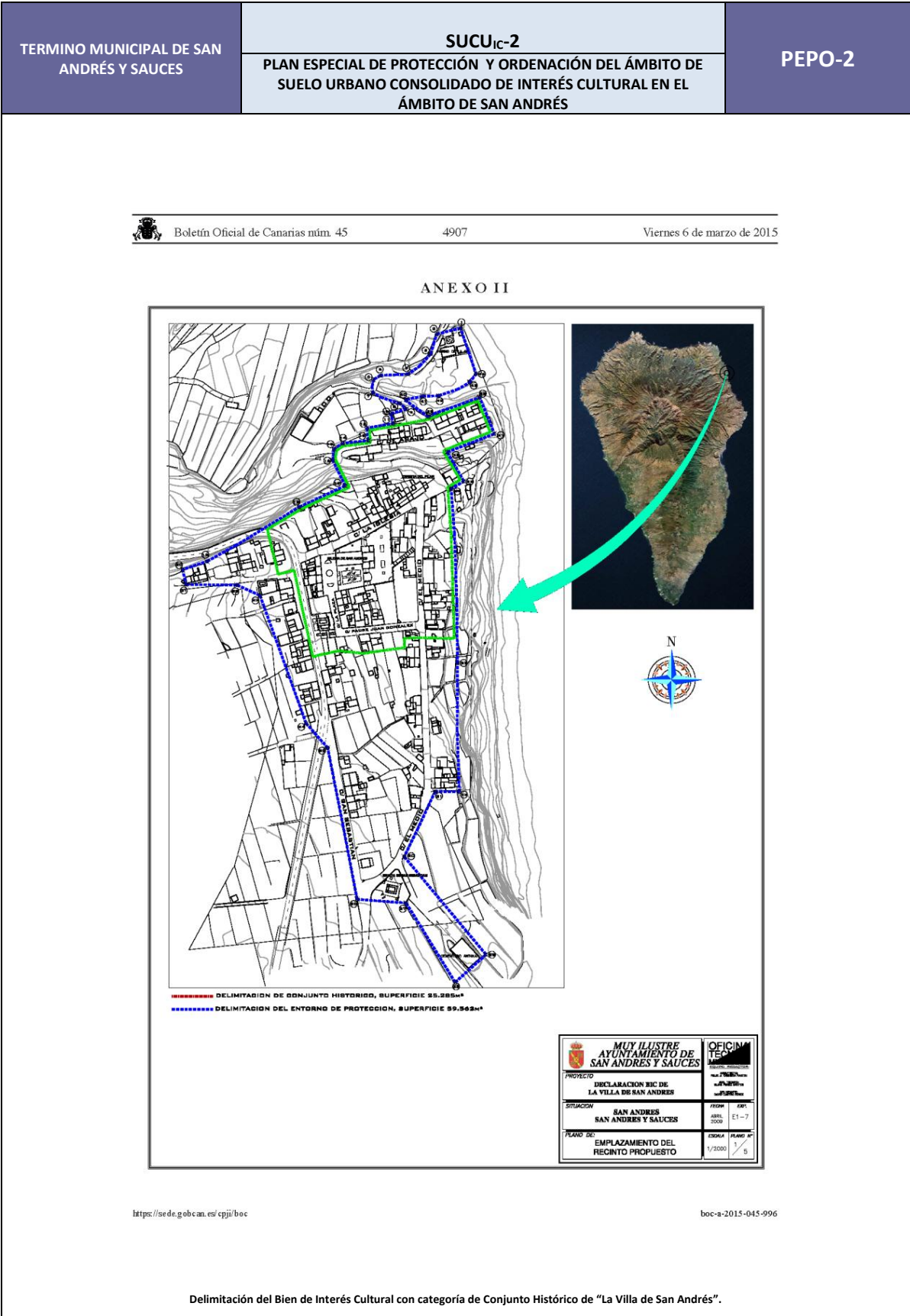
Atendiendo a las condiciones de inserción paisajísticas de los núcleos urbanos establecidas en el Art. 84 de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Rehabilitación del Ámbito de Los Sauces:

- El Plan Especial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de las calles y en especial de las que limiten con el Suelo Rústico, debiendo definir una franja de protección perimetral en suelo rústico, susceptible de transformarse en espacios libres públicos, en la que se prohíba cualquier tipo de edificación.
- Para las parcelas que limiten con suelo rústico, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Establecimiento de un espacio libre ineditado para uso de jardín en la zona de fondo de los solares que lindan directamente con suelo rústico, estableciéndose en la normativa la ordenación de introducir plantaciones y arbolados que favorezcan una mejor articulación con el medio rural circundante.
 - Los cerramientos y vallados de esos jardines posteriores o de fondo de solar anteriormente referidos habrán de presentar características similares a los existentes en el espacio rural próximo, definiendo definirse en el Plan Especial los acabados, la altura en función de las características topográficas en cada caso, las alturas, etc.
 - La posibilidad de acceder desde la red viaria agrícola a las parcelas urbanas habrá de estudiarse en la propuesta de ordenación del Plan Especial.
- Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, así como para los equipamientos, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Para los espacios públicos o equipamientos que se dispongan en el límite perimetral entre el suelo urbano y el suelo rústico, el Plan Especial habrá de garantizar la permeabilidad paisajística, por lo que habrán de adoptarse soluciones abiertas.
 - El tratamiento de los espacios libres habrá de realizarse de modo tal que quede formalmente integrado con el medio rural con quien colinda.
 - Para los equipamientos perimetrales que requieran la introducción de volúmenes cerrados se habrá de prever soluciones de integración paisajística mediante la adecuación de zonas ajardinadas en la franja de contacto con el suelo rústico.

**PEPO-2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE SAN
ANDRÉS (SUCU_{IC}-2)**







TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU _{IC} -2	PEPO-2
	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁMBITO DE SAN ANDRÉS	
Superficie:	56.521 m ²	
Clasificación de Suelo:	Urbano	
Categoría:	Consolidado de Interés Cultural	
Plazo de Ejecución:	Primer Cuatrienio.	

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El presente Plan General categoriza la totalidad del ámbito de Suelo Urbano Consolidado SUCU-2 como de "interés cultural" SUCU_{IC}, atendiendo al Decreto 18/2015, de 26 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, "La Villa de San Andrés", delimitando su entorno de protección. (BOC Nº 45, viernes 6 de marzo de 2015). Se amplía por tanto de este modo la declaración ya existente para la Iglesia de San Andrés, que fue en la categoría de Monumento. Su ordenación se remite a la formulación del Plan Especial de Ordenación y Protección (PEPO-2).

El Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés se formula de acuerdo a lo establecido en el artículo 146 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), y en los artículos 17 y 37 de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias; aplicando en sus contenidos lo dispuesto en ambos textos legales y en sus reglamentos, así como en el artículo 20.1 en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y en la correspondiente legislación sectorial específica.

Este Plan Especial completa las determinaciones del PGO en aplicación de la Legislación en materia de Patrimonio Histórico, siéndole de aplicación especialmente las medidas contenidas en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la misma, y el Real Decreto 64/1994, que lo modifica parcialmente. Del mismo modo se habrá de estar a lo previsto en el planeamiento insular y a lo establecido para sus respectivas materias en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, con las salvedades derivadas de los artículos 146.3 de la LSENPC y Sección 3 del Capítulo I del Título IV de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Por Sentencia de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha **18 de mayo de 2015**, mediante la cual se resolvió el Recurso de Casación Nº 2524/2013 presentado por la Federación Ecologista Ben Magec, Ecologistas en Acción y Volcán Rojo, S.A., se anuló radicalmente el **Decreto 123/2008, de 27 de mayo**, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma. Dicha anulación conllevó la anulación de un conjunto de actuaciones turísticas previstas en el PTETLP, entre las afectadas se encuentra la codificada **"Z4-2. San Andrés"** con una carga inicialmente asignada de 20 alojamientos. La posible incorporación del uso turístico a la ordenación del PEPO-2 queda supeditada a la nueva ordenación territorial de la actividad turística en el marco del Planeamiento Insular.

El objetivo de este Plan en lo que respecta al ámbito consolidado de San Andrés, consiste en la protección del patrimonio arquitectónico y ambiental que posee, así como en el establecimiento de una normativa que impida la introducción de actuaciones inadecuadas en los solares que restan por edificar, en aras al mantenimiento casi "escénico" de este núcleo, que parece haberse detenido en el siglo XVII. Para el entorno de protección y el suelo previsto para la expansión del núcleo urbano, que envuelve el Conjunto Histórico, el objetivo es conseguir una ordenación urbanística que se articule e integre de un modo armónico con éste, rematando la trama urbana de la Villa de San Andrés como un elemento completo y acabado, que se articula correctamente con el medio agrícola circundante, sin transformar el paisaje conocido.

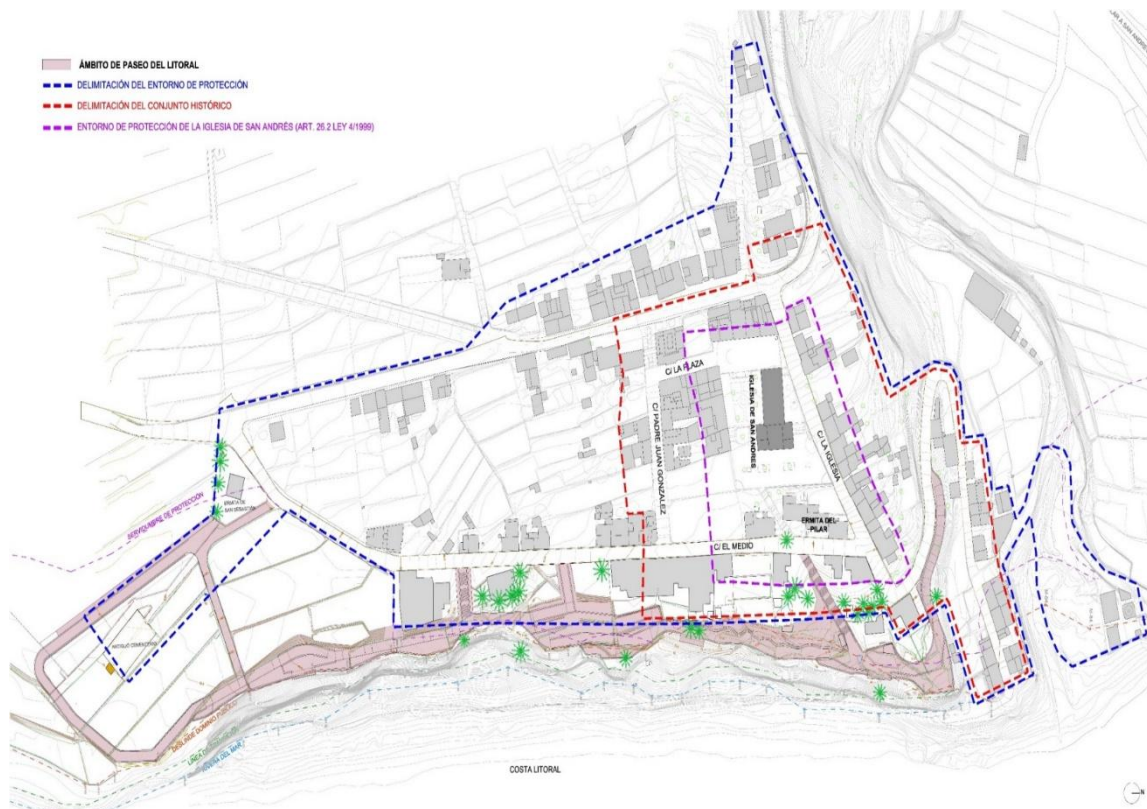
Para la ordenación, ha de entenderse este núcleo en tres ámbitos morfológicos perfectamente diferenciados. El primero se refiere al conjunto edificado que envuelve a la iglesia de San Andrés y a la propia plaza, así como las calles históricas anexas, que podemos denominar “*ámbito de protección*”, y que se corresponde básicamente con el ámbito de Suelo Urbano Consolidado (SUCU-2). En segundo lugar, el suelo no ocupado dentro del recinto formado por las calles de “La Iglesia”, “de Abajo”, “San Sebastián” y el mar, que podemos denominar como “*la trama urbana histórica inconclusa*”, que constituye el Suelo Urbano No Consolidado (SUNCU-2.1). Por último, el área de expansión, que necesariamente ha de situarse hacia el poniente y hacia el sur, y cuya ordenación habrá de conseguir la debida ordenación y articulación con la trama histórica, debiendo contribuir para su revalorización y adecuada explotación, evitándose cualquier actuación despreciativa. Se corresponde ésta última con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO-2.1. Se completa el área de influencia del Conjunto histórico con el suelo rústico perimetral, fundamentalmente el situado en el límite Este del ámbito urbano, afectado por el sistema general de Espacio Libre Público “Parque Litoral de San Andrés” (SGLP-10), así como el límite Norte, estribación de la vaguada del Barranco del Agua en su desembocadura, en la que se prevé un parque urbano. Se deben considerar además los límites Oeste y Sur de la ordenación, en tanto debe de utilizarse ese entorno de suelo rústico para resolver adecuadamente la articulación de la trama urbana con el medio rural circundante.

La ordenación viaria propuesta se limita al mantenimiento estricto de las alineaciones y rasantes históricas de las calles existentes, debiendo resolverse en el Plan Especial el tránsito existente de vehículos pesados y de todo tipo que atraviesa el Conjunto Histórico a través de la Calle San Sebastián (travesía urbana de la carretera LP-104), así como la acometida del Camino de La Atalaya en esta. La superación de esta problemática constituye un elemento necesario para garantizar la protección del Conjunto Histórico.

En la ordenación ha de establecerse una tipología edificatoria dominante, que se corresponde con la existente o histórica de **edificación cerrada** con fachada alineada directamente a la calle, sin acera, salvo en el sector urbanizable de ensanche del núcleo urbano, que se podrá optar por tipología de menor compacidad que contribuya a la disolución de la trama urbana en el medio rural circundante.

AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito territorial del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su entorno (PEPO-2), comprende fundamentalmente la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa con una superficie total de 25.285 m², así como su entorno de protección, con una superficie de 34.277 m², lo que arroja una superficie, afectada por la Declaración BIC de 59.562 m², caracterizados por su alto porcentaje de suelo ineditado, ocupado en gran parte por cultivos de plataneras, curiosamente urbanizados. A su vez, este enclave urbano se encuentra totalmente rodeado de fincas plataneras en producción, a excepción de su flanco del naciente que lo hace con un espacio residual de huertos en estado de abandono y con el acantilado costero de San Andrés.



Delimitación del Conjunto Histórico y su entorno de protección y el entorno de protección de la Iglesia de San Andrés

Por tanto, la intrínseca relación y articulación entre los cultivos plataneros y el trazado urbano de La Villa, se conforma como una característica específica singular, tal como se recoge en la justificación de la delimitación del entorno de protección incorporado como Anexo I al Decreto 18/2015, de 26 de febrero, que se transcribe textualmente:

“JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Si bien el Bien de Interés Cultural se circunscribe a la zona que presenta mayores valores arquitectónicos, históricos y culturales de la villa, no se puede desligar este del enclave privilegiado en el que se encuentra situada, al encontrarse el caserío entre los palmerales, rodeado del verde de las plataneras, el ñame y en lo alto de un acantilado lo que ha condicionado la evolución histórica y económica de este singular enclave.

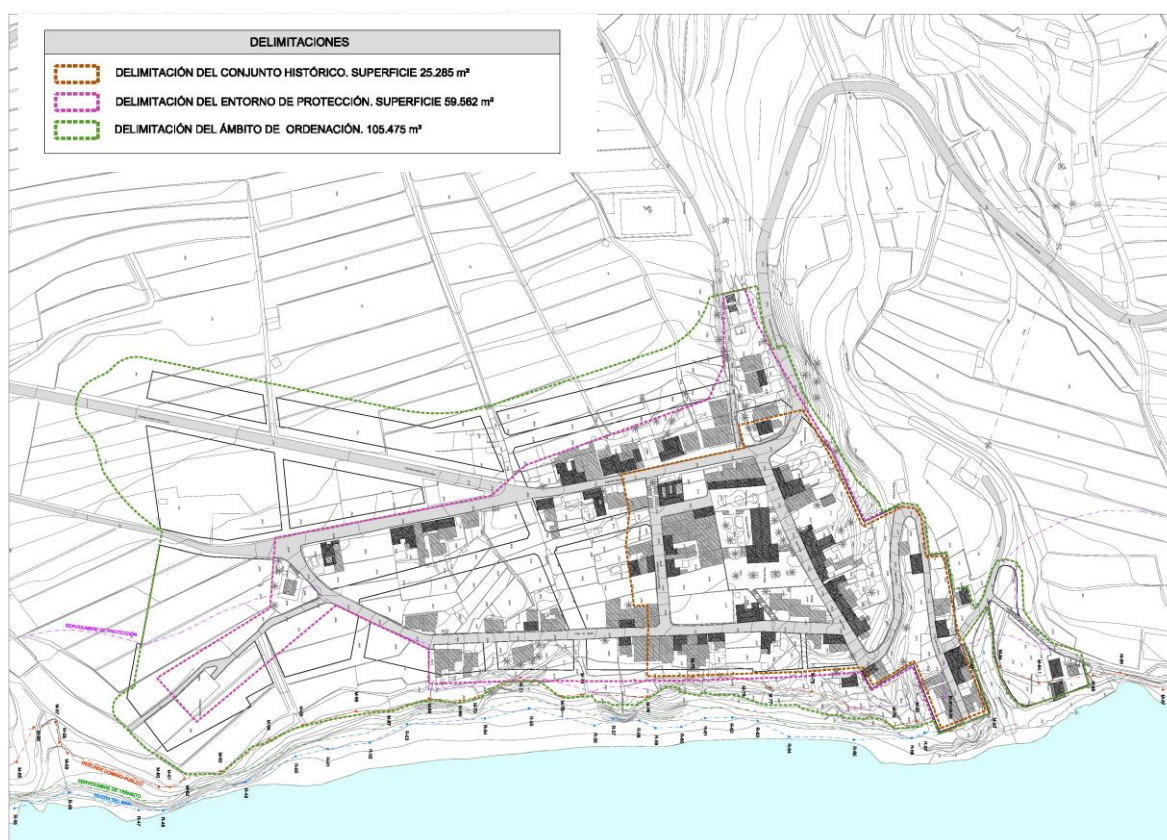
La fuerte vinculación entre los espacios construidos y los cultivados que llegan a formar parte del propio asentamiento, ya que la condición eminentemente agrícola de la Villa de San Andrés, a lo largo de su evolución histórica, hace difícil separar las áreas de producción agrícola de las destinadas a vivienda, justifican la delimitación del entorno de protección del Bien de Interés Cultural.”

En las vigentes NN.SS. del año 1992, el perímetro delimitado del Conjunto Histórico se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado (denominado de “directa ejecución”) sujeto a Plan Especial de Protección, mientras el suelo restante dentro de su entorno de protección se clasifica igualmente como suelo urbano, bien en la categoría de consolidado, bien en la de no consolidado, cuya ejecución se prevé mediante el desarrollo de dos unidades de ejecución.

En la presente ordenación el ámbito BIC, es decir, la delimitación del Conjunto Histórico y su entorno de protección, se encuentra clasificado como suelo urbano, en las categorías de consolidado (SUCU-2) y no consolidado (SUNCU-2.1), recogándose como suelo urbanizable SUSNO-2.1 los terrenos de expansión situados al Sur y al Este, previstos en las NNSS.92 como suelo urbano.

En la ordenación pormenorizada del ámbito urbano de San Andrés por las NNSS.92 se previó el remate Este de la trama urbana mediante un paseo litoral que partiendo del antiguo cementerio de San Andrés y ermita de San Sebastián llegaba hasta la calle del Medio. Dicha actuación fue desarrollada por el Ayuntamiento mediante el correspondiente proyecto técnico, denominado “Paseo Litoral de San Andrés”, cuyo diseño debió adecuarse a las difíciles condiciones topográficas de los terrenos, así como al cumplimiento de la normativa de accesibilidad, consiguiendo convertirlo en un itinerario accesible. Tal adecuación obligó a modificar el límite Este de dicho trazado, invadiendo terrenos de los huertos traseros colindantes, actualmente en situación de erial. Este proyecto se ha integrado en la ordenación pormenorizada del Núcleo de San Andrés de este PGO en el Sistema General de Espacio Libre Público “Parque Litoral de San Andrés”, previsto como elemento de remate de la trama urbana y de articulación con el suelo rústico que lo envuelve, independientemente de representar la solución de apertura al mar del Conjunto Histórico.

Por todo lo cual se determina que el ámbito del PEPO-2, abarca el ámbito de suelo urbano consolidado SUCU-2, el ámbito del suelo urbano no consolidado SUNCU-2.1 (Unidad de Actuación 2.1), el sector urbanizable de ensanche del núcleo urbano de San Andrés (SUSNO-2.1) y los terrenos de suelo rústico de protección de infraestructuras situados en la zona Este del perímetro del ámbito urbano, afectados por el proyecto del Paseo Litoral de San Andrés, pudiéndose incorporar terrenos rústicos de protección agrícola del entorno perimetral cuando quede justificada su necesidad en base a la propuesta de ordenación urbanística integral y protección del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y de su entorno de influencia.

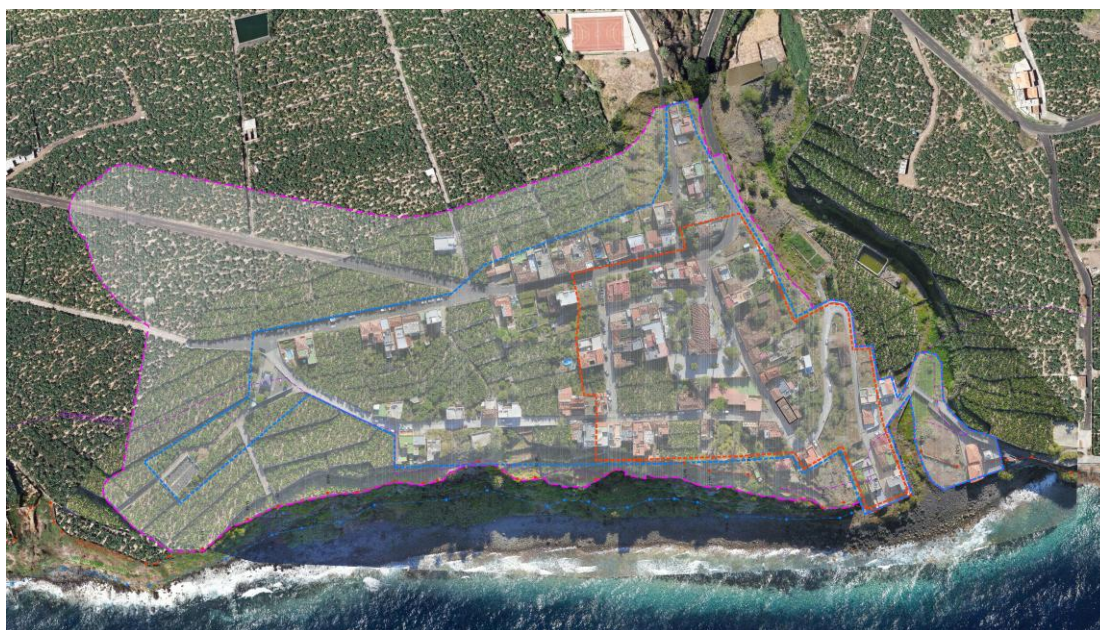


Delimitación del Plan Especial de Protección y Ordenación de la Villa de San Andrés y su entorno sobre la ordenación pormenorizada de las NNSS.92

Los límites del Plan Especial quedarían configurados del siguiente modo:

- Norte: estribación o borde sur de la vaguada del Barranco del Agua en su desembocadura, incluyendo además el enclave del Horno de la cal ubicado en el margen norte de la misma, que constituye el equipamiento litoral (D-REC-2.1). Se incorpora además el ramal de la carretera LP-104 entre la Curva de “La Asomada”, salida norte del núcleo de San Andrés y el Puente sobre el Barranco del Agua de dicha carretera.
- Sur: Coincide sensiblemente con la delimitación del ámbito urbano de las NNSS.92 en esa orientación, adecuándose a las previsiones del proyecto de Paseo Litoral de San Andrés en la zona del antiguo cementerio de San Andrés. La delimitación se encuentra constituida por una línea imaginaria, perpendicular a la costa en sentido este-oeste que lo separa de las fincas plataneras que divide, categorizadas como suelo rústico de protección agraria intensiva (RPA-2i).
- Este: con terrenos de huertos situados en la parte posterior de las edificaciones existentes alineadas en el margen este de la Calle de El Medio, en la franja de coronación del acantilado costero, y concretamente con la línea determinada por el proyecto del Paseo Litoral de San Andrés, coincidente con la línea de deslinde marítimo-terrestre, previsto, uniendo el punto más bajo de la Calle de La Iglesia en su confluencia con la Calle de Abajo y el espacio libre público previsto en las NNSS.92, que envuelve el recinto del antiguo cementerio de San Andrés.
- Oeste: con línea imaginaria trazada paralelamente a la carretera insular LP-104 en el tramo rectilíneo de incorporación al núcleo urbano, que se quiebra en la parte Norte en dirección paralela a la Calle San Sebastián, hasta alcanzar nuevamente la carretera LP-104 en la curva de salida sobre el Barranco del Agua. Esta línea separa los terrenos clasificados como suelo urbanizable SUSNO-2.1, de los clasificados como suelo rústico de protección agraria intensiva correspondientes a las fincas plataneras que divide. En el PEPO-2 se valorará si ese límite quedará conformado por el trazado de la futura variante del Camino de La Atalaya, cuya incorporación corresponde en su caso a dicho instrumento.

Como consecuencia de lo cual el ámbito del PEPO-2 abarca una superficie aproximada de 10,55 Has, comprendiendo el suelo clasificado como urbano en las NN.SS 1992 con una superficie de 8,801 Has y el suelo rústico perimetral derivado de la adecuación de los bordes de dicho ámbito a los referidos proyectos de Paseo Litoral y variante del Camino de La Atalaya, con una superficie aproximada de 1,75 Has. Su delimitación estricta se llevará a cabo en el referido Plan Especial.



Ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su entorno de protección.

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PEPO-2.

El objetivo básico del Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés (PEPO-2) es dotar al ámbito delimitado de un régimen de planeamiento preciso, dirigido a su recuperación, conservación y revitalización.

En el caso de la Villa de San Andrés, la resolución de problemas de accesibilidad, mejora de la trama urbana, y ordenación de los espacios públicos, junto con la determinación de estrategias de rehabilitación y gestión para conseguir la efectiva revitalización del Conjunto Histórico, hace necesario incluir en el PEPO-2 diferentes aspectos de mejora y ordenación urbana en su caso. Todo ello unido al gran peso específico que en el núcleo urbano de la Villa tiene el concepto de “Conjunto Histórico”, que obliga a que tanto las medidas de protección y rehabilitación, como aquéllas que supongan una decidida intervención, deben estar definidas con una gran precisión, en sus aspectos formales y funcionales, a fin de potenciar y clarificar al máximo las características que tiene como tal.

Por todo ello, se habrán de plantear en la formulación del PEO-2 los siguientes **criterios y objetivos**:

1. Analizar la trama urbana del ámbito delimitado como Conjunto Histórico y su entorno de influencia en orden a su conservación y/o recuperación, mediante operaciones de ordenación que clarifiquen la actual superposición de intervenciones, y su transición con los nuevos crecimientos, aumentando el grado de legibilidad de su estructura urbana mediante los oportunos tratamientos de las condiciones de borde y de percepción integral del conjunto.
2. Establecer medidas de carácter medioambiental para la protección de los valores paisajísticos existentes, de los que participan tanto el enclave urbano como todo el borde litoral, y especialmente en su extremo Norte sobre el Barranco del Agua, y en sus extremos Sur y Oeste, con las fincas agrícolas de cultivo intensivo de plátano.
3. Proteger y poner de manifiesto los valores históricos de los espacios urbanos y edificios incluidos en el ámbito de actuación, y demás elementos significativos, a través de un exhaustivo inventario y una rigurosa catalogación, así como de la correspondiente normativa urbanística de intervención en la edificación protegida.
4. El inventario que se lleve a cabo ha de permitir contar con un detallado documento del estado actual del patrimonio edificado de la Villa de San Andrés, que habrá de tomarse como punto de partida y referencia obligada de cualquier intervención o propuesta en el futuro.
5. A su vez, el PEPO-2 habrá de desarrollar e incorporar un “Catálogo de Bienes Patrimoniales Culturales”, en cumplimiento de lo previsto en la vigente Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, en el que entre otros casos queda identificado el único Bien de Interés Cultural declarado en el Conjunto Histórico y el entorno en el que se ubica.
6. Establecer las condiciones a que han de someterse las edificaciones de nueva planta, y las sustituciones de edificios no protegidos, para conseguir su adecuada integración en el conjunto.
7. Mantener las características generales de la trama urbana, de las alineaciones y de la tipologías parcelarias y edificatorias.
8. Se habrá de prestar especial atención a las medidas que se han de adoptar para la recuperación y tratamiento adecuado de los espacios libres existentes, así como el tratamiento de borde en contacto con el litoral y con el Barranco del Agua y con el espacio agrícola.
9. Intervención ponderada en la estructura viaria de forma que se garantice la accesibilidad para las actividades urbanas, sin perjuicio del mantenimiento de las características tradicionales del viario de la Villa de San Andrés. Especial tratamiento deberá tener el estudio y las soluciones para resolver el problema existente con el aparcamiento, de carácter crónico, creando áreas específicas destinadas a este uso.
10. Adaptación, en la medida de lo posible, de la estructura urbana del ámbito de actuación a la Ley 8/1995, de 6 de abril, de “Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación”; así como el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.
11. Mejora de las condiciones de vida de la zona residencial en el ámbito de ordenación, a través de actuaciones sobre las actuales

condiciones de habitabilidad y mejora de las dotaciones de equipamiento en general, potenciando la rehabilitación del patrimonio residencial, facilitando y fomentando la permanencia de la población residente, e incentivando la captación de nuevos habitantes y actividades, mediante la incorporación de nuevas actividades económicas como las turísticas.

12. Desarrollo de una infraestructura turística y cultural que permita la mejor acogida del visitante, y un mejor desenvolvimiento de la vida ciudadana.
13. Liberar al Conjunto Histórico de la carga de tráfico pesado, y de todo tipo, que soporta actualmente la calle San Sebastián, recuperando su carácter de vía urbana, como condición necesaria para la adecuada protección y ordenación del Conjunto Histórico, lo que obliga a plantear la **circunvalación** de éste, a través de una variante de la carretera LP-104.

Coherentemente con los criterios y objetivos anteriores, la propuesta de ordenación adoptada habrá de sustentarse además en los siguientes objetivos para la cualificación de la ordenación urbanística del ámbito urbano de San Andrés y de su Conjunto Histórico en particular:

1. **Incrementar la complejidad urbana** en el tejido residencial del núcleo de San Andrés para lo que habrá de plantearse la revalorización del área central (Plaza e Iglesia de San Andrés Apóstol) y su articulación con la trama urbana en su conjunto, potenciando la mezcla de usos urbanos, el fomento de la actividad comercial y la proximidad como base de la accesibilidad.
2. **Potenciación de la Villa de San Andrés entendida como elemento urbano de referencia territorial por los valores culturales, históricos, y ambientales que alberga**, mediante la dotación de servicios e infraestructuras turísticas y terciarias de relevancia insular, y su articulación territorial en el marco de la estrategia turística San Andrés-Puerto Espíndola.
3. **Aumentar la calidad urbana mediante la buena conceptualización y diseño de los espacios libres públicos y de los equipamientos**, con el fin de determinar nuevos equilibrios entre el lleno y el vacío, entre la compresión y la descompresión urbana, así como mediante la exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas, la elección del mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal y del estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra.
4. **El establecimiento de una espacialidad verde y peatonal** que fluya y conecte el espacio libre público del entorno urbano, con las masas vegetales perimetrales e internas del ámbito, a través de conectores que incrementen la superficie urbana permeable, y con ello el índice biótico del suelo.
5. **Vincular estrechamente la urbanización de los espacios libres y los equipamientos al espacio residencial y terciario**, favoreciendo su uso como estrategia de fomento de las relaciones colectivas.
6. **Favorecer la mezcla de rentas y culturas** en el mismo tejido a través de la propuesta de ordenación, evitando la formación de grupos homogéneos de habitantes.
7. **Reducir los impactos del proceso de urbanización** mediante el alejamiento del tráfico rodado respecto a los espacios urbanos habitables, la adopción de los criterios del urbanismo bioclimático y de los patrones de reducción del consumo de agua, energía y materiales, a través de la orientación normativa.
8. **Favorecer la accesibilidad espacial y económica a los servicios básicos**, mediante un diseño urbano de distancias cortas en el que los servicios básicos sean accesibles espacial y económicamente a toda la ciudadanía, incluyendo población vulnerable.
9. **Facilitar la autonomía de dependientes y discapacitados** a través de la ordenación llevando el principio de igualdad de oportunidades a la ordenación pormenorizada, lo que conlleva atender el derecho a la ciudad de aquellos sectores de la ciudadanía caracterizados por su capacidad o movilidad disminuida. Una ordenación de distancias cortas y baja velocidad de circulación, pensada prioritariamente para

peatones, constituirá una aspiración básica del PEPO-2.

10. **Ordenar racionalmente los servicios urbanos.**

11. **Alcanzar un alto grado de confort y calidad del espacio urbano**, lo que se traduce en una atenuación de los niveles de ruido, una correcta orientación de la edificación y la proyección de sombras, el confort térmico y con ello el bienestar que tendrán los espacios de estancia; la accidentabilidad en el diseño, etc.

12. **Obtener el mayor grado de integración paisajística** mediante la localización de las zonas verdes en relación con las tipologías edificatorias y la morfología urbana, tanto de la trama urbana existente que envuelve al ámbito del Plan Especial, como de la nueva resultante de la ordenación propuesta.

13. **Conseguir el mayor grado de articulación** del Conjunto Histórico con la trama urbana, y del núcleo urbano con el suelo rústico agrícola circundante, así como, así como el mayor grado de conectividad y movilidad urbana.

14. **Establecimiento de medidas para la nueva edificación y urbanización**, necesarias para la protección del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado, así como del espacio urbano que lo envuelve, por su importancia en la historia de la Villa de San Andrés y su carácter representativo.

15. **Fomentar la revitalización de Conjunto Histórico** mediante la introducción de nuevos usos y actividades en el patrimonio histórico catalogado.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La consecución de tales objetivos dentro de la propuesta de ordenación y protección del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés, habrá de llevarse a cabo bajo las siguientes condiciones:

1. La formulación y desarrollo del Plan Parcial correspondiente al Sector Urbanizable "Ensanche San Andrés" (SUSNO-2.1), se habrá de llevar a cabo con anterioridad al inicio de la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural en el ámbito de San Andrés SUCU_{IC}-2 (PEPO-2), que podrá introducir nuevas determinaciones en su condición en su entorno inmediato a la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su área de influencia, de forma coordinada.
2. Igualmente, la formulación y desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de la Cal (PEO-4), se habrá de llevar a cabo con anterioridad al inicio de la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural en el ámbito de San Andrés SUCU_{IC}-2 (PEPO-2), que podrá introducir nuevas determinaciones en su condición en su entorno inmediato a la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su área de influencia, de forma coordinada.
3. Los usos susceptibles de introducir en la zona de servidumbre de protección de Costas estarán sujetos a lo dispuesto en los Art. 24 y Art. 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones e instalaciones existentes se regularán según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado Texto Legal. En cualquier caso, el Plan Especial de Protección y Ordenación PEPO-2, deberá remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través del Servicio Provincial de Costas de Santa Cruz de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. En dicho informe se valorarán las propuestas concretas del planeamiento para la franja costera y su adecuación a las determinaciones de la normativa de Costas.

4. Se habrá de completar la trama histórica con criterios de máximo respecto a la arquitectura tradicional de la Villa, recurriendo a los arquetipos de la arquitectura insular, al lenguaje arquitectónico de la Villa de San Andrés y a la escala y características de los espacios urbanos del Conjunto Histórico.
5. Para la rehabilitación urbana que conlleva la reurbanización de la totalidad del viario existente incorporado al Conjunto Histórico y su zona de influencia, que comprende las calles de La Iglesia, de El Medio, de Abajo, Padre Juan González, y San Sebastián, **se han de adoptar** criterios de máxima accesibilidad, y la utilización de los materiales propios de los núcleos tradicionales de relevancia histórica y arquitectónica de las islas.
6. Para la urbanización de consolidación y complemento de la trama urbana mediante la apertura y urbanización de la nueva vía prevista en la ordenación pormenorizada que une la plataforma superior de la Plaza de San Andrés con la Plaza y Ermita de San Sebastián, así como la vía transversal que une la Calle de San Sebastián y la Calle de El Medio, prevista igualmente en las NNSS.92, **se han de adoptar** criterios similares a los que se empleen en las calles existentes del Conjunto Histórico.
7. Se han de incorporar en la trama urbana histórica inconclusa de una red de itinerarios peatonales y de pequeñas plazuelas interiores en las manzanas, de titularidad pública, que se integre dentro del sistema de espacios libres en la ordenación pormenorizada del ámbito, actuando como elemento recualificador del Conjunto Histórico.
8. Se ha de incorporar el proyecto del Paseo Litoral de San Andrés como elemento de remate de la trama urbana por el naciente, actuando además como equipamiento público de gran relevancia en la dinamización de la Villa de San Andrés y apertura del Conjunto Histórico al mar.
9. Ha de incorporarse al sistema público de espacios libres de un gran parque de inicio del itinerario peatonal que une San Andrés y Puerto Espíndola, así como de remate de la trama urbana por el sureste, que incluye además del propio Paseo Litoral en esa zona, el antiguo cementerio de San Andrés y la Plaza y Ermita de San Sebastián. La obtención del suelo y urbanización de este parque se llevará a cabo mediante la ejecución de la unidad de actuación UA-2.1 que se corresponde con el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNCU-2.1.
10. Vinculado al parque antedicho, se ha de incorporar al sistema de equipamientos de la Villa de San Andrés una reserva de suelo para albergar usos comerciales y socioculturales además de aparcamientos que den soporte a la futura peatonalización del Conjunto Histórico.
11. Se ha de resolver el tránsito rodado de vehículos que cruza el Conjunto Histórico a través de la Carretera LP-104 (Calle San Sebastián), así como el flujo circulatorio proveniente de la Carretera LP-1 a través del Camino de La Atalaya, en tanto constituye un elemento incompatible con la adecuada protección de éste.
12. En el tratamiento ambiental y regeneración de la fachada Norte del Conjunto Histórico, habrá de incorporarse la recuperación del palmeral histórico sobre el parque urbano previsto en el planeamiento urbanístico.
13. Ha de preverse desde el Plan Especial el rediseño y ampliación de la Plaza de San Andrés, incorporando el espacio actualmente ocupado por el Colegio público de Enseñanza unitaria.
14. Los usos susceptibles de introducir en la zona de servidumbre de protección de Costas estarán sujeto a lo dispuesto en los Art. 24 y Art. 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones e instalaciones existentes se regularán según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal. En cualquier caso, dicho Plan Especial, deberá remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a través del Servicio Provincial de Costas de S/c de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los Art. 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

15. Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
16. Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
17. Especialización y medidas de fomento para el establecimiento de comercio en el ámbito SUCU_{IC}.
18. Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra.
19. Solución al servicio de transportes públicos de autobuses (espacio de espera protegido e información).
20. Han de incorporarse al Plan Especial los elementos de carácter arquitectónico y etnográfico, incluidos en los Catálogos Arquitectónicos y Etnográficos del presente Plan General dentro del ámbito de ordenación con sus niveles de protección.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:

En el Plan Especial se han de cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para las calles existentes cuya pendiente supere el 6%, habrán de establecerse medidas paliativas que mejoren en la medida de lo posible las condiciones actuales de accesibilidad.

Asimismo el PEPO-2 habrá de dar respuesta justificada al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, **el Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

Al respecto, el Plan Especial habrá de contener un documento justificativo respecto al cumplimiento de la referida normativa, indicando en cualquier caso aquellos aspectos que por razones de proporcionalidad y racionalidad resultan incumplidos de antemano.

MEDIDAS AMBIENTALES PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO:

El Plan Especial ha de concebirse como instrumento para evitar la fuga de la población residente, la conservación de la imagen histórica del núcleo de San Andrés, la potenciación de la centralidad histórica, el aumento de la identificación social, el fomento del turismo y la promoción de la actividad comercial. Para contribuir al logro de tales objetivos habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:

- La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
- La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
- La conservación de la morfología arquitectónica.
- La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
- La movilidad como factor determinante en la ordenación.
- La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
- La adecuada articulación entre el área de centralidad de interés histórico y la trama urbana donde se inserta.
- La potenciación de la actividad comercial como agente de primer orden en la regeneración del núcleo de San Andrés.
- La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.
- La articulación de la trama urbana con el medio rural y natural que la rodea.

Atendiendo a las condiciones de inserción paisajísticas de los núcleos urbanos establecidas en el Art. 84 de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el PEPO-2:

- El Plan Especial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de las calles y en especial de las que limiten con el Suelo Rústico, debiendo definir una franja de protección perimetral en suelo rústico, susceptible de transformarse en espacios libres públicos, en la que se prohíba cualquier tipo de edificación.
- Para las parcelas que limiten con suelo rústico, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Establecimiento de un espacio libre ineditado para uso de jardín en la zona de fondo de los solares que lindan directamente con suelo rústico, estableciéndose en la normativa la ordenación de introducir plantaciones y arbolados que favorezcan una mejor articulación con el medio rural circundante.
 - Los cerramientos y vallados de esos jardines posteriores o de fondo de solar anteriormente referidos habrán de presentar características similares a los existentes en el espacio rural próximo, definiendo definirse en el Plan Especial los acabados, la altura en función de las características topográficas en cada caso, las alturas, etc.
 - La posibilidad de acceder desde la red viaria agrícola a las parcelas urbanas habrá de estudiarse en la propuesta de ordenación del Plan Especial.
- Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, así como para los equipamientos, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Para los espacios públicos o equipamientos que se dispongan en el límite perimetral entre el suelo urbano y el suelo rústico, el Plan Especial habrá de garantizar la permeabilidad paisajística, por lo que habrán de adoptarse soluciones abiertas.
 - El tratamiento de los espacios libres habrá de realizarse de modo tal que quede formalmente integrado con el medio rural con quien colinda.
 - Para los equipamientos perimetrales que requieran la introducción de volúmenes cerrados se habrá de prever soluciones de integración paisajística mediante la adecuación de zonas ajardinadas en la franja de contacto con el suelo rústico.

Específicamente para el PEO-2, que comprende la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés, el entorno de protección y el entorno de influencia que se considere, se contemplan como parte de sus Criterios y Objetivos de formulación, las siguientes medidas ambientales:

1. La peatonalización habrá de llevarse a cabo progresivamente, de modo selectivo, tanto en el Conjunto Histórico como en su entorno de influencia, a medida que se incorporen unidades de aparcamiento sustitutivas, y se creen alternativas viarias para la circulación.
2. La propuesta de ordenación y su ejecución habrá de contribuir a la mejora de las condiciones de vida del Conjunto Histórico adoptando los principios de la accesibilidad integral e incorporándolos al diseño urbano de forma práctica.
3. El establecimiento de una zonificación normativa adecuada a las distintas partes del Conjunto Histórico, así como de su entorno de influencia considerado, debiendo entenderse la “Villa de San Andrés” como el Conjunto Histórico en si mismo, la trama urbana histórica inconclusa, el suelo de expansión planificado y los suelos rústicos perimetrales, considerados como elementos necesarios para la articulación del suelo urbano con el agrícola circundante.
4. Eliminar las condiciones que favorecen la sustitución de los edificios antiguos.

En lo que se refiere a la implementación de medidas concretas para la reducción de los efectos negativos de la ordenación sobre el paisaje y el medio ambiente, se contemplarán acciones sobre la red de comunicaciones, la protección de los elementos del patrimonio histórico, y correctoras sobre los efectos ambientales.

Las acciones sobre la red de comunicaciones se han de centrar en la corrección de las consecuencias y efectos inducidos, producidos por la entrada en servicio de la Variante de la carretera LP-104 de circunvalación del ámbito urbano de San Andrés y de la construcción del Paseo Litoral proyectado, arbitrándose para ello propuestas de reforma de sus acometidas y nuevas conexiones que pretendan un menor impacto sobre el territorio colindante a la Villa.

Asimismo, en el PEO-2, se han de proponer las mejoras pertinentes en la conexión de los accesos principales con las redes viarias interiores, proponiendo la peatonalización de una parte de la zona del ámbito de estudio.

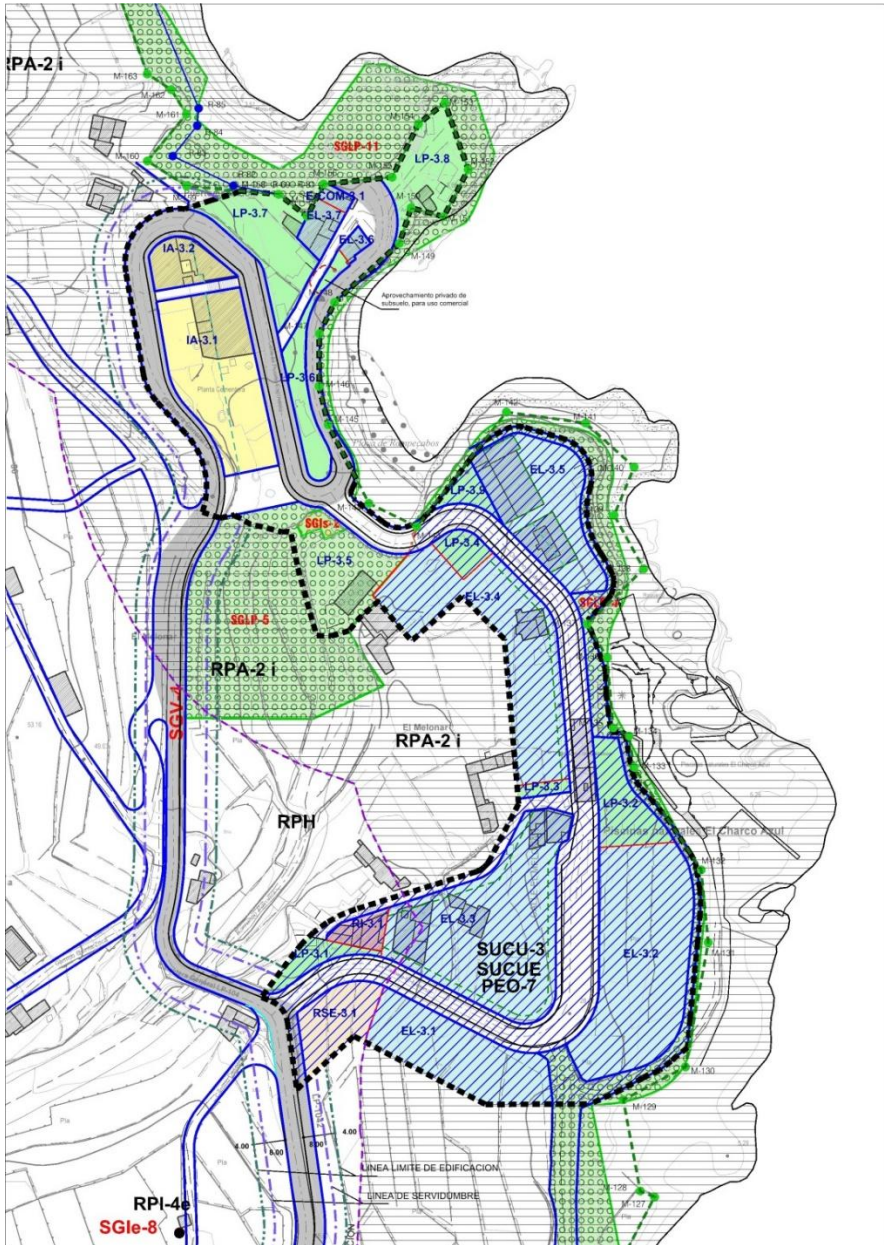
La protección de los elementos que conforma el patrimonio histórico de la Villa de San Andrés, constituye el objetivo primordial del PEPO-2, por lo que las medidas adoptadas para tal fin han de constituir una parte muy relevante del mismo. En particular, sobre la base del Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico, a partir del Inventario de edificaciones e inmuebles existentes en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de la Villa de San Andrés y su entorno.

En lo referente a las medidas correctoras de los efectos ambientales, se considera que éstos serán mínimos, por cuanto las propuestas que desarrolla este Plan apenas van a suponer movimientos de tierra o modificaciones sustanciales de las condiciones ambientales que existen en la actualidad dentro del ámbito de la Villa. Por otra parte, se propondrán la utilización de materiales y soluciones técnicas para la nueva urbanización y construcción, concordantes con las existentes.

La eliminación -o al menos restricción- que se propone del tráfico rodado en el Conjunto Histórico y su ámbito de influencia, va a contribuir en gran medida a la eliminación de ruidos y humos en esta zona, un problema de una cierta envergadura en la actualidad que incide en la calidad ambiental de esta zona del municipio de la Villa de San Andrés.

**PEO-7 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA (SUCU-3)**



TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU-3 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA	PEO-7
 Delimitación sobre Cartografía de la ordenación urbanística del Plan Especial de Ordenación del ámbito de Suelo Urbano Consolidado El melonar-Puerto Espíndola		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.	

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU-3	PEO-7
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EL MELONAR-PUERTO ESPÍNDOLA	

Superficie:	20.319 m ²
Clasificación de Suelo:	Urbano
Categoría:	Consolidado
Plazo de Ejecución:	Segundo Cuatrienio.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se corresponde con la totalidad del Suelo Urbano Consolidado SUCU-3

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La formulación del Plan Especial de Ordenación del suelo urbano consolidado del ámbito de El Melonar-Puerto Espíndola (SUCU-3) ha de atender a los siguientes objetivos:

1. La ordenación de este ámbito urbano, y en especial la ordenación del conjunto de usos pormenorizados compatibles con la Legislación de Costas, se remite a la formulación de este Plan Especial de Ordenación, que será el instrumento que determine las condiciones de ordenación pormenorizada y las de carácter ambiental.
2. Los usos susceptibles de introducir en la zona de servidumbre de protección de Costas estarán sujeto a lo dispuesto en los Art. 24 y Art. 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones e instalaciones existentes se regularán según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal. En cualquier caso, dicho Plan Especial, deberá remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a través del Servicio Provincial de Costas de S/c de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los Art. 112 a) y 117 de la Ley de Costas. En dicho informe se valorarán las propuestas concretas del planeamiento para la franja costera y su adecuación a las determinaciones de la normativa de Costas.
3. Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.
4. Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
5. Dotación de aparcamientos subterráneos en cuantía no inferior a 200 plazas.
6. Dotación de superficie comercial suficiente para atender las previsiones que se fijen para la zona.
7. Estudio de soleamiento y previsión de espacios protegidos de sombra.
8. Mejorar la integración y articulación de las Infraestructuras portuarias de Puerto Espíndola SGI-1 y de la playa artificial homónima, integrada en el Parque Litoral Espíndola-El Varadero (SGLP-4 y SGLP-11) con el entorno urbano en que se insertan y entre sí, fomentando la actividad terciaria y comercial en el entorno próximo al conjunto del Puerto y la playa anexa.
9. Resolver la articulación de la trama urbana de El Melonar con el suelo rústico agrícola situado al Oeste de la misma hasta la Carretera LP-1042, así como con la vaguada del Barranco de Pavones.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:

En el Plan Especial se han de cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para las calles existentes cuya pendiente supere el 6%, habrán de establecerse medidas paliativas que mejoren en la medida de lo posible las condiciones actuales de accesibilidad.

Asimismo el PEO-7 habrá de dar respuesta justificada al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, **el Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

Al respecto, el Plan Especial habrá de contener un documento justificativo respecto al cumplimiento de la referida normativa, indicando en cualquier caso aquellos aspectos que por razones de proporcionalidad y racionalidad resultan incumplidos de antemano.

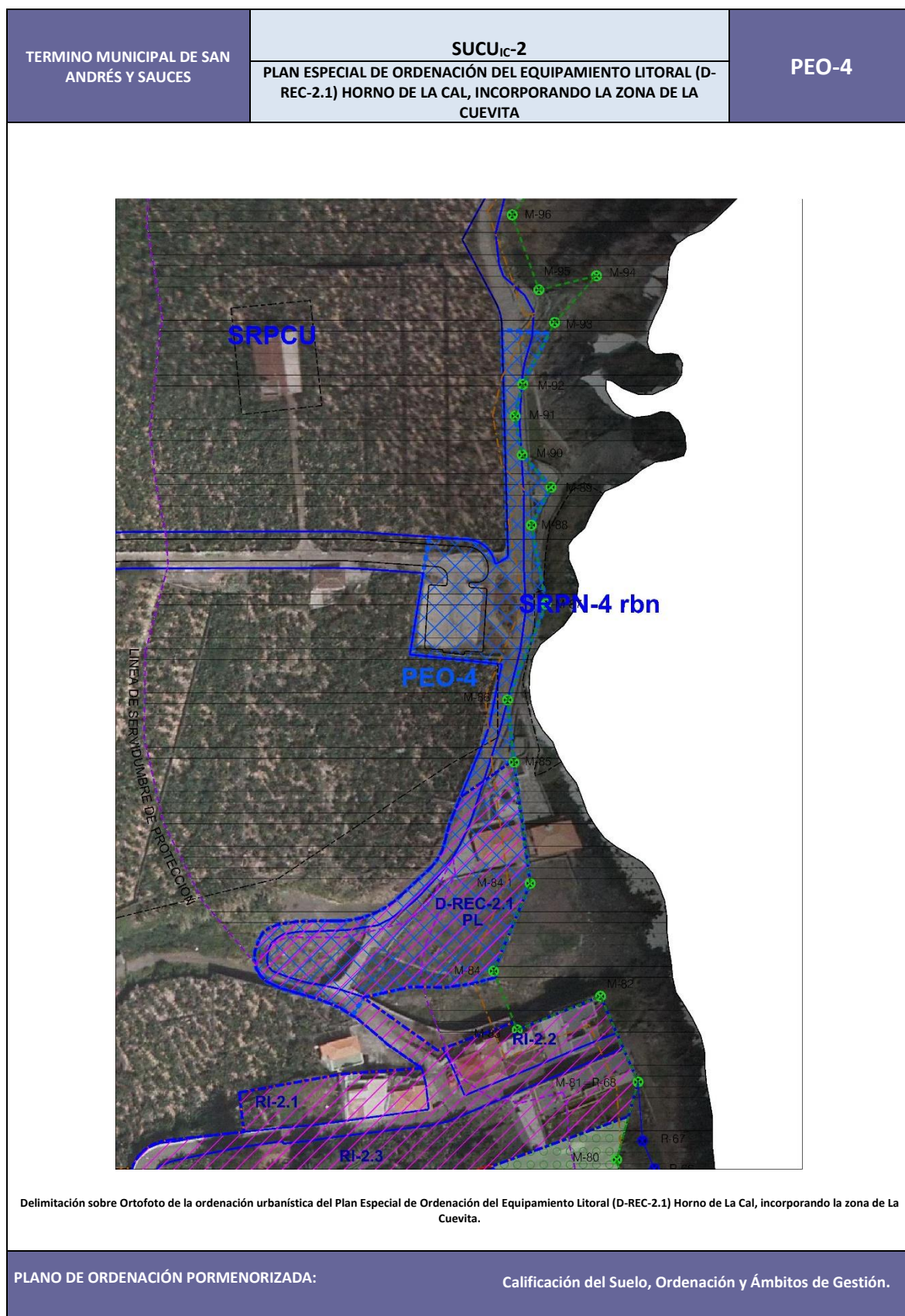
CONDICIONES AMBIENTALES:

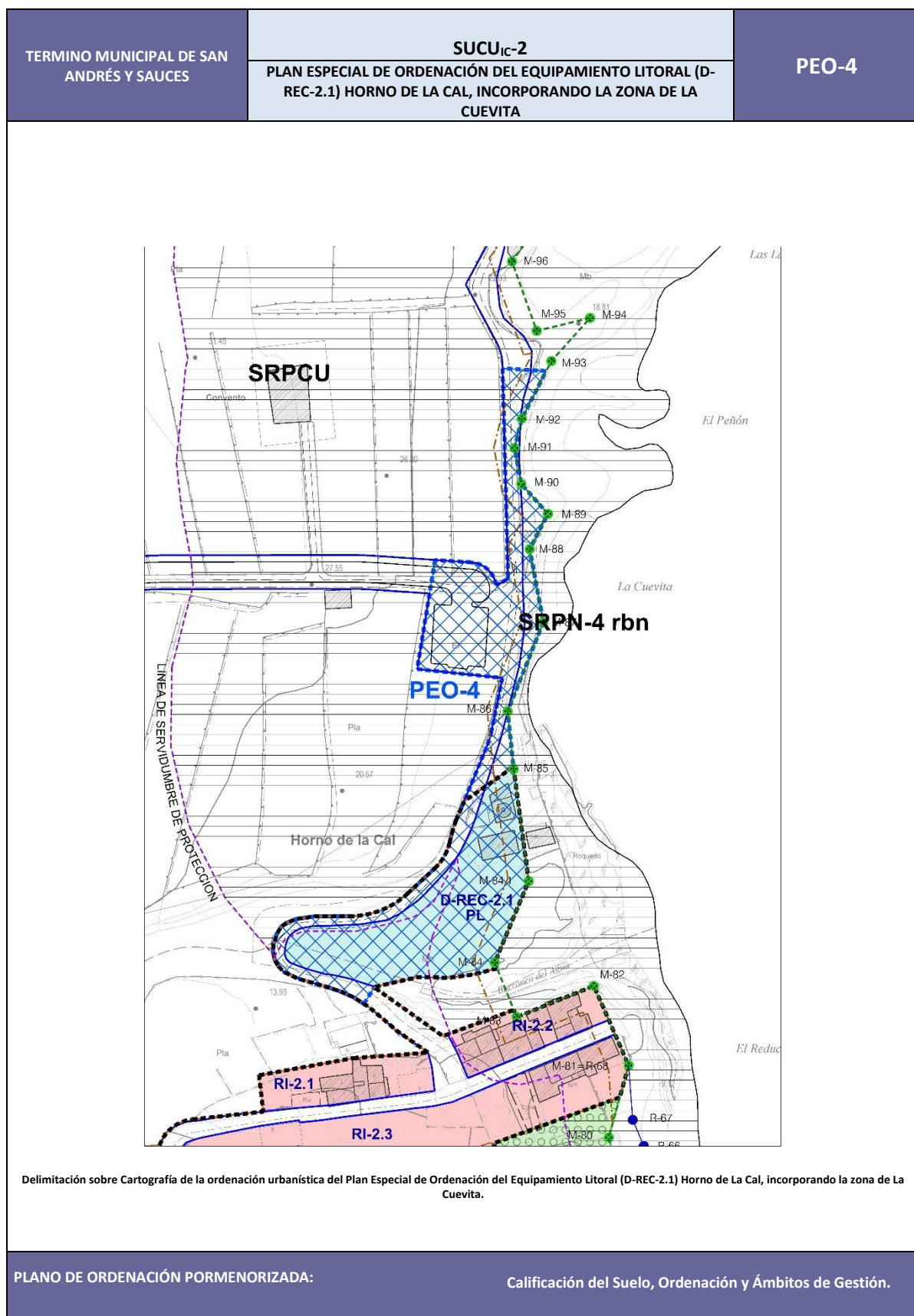
- 1.** El Plan Especial ha de concebirse como instrumento para evitar la fuga de la población residente, la conservación de la imagen histórica del núcleo de El Melonar-Puerto Espíndola, la recuperación de la imagen histórica de la zona, el aumento de la identificación social, el fomento del turismo y la promoción de la actividad comercial. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:
 - La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
 - La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
 - La conservación de la morfología arquitectónica y social.
 - La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
 - La movilidad como factor determinante en la ordenación.
 - La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
 - La potenciación de la actividad comercial como agente de primer orden en la ordenación del ámbito.
 - La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.

- 2.** Atendiendo a las condiciones de inserción paisajísticas de los núcleos urbanos establecidas en el Art. 84 de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el Plan Especial de Ordenación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de El Melonar-Puerto Espíndola:
 - El Plan Especial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de las calles y en especial de las que limiten con el Suelo Rústico, debiendo definir una franja de protección perimetral en suelo rústico, susceptible de transformarse en espacios libres públicos, en la que se prohíba cualquier tipo de edificación.
 - Para las parcelas que limiten con suelo rústico, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Establecimiento de un espacio libre ineditado para uso de jardín en la zona de fondo de los solares que linden directamente con suelo rústico, estableciéndose en la normativa la ordenación de introducir plantaciones y arbolados que favorezcan una mejor articulación con el medio rural circundante.
 - Los cerramientos y vallados de esos jardines posteriores o de fondo de solar anteriormente referidos habrán de presentar características similares a los existentes en el espacio rural próximo, definiendo definirse en el Plan Especial los acabados, la altura en función de las características topográficas en cada caso, las alturas, etc.
 - La posibilidad de acceder desde la red viaria agrícola a las parcelas urbanas habrá de estudiarse en la propuesta de ordenación del Plan Especial.
 - Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, así como para los equipamientos, el Plan Especial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Para los espacios públicos o equipamientos que se dispongan en el límite perimetral entre el suelo urbano y el suelo rústico, el Plan Especial habrá de garantizar la permeabilidad paisajística, por lo que habrán de adoptarse soluciones abiertas.

- El tratamiento de los espacios libres habrá de realizarse de modo tal que quede formalmente integrado con el medio rural con quien colinda.
 - Para los equipamientos perimetrales que requieran la introducción de volúmenes cerrados se habrá de prever soluciones de integración paisajística mediante la adecuación de zonas ajardinadas en la franja de contacto con el suelo rústico.
- 3.** La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos, será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
- 4.** Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas
- 5.** El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno, y deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.
- 6.** Debido a la potencialidad, de que pudiesen existir especies protegidas:
- De detectarse la presencia de alguna especie de fauna protegida, o nidificación; en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - De datarse alguna especie botánica incluida en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente. normas de protección serán de aplicación a la vegetación protegida, con independencia de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se desarrolla, o de su régimen de uso.
 - Los espacios libres con presencia de flora protegida, solo podrán destinarse a usos compatibles con su conservación.
 - Las actividades susceptibles de afectar a especies protegidas, deben contemplar su salvaguarda previa en la forma que establezcan los órganos de la administración competente en la materia.
 - Durante la fase de construcción, se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo, y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.

PEO-4 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL EQUIPAMIENTO LITORAL (D-REC-2.1) HORNO DE LA CAL, INCORPORANDO LA ZONA DE LA CUEVITA (SUCU_{IC}-2)





TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUCU _{IC} -2	PEO-4
	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL EQUIPAMIENTO LITORAL (D-REC-2.1) HORNO DE LA CAL, INCORPORANDO LA ZONA DE LA CUEVITA	

Superficie:	6.014 m ²
Clasificación de Suelo:	Urbano y Rústico
Categoría:	Consolidado (SUCU-2 y Rústico de Protección Paisajística (RPP) y Suelo Rústico de Protección Costera (RPC)
Plazo de Ejecución:	Segundo Cuatrienio.

Los objetivos y criterios de intervención y las actuaciones que se describen en la presente ficha, tienen un carácter orientativo, debiendo ser en todo caso validadas por la Administración de Costas en el marco de procedimiento de evaluación ambiental y aprobación de este Plan Especial.

Si en la delimitación del Plan Especial de Ordenación, en su inicial formulación, se incluyesen terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, se introduce la condición de que estarán a lo que se derive de la solicitud del correspondiente título habilitante, debiendo en cualquier caso regularse por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, no pudiendo participar, dada su condición demanial de los mecanismos derivados de la gestión urbanística, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el planeamiento deba cumplir. Asimismo, la parte que resulte afectada por el Dominio Público Marítimo-Terrestre de estos sistemas Generales de Espacios Libres deberán identificarse en el Plan Especial PEO-4 con una simbología diferente al tratarse de “Sistema de Espacio Libre Estatal DPMT”.

En todo caso, la viabilidad de las actuaciones que se planten en el PEO-4 quedarán condicionadas a lo que se derive del correspondiente título habilitante emitido por la Administración de Costas

CARACTERÍSTICAS GENERALES

En la margen izquierda de la desembocadura del Barranco del Agua, al norte del núcleo urbano de San Andrés, integrado en el mismo, a unos treinta metros del cauce, se encuentra el conjunto del Horno de la Cal, que cuenta con dos edificaciones recientemente rehabilitadas, disponiendo la más cercana al mar de una balconada. Al Norte, se encuentra la zona de La Cueva con su antiguo pescante, acondicionada como zona de baño y de pesca. Al Este se encuentra la zona de aparcamientos habilitada al final del Camino de El Convento y el paseo marítimo ejecutado recientemente sobre el antiguo Camino Real que unía San Andrés con Los Sauces y Puerto Espindola.

Comprende la zona del Horno de La Cal con las edificaciones de restauración construidas en su entorno, así como los terrenos situados al Sur hasta el cauce del Barranco del Agua. Asimismo, se incorpora al ámbito territorial situado entre este equipamiento D-REC-2.1 y el enclave de La Cueva y su entorno.

Este parque se encuentra previsto en el Plan Insular de Ordenación (Plano P.4.06 Sistemas de Equipamientos y Dotaciones) como Parque Marítimo Desembocadura Barranco del Agua, si bien, no se encuentra delimitado su ámbito territorial, ni definido conceptualmente en la Memoria de Ordenación Territorial, entendiéndose que se refiere, como su nombre indica, al proyecto del Parque Litoral diseñado por el Ayuntamiento en la desembocadura del Barranco del Agua que no logró la autorización de Costas, es decir, se trata de un equipamiento distinto al considerado en la ordenación urbanística municipal.

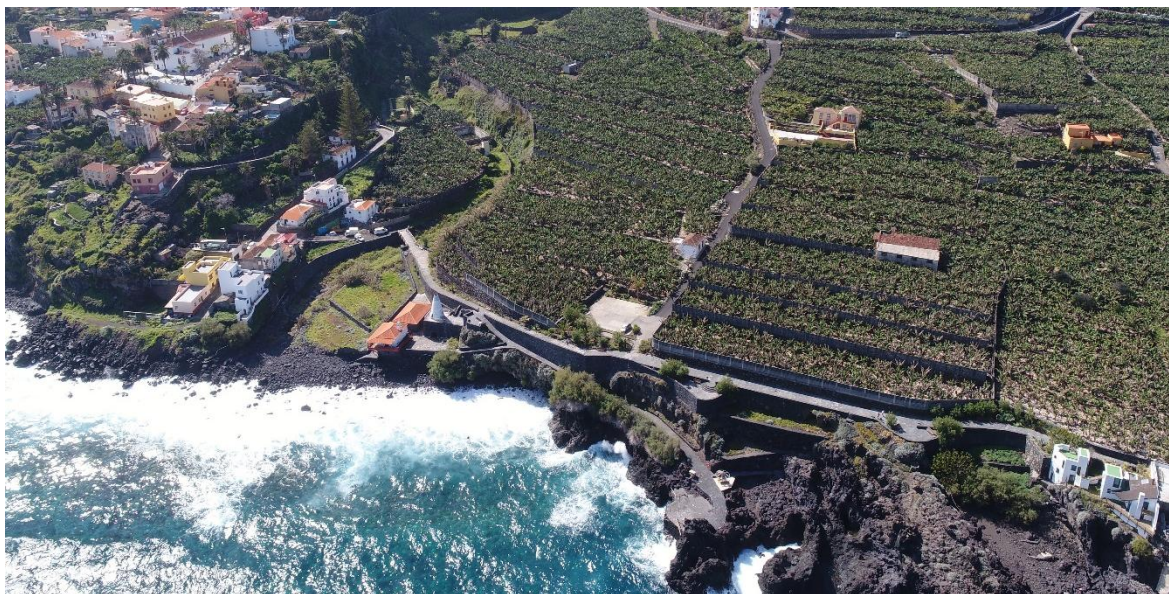


Imagen aérea oblicua en la que aparece el tramo litoral entre la desembocadura del Barranco del Agua y la zona de La Cueva, con el Paseo Litoral, el Camino del Convento y la explanada de aparcamientos situada en el margen Sur del entronque de ambos.

En la actualidad, la margen derecha del barranco está parcialmente encauzada con un muro, pero la margen izquierda está sin encauzar, existiendo un pequeño puente peatonal que salva el barranco conectando el núcleo urbano de San Andrés con el paseo marítimo que continúa hacia el norte.



Imagen aérea de la desembocadura del Barranco del Agua con el Horno de La Cal y las edificaciones anexas rehabilitadas, situadas en el margen Sur. Obsérvese que el margen Sur del Barranco se encuentra sin canalizar.

El acceso desde el Paseo Marítimo a la plataforma que alberga el conjunto edificado y Horno de La Cal se realiza mediante un conjunto de rampas y escalera, que le confieren un aceptable nivel de accesibilidad. Dicha plataforma, limitada por el Este por un muro de contención que debe soportar la acción directa del mar, hace presumir un deterioro acelerado del mismo si no fue diseñado para resistir este tipo de acción climática.



Imagen aérea del enclave del Horno de La Cal y de las edificaciones anexas rehabilitadas con los accesos desde el paseo litoral.

El tramo litoral al que da frente la plataforma, con una configuración geomorfológica de acantilado medio-bajo, tiene una longitud aproximada de unos 80 metros, limitado al norte por un pequeño saliente rocoso distante unos 60 metros de La Cueva, y al sur, por el margen izquierda de la desembocadura del Barranco del Agua, en donde presenta una geomorfología propia de una desembocadura de barranco con incidencia de fuerte oleaje, con presencia de materiales de acarreo pero no de pequeño diámetro, es decir sin constituir un arenal más o menos heterogéneo debido a la ausencia de abrigo natural.

Este tramo litoral se encuentra en una zona abierta orientada hacia a los oleajes reinantes de dirección de procedencia ENE, presentando en el extremo norte un tramo recto orientado hacia el Este. Se inicia hacia el norte el conjunto de costa acantilada media-baja conformada por los salientes rocosos como los de: la Punta de la Cueva, El Guindaste, Punta Santiago, Punta Gorda y Punta Cumplida, que ofrecen un abrigo muy reducido al tramo litoral que afecta al ámbito PEO-4, que nos ocupa.

OBJETIVOS.

Sin perjuicio de lo que se derive del correspondiente título habilitante por la Administración de Costas, la formulación y desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de La Cal, incorporando la zona de La Cueva (PEO-4), ha de fundamentarse en los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

1. El objetivo fundamental de es la articulación de las distintas zonas funcionales existentes en el área delimitada: Horno de La Cal, edificios de servicios, cauce del Barranco del Agua, paseo litoral, zona de La Cueva, etc.
2. Esta actuación persigue el acondicionamiento de este enclave como equipamiento de litoral y zona de baño, en condiciones de seguridad frente al oleaje y corrientes, dotadas de los imprescindibles servicios al usuario que satisfagan los usos y costumbres actuales, garantizando la accesibilidad universal, tanto a las instalaciones de servicios como a la orilla y al mar, de todo tipo de usuarios incluidos los de movilidad reducida.
3. Exhaustiva resolución de las barreras arquitectónicas.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN. ACTUACIONES PROPUESTAS.

1. La formulación y desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de la Cal (PEO-4), se habrá de llevar a cabo con anterioridad al inicio de la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural en el ámbito de San Andrés SUCU_{IC}-2 (PEPO-2), que podrá introducir nuevas determinaciones en su condición en su entorno inmediato a la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su área de influencia, de forma coordinada.
2. Las condiciones y criterios que se describen en este apartado para las distintas actuaciones propuestas en el presente PGO, previas a la formulación del Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de la Cal, incorporando la zona de La Cueva (PEO-4), **tienen un carácter orientativo, debiendo de ser en todo caso validados por la Administración de Costas, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental y aprobación del mismo.**
3. **La viabilidad de esta actuación queda por tanto condicionada a lo que se derive del correspondiente título habilitante, encontrándose sometida a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas y no pudiendo participar la superficie de los terrenos situados en el dominio público marítimo-terrestre, dada su condición demanial, a efectos del cómputo de los estándares dotacionales que el planeamiento debe cumplir.**
4. Los usos susceptibles de introducir en la zona de servidumbre de protección de Costas estarán sujeto a lo dispuesto en los Art. 24 y Art. 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones e instalaciones existentes se regularán según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal. Los terrenos de dominio público marítimo-terrestre incluidos dentro del ámbito de ordenación PEO-4 estarán sujetos a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en cualquier caso, las actuaciones que se planteen en dichos terrenos deberán contar con el correspondiente título habilitante. En cualquier caso, dicho Plan Especial, deberá remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a través del Servicio Provincial de Costas de S/c de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los Art. 112 a) y 117 de la Ley de Costas. En dicho informe se valorarán las propuestas concretas del planeamiento para la franja costera y su adecuación a las determinaciones de la normativa de Costas.
5. Con carácter general, la utilización del DPMT deberá ser acorde con la naturaleza del mismo, de acuerdo con lo regulado en el Art. 31 de la Ley de Costas, pudiéndose permitir exclusivamente la ocupación de dicho dominio público para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, previo a la obtención del Título Habilitante para su ocupación.
6. En caso de extinción de alguna de las Concesiones vigentes en terreno de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas sin que las determinaciones del presente Plan General puedan vincular a la Administración del Estado a los efectos previstos en el Art. 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.
7. La actuación planteada consiste en el acondicionamiento de un solárium en la zona Sur de la plataforma que ocupan el Horno de La Cal y las edificaciones complementarias, la creación de tres vasos interiores en el mar como zonas de baño seguras, mediante la construcción de estructuras marítimas de protección y abrigo frente al oleaje, que los delimitarán. Estas estructuras serán de tipología vertical y estarán intercomunicadas por debajo de la bajamar máxima viva equinoccial (BMVE) a fin de garantizar la renovación de las diferentes masas de agua. La disposición de los vasos será tal que el vaso externo tendrá la misión funcional de servir de amortiguador de la energía del oleaje de rebase llegado el caso, y será un ámbito más de baño en situaciones de oleaje medio, no extremo. El citado solárium se localizará, al sur, junto al muro de encauzamiento del Barranco del Agua. El conjunto se dotará de los servicios e instalaciones necesarios para alcanzar unos niveles de calidad elevada, como Parque Marítimo.

8. Para alcanzar el objetivo de acondicionar la zona de baño del Horno de La Cal con carácter orientativo y sin perjuicio de la preceptiva habilitación administrativa de Costas, se plantean las siguientes actuaciones:

- Ejecución del encauzamiento de la margen Sur del Barranco del Agua a partir del puente peatonal existente que limitaría la actuación por el sur. (1)
- Ejecución de una estructura marítima de protección vertical de baja cota reforzada con talud de bloques de hormigón que limitaría la actuación por el este y el norte, conectando con el muro de encauzamiento anterior por el sur, conformándose de este modo un recinto cerrado como zona de baño. (2)
- Acondicionar como área de servicios para la zona de baño, la totalidad de la superficie existente en torno al Horno de la Cal y las edificaciones, desde el muro de contención y encausamiento del Barranco del Agua hasta el Paseo Litoral (3)
- Acondicionar como zona de baño segura tres vasos interconectados y un solárium. (4)



Localización de las actuaciones planteadas y esquema de implantación de las zonas de baño acondicionadas.

9. El encauzamiento de la margen izquierda del del Barranco del Agua se ejecutará de conformidad con los requerimientos del Consejo Insular de Aguas de La Palma. En la propuesta orientativa incorporada, se ha considerado un muro de hormigón armado con un trazado en planta que pretende dar continuidad al trazado natural del cauce en este tramo final y conectar con la estructura marítima de protección de la zona de baño.
10. Con la finalidad de minimizar su instrucción visual y mejorar paisajísticamente la estructura de protección y abrigo de la zona de baño planteada, ésta habrá de diseñarse con una baja cota de coronación, variable, pero emergida. Funcionalmente, esta estructura deberá permitir en condiciones de oleaje extremo un cierto caudal de rebase además de garantizar la seguridad del conjunto de las zonas de baño diseñadas en su interior. Con carácter orientativo, esta estructura tendrá una geometría en planta irregular con una longitud total aproximada de 110 metros incluyendo todo el frente expuesto al ENE y el tramo norte de cierre del ámbito a la altura del mojón M-87 del deslinde vigente del Dominio Público Marítimo-Terrestre. La anchura en coronación será variable, entre 5 y 6 metros.
11. La estructura de protección y abrigo de la zona de baño será de tipología vertical reforzada con berma y talud de bloques prefabricados de hormigón cuya coronación quedará por debajo de la coronación de la parte vertical. Atendiendo al perfil del material emergido, y a la razonable configuración del sumergido, se plantea excavar el mismo (dragar) por medio terrestres hasta obtener las profundidades deseadas para el vaso correspondiente. La configuración definitiva de la estructura (forma y orientación), así como sus dimensiones definitivas resultarán de los estudios especializados correspondientes que deberían incluir modelización matemática y modelización física.

12. El acondicionamiento de la plataforma sobre la que se asienta el conjunto del Horno de la Cal y las edificaciones complementarias, que se extiende desde el muro de contención marítimo hasta el paseo litoral, como área de servicios de la zona de baño, requerirá los estudios y ensayos correspondientes para comprobar la estabilidad de dicho muro de contención marítimo, con objeto de confirmar que puede conservarse e integrarse en la actuación. Asimismo, habrán de completarse los servicios e instalaciones necesarias para dotar adecuadamente y en condiciones de calidad la referida área de servicios, prestándosele especial atención al diseño y colocación de las superficies pavimentadas atendiendo a la fuerte acción de la masería.
13. Mobiliario urbano acorde con el carácter de centralidad municipal que adquiere esta zona en la ordenación.
14. Conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En tal sentido, la ordenación que se proponga deberá garantizar una distribución homogénea de los volúmenes atendiendo a su entorno y la configuración de la zona, con una disposición y altura de las edificaciones de forma armónica con el entorno que no limite el campo visual hacia el litoral, ni rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva marítima.

CONDICIONES AMBIENTALES:

1. El Plan Especial ha de concebirse como instrumento para la conservación de la imagen histórica de la zona, el aumento de la identificación social, el fomento del turismo y la promoción de la actividad comercial. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:
 - La continuidad y fluidez de los espacios arquitectónicos y urbanos.
 - La conservación de la morfología arquitectónica.
 - La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
 - La movilidad como factor determinante en la ordenación.
 - La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
 - La potenciación de la actividad comercial como agente de primer orden en la ordenación del ámbito.
 - La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.
2. Atendiendo a los criterios de inserción paisajística deducidos de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de La Cal, Incorporando La Zona de La Cueva:
 - El Plan Especial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de los itinerarios peatonales, y en especial de los que conecten con la zona de La Cueva, con la desembocadura del Barranco del Agua y con el litoral, estableciendo criterios específicos de integración paisajística.
 - Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, el Plan Especial habrá de establecer las medidas necesarias para garantizar la permeabilidad paisajística y la integración con el medio natural donde se insertan, estableciendo la obligación de tratar los espacios ajardinados con especies autóctonas propias de esa zona litoral.
 - La protección de las visuales desde el paseo litoral, tanto del mar como de la fachada urbana norte del núcleo de San Andrés, ha de quedar garantizada desde la ordenación.

- Las condiciones de tratamiento de los paramentos exteriores y de las cubiertas, habrán de regularse desde el criterio de atención a la inserción armónica en el paisaje, evitando contrastes extraños que desvaloricen la imagen del enclave.
3. La exigencia de un estudio de integración paisajística de la imagen resultante por la ordenación, recurriendo a técnicas infográficas, ha de constituir una exigencia del PEO-4.
 4. Previa o simultáneamente al inicio de redacción del PEO-4 se habrá de realizar el estudio de los fondos marinos y evaluar los posibles efectos negativos sobre ellos, que se extenderá como mínimo a una superficie de radio 50 m. del litoral.
 5. En el Estudio de Evaluación Ambiental del Plan Especial (PEO-4) se habrá de incorporar un estudio de las distintas alternativas formuladas, en especial respecto a la incidencia de las actuaciones planteadas en el mar en la dinámica litoral en el área de influencia, indicándose en cada caso las medidas correctoras necesarias para evitar los efectos negativos sobre el medio y para minimizar el impacto ambiental marítimo y terrestre.
 6. Las actuaciones propuestas habrán de realizarse conforme a la mejor tecnología disponible, garantizando los estándares de gestión ambiental y de máxima calidad que enmarcan e impulsan la presente propuesta de parque marítimo.
 7. Las estructuras de protección y abrigo que se planten habrán de minimizar la ocupación de fondo marino.
 8. Habrá de reducirse la cota de coronación de las estructuras de protección y abrigo en lo posible, con objeto de minimizar la instrucción visual de las mismas, introduciendo sistemas de disipación energética que garanticen la funcionalidad y seguridad de los usuarios para el baño.
 9. En la ordenación de los usos y actividades susceptibles de introducir en las áreas terrestres de servicios, se exigirá la adopción de medidas para garantizar un ambiente libre de emisiones de gases de efecto invernadero, de conformidad con la política de la Unión Europea, y en sintonía con la futura demanda de los potenciales usuarios, planteando las diferentes redes de servicios con las mejores técnicas disponibles y regulando la movilidad interna.
 10. El Plan Especial de Ordenación del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de La Cal, incorporando la zona de La Cueva (PEO-4), afecta a la Zonas de especial protección para las aves “Espacio marino del norte de La Palma” (ES0000525), por lo que habrán de establecerse por el órgano ambiental que corresponda las especificaciones sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación del citado parque marítimo, así como sobre el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y especialmente las especificaciones exigibles por el PEO-4 a los proyectos en relación a su incidencia sobre las aves objeto de conservación y sus hábitats. Todo ello con objeto de alcanzar el establecimiento de las exigencias y condicionantes al desarrollo de los proyectos con incidencia en el medio marino.



Imagen de la delimitación de la ZEPA Espacio marino del norte de La Palma (ES0000525)

11. El PEO-4 habrá de regular tanto la iluminación nocturna como la emisión de ruido aéreo en la práctica de actividades deportivas y recreativas en el ámbito ordenado, tales como buceo, actividades náuticas, la pesca recreativa o las actividades aeronáuticas, con la finalidad de compatibilizarlas con la conservación de las aves marinas.
12. En el PEO-4 se habrán de ordenar adecuadamente la evacuación, depuración y vertido o recogida en su caso, de las aguas residuales generadas en la zona del Equipamiento Litoral (D-REC-2.1) Horno de La Cal, incorporando la zona de La Cueva.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD:

1. En el Plan Especial se han de cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. Asimismo, el PEO-4 habrá de dar respuesta justificada al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.
3. Al respecto, el Plan Especial habrá de contener un documento justificativo respecto al cumplimiento de la referida normativa, indicando en cualquier caso aquellos aspectos que por razones de proporcionalidad y racionalidad resultan incumplidos de antemano.
4. Habrán de adecuarse los actuales accesos peatonales, a fin de hacerlos totalmente accesibles y permitir el acceso rodado a los vehículos de socorro y emergencia.

1.3.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.							
Ámbito SUCU	Superficie Total ÁMBITO m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superficie Edificable Total m ²	Densidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda.	Aprov. Medio Uda/m ² s
SUCU-1 Ámbito Los Sauces (R)	427.627	1,27	544.705,06	51	2.169		
SUCU-2 Ámbito San Andrés (SUCU _c) (R)	43.459	0,86	37.473,64	26	115		
SUCU-3 Ámbito El Melonar-Puerto Espíndola (E) (*)	31.455		895,58		5		
TOTAL	502.541		583.074,28		2.279		

Uda Unidades de aprovechamiento

M²c Metro cuadrado edificado

M²s Metro cuadrado suelo

Usos Globales: (R) : Residencial (I): Industrial (E): Equipamiento

(*) La ordenación de los usos, así como sus intensidades y condiciones de implantación edificatoria constituye el objeto fundamental del Plan Especial de Ordenación del ámbito El Melonar-Puerto Espíndola (PEO-7).

1.4- ORDENACIÓN DIRECTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

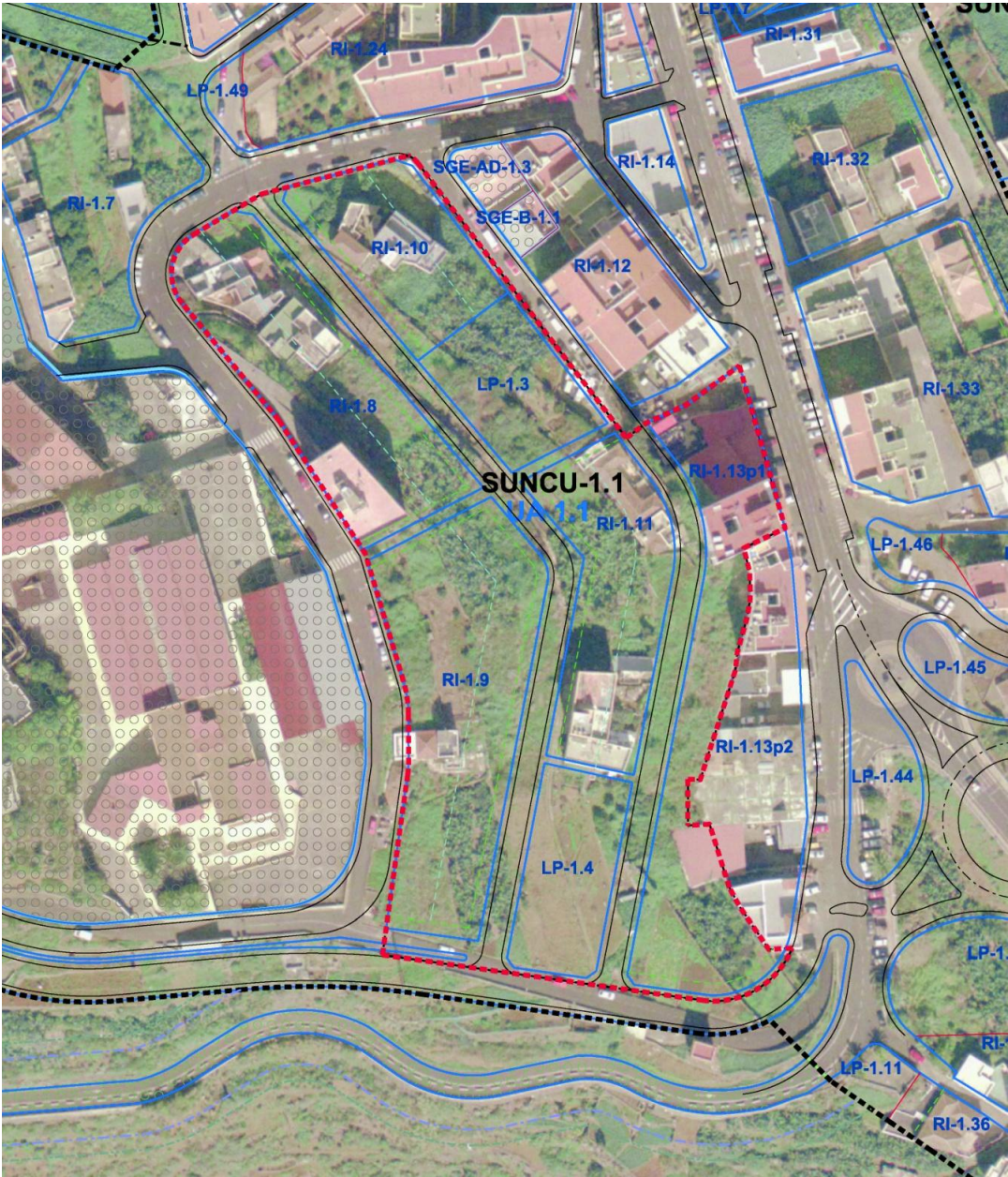
Ámbitos de Gestión. Unidades de Actuación.

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.			
ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		INTRUMENTO DE ORDENACIÓN	ÁMBITO DE GESTION UNIDAD DE ACTUACION
SUNCU-1.1	Ámbito Macho Durmiente	PGO. Ordenación Directa	UA.1.1
SUNCU-1.2	Ámbito El Barranquito	PGO. Ordenación Directa	UA.1.2
SUNCU-2.1	Ámbito San Andrés	PGO. Ordenación Directa	UA.2.1

TERMINO MUNICIPAL DE
SAN ANDRÉS Y SAUCES.

SUNCU-1.1
ÁMBITO MACHO DURMIENTE

UA.1.1.



Implantación sobre Ortofoto de la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado "Macho Durmiente"

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

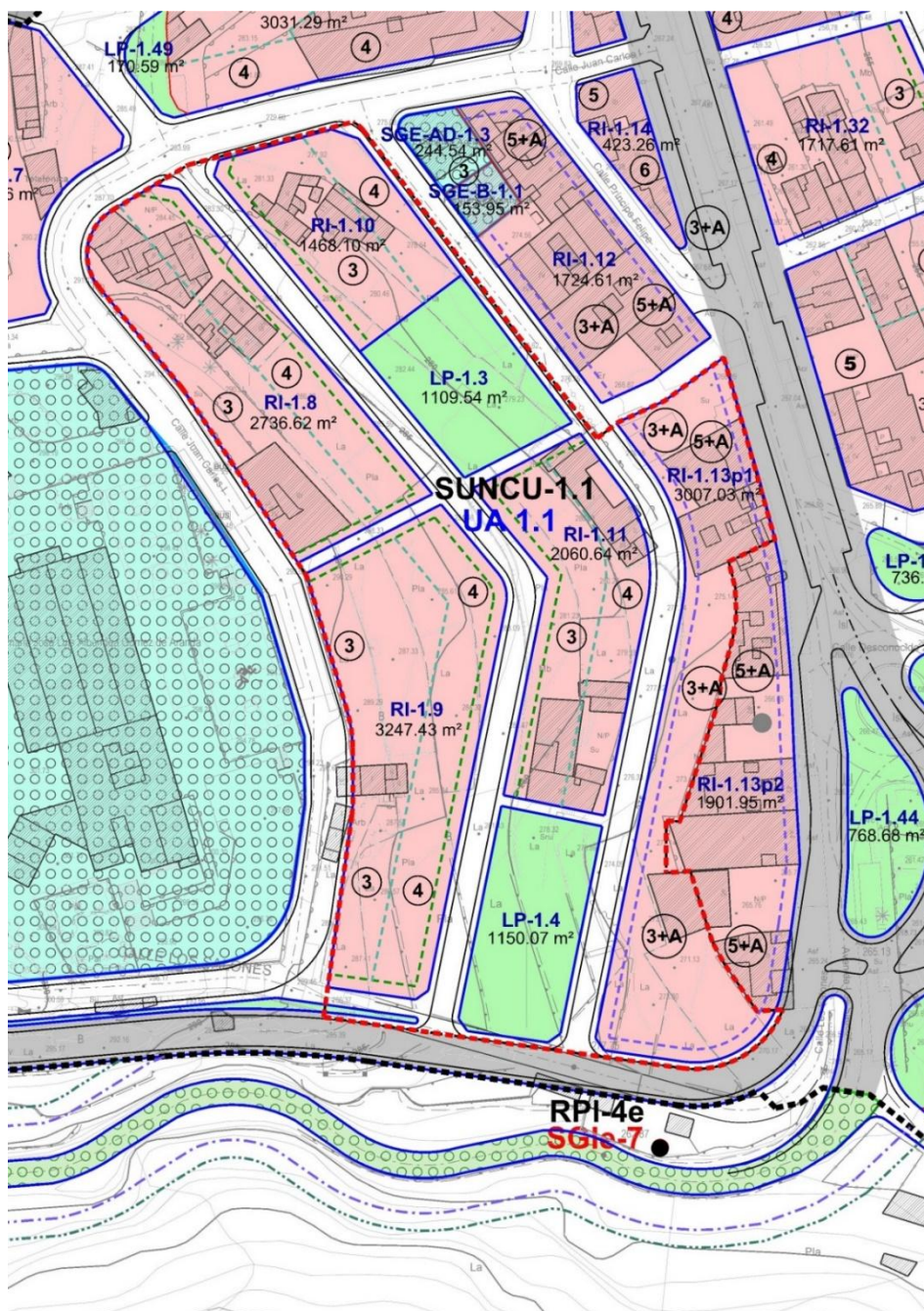
Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

Nº OP-SU-1A.1

TERMINO MUNICIPAL DE
SAN ANDRÉS Y SAUCES.

SUNCU-1.1
ÁMBITO MACHO DURMIENTE

UA.1.1.



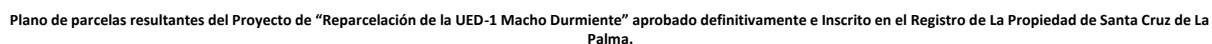
Implantación sobre cartografía de la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado "Macho Dormiente"

Nº OP-SU-1A.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

UA.1.1.



Reparcelación. Parcelas resultantes

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUNCU-1.1 ÁMBITO MACHO DURMIENTE	U.A. 1.1
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.1	

Clasificación / Categoría del Suelo:		Suelo Urbano No Consolidado SUNCU-1.1
Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	18.278
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	0
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	m ² s	18.278

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	1,27
Superficie Edificable Total:	m ² c	23.161,67
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	UDA/m ² s	1,097
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	20.053,56
Coefficiente de Homogenización:	S/ Ord. Pormenorizada	

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	61
Número máximo de viviendas:	112

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO - COOPERACION
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

SAN ANDRES Y SAUCES		AMBITO MACHO DURMIENTE								SUNCU-1.1
		UNIDAD DE ACTUACION UA-1.1 (APROBADA Y EN EJECUCIÓN) EJECUCIÓN PÚBLICO DE COOPERACIÓN.						SISTEMA DE		
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. RESID. (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO										
RI-1.8	3,5	P.BAJA COM. + RES.	2.736,62	1,85	5.062,75	1.641,97	3.420,78	4.328,65	24	
RI-1.9	3,5	P.BAJA COM. + RES.	3.247,43	1,85	6.007,75	1.948,46	4.059,29	5.136,62	29	
RI-1.10	3,5	P.BAJA COM. + RES.	1.468,10	1,85	2.715,99	880,86	1.835,13	2.322,17	13	
RI-1.11	3,5	P.BAJA COM. + RES.	2.060,64	1,85	3.812,18	1.236,38	2.575,80	3.259,42	18	
RI-1.13p1	3	P.BAJA COM. + RES.	3.007,03	1,85	5.563,01	1.804,22	3.758,79	5.006,70	27	
TOTAL PARCIAL			12.519,82	1,85	23.161,67	7.511,89	15.649,78	20.053,56	112	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO										
LP-1.3	PLAZA + APARCA/COM. EN SUBSUELO		1.109,54					0,00		
LP-1.4	PLAZA + APARCA/COM. EN SUBSUELO		1.150,07							
TOTAL PARCIAL			2.259,61		0,00			0,00		
SG. VIARIO		SISTEMA VIARIO	4.588,00							
TOTAL			18.278,00	1,27	23.161,67	7.511,89	15.649,78	20.053,56		61
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE SITUACION TERRITORIAL:					LOS SAUCES (1)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE USO:					RESIDENCIAL (1,0)		COMERCIAL PB (1,0)			
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:					RI (0,9)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE ALTURA EDIFICATORIA:					3 P. (1,0)		3,5 P (0,95)		4 P (0,90)	
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m²)					1,097					
EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 138 de la LSENPC										
- Densidad máxima			100 Vdas/Ha						400 Hab/Ha.	
- Edificabilidad bruta máxima									1,20 m²/m²	
- Superficie de Suelo mínimo para Equipamiento, Dotaciones y Espacios Libres Públicos			40 m²s/100 m²c						9.264,67	
- La Superficie de Espacios Libres Públicos ha de ser superior al 50 % de la superficie anterior									4.632,33	
- Numero de Aparcamientos Mínimo fuera de la Red Viaria									1 Plaza/vda	
EXIGENCIAS DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias										
- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (jardines y áreas de juego y recreo para niños)			10 % Sector						18 M²/Vda.	
- Módulo mínimo para Dotaciones Culturales y Docentes									Justif. Global	
- Módulo Mínimo para Servicios de Interes Público y Social (parque depotivo, equipamiento comercial y social)									Justif. Global	
- Numero de Aparcamientos Máximos al aire libre anexos a la red viaria.									50 % del total	
- Numero de Aparcamientos Mínimos.									1c/100 M²c	
A efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio, se estima que la ocupación real del uso residencial edificatorio, considerando los retranqueos establecidos en la ordenación de las fachadas respecto a las líneas de manzana, así como la profundidad de las mismas, es del 50 %. La ocupación del uso comercial se amplía hasta el 60%										

SE TRATA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DELIMITADA UED-1 "MACHO DURMIENTE", EN LAS NN.SS.92, ACTUALMENTE APROBADA Y EN EJECUCIÓN. PARA LA JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PREVISTAS EN EL ART. 138 de la LSENPC , HABRÁ DE SER CONSIDERADO COMO UN ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO QUE DELIMITA UNA SÓLA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE ESCASA ENTIDAD así como a la (DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DEÑ REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS, APROBADO POR DECFRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE.
JUSTIFICACIÓN: Su carácter de espacio intersticial de pequeño tamaño, inferior a las 2 Has, inserto en la trama urbana del ámbito de Los Sauces (SUCU-1), hace que las necesidades relativas al Sistema de Dotaciones, Equipamientos y Servicios se encuentren totalmente resueltas dado el sobredimensionado de dicho sistema en ese núcleo urbano. Por otra parte, se cumplen los requerimientos respecto a las reservas mínimas para el Sistema de Espacios Libres Públicos del Reglamento de Planeamiento Estatal (18 m²/Vda x 128 Vdas = 2.304 m²). Se ha de tener en cuenta que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal NN.SS. 92 fue el instrumento urbanístico habilitante de esta Unidad de Actuación, cuya formulación se realizó con la Ley del Suelo de 1.976.
Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 140 m² e/vda

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se corresponde con un ámbito de suelo intersticial de la trama urbana de Los Sauces, delimitada por el Norte y Poniente, por la Calle Juan Carlos I; por el Sur, por la Calle Salones, prevista como SGV-6 en este Plan General y vía peatonal prevista tanto en las NN.SS. 92, como en este PGO; y Este, por la Travesía Urbana de la Carretera LP-1, traseras de edificaciones existentes con fachada sobre dicha travesía y la Calle Macho Durmiente.

La ordenación prevista coincide con la contenida en las NN.SS. 92, manteniéndose el Sistema Dotacional compuesto por dos unidades de zona destinadas a espacios libres públicos de plazas y áreas de juegos para niños, con aparcamientos en el subsuelo (LP-1.3 y LP-1.4), con una superficie total de 2.259,61 m². El sistema viario supone el 25 % del total del ámbito categorizado. La tipología edificatoria prevista es la residencial intensiva (RI) de 3 y 4 plantas de altura.

La Unidad de Actuación UED-1 Macho Durmiente, delimitada en las NNSS92 se encuentra en este momento aprobada definitivamente, inscrita en el Registro de La Propiedad de Santa Cruz de La Palma y catastrada.

Los requerimientos dotacionales, de Equipamientos y Espacios Libres Públicos, en los Planeamientos de desarrollo y ordenación pormenorizada, de ámbitos y sectores residenciales, son los previstos en el [Art. 138 de la LSENPC](#), es decir, 40 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, de los que al menos el 50 % habrá de corresponder a los Espacios Libres Públicos. También son de aplicación las exigencias del Reglamento Estatal de Planeamiento (Decreto 2159/1978 de 23 de junio), en concreto, que para actuaciones inferiores a 250 viviendas son las siguientes:

- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres Públicos..... 18 m²/Vda.
- Módulo mínimo para Equipamiento Docente (*). 10 m²/Vda.
- Módulo mínimo de servicios de interés público y social:
 - Parque Deportivo, Comercial y Social (*). 2 m²E/Vda.
- Plazas de aparcamiento..... 1/100 m² E.
- Plazas de aparcamiento a los aires libre..... No más del 50% del Total

(*) El Plan General propone el uso concreto de estas reservas.

Se considera como un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que delimita una sola Unidad de Actuación **de escasa entidad**, a efectos de aplicación de la Disposición Adicional Quinta del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto Nº 181/2018, de 26 de diciembre, se considera como un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que delimita una sola Unidad de Actuación de escasa entidad, a efectos de minorar la reserva de 40 metros cuadrados de suelo, prevista en el Art. 138.1 A de la LSENPC

La ejecución de esta unidad (UA1.1) se encuentra prácticamente ultimada, habiéndose realizado por el sistema de ejecución pública de **COOPERACIÓN**.

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

Se encuentra aprobado el proyecto de urbanización.

Las condiciones de ordenación son las previstas en las NN.SS.92 vigentes.

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 DORMIENTE"	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UED-1 "MACHO DORMIENTE"
INICIO DE EXPEDIENTE	22 DE FEBRERO DE 2008	
PUBLICACIÓN BOP	Nº50 DE FECHA 11 DE MARZO DE 2008	
PUBLICACIÓN PERIÓDICO EL DIA		
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	

Atendiendo a las circunstancias socioeconómicas del municipio, así como a la manifiesta ausencia de iniciativa privada e incapacidad de los propietarios de los terrenos para su promoción, unido a la ajustada viabilidad económica de esta actuación urbanística en relación con el débil mercado inmobiliario local, el Ayuntamiento podrá asumir total o parcialmente los costes de urbanización así como los derivados de las compensaciones económicas por ocupación de suelo.

La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.

Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.

Deberá garantizarse el tratamiento de aguas residuales.

El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno, que aseguren la máxima integración paisajística.

La tierra vegetal que se extraiga, deberá acumularse (acúmulos no mayores a 2-3m), para su reutilización en otras áreas agrícolas.

Las especies datadas que recoge del Banco de datos de Biodiversidad, no han sido identificadas en el área de actuación, ni en sobrevuelo, ni en nidificación; no obstante, la cuadrícula es de 500x500m, por lo que se estima la nidificación en las laderas del barranco Los Tilos; por su proximidad, se establece como medidas preventivas:

- Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
- Como las especies datadas son avícolas, se deberá evitar las actuaciones en época de cría y reproducción.
- Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
- Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.
- De detectarse la presencia de alguna especie de fauna protegida, o nidificación; en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
- De datarse alguna especie botánica incluida en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991

sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

La totalidad del viario rodado previsto posee una pendiente inferior al 6% cumpliéndose así la limitación establecida en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Respecto a la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**, se encuentra justificada en el proyecto de Urbanización de la UED-1 Macho Dormiente, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de San Andrés y Sauces el 23 de octubre de 2013.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN.

Conforme al Art. 53.2 del RGE la elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada deberá motivarse en base a los criterios de preferencia establecidos en el Art. 205 de la LSENPC. Al respecto, en la legislación básica autonómica, con carácter de principio general, se mantiene una preferencia por el sistema de ejecución privada, y cuando por razones de “interés público” quede justificado, se podrá establecer el sistema de ejecución pública. En cuyo caso tendrá preferencia el sistema de cooperación.

Ha de quedar por tanto justificado en este PGO la elección de un sistema público de ejecución de la unidad de actuación prevista en el ámbito urbano no consolidado de Los Sauces (SUNCU-1.1.)

En primer lugar indicar que el “interés público”, coincidente en cierto modo con el “interés municipal”, radica en que se lleven a buen fin mediante su ejecución, y en los plazos programados, las previsiones recogidas en la ordenación urbanística que definitivamente resulte aprobada, en tanto las mismas, por su propia naturaleza, quedan revestidas del carácter de “interés público”.

Corresponde pues, al Plan General, en coherencia con tal principio, facilitar la ejecución de las actuaciones urbanísticas planificadas, estableciendo, entre otras determinaciones, el sistema de ejecución más adecuado a las características y capacidades de cada caso y del municipio.

Para la justificación del sistema público elegido para las referidas actuaciones urbanísticas, resulta conveniente y procedente poner de manifiesto aquellas características y circunstancias de índole socio-económico que concurren en el término municipal de San Andrés y Sauces y que directamente nos llevan en una primera aproximación a la selección de un sistema de ejecución pública, no solamente de estas actuaciones en sí, sino de cualquier otra que se prevea en este municipio.

San Andrés y Sauces ha perdido el 35% de su población en los últimos cuarenta y cinco años; manteniendo actualmente unos brutales niveles de envejecimiento; con una economía sustentada en las pensiones, los emolumentos funcionariales y las subvenciones del plátano; carente de un mínimo tejido industrial y con una constante expulsión de la población joven cuando alcanzan un cierto nivel de cualificación.

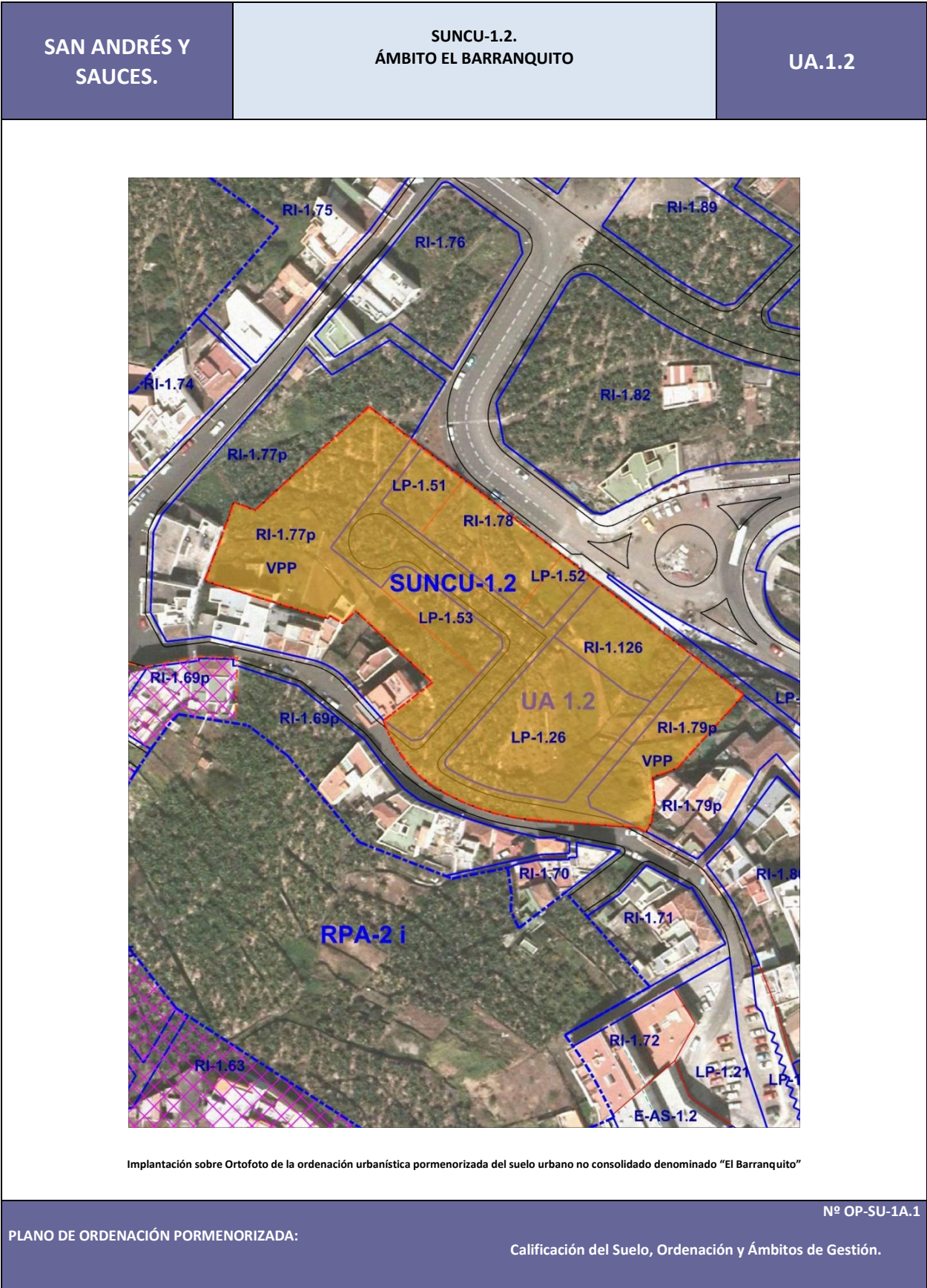
La demanda inmobiliaria es inexistente en la última década y la superficie edificada en igual periodo es meramente anecdótica.

El modelo de desarrollo socioeconómico adoptado por el Ayuntamiento se basa fundamentalmente y en primer lugar, en una moderada incorporación de la actividad turística, apoyada principalmente en la estrategia de ordenación planteada para el tramo litoral entre San Andrés y Puerto Espíndola; en segundo lugar en el fomento del sector servicios, en especial las vinculadas al comercio, a la restauración y a

los servicios turísticos, localizados en las áreas de centralidad de Los Sauces y San Andrés; y por último, en la captación de población residente mediante la mejora de las condiciones de vida y la prestación de buenos servicios. Todo ello, manteniendo y mejorando si cabe, la economía vinculada a las actividades primarias: agricultura, ganadería, recursos forestales, artesanía, etc.

Dicho modelo de desarrollo constituye la sustentación básica del modelo de ordenación urbanística municipal incorporado al Plan General, cuya ejecución, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas, ha de realizarse desde las instancias públicas. Plantear actuaciones urbanísticas de ejecución privada en la actual situación por la que atraviesa San Andrés y Sauces, no resulta factible, ni conveniente, ni procedente. Por tal motivo se ha previsto la posibilidad de que el Ayuntamiento, con fondos propios, o bien proveniente de subvenciones, asuma total o parcialmente los costes de urbanización y las compensaciones por ocupación de suelo, pudiendo liberar total o parcialmente la carga urbanística derivada de la reparcelación.

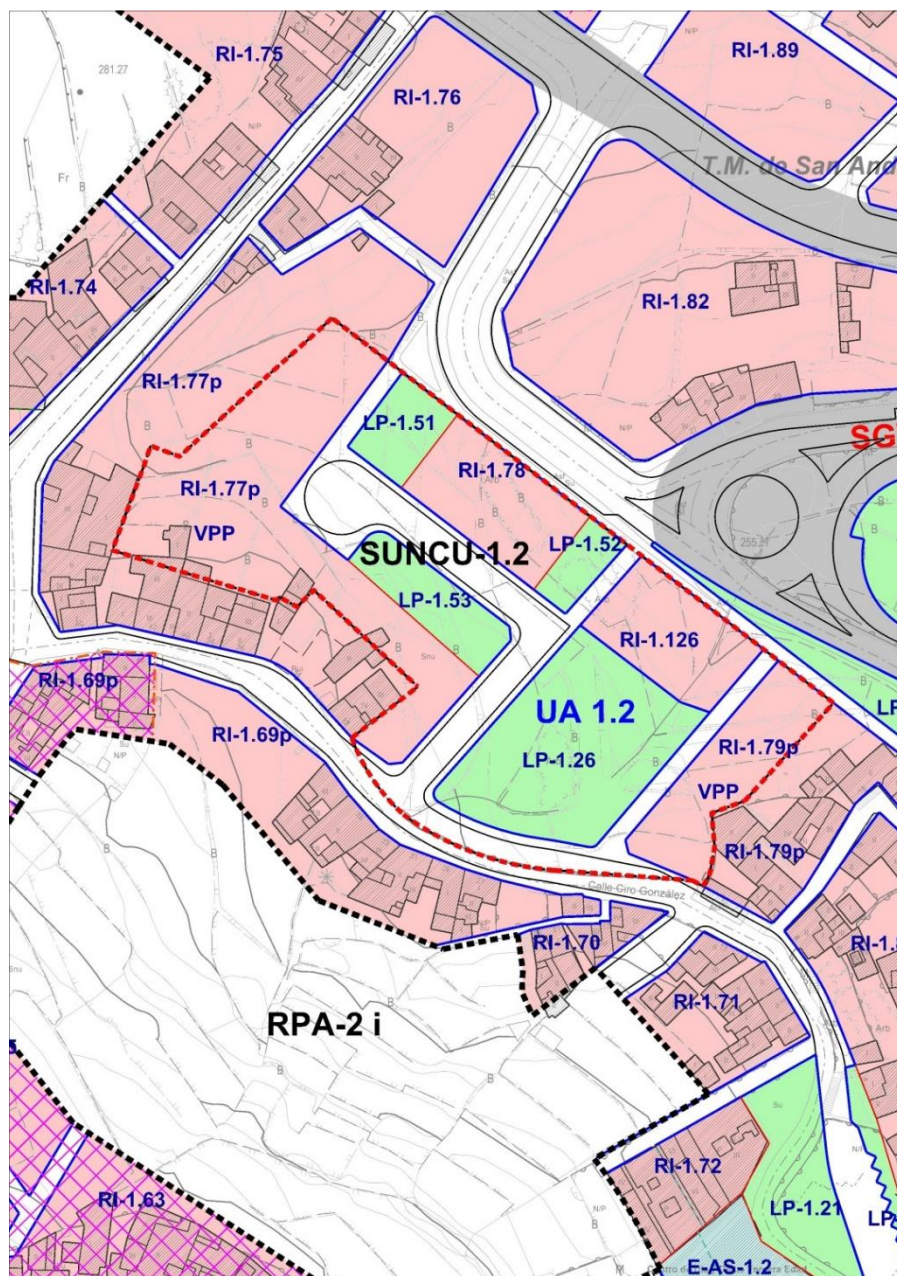
En base a lo cual, el planeamiento general ha adoptado el criterio de que sea la administración pública, fundamentalmente la municipal, la que lidere y asuma la responsabilidad y protagonismo en la ejecución de las previsiones de la nueva ordenación urbanística.



SAN ANDRÉS Y
SAUCES.

SUNCU-1.2.
ÁMBITO EL BARRANQUITO

UA.1.2



Implantación sobre cartografía de la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado denominado "El Barranquito"

Nº OP-SU-1A.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUNCU-1.2 ÁMBITO EL BARRANQUITO	U.A. 1.2
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 1.2	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNCU-1.2
--------------------------------------	--

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	8.823
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	0
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	m ² s	8.823

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	1,53
Superficie Edificable Total:	m ² c	13.477,28
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	UDA/m ² s	0,961
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	8.474,64
Coeficiente de Homogenización:	S/ Ord. Pormenorizada	

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Título 3.de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	80
Número máximo de viviendas:	71

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO - COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

SAN ANDRES Y SAUCES		ÁMBITO EL BARRANQUITO								SUNCU-1.2
UNIDAD DE ACTUACION UA-1.2										
SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO DE COOPERACIÓN.										
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. (m² const.) RESID. (m² const.)		APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO										
RI-1.77p (VPP)	4	RESIDENCIAL VPO.	2.284,81	2,25	5.140,82	0,00	5.140,82	2.998,13	37	
RI-78	4	P.BAJA COM. + RES.	721,28	2,55	1.839,26	324,58	1.514,69	1.340,82	11	
RI-1.79p (VPP)	4	P.BAJA COM. + RES.	751,68	2,55	1.916,78	338,26	1.578,53	1.117,87	11	
RI-1.126	4	P.BAJA COM. + RES.	661,01	2,55	1.685,58	297,45	1.388,12	1.228,78	10	
TOTAL PARCIAL			4.418,78	2,39	10.582,45	960,29	9.622,16	6.685,60	69	
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO										
LP-1.26		PLAZA Y AREA AJARD.	1.511,19							
LP-1.51		PLAZAS	296,29							
LP-1.52		PLAZA	186,36							
LP-1.53		PLAZAS	422,51							
TOTAL PARCIAL			2.416,35		0,00			0,00		
SV.		SISTEMA VIARIO	1.987,87							
TOTAL			8.823,00	1,20	10.582,45	960,29	9.622,16	6.685,60		78
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE SITUACION TERRITORIAL					LOS SAUCES - Barranquito (0,90)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE USO					RESIDENCIAL (1,0) COMERCIAL (1,0)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA					RI (0,9)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE ALTURA EDIFICATORIA					3 P. (1) 4 P. (0,9)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA					VPP (0,8)					
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m²)					0,758					
EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 138.1 A.c) de la LSENPC										
- Densidad máxima						100 Vdas/Ha			400 Hab/Ha.	
- Edificabilidad bruta máxima									1,20 m²/m²	
- Superficie de Suelo mínimo para Equipamiento, Dotaciones y Espacios Libres Públicos						40 m²/100 M²c			4.232,98	
- La Superficie de Espacios Libres Públicos ha de ser superior al 50 % de la superficie anterior									2.116,49	
- Numero de Aparcamientos Mínimo fuera de la Red Viaria									1 Plaza/vda	
EXIGENCIAS DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO.										
- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (jardines y áreas de juego y recreo para niños)						10 % Sector			18 m²/Vda	
- Módulo mínimo para Dotaciones Culturales y Docentes									Justif. Global	
- Módulo Mínimo para Servicios de Interes Público y Social (parque depotivo, equipamiento comercial y social)									Justif. Global	
- Numero de Aparcamientos Máximos al aire libre anexos a la red viaria.									50 % del total	
- Numero de Aparcamientos Mínimos.									1c/100 M²c	

- (p) Se incluye parcialmente en la U.A. La superficie de manzana de referencia. A efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio, se estima que la ocupación real del uso residencial edificatorio, considerando la ordenación prevista y la profundidad de las manzanas, es del 70 %. La ocupación del uso comercial se considera del 45%
PARA LA JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PREVISTAS EN EL ART.138.1 A) c) DE LA LSENPC, SE HABRÁ DE CONSIDERAR COMO UN ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO QUE DELIMITA UNA SÓLA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE ESCASA ENTIDAD, DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS, APROBADO POR DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE.
JUSTIFICACIÓN: Su carácter de espacio intersticial de pequeño tamaño, inferior a 1 Ha., inserto en la trama urbana del ámbito de Los Sauces (SUCU-1), hace que las necesidades relativas a los Sistema de Dotaciones, Equipamientos y Servicios, así como al de Espacios Libres Públicos, se encuentren totalmente resueltas dado el sobredimensionado de dichos sistemas en ese núcleo urbano.
Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 140 m² e/vda

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se corresponde con un ámbito de suelo intersticial de la trama urbana de Los Sauces, delimitada por el Norte por la Calle El Canal, por el Sur por la Calle Ciro González y por naciente y poniente con la trama urbana consolidada. Se trata de un área residual resultante de la ejecución de la Calle El Canal, ejecutada de forma asistemática, cuando hubiera correspondido realizarse dentro de una de Unidad de Actuación prevista en las NNSS'92, que quedó por tal motivo totalmente desvirtuada.

La ordenación prevista resuelve la problemática derivada de las preexistencias. El Sistema Dotacional se encuentra compuesto por cuatro unidades de zona destinadas a espacios libres públicos de plazas y áreas ajardinadas con aparcamientos y usos complementarios en el subsuelo (LP-1.26, LP-1.51, LP-1.52 y LP-1.53), con una superficie total de 2.233 m². El sistema viario supone el 18 % del total del ámbito categorizado. La tipología edificatoria prevista es la residencial intensiva (RI) de 4 plantas de altura, destinándose en torno al 60% del aprovechamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (VPP).

Los requerimientos dotacionales, de Equipamientos y Espacios Libres Públicos, en los Planeamientos de desarrollo y ordenación pormenorizada, de ámbitos y sectores residenciales, son los previstos en el Art. 138.1.A d) de la LSENPC, es decir, 40 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, de los que al menos el 50 % habrá de corresponder a los Espacios Libres Públicos. También son de aplicación las exigencias del Reglamento Estatal de Planeamiento (Decreto 2159/1978 de 23 de junio), en concreto, que para actuaciones inferiores a 250 viviendas son las siguientes:

- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres Públicos..... 18 m²/Vda.
- Módulo mínimo para Equipamiento Docente (*). 10 m²/Vda.
- Módulo mínimo de servicios de interés público y social:
 - Parque Deportivo, Comercial y Social (*). 2 m²E/Vda.
- Plazas de aparcamiento..... 1/100 m² E.
- Plazas de aparcamiento a los aires libre..... No más del 50% del Total

(*) El Plan General propone el uso concreto de estas reservas.

Se considera como un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que delimita una sola Unidad de Actuación de escasa entidad, a efectos de aplicación de la Disposición Adicional Quinta del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto Nº 181/2018, de 26 de diciembre, se considera como un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que delimita una sola Unidad de Actuación de escasa entidad, a efectos de minorar la reserva de 40 metros cuadrados de suelo, prevista en el Art. 138.1 A de la LSENPC.

La ejecución de esta unidad (UA1.2), se ha previsto por el sistema de ejecución pública de **Cooperación**.

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN:

Su ordenación se recoge en la documentación gráfica (Planos OP), así como en la NUOP del presente PGO. Se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal de urbanización.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y DE ACCESIBILIDAD..

El viario rodado previsto en la ordenación del ámbito, por insuperables razones de topografía, precisa superar el límite máximo del 6% establecido en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para la justificación de la misma hemos de recurrir a la exposición de motivos de la citada orden, en la que se introduce el concepto de "ajuste razonable", definiéndolo como "*... las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida*". En base a tal definición, atendiendo a la

realidad topográfica de los terrenos, y concretamente el desnivel medio existente de 23 m. en 70 m. de longitud de separación entre la Calle Ciro González, límite Sur de la UA.1-2 y la calle El Canal, Límite Norte, puesta en relación con las características morfológicas y funcionales que presenta la trama viaria consolidada del núcleo de Los Sauces (SUCU-1), parece justificable y sensato por elementales razones de racionalidad en la urbanización acogernos a la excepcionalidad prevista en dicha Orden.

Respecto al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, **el Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**, se cumplen las condiciones de anchura de las aceras, debiendo incorporarse al correspondiente proyecto de urbanización, un Anejo justificativo del cumplimiento de la referida normativa.

La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos, será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.

Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos.

Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.

El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.

El uso de cementos, deberá tratarse con colorante, de tal forma que se produzca una integración con el medio, reduciendo así el impacto paisajístico típico.

La tierra vegetal que se extraiga, deberá acumularse (acúmulos no mayores a 2-3m), para su reutilización en otras áreas agrícolas.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN.

Conforme al Art. 53.2 del RGE la elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada deberá motivarse en base a los criterios de preferencia establecidos en el Art. 205 de la LSENPC. Al respecto, en la legislación básica autonómica, con carácter de principio general, se mantiene una preferencia por el sistema de ejecución privada, y cuando por razones de “interés público” quede justificado, se podrá establecer el sistema de ejecución pública. En cuyo caso tendrá preferencia el sistema de cooperación.

Ha de quedar por tanto justificado en este PGO la elección de un sistema público de ejecución de la unidad de actuación prevista en el ámbito urbano no consolidado de Los Sauces (SUNCU-1.2.).

En primer lugar indicar que el “interés público”, coincidente en cierto modo con el “interés municipal”, radica en que se lleven a buen fin mediante su ejecución, y en los plazos programados, las previsiones recogidas en la ordenación urbanística que definitivamente resulte aprobada, en tanto las mismas, por su propia naturaleza, quedan revestidas del carácter de “interés público”.

Corresponde pues, al Plan General, en coherencia con tal principio, facilitar la ejecución de las actuaciones urbanísticas planificadas, estableciendo, entre otras determinaciones, el sistema de ejecución más adecuado a las características y capacidades de cada caso y del municipio.

Para la justificación del sistema público elegido para las referidas actuaciones urbanísticas, resulta conveniente y procedente poner de manifiesto aquellas características y circunstancias de índole socio-económico que concurren en el término municipal de San Andrés y Sauces y que directamente nos llevan en una primera aproximación a la selección de un sistema de ejecución pública, no solamente de estas actuaciones en sí, sino de cualquier otra que se prevea en este municipio.

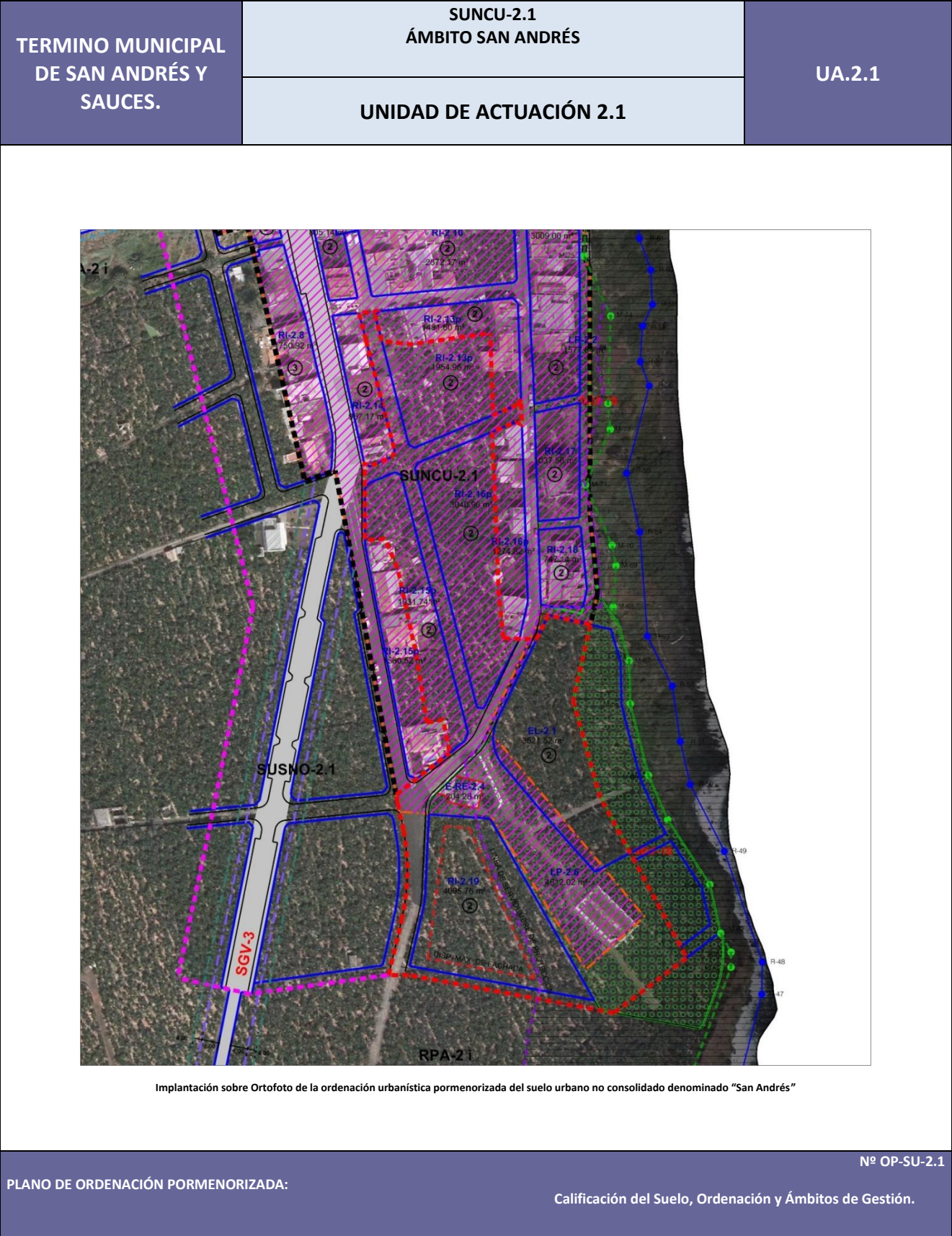
San Andrés y Sauces ha perdido el 35% de su población en los últimos cuarenta y cinco años; manteniendo actualmente unos brutales niveles de envejecimiento; con una economía sustentada en las pensiones, los emolumentos funcionariales y las subvenciones del plátano; carente de un mínimo tejido industrial y con una constante expulsión de la población joven cuando alcanzan un cierto nivel de cualificación.

La demanda inmobiliaria es inexistente en la última década y la superficie edificada en igual periodo es meramente anecdótica.

El modelo de desarrollo socioeconómico adoptado por el Ayuntamiento se basa fundamentalmente y en primer lugar, en una moderada incorporación de la actividad turística, apoyada principalmente en la estrategia de ordenación planteada para el tramo litoral entre San Andrés y Puerto Espíndola; en segundo lugar en el fomento del sector servicios, en especial las vinculadas al comercio, a la restauración y a los servicios turísticos, localizados en las áreas de centralidad de Los Sauces y San Andrés; y por último, en la captación de población residente mediante la mejora de las condiciones de vida y la prestación de buenos servicios. Todo ello, manteniendo y mejorando si cabe, la economía vinculada a las actividades primarias: agricultura, ganadería, recursos forestales, artesanía, etc.

Dicho modelo de desarrollo constituye la sustentación básica del modelo de ordenación urbanística municipal incorporado al Plan General, cuya ejecución, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas, ha de realizarse desde las instancias públicas. Plantear actuaciones urbanísticas de ejecución privada en la actual situación por la que atraviesa San Andrés y Sauces, no resulta factible, ni conveniente, ni procedente.

En base a lo cual, el planeamiento general ha adoptado el criterio de que sea la administración pública, fundamentalmente la municipal, la que lidere y asuma la responsabilidad y protagonismo en la ejecución de las previsiones de la nueva ordenación urbanística.





TERMINO MUNICIPAL DE SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUNCU-2.1 ÁMBITO SAN ANDRÉS	U.A. 2.1
	UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.1	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbano No Consolidado SUNCU-2.1
--------------------------------------	--

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	18.636,98
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (SGLP-10) PARCIAL (*)	m ² s	4.612,02
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	m ² s	23.249,00

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	0,90
Superficie Edificable Total:	m ² c	20.944,38
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	UDA/m ² s	0,981
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	22.808,43
Coefficiente de Homogenización:	S/ Ord. Pormenorizada	

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	T3 Ord. Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	40
Número máximo de viviendas:	92

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO- COOPERACIÓN
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

SAN ANDRÉS Y SAUCES		AMBITO SAN ANDRES								SUNCU-2.1	
UNIDAD DE ACTUACION UA-2.1											
SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO DE COOPERACIÓN.											
CODIGO MANZANA	Nº PLANTAS	USOS	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	EDIFIC. NETA (m²const./m² suelo)	SUP. EDIFICABLE (m² const.)	APROVECHAMIENTO E-COM. (m² const.)		RESID. (m² const.)	APROV. GLOBAL (Uda)	Nº VDAS. (módulo/vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
SISTEMA LUCRATIVO											
RI-2.13p	2	P.BAJA COM. + RES.	1.954,96	1,90	3.714,42	1.759,46	1.954,96	4.045,01	16		
RI-2.15p	2	P.BAJA COM. + RES.	1.931,74	1,90	3.670,31	1.738,57	1.931,74	3.996,96	16		
RI-2.16p	2	P.BAJA COM. + RES.	3.040,90	1,90	5.777,71	2.736,81	3.040,90	6.291,93	25		
RI-2.19	2	P.BAJA COM. + RES.	4.095,76	1,90	7.781,94	3.686,18	4.095,76	8.474,54	34		
TOTAL PARCIAL			11.023,36	1,90	20.944,38	9.921,02	11.023,36	22.808,43	92		
SISTEMA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO											
EL-2.1	2	EQUIP. LITORAL	3.521,52	1,20	5.986,58			5.334,05			
RE-2.4	1	ERMITA DE SAN SEBASTIAN	204,28								
LP-2.6		PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS	4.612,02								
TOTAL PARCIAL			8.337,82								
SV.		SISTEMA VIARIO	3.887,82								
TOTAL			23.249,00	0,90	20.944,38	9.921,02	11.023,36	22.808,43			40
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE SITUACION TERRITORIAL						SAN ANDRES CASCO HISTÓRICO (1,1) Se trata de un espacio intersticial de la trama urbana en situación interior					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE USO						RESIDENCIAL (1,0) COMERCIAL (1,0) Equipamiento litoral (1,0)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA						RI (0,9) EL (0,9)					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE ALTURA EDIFICATORIA						2P. (1,1)					
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uda/m²)						0,981					
EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 138 de la LSENPC											
- Densidad máxima			100 Vdas/Ha						400 Hab/Ha.		
- Edificabilidad bruta máxima									1,20 m²/m²		
- Superficie de Suelo mínimo para Equipamiento, Dotaciones y Espacios Libres Públicos			40 m²/100 m²c						8.377,75		
- La Superficie de Espacios Libres Públicos ha de ser superior al 50 % de la superficie anterior									4.188,88		
- Numero de Aparcamientos Mínimo fuera de la Red Viaria									1 Plaza/vda		
EXIGENCIAS DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias											
- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (jardines y áreas de juego y recreo para niños)			10 % Sector						18 m²/Vda		
- Módulo mínimo para Dotaciones Culturales y Docentes									Justif. Global		
- Módulo Mínimo para Servicios de Interes Público y Social (parque depotivo, equipamiento comercial y social)									Justif. Global		
- Numero de Aparcamientos Máximos al aire libre anexos a la red viaria.			50 % del total						50 % del total		
- Numero de Aparcamientos Mínimos.									1c/100 M²c		
- (p) Se incluye parcialmente en la U.A. La superficie de manzana de referencia.											

A efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio, se estima que la ocupación real de la edificación destinada exclusivamente a uso residencial, considerando la ordenación adoptada y las profundidades de las manzanas, es del 75 %. La ocupación correspondiente al uso comercial se considera del 90%
Su carácter de espacio intersticial de pequeño tamaño, inserto en la trama urbana del ámbito de San Andrés (SUCU-2), hace que las necesidades relativas a los Sistema de Dotaciones, Equipamientos y Servicios, así como al de Espacios Libres Públicos, se encuentran parcialmente resueltas dado el dimensionado de dichos sistemas en ese núcleo urbano. Por otra parte, su inclusión dentro del área categorizada de Interés Cultural (SUCUIC), con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) , con categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 18/2015, de 26 de febrero, publicado en el BOC Nº 45, de 6 de marzo de 2015, obliga a completar la trama histórica inconclusa de este núcleo, conforme a las pautas del urbanismo del siglo XVI, pretendiéndose recuperar y completar dicha trama con criterios de máximo respeto a la arquitectura y tipologías edificatorias del lugar y época.
Para determinar la capacidad de acogida de la ordenación en términos de número de viviendas se ha adoptado un ratio de 120 m² e/vda

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se corresponde con una zona interior, o mejor inconclusa, de la trama urbana histórica de la Villa de San Andrés, delimitada dentro de la manzana conformada por las Calles: "Padre Juan González", "de Abajo" y "San Sebastián". Incorporando además la Ermita y Plaza de San Sebastián y el antiguo Cementerio de San Andrés. Su delimitación coincide prácticamente con la Unidad de Ejecución UED-2 San Andrés prevista en las NNSS'92. Se incluye una gran parte del recinto correspondiente al Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés, cuya declaración se realizó mediante Decreto 18/2015, de 26 de febrero (BOC Nº 45 de 6 de marzo de 2015).

La ordenación prevista coincide sensiblemente con la contenida en las NN.SS. 92, salvo pequeños reajustes, manteniéndose una ordenación, cuyo Sistema Dotacional se compone del equipamiento religioso de la plazuela y Ermita de San Sebastián (RE-2.4) y el Espacio Libre Público vinculado al antiguo Cementerio de San Andrés, que conjuntamente con el Sistema General adscrito a Espacio Libre Público (SGLP-10), conforman la unidad de zona LP-2.6. Se prevé en la zona de Servidumbre de Costas una parcela para equipamientos compatibles con la legislación sectorial de 3.521,52 m² (EL-2.1). El sistema viario supone el 3.887,82 m² que es el 16,72 % del total del ámbito categorizado. La tipología edificatoria prevista es la residencial intensiva (RI) de 2 plantas de altura.

La Unidad de Actuación UED-2 San Andrés, delimitada en las NNSS92 se encuentra en este momento simplemente iniciada.

Los requerimientos dotacionales, de Equipamientos y Espacios Libres Públicos, en los Planeamientos de desarrollo y ordenación pormenorizada, de ámbitos y sectores residenciales, son los previstos en el Art. 138.1.A d) de la LSENPC, es decir, 40 m² de suelo por cada 100 m² de edificación, de los que al menos el 50 % habrá de corresponder a los Espacios Libres Públicos. También son de aplicación las exigencias del Reglamento Estatal de Planeamiento (Decreto 2159/1978 de 23 de junio), en concreto, que para actuaciones inferiores a 250 viviendas son las siguientes:

- Módulo mínimo de reserva para Sistema de Espacios Libres Públicos..... 18 m²/Vda.
 - Módulo mínimo para Equipamiento Docente (*)...... 10 m²/Vda.
 - Módulo mínimo de servicios de interés público y social:
Parque Deportivo, Comercial y Social (*)...... 2 m²E/Vda.
 - Plazas de aparcamiento..... 1/100 m² E.
 - Plazas de aparcamiento a los aires libre..... No más del 50% del Total
- (*) El Plan General propone el uso concreto de estas reservas.

La tramitación de la ejecución de esta unidad (UA2.1) se encuentra iniciada, manteniéndose el sistema de ejecución pública de **Cooperación** previsto en las NN.SS.92.

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

1. Los usos susceptibles de introducir en la zona de servidumbre de protección de Costas estarán sujetos a lo dispuesto en los Art. 24 y Art. 25 de la Ley de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones e instalaciones existentes se regularán según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta del citado Texto Legal. En cualquier caso, los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la UA-2.1, deberá remitirse a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través del Servicio Provincial de Costas de Santa Cruz de Tenerife, para la emisión del informe que disponen los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. En dicho informe se valorarán las propuestas concretas del planeamiento para la franja costera y su adecuación a las determinaciones de la normativa de Costas.

2. Las obras de urbanización que se acometan habrán de responder a los objetivos generales marcados para la Villa de San Andrés en este PGO.
3. Las condiciones de ordenación son las previstas en las NN.SS.92 vigentes, reduciendo ligeramente el ancho de las calles propuestas por razones de coherencia ambiental.
4. La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
5. Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos.
6. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.
7. El uso de cementos, deberá tratarse con colorante, de tal forma que se produzca una integración con el medio, reduciendo así el impacto paisajístico típico. Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, y deberá garantizarse el tratamiento de aguas residuales.
8. El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.
9. No se han identificado especies protegidas en el área objeto de estudio, no obstante, al existir afección en cuadrículas (500x500m) del Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, se establecen las siguientes medidas preventivas:
 - La tala y el trasplante de especies protegidas, requerirá licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial vigente.
 - Si se detecta presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - Se respetará la integridad de la vegetación, especialmente cuando esté constituida por especies incluidas en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas.
Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - Las normas de protección serán de aplicación a la vegetación protegida, con independencia de la titularidad pública o privada de los terrenos sobre los que se desarrolla, o de su régimen de uso.
 - Los espacios libres con presencia de flora protegida solo podrán destinarse a usos compatibles con su conservación.
 - Las actividades susceptibles de afectar a especies protegidas deben contemplar su salvaguarda previa en la forma que establezcan los órganos de la administración competente en la materia.
 - Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica de polvo y minimizar los ruidos emitidos por las maquinarias (impacto acústico)
10. Conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En tal sentido, la ordenación que se proponga deberá garantizar una distribución homogénea de los volúmenes atendiendo a su entorno y la configuración de la zona,

con una disposición y altura de las edificaciones de forma armónica con el entorno que no limite el campo visual hacia el litoral, ni rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva marítima.

11. Considerando los especiales requisitos de calidad de índole técnica para la urbanización del Conjunto Histórico de San Andrés y su entorno, que redundan en un considerable mayor coste económico de ejecución, cuya asunción íntegra resulta inviable para los propietarios del suelo dados los reducidos aprovechamientos urbanísticos asignados en la ordenación pormenorizada al ámbito SUNCU-2.1, el Ayuntamiento podrá delimitar actuaciones urbanísticas aisladas de urbanización (AUA's), para abordar su ejecución mediante obras públicas ordinarias, previo expediente de normalización de fincas, desplazando de este modo la actuación sistemática de reparcelación prevista. Su ejecución se realizará conforme se establece en el Art. 157 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2018, de 26 de diciembre), y dado que las obras públicas que se plantean son íntegramente de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de los solares resultantes beneficiados especialmente por dichas obras (Art. 259.3 de la LSENPC). El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación o bien mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico en el marco del expediente de normalización de las fincas resultantes.

Se trata de fragmentar el ámbito SUNCU-2.1 de suelo urbano no consolidado en un conjunto de AUA's, ejecutándolas de un modo independiente, pero debiendo, en todo caso, delimitarse de forma unitaria los terrenos interiores que resultan entre las Calles de El Medio, San Sebastián y Padre Juan González.

12. Asimismo, en base a las consideraciones expuestas en el apartado anterior, los costes de canalización del tramo del Barranquito de La Longuera que atraviesa el SUNCU-2.1 serán asumidos por la Administración.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. CONDICIONES.

En la propuesta de ordenación se prevén dos vías de nueva apertura, **la principal**, que discurre de Norte a Sur, entre la calle existente "Padre Juan González" y la calle de "El Medio", igualmente existente, a la altura de la plaza y Ermita de San Sebastián, con una longitud de 205 m, y una pendiente inferior al 1%, **y la otra**, que discurre, de naciente a poniente, entre la calle existente de "El medio" y la Calle de San Sebastián, con una longitud de 80 metros y un desnivel de 10 metros, lo que arroja una pendiente media del 12%.

Por tanto, dicha calle transversal, por insuperables razones de topografía, precisa superar el límite máximo del 6% establecido en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para la justificación de la misma hemos de recurrir a la exposición de motivos de la citada orden, en la que se introduce el concepto de "ajuste razonable", definiéndolo como "*... las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida*". Toda vez que la referida calle transversal, prevista en las NN.SS.92, conecta dos vías existentes, cuyas rasantes no pueden modificarse, ni tampoco su trazado, máxime cuando se trata de una zona inserta en el ámbito delimitado del Bien de Interés Cultural en categoría de Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés, parece lo razonable que se acceda a la dispensa prevista considerándola como una cuestión insuperable.

Respecto al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, **el Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**, toda vez que no se prevén aceras en razón a su condición de "conjunto histórico" se cumplen las condiciones de tránsito peatonal, debiendo incorporarse al correspondiente proyecto de urbanización, un Anejo justificativo del cumplimiento de la referida normativa.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN.

Conforme al Art. 53.2 del RGE la elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada deberá motivarse en base a los criterios de preferencia establecidos en el Art. 205 de la LSENPC. Al respecto, en la legislación básica autonómica, con carácter de principio general, se mantiene una preferencia por el sistema de ejecución privada, y cuando por razones de “interés público” quede justificado, se podrá establecer el sistema de ejecución pública. En cuyo caso tendrá preferencia el sistema de cooperación.

Ha de quedar por tanto justificado en este PGO la elección de un sistema público de ejecución de la unidad de actuación prevista en el ámbito urbano no consolidado de San Andrés (SUNCU-2.1.)

En primer lugar indicar que el “interés público”, coincidente en cierto modo con el “interés municipal”, radica en que se lleven a buen fin mediante su ejecución, y en los plazos programados, las previsiones recogidas en la ordenación urbanística que definitivamente resulte aprobada, en tanto las mismas, por su propia naturaleza, quedan revestidas del carácter de “interés público”.

Corresponde pues, al Plan General, en coherencia con tal principio, facilitar la ejecución de las actuaciones urbanísticas planificadas, estableciendo, entre otras determinaciones, el sistema de ejecución más adecuado a las características y capacidades de cada caso y del municipio.

Para la justificación del sistema público elegido para las referidas actuaciones urbanísticas, resulta conveniente y procedente poner de manifiesto aquellas características y circunstancias de índole socio-económico que concurren en el término municipal de San Andrés y Sauces y que directamente nos llevan en una primera aproximación a la selección de un sistema de ejecución pública, no solamente de estas actuaciones en sí, sino de cualquier otra que se prevea en este municipio.

San Andrés y Sauces ha perdido el 35% de su población en los últimos cuarenta y cinco años; manteniendo actualmente unos brutales niveles de envejecimiento; con una economía sustentada en las pensiones, los emolumentos funcionariales y las subvenciones del plátano; carente de un mínimo tejido industrial y con una constante expulsión de la población joven cuando alcanzan un cierto nivel de cualificación.

La demanda inmobiliaria es inexistente en la última década y la superficie edificada en igual periodo es meramente anecdótica.

El modelo de desarrollo socioeconómico adoptado por el Ayuntamiento se basa fundamentalmente y en primer lugar, en una moderada incorporación de la actividad turística, apoyada principalmente en la estrategia de ordenación planteada para el tramo litoral entre San Andrés y Puerto Espíndola; en segundo lugar en el fomento del sector servicios, en especial las vinculadas al comercio, a la restauración y a los servicios turísticos, localizados en las áreas de centralidad de Los Sauces y San Andrés; y por último, en la captación de población residente mediante la mejora de las condiciones de vida y la prestación de buenos servicios. Todo ello, manteniendo y mejorando si cabe, la economía vinculada a las actividades primarias: agricultura, ganadería, recursos forestales, artesanía, etc.

Dicho modelo de desarrollo constituye la sustentación básica del modelo de ordenación urbanística municipal incorporado al Plan General, cuya ejecución, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas, ha de realizarse desde las instancias públicas. Plantear actuaciones urbanísticas de ejecución privada en la actual situación por la que atraviesa San Andrés y Sauces, no resulta factible, ni conveniente, ni procedente.

En base a lo cual, el planeamiento general ha adoptado el criterio de que sea la administración pública, fundamentalmente la municipal, la que lidere y asuma la responsabilidad y protagonismo en la ejecución de las previsiones de la nueva ordenación urbanística.

1.4.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.									
Ámbito SUCU			Superficie Total ÁMBITO m ² s	Coef. Edif. m ² c/m ² s	Superficie Edificable Total m ²	Desnsidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda.	Aprov. Medio Uda/m ² s
SUNCU-1.1 Ámbito Macho Durmiente	(R)	UA.1.1	18.278	1,27	23.161,67	61	112	20.053,56	1,097
SUNCU-1.2 Ámbito El Barranquito	(R)	UA.1.2	8.823	1,53	13.477,28	80	71	8.474,64	0,961
SUNCU-2.1 Ámbito San Andrés	(R)	UA.2.1	23.249	0,90	20.944,38	40	92	22.808,43	0,981
TOTAL			50.350		57.583,33		275	51.336,63	

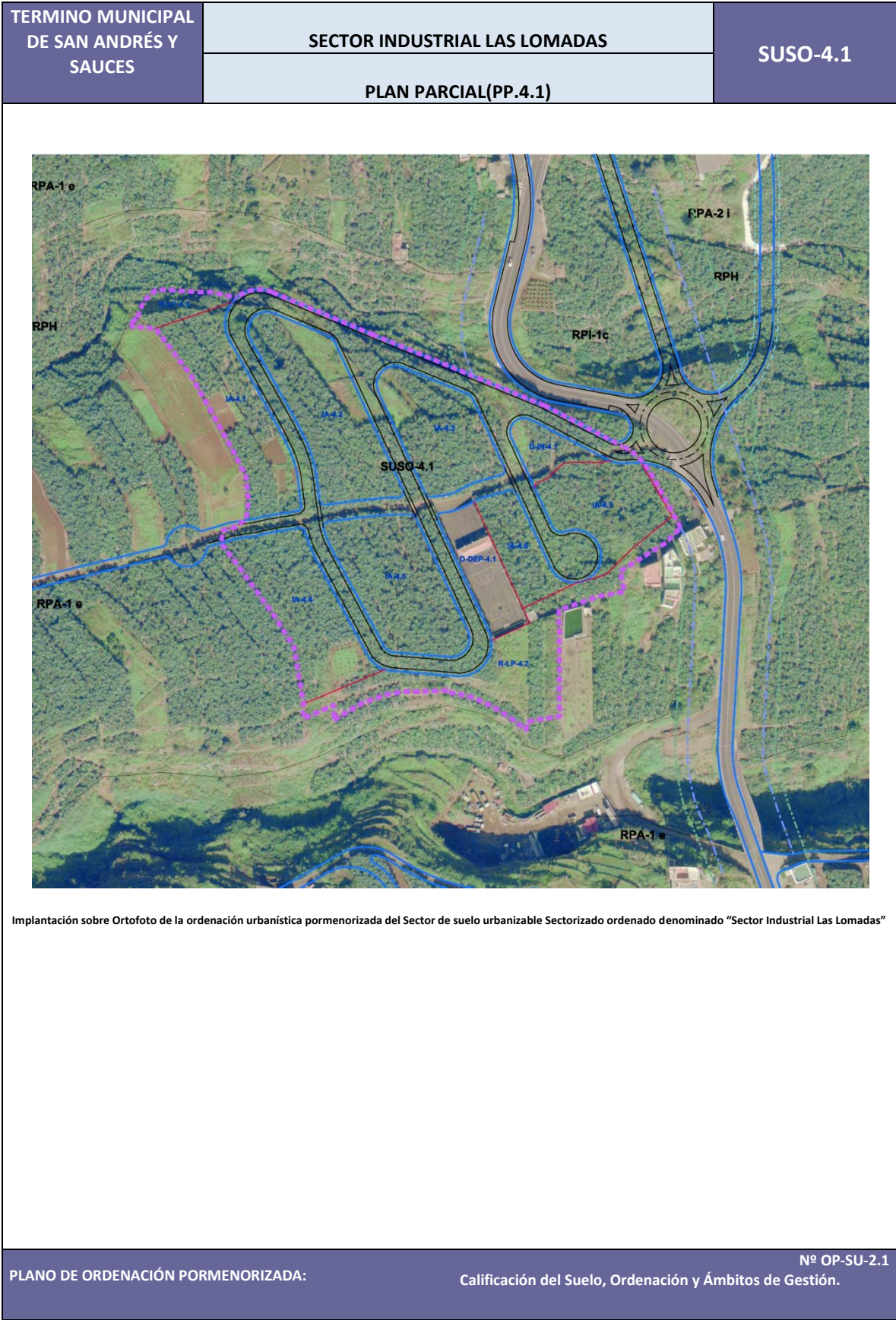
Uda Unidades de aprovechamiento
M²c Metro cuadrado edificado
M²s Metro cuadrado suelo
Usos Globales: (R) : Residencial (I) : Industrial (E) : Equipamiento

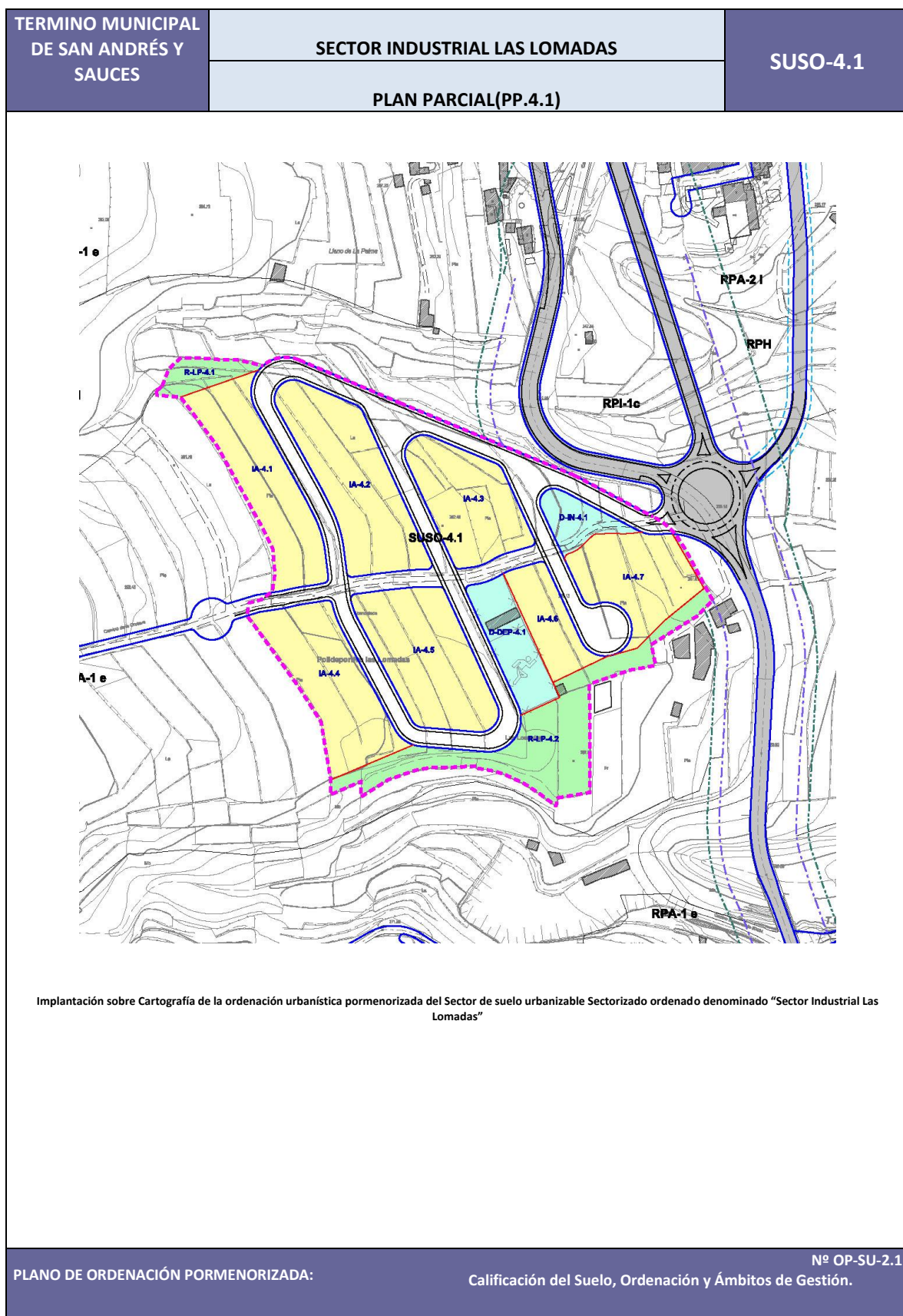
2.- ÁMBITOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANIZABLE

2.1.- ORDENACIÓN INCORPORADA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

Ámbitos de Ordenación.

SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	TRAMITACIÓN
SUSO-4.1	SECTOR INDUSTRIAL LAS LOMADAS	Incorporada al PGO	PUBLICO COOPERACIÓN.





SAN ANDRÉS Y SAUCES	SECTOR INDUSTRIAL LAS LOMADAS	SUSO-4.1
	PLAN PARCIAL (PP.4.1)	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-4.1
--------------------------------------	---

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	m ² s	46.414
Superficie del Sistema General incluido en el ámbito: (*)	m ² s	
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	m ² s	

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	m ² c/m ² s	0,67
Superficie Edificable Total:	m ² c	31.326,78
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	UDA/m ² s	1,050
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	UDA	48.747,60
Coefficiente de Homogenización:		

Uso principal:	Industrial
Usos Compatibles:	Titulo 3 Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada
Densidad de viviendas/hectáreas:	
Número máximo de viviendas:	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO-COOPERACIÓN.
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

SAN ANDRÉS Y SAUCES			SUSO-4.1 SECTOR INDUSTRIAL LAS LOMADAS										SUP. SECTOR =46.106 m²		SUSO-4.1	
			ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCORPORADA EQUIPAMIENTO										COEF. EDIFC. BRUTA = 0,67 M²C/M²S			
													EDIF. BRUTA= 46,106 M²S x 0,67M²c/M²s =31.026,47 m²C.			
CODIGO MANZANA	USOS	TIPOL. EDIF.	Nº PLS.	SUP. NETA MANZANA (m²Suelo)	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	COEF. EDIF. M²C/M²S	SUP. EDIFI. (m²C.)	COEFICIENTES					APROV. GLOBAL (Uda)	APROV. MEDIO UDA/M²S	Nº VDAS. (mód./vda)	DENSIDAD (Nº vdas/Ha)
								USO	TIPO	LOC.	ALT.	CRP.				
SISTEMA LUCRATIVO																
IA-4.1	INDUSTRIAL	IA	2,5	4.288,42		1,20	5.146,10	1,20	0,95	1,30	1,05		8.007,85			
IA-4.2	INDUSTRIAL	IA	2,5	4.897,16		1,20	5.876,59	1,20	0,95	1,30	1,05		9.144,56			
IA-4.3	INDUSTRIAL	IA	2,5	3.439,27		1,20	4.127,12	1,20	0,95	1,30	1,05		6.422,22			
IA-4.4	INDUSTRIAL	IA	2,5	4.128,38		1,20	4.954,06	1,20	0,95	1,30	1,05		7.709,01			
IA-4.5	INDUSTRIAL	IA	2,5	4.482,79		1,20	5.379,35	1,20	0,95	1,30	1,05		8.370,80			
IA-4.6	INDUSTRIAL	IA	2,5	1.727,61		1,20	2.073,13	1,20	0,95	1,30	1,05		3.226,00			
IA-4.7	INDUSTRIAL	IA	2,5	3.142,02		1,20	3.770,42	1,20	0,95	1,30	1,05		5.867,16			
TOTAL PARCIAL				26.105,65	0,00		31.326,78						48.747,60	1,050		
SISTEMA DOTACIONAL																
E-DEP-4.1	DEPORTIVO		1	1.898,65												
D-IN-4.1	DOTACION DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS			1.033,84												
LP-4.1	AREA AJARDINADA			813,48												
LP-4.2	AREA AJARDINADA			4.689,36												
TOTAL PARCIAL				8.435,33			0,00									
SV.	SISTEMA VIARIO			11.873,02												
TOTAL (*)				46.414,00		0,67	31.326,78						48.747,60	1,050		

COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE SITUACION TERRITORIAL LAS LOMADAS. TRAVESÍA LP-1 (1,30)
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE USO INDUSTRIAL (1,20)
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA IA (0,95)
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN DE ALTURA EDIFICATORIA 2,5 P. (1,05)
EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 138 de la LSENPC

- Superficie de Suelo mínimo para Equipamientos (3% de la superficie total ordenada)

- Superficie de Suelo mínimo para Dotaciones (Superior al 1% de la superficie total ordenada)

1.392,42

464,14

- La Superficie de Espacios Libres Públicos (Superior al 10% de la superficie total ordenada)

4.641,40

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El Plan Insular, atendiendo a lo previsto en la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, y a la DOG. 134.2, delimita en San Andrés y Sauces un Área de Actividad Económica de ámbito municipal con la finalidad de resolver el déficit absoluto de este tipo de suelo en el Municipio, con objeto de resolver los graves problemas de implantación y de compatibilidad que históricamente se han producido tanto en los núcleos urbanos como en el medio rural, además de contribuir a la generación de empleo y la captación de actividades económicas de carácter artesanal, almacenes, talleres y pequeña industria no compatible con la residencia.

La ubicación y delimitación de esta área económica por el PIOLP es la planteada por el Ayuntamiento en el documento del PGO Aprobado Inicialmente, incorporándose en este documento su ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ordenación pormenorizada de este sector se recoge en la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, en la documentación de planos OP, en la Memoria de Ordenación y en la programación y Estudio Económico y Financiero del presente Plan General.

JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. CONDICIONES.

En la propuesta de ordenación se prevén **tres vías** de nueva apertura, transversalmente a la línea de pendiente del terreno, paralelas entre sí, en sentido Norte-Sur, cuya pendiente se sitúa en torno al 1%, así como otras **dos vías**, igualmente de nueva apertura, que discurren en sentido Este-Oeste. Dichas vías precisan superar necesariamente la pendiente del 6% por razones insuperables de orografía. La vía principal que constituye el límite norte del sector tiene una longitud de 240 m., con un desnivel de 26 metros, lo que arroja una pendiente media del 10%. La otra vía transversal más corta, tiene una longitud de 60 metros, con un desnivel de 6 metros, lo que arroja una pendiente media igual del 10%. Transversalmente sobre un camino agrícola existente se prevé una **vía peatonal** en la que se mantiene el trazado y características del mismo, con una pendiente del 10%.

Por tanto, dichas vías transversales, por insuperables razones de topografía, precisan superar el límite máximo del 6% establecido en la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Para la justificación de la misma hemos de recurrir a la exposición de motivos de la citada orden, en la que se introduce el concepto de “ajuste razonable”, definiéndolo como “... *las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida*”. Toda vez que las referidas calles transversales, conectan las tres vías paralelas en las que se apoyan las edificaciones del Sector Industrial, planteándose una separación entre ambas derivadas de la disponibilidad de suelo y de una racional solución urbanística, parece lo razonable que se acceda a la dispensa prevista considerándola como una cuestión insuperable.

Respecto al cumplimiento de la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**, se cumplen las condiciones de anchura de las aceras, debiendo incorporarse al correspondiente proyecto de urbanización, un Anejo justificativo del cumplimiento de la referida normativa.

CONDICIONES AMBIENTALES:

- En el proyecto de urbanización se habrá de prever el ajardinamiento de la unidad de zona LP-4.2 mediante vegetación arbustiva de porte, con la máxima densidad posible, empleando preferentemente especies autóctonas adecuadas al piso climático donde se sitúa.

- En la unidad de zona LP-4.1, situada en el punto más alto de los terrenos, se habrá de prever en el proyecto de urbanización la formación de un pequeño bosque de arbustos de mediano porte, utilizando preferentemente especies autóctonas adecuadas al piso bioclimático donde se sitúa.
- Para la edificación de las unidades de zona IA-4.7 y D-IN-4.1, que dan frente a la carretera LP-1, habrá de presentarse al Ayuntamiento un estudio infográfico previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras al objeto de comprobar la idoneidad de la solución propuesta desde el punto de vista de su integración paisajística.
- El proyecto de urbanización deberá venir acompañado por un estudio infográfico de la implantación de la urbanización y de los volúmenes edificatorios en el enclave territorial, realizado de modo tal que permita la valoración de la integración paisajística desde las distintas visuales. El mismo estudio comprenderá un análisis respecto a la integración cromática de los volúmenes edificados.
- No se admiten actividades industriales que rebasen los niveles de emisión recomendados y en ningún caso los límites más exigentes entre los fijados por la Normativa Sectorial de cualquier administración, europea, nacional o autonómica, para cada tipo de contaminante.
- En la fase de avance y estudio de la ordenación pormenorizada se habrá de incorporar estudios básicos de contaminación de acústica, de emisión de sustancias a la atmósfera, que incidan en la calidad atmosférica, y de protección lumínica.
- La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.
- En la vía prevista que limita el sector por el Norte, el proyecto de urbanización habrá de prever alcorques cada 10 metros, preparados para albergar árboles de porte y gran copa de modo tal que se conforme una barrera vegetal en la visión de la actuación industrial desde el norte y desde la carretera LP-1. Y en la unidad de zona LP-4.1, situada en el punto más alto de los terrenos, se habrá de prever en el proyecto de urbanización la formación de una pantalla vegetal, mediante arbustos de mediano porte.
- Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno. Para ello se deberá realizar estudios infográficos, con el objetivo de poder valorar la idoneidad o no de la solución propuesta e integración cromática, y todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas.
- El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno, para asegurar la máxima mimetización.
- Deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.
- Se deberán realizar estudios previos, de contaminación acústica, y emisión de sustancias a la atmósfera, así como establecer medidas de protección para minimizar el impacto sobre la población y fauna. No obstante, atendiendo a la proximidad a los Asentamientos Rurales de Verada Lomadas (RAR-2.1), La Orotava (RAR-2.3), San Pedro-Llano del Pino (RAR-2.4) y Bermúdez (RAR-2.5), no se admiten aquellos usos industriales generadores de emisiones que por su insalubridad y nocividad para la salud humana requieran medidas correctoras de filtrado, tales como las plantas de producción de aglomerado asfáltico.

- La tierra vegetal que se extraiga, deberá acumularse (acúmulos no mayores a 2-3m), para su reutilización en otras áreas agrícolas.
- Las especies datadas según el Banco de Datos de Biodiversidad, no han sido identificadas en el área objeto de estudio en nidificación, y sólo han sido observadas algunas de ellas en sobrevuelo, que, por las proximidades a zona de barranco, suponemos su nidificación en esas áreas más naturales, no obstante, se propone como medidas a tener en cuenta:
 - Donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
 - Se respetará la integridad de la vegetación, especialmente cuando esté constituida por especies incluidas en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.
 - Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
 - Como las especies datadas son avícolas, se deberá evitar las actuaciones en época de cría y reproducción.
 - Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
 - Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.
- En concordancia con el Art. 255.5 del PIOLP, se deberá hacer uso de instalaciones necesarias que permitan la reutilización de aguas residuales y pluviales, como mínimo para riego y mantenimiento de áreas ajardinadas, asimismo, habrán de preverse en los proyectos de las edificaciones infraestructuras de producción energética, fundamentalmente con paneles fotovoltaicos o placas solares ACS u otros medios, no pudiendo emplazarse en el suelo, ni ocupando las zonas ajardinadas.
- En el proyecto de urbanización y en los de edificación, se deberá minimizar los movimientos de tierra y la presencia de muros de contención de gran porte, que en todo caso no deberán superar los 4 metros de altura, debiéndose escalonar cuando se precisen alturas superiores por razones topográficas.
- A los efectos de amortiguar el impacto paisajístico de las edificaciones, y fundamentalmente de aquellas que presenten mayor exposición visual desde la carretera LP-1, se deberá recurrir a la fragmentación de volúmenes, limitándose en esa zona la altura de los volúmenes situados en un primer plano a una planta.
- Las zonas de aparcamientos se localizarán preferentemente en las proximidades de los accesos, minimizándose su impacto visual mediante la utilización de pantallas vegetales.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN.

Conforme al Art. 53.2 del RGE la elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada deberá motivarse en base a los criterios de preferencia establecidos en el Art. 205 de la LSENPC. Al respecto, en la legislación básica autonómica, con carácter de principio general, se mantiene una preferencia por el sistema de ejecución privada, y cuando por razones de “interés público” quede justificado, se podrá establecer el sistema de ejecución pública. En cuyo caso tendrá preferencia el sistema de cooperación.

Ha de quedar por tanto justificado en este PGO la elección de un sistema público de ejecución del Sector Urbanizable Industrial Las Lomadas (SUSO-4.1).

En primer lugar indicar que el “interés público”, coincidente en cierto modo con el “interés municipal”, radica en que se lleven a buen fin mediante su ejecución, y en los plazos programados, las previsiones recogidas en la ordenación urbanística que definitivamente resulte aprobada, en tanto las mismas, por su propia naturaleza, quedan revestidas del carácter de “interés público”.

Corresponde pues, al Plan General, en coherencia con tal principio, facilitar la ejecución de las actuaciones urbanísticas planificadas, estableciendo, entre otras determinaciones, el sistema de ejecución más adecuado a las características y capacidades de cada caso y del municipio.

Para la justificación del sistema público elegido para las referidas actuaciones urbanísticas, resulta conveniente y procedente poner de manifiesto aquellas características y circunstancias de índole socio-económico que concurren en el término municipal de San Andrés y Sauces y que directamente nos llevan en una primera aproximación a la selección de un sistema de ejecución público, no solamente de estas actuaciones en sí, sino de cualquier otra que se prevea en este municipio.

San Andrés y Sauces ha perdido el 35% de su población en los últimos cuarenta y cinco años; manteniendo actualmente unos brutales niveles de envejecimiento; con una economía sustentada en las pensiones, los emolumentos funcionariales y las subvenciones del plátano; carente de un mínimo tejido industrial y con una constante expulsión de la población joven cuando alcanzan un cierto nivel de cualificación.

La demanda inmobiliaria es inexistente en la última década y la superficie edificada en igual periodo es meramente anecdótica.

El modelo de desarrollo socioeconómico adoptado por el Ayuntamiento se basa fundamentalmente y en primer lugar, en una moderada incorporación de la actividad turística, apoyada principalmente en la estrategia de ordenación planteada para el tramo litoral entre San Andrés y Puerto Espíndola; en segundo lugar en el fomento del sector servicios, en especial las vinculadas al comercio, a la restauración y a los servicios turísticos, localizados en las áreas de centralidad de Los Sauces y San Andrés; y por último, en la captación de población residente mediante la mejora de las condiciones de vida y la prestación de buenos servicios. Todo ello, manteniendo y mejorando si cabe, la economía vinculada a las actividades primarias: agricultura, ganadería, recursos forestales, artesanía, etc.

Dicho modelo de desarrollo constituye la sustentación básica del modelo de ordenación urbanística municipal incorporado al Plan General, cuya ejecución, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas, ha de realizarse desde las instancias públicas. Plantear actuaciones urbanísticas de ejecución privada en la actual situación por la que atraviesa San Andrés y Sauces, no resulta factible, ni conveniente, ni procedente.

En base a lo cual, el planeamiento general ha adoptado el criterio de que sea la administración pública, fundamentalmente la municipal, la que lidere y asuma la responsabilidad y protagonismo en la ejecución de las previsiones de la nueva ordenación urbanística.

2.2.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS.								
Ámbito SUCU		Superficie Total ÁMBITO m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Superficie Edificable Total m²	Desnsidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda.	Aprov. Medio Uda/m²s
SUSO-4.1 Sector Industrial Las Lomadas	(I)	46.414	0,67	31.326,78			48.747,60	1,050
TOTAL		46.414		31.326,78			48.747,60	1,050

Uda Unidades de aprovechamiento
M²c Metro cuadrado edificado
M²s Metro cuadrado suelo
Usos Globales: (R) : Residencial (I): Industrial (E): Equipamiento

2.3.- ORDENACIÓN REMITIDA.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO.

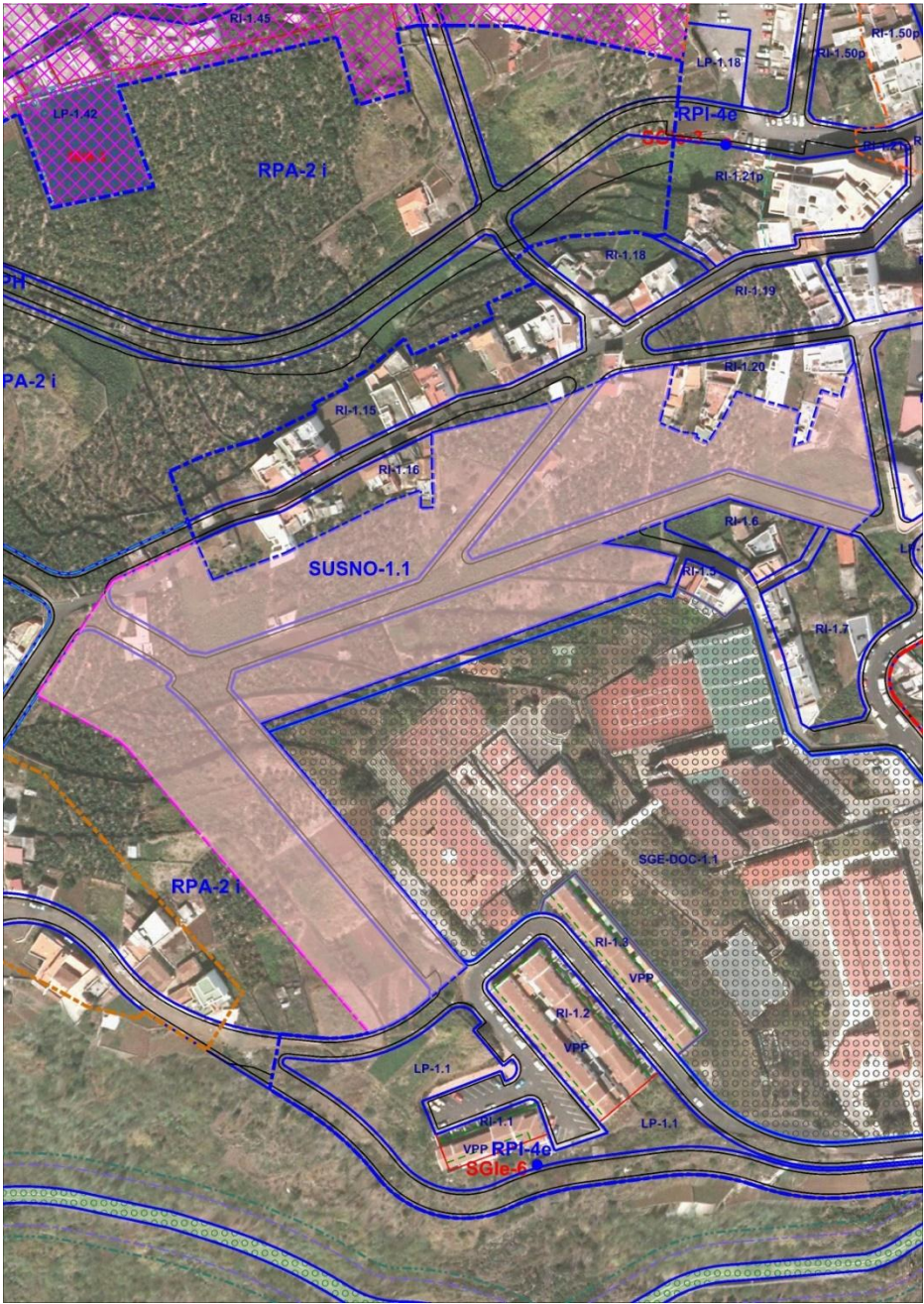
Ámbitos de Ordenación.

RESIDENCIAL			
SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	SISTEMA DE EJECUCIÓN.
SUSNO-1.1	Sector Ensanche Oeste-Los Sauces	PLAN PARCIAL 1.1	PUBLICO-COOPERACIÓN
SUSNO-2.1	Sector Ensanche San Andrés	PLAN PARCIAL 2.1	PRIVADO.

SAN ANDRÉS Y
SAUCES.

SUSNO-1.1
SECTOR ENSANCHE OESTE- LOS SAUCES
SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO-COOPERACIÓN.

SUSNO-1.1



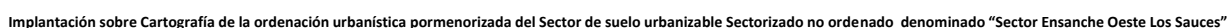
Implantación sobre Ortofoto de la ordenación urbanística pormenorizada del Sector de suelo urbanizable Sectorizado no ordenado denominado "Sector Ensanche Oeste Los Sauces"

Nº OP-SU-1A.1

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

SUSNO-1.1



Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.

Nº OP-SU-1A.1

SAN ANDRÉS Y SAUCES	SECTOR ENSANCHE OESTE-LOS SAUCES PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PP-1.1) SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO DE COOPERACIÓN.	SUSNO-1.1 (R)
---------------------	---	-----------------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-1.1:	22.180,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	22.180,00 m²S

Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	1,20 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total (Incluyendo Dotaciones Públicas):	26.616,00 m ² C
Superficie Edificable Lucrativa (Excluyendo Dotaciones Públicas):	26.172,40 m ² C
Superficie Edificable Mínima (Destinada a Dotaciones Públicas): 2%	443,60 m ² c
Superficie Edificable Máxima Residencial: 90% s/ Sup. Edif. Lucrativa	23.555,16 m ² C
Superficie Edificable Mínima Comercial y Otros Usos en P.B.:	2.617,24 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	1,044 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	21.325,74 Uda

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Com+Ofic+Equipo
Densidad de Viviendas/Hectareas:	90
Número máximo de Viviendas:	200
Tipología Edificatoria Admisible:	RI Y RAB
Altura máxima de la edificación:	3 y 4 PLANTAS
Superficie Edificable destinada a VPO (75%)	17.666,37 m²C
Superficie Edificable Media/Vda.	118,00 m²C

Coefficiente de Uso: Residencial	1,00
Coefficiente de Tipología Edificatoria: (RI)	0,90 (*)
Coefficiente de Tipología Edificatoria: (RAB)	1,00 (*)
Coefficiente de Tipología Edificatoria (0,10 x 0,90) + (0,90x1,00)	0,99 (*)
Coefficiente de Altura de Edificación: 3 P	1,00 (**)
Coefficiente de Altura de Edificación: 4 P.	0,90 (**)
Coefficiente de altura de edificación (0,50 x 1,00) + (0,50 x 0,90)	0,95 (**)
Coefficiente de Régimen de Protección Pública (para una reserva del 30 %)	0,80
Coefficiente de Situación: (Los Sauces-Casco)	1,00
Número de aparcamientos máximos al aire libre anexos a la red viaria.....	1 plaza/Vda.

(*) Se considera que el 90% del Aprovechamiento Residencial se desarrolla en RAB y el 10% en RI

(*) Se considera que el 50% de la edificabilidad se desarrolla en 3 Plantas de Altura y en 4 Plantas el otro 50%

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

- El Nº de viviendas asignado a este Sector tiene carácter meramente indicativo, realizándose fundamentalmente para la determinación de la población máxima de acogida en el Suelo Urbanizable Residencial.

$$A.M. = \frac{(0,25 (26.172,40 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,95 \times 1,00) + 0,75 (26.172,40 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,00) + (2.617,24 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00))}{22.180,00} = 1,044$$

Se habrá de destinar al menos el 75% del aprovechamiento residencial del sector a viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO - COOPERACION
PLAZOS	PRIMER CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por este PGO en la programación de las actuaciones ha sido priorizar las intervenciones de consolidación de las tramas urbanas, tanto de Los Sauces como de San Andrés, mediante los dos ámbitos SUNCU previstos, posponiendo las de ensanche de ambos núcleos. Por otra parte, es recomendable graduar la oferta del suelo residencial, y concretamente, el destinado a viviendas de promoción pública, en función de la demanda previsible. Estas razones, además de la dinámica socioeconómica mantenida en el Municipio en las últimas décadas, nos llevan a programar la ejecución de este sector SUSNO-1.1 en el segundo cuatrienio.

El destino del 75% de Aprovechamiento Residencial previsto a VPP, los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, la garantía de su desarrollo para dar respuesta a la demanda de vivienda pública y su conexión con las infraestructuras municipales, justifican la ejecución pública por Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Se trata de un Sector previsto en su mayor parte para la construcción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública.
- El suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos se localizará preferentemente en la zona prevista para tal fin en las NN.SS. 92 vigentes.
- Se respetará básicamente los trazados viarios peatonales esquematizados en los planos de ordenación, si bien, podrán ser adaptados a la ordenación que resulte.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el Art. 138.1.A d) de la LSENPC, donde el 100 % de este suelo será para Espacio Libre Público, en tanto se considera suficientemente cubiertas las necesidades de Equipamiento y Dotaciones. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Conforme al Art. 10.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio), se habrá de destinar más del 30% de la edificabilidad residencial del PGO a viviendas adscritas a algún régimen de protección pública. Asimismo, conforme al Art. 137.1.B.d) de la LSENPC, habrán de adscribirse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, un mínimo del 20% del aprovechamiento total correspondiente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizable, no superando el 33% del mismo. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar el 75% de su edificabilidad residencial total a VPO.**
- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-1.1.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

En el Plan Parcial de Ordenación y en el proyecto de urbanización que lo desarrolle se habrá de prever un **“Anejo justificativo del cumplimiento de la normativa respecto a las condiciones de accesibilidad”** que han de tener los espacios públicos previstos en la ordenación urbanística, así como en el proyecto y en la ejecución de las obras de urbanización, especialmente la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

En el supuesto de que por razones insuperables de topografía fuera necesario superar la pendiente del 6% en los viales, habrá de justificarse en razón a que las soluciones constructivas comporten una carga desproporcionada o indebida, o bien requieran una solución irracional.

CONDICIONES AMBIENTALES:

El Plan Parcial del SUSNO-1.1 ha de concebirse como instrumento para la articulación y cocido de la trama urbana en la zona, así como para la rehabilitación urbana en términos de mejora de la imagen urbana y de la urbanización. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:

- La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
- La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
- La mejora de la morfología arquitectónica y social.
- La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
- La movilidad como factor determinante en la ordenación.
- La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
- La adecuada articulación entre el equipamiento docente y la trama urbana del ámbito de Los Sauces.
- La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.

Atendiendo a las condiciones de inserción paisajísticas de los núcleos urbanos establecidas en el Art. 84 de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector Ensanche Oeste-Los Sauces (PP-1.1):

- El Plan Parcial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de las calles y en especial de su encuentro con la trama urbana existente.
- Para las parcelas que limiten con suelo rústico, el Plan Parcial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Establecimiento de un espacio libre ineditado para uso de jardín en la zona de fondo de los solares que lindan directamente con suelo rústico, estableciéndose en la normativa la ordenación de introducir plantaciones y arbolados que favorezcan una mejor articulación con el medio rural circundante.
 - Los cerramientos y vallados de esos jardines posteriores o de fondo de solar anteriormente referidos habrán de presentar características similares a los existentes en el espacio rural próximo, definiendo definirse en el Plan Parcial los acabados, la altura en función de las características topográficas en cada caso, las alturas, etc.
 - La posibilidad de acceder desde la red viaria agrícola a las parcelas urbanas habrá de estudiarse en la propuesta de ordenación del Plan Parcial.

- Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, así como para los equipamientos, el Plan Parcial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Para los espacios públicos o equipamientos que se dispongan en el límite perimetral entre el suelo urbano y el suelo rústico, el Plan Parcial habrá de garantizar la permeabilidad paisajística, por lo que habrán de adoptarse soluciones abiertas.
 - El tratamiento de los espacios libres habrá de realizarse de modo tal que quede formalmente integrado con el medio rural con quien colinda.
 - Para los equipamientos perimetrales que requieran la introducción de volúmenes cerrados se habrá de prever soluciones de integración paisajística mediante la adecuación de zonas ajardinadas en la franja de contacto con el suelo rústico.
- El Plan Parcial deberá venir acompañado por un estudio infográfico de la implantación de la urbanización y de los volúmenes edificatorios en el enclave territorial, realizado de modo tal que permita la valoración de la integración paisajística desde las distintas visuales. El mismo estudio comprenderá un análisis respecto a la integración cromática de los volúmenes edificados.

La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.

Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno (vallados verdes), evitándose el uso de invernaderos.

Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.

El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.

El uso de cementos, deberá tratarse con colorante, de tal forma que se produzca una integración con el medio, reduciendo así el impacto paisajístico típico.

Deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.

La tierra vegetal que se extraiga deberá acumularse (acúmulos no mayores a 2-3m), para su reutilización en otras áreas agrícolas.

Las especies datadas según el Banco de Datos de Biodiversidad no han sido identificadas en el área objeto de estudio en nidificación, y sólo han sido observadas algunas de ellas en sobrevuelo, que, por las proximidades a zona de barranco (ladera norte del barranco Los Tilos), suponemos su nidificación en esas áreas más naturales, no obstante, se propone como medidas a tener en cuenta:

- Donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
- Se respetará la integridad de la vegetación, especialmente cuando esté constituida por especies incluidas en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.
- Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.

- Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
- Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN.

Conforme al Art. 53.2 del RGE la elección por el planeamiento de la ejecución pública o la ejecución privada deberá motivarse en base a los criterios de preferencia establecidos en el Art. 205 de la LSENPC. Al respecto, en la legislación básica autonómica, con carácter de principio general, se mantiene una preferencia por el sistema de ejecución privada, y cuando por razones de “interés público” quede justificado, se podrá establecer el sistema de ejecución pública. En cuyo caso tendrá preferencia el sistema de cooperación.

Ha de quedar por tanto justificado en este PGO la elección de un sistema público de ejecución del Sector Ensanche Oeste-Los Sauces (SUSNO-1.1).

En primer lugar indicar que el “interés público”, coincidente en cierto modo con el “interés municipal”, radica en que se lleven a buen fin mediante su ejecución, y en los plazos programados, las previsiones recogidas en la ordenación urbanística que definitivamente resulte aprobada, en tanto las mismas, por su propia naturaleza, quedan revestidas del carácter de “interés público”.

Corresponde pues, al Plan General, en coherencia con tal principio, facilitar la ejecución de las actuaciones urbanísticas planificadas, estableciendo, entre otras determinaciones, el sistema de ejecución más adecuado a las características y capacidades de cada caso y del municipio.

Para la justificación del sistema público elegido para las referidas actuaciones urbanísticas, resulta conveniente y procedente poner de manifiesto aquellas características y circunstancias de índole socio-económico que concurren en el término municipal de San Andrés y Sauces y que directamente nos llevan en una primera aproximación a la selección de un sistema de ejecución pública, no solamente de estas actuaciones en sí, sino de cualquier otra que se prevea en este municipio.

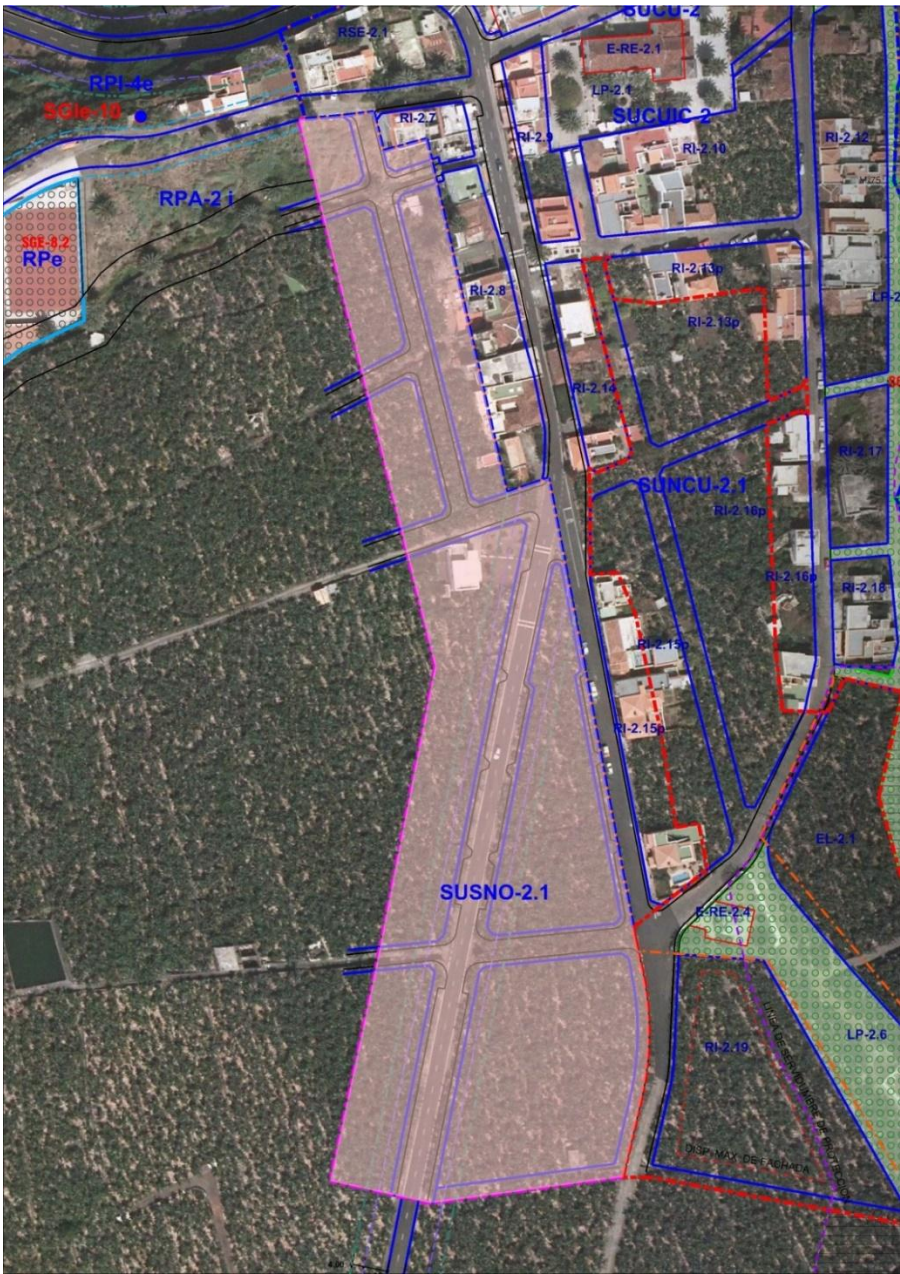
San Andrés y Sauces ha perdido el 35% de su población en los últimos cuarenta y cinco años; manteniendo actualmente unos brutales niveles de envejecimiento; con una economía sustentada en las pensiones, los emolumentos funcionariales y las subvenciones del plátano; carente de un mínimo tejido industrial y con una constante expulsión de la población joven cuando alcanzan un cierto nivel de cualificación.

La demanda inmobiliaria es inexistente en la última década y la superficie edificada en igual periodo es meramente anecdótica.

El modelo de desarrollo socioeconómico adoptado por el Ayuntamiento se basa fundamentalmente y en primer lugar, en una moderada incorporación de la actividad turística, apoyada principalmente en la estrategia de ordenación planteada para el tramo litoral entre San Andrés y Puerto Espíndola; en segundo lugar en el fomento del sector servicios, en especial las vinculadas al comercio, a la restauración y a los servicios turísticos, localizados en las áreas de centralidad de Los Sauces y San Andrés; y por último, en la captación de población residente mediante la mejora de las condiciones de vida y la prestación de buenos servicios. Todo ello, manteniendo y mejorando si cabe, la economía vinculada a las actividades primarias: agricultura, ganadería, recursos forestales, artesanía, etc.

Dicho modelo de desarrollo constituye la sustentación básica del modelo de ordenación urbanística municipal incorporado al Plan General, cuya ejecución, atendiendo a las circunstancias anteriormente descritas, ha de realizarse desde las instancias públicas. Plantear actuaciones urbanísticas de ejecución privada en la actual situación por la que atraviesa San Andrés y Sauces, no resulta factible, ni conveniente, ni procedente.

En base a lo cual, el planeamiento general ha adoptado el criterio de que sea la administración pública, fundamentalmente la municipal, la que lidere y asuma la responsabilidad y protagonismo en la ejecución de las previsiones de la nueva ordenación urbanística.

SAN ANDRÉS Y SAUCES.	SUSNO-2.1 SECTOR ENSANCHE SAN ANDRÉS SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO	SUSNO-2.1
		
Implantación sobre Ortofoto de la ordenación urbanística pormenorizada del Sector de suelo urbanizable Sectorizado no ordenado denominado "Sector Ensanche San Andrés"		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:	Calificación del Suelo, Ordenación y Ámbitos de Gestión.	Nº OP-SU-1A.1

SAN ANDRÉS Y SAUCES	SUSNO-2.1 SECTOR ENSANCHE SAN ANDRÉS PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PP-2.1) SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO	SUSNO-2.1 (R)
---------------------	--	------------------------

Clasificación / Categoría de Suelo:	Urbanizable Sectorizado No Ordenado
-------------------------------------	-------------------------------------

Superficie SUSNO-2.1:	21.975,00 m ² S
Superficie total de los Sistemas Generales adscritos al sector	0,00 m ² S
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM (1)	21.975,00 m²S

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,84 m ² C/m ² S
Superficie Edificable Total (Incluyendo Dotaciones Públicas):	18.459,00 m ² C
Superficie Edificable Lucrativa (Excluyendo Dotaciones Públicas):	18.019,50 m ² C
Superficie Edificable Mínima (Destinada a Dotaciones Públicas): 2%	439,50 m ² c
Superficie Edificable Máxima Residencial: 60% s/ Sup. Edif. Lucrativa.	10.811,70 m ² C
Superficie Edificable Mínima Comercial y Otros Usos en P.B.:	7.207,80 m ² C
Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector:	0,942 Uda/m ²
Aprovechamiento Urbanístico Global del Sector:	16.177,01 Uda

Uso principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Comercial
Densidad de Viviendas/Hectareas:	60
Número máximo de Viviendas:	132
Tipología Edificatoria Admisible:	RI
Altura máxima de la edificación:	2 PLANTAS
Superficie Edificable destinada a VPO (60% s/ SUP. ED.RES.)	6.487,02 m ² C
Superficie Edificable Media/Vda.	82,00 m ² C

Coeficiente de Uso: Residencial	1,00
Coeficiente de Tipología Edificatoria: (RI)	0,90
Coeficiente de Altura de Edificación: 2 P Y 3 PLANTAS	1,05
Coeficiente de Régimen de Protección Pública:	0,80
Coeficiente de Situación: (San Andrés ensanche)	0,95
Número de aparcamientos máximos al aire libre anexos a la red viaria.....	1 plaza/Vda.

AM: Aprovechamiento Medio

Uda: Unidades de Aprovechamiento

SG: Sistema General

- El N° de viviendas asignado a este Sector tiene carácter meramente indicativo, realizándose fundamentalmente para la determinación de la población máxima de acogida en el Suelo Urbanizable Residencial .

$$A.M. = \frac{((0,60 * 19.338,00 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 0,95 * 0,8) + (0,40 * 19.338,00 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 0,95) + (7.735,20 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 0,95))}{21.975,00} = 0,942$$

Se habrá de destinar al menos el 60% del aprovechamiento residencial del sector a viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	SEGUNDO CUATRIENIO. Como máximo para la presentación del instrumento de gestión urbanística, a partir de la aprobación definitiva del PGO.

CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y FIJACIÓN DEL SISTEMA EN LOS SECTORES SUSNO

El criterio adoptado por este PGO en la programación de las actuaciones ha sido priorizar las intervenciones de consolidación de las tramas urbanas, tanto de Los Sauces como de San Andrés, mediante los dos ámbitos SUNCU previstos, posponiendo las de ensanche de ambos núcleos. Por otra parte, es recomendable graduar la oferta del suelo residencial, y concretamente, el destinado a viviendas de promoción pública, en función de la demanda previsible. Estas razones, además de la dinámica socioeconómica mantenida en el Municipio en las últimas décadas, nos llevan a programar la ejecución de este sector SUSNO-2.1 en el segundo cuatrienio.

El destino del 40% de Aprovechamiento Residencial previsto a VPP, los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, la garantía de su desarrollo para dar respuesta a la demanda de vivienda pública y su conexión con las infraestructuras municipales, justifican la ejecución pública por Cooperación.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL

- La formulación y desarrollo del Plan Parcial correspondiente al Sector Urbanizable “Ensanche San Andrés” (SUSNO-2.1), se habrá de llevar a cabo con anterioridad al inicio de la redacción del Plan Especial de Protección y Ordenación del Ámbito de Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural en el ámbito de San Andrés SUCU_C-2 (PEPO-2), que podrá introducir nuevas determinaciones en su condición en su entorno inmediato a la delimitación del Conjunto Histórico de la Villa de San Andrés y su área de influencia, de forma coordinada.
- El suelo de cesión obligatoria y gratuita correspondiente a los Espacios Libres Públicos se localizará en la zona de servidumbre de costas, debiendo incorporar necesariamente la zona delimitada entre la Ermita y Plaza de San Sebastián y el antiguo Cementerio de San Andrés.
- Conforme a lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. En tal sentido, la ordenación que se proponga deberá garantizar una distribución homogénea de los volúmenes atendiendo a su entorno y la configuración de la zona, con una disposición y altura de las edificaciones de forma armónica con el entorno que no limite el campo visual hacia el litoral, ni rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva marítima.
- Se respetará básicamente los trazados viarios peatonales esquematizados en los planos de ordenación, si bien, podrán ser adaptados a la ordenación que resulte.
- Se incorporará a la documentación del Plan Parcial un estudio de implantación infográfica real que permita valorar la integración paisajística de la propuesta de ordenación.
- Las superficies de las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos cumplirán con lo estipulado en el art. Art. 138.1.A d) de la LSENPC, donde el 75 % de este suelo será para Espacio Libre Público y el 25% para Equipamiento y Dotaciones. Además, el 10 % del aprovechamiento urbanístico (en parcelas urbanizadas) del sector será de cesión obligatoria y gratuita, al igual que las reservas de suelo para Espacio Libre Público y Dotaciones.
- Conforme al Art. 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, mediante el cual se modifica el Art. 27.1 de la Ley 2/2003 de Viviendas de Canarias (Modificada a su vez por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, los Planes Generales deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta inscripción no podrá ser

inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Teniendo en cuenta los condicionantes de ordenación expresados en el apartado 3.1.2 de la Memoria de Ordenación, **este Sector habrá de destinar el 60% de su edificabilidad residencial total a VPO.**

- La exigencia anterior de destinar un % mínimo del aprovechamiento del sector a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública, se cumple con carácter global en este Plan General, es decir, sobre la edificabilidad total de los sectores urbanizables, cuya justificación se realiza en el apartado 3.1.3. de la Memoria de Ordenación.
- Se prohíbe la introducción del uso turístico dentro del sector SUSNO-2.1.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

En el Plan Parcial de Ordenación y en el proyecto de urbanización que lo desarrolle se habrá de prever un **“Anejo justificativo del cumplimiento de la normativa respecto a las condiciones de accesibilidad”** que han de tener los espacios públicos previstos en la ordenación urbanística, así como en el proyecto y en la ejecución de las obras de urbanización, especialmente la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la Normativa autonómica de aplicación, constituida por la **Ley 8/1995, de 6 de abril**, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, el **Decreto 227/1997**, de 18 de Septiembre, por el que se aprueba el **Reglamento** de la Ley 8/1995, y su posterior **modificación** mediante el **Decreto 148/2001, de 9 de Julio**.

En el supuesto de que por razones insuperables de topografía fuera necesario superar la pendiente del 6% en los viales, habrá de justificarse en razón a que las soluciones constructivas comporten una carga desproporcionada o indebida, o bien requieran una solución irracional.

CONDICIONES AMBIENTALES:

El Plan Parcial del SUSNO-2.1 ha de concebirse como instrumento para la articulación y cocido de la trama urbana en la zona, así como para la rehabilitación urbana en términos de mejora de la imagen urbana y de la urbanización. Para tal fin habrá de formularse en base a los siguientes criterios ambientales:

- El mantenimiento de la imagen del núcleo de San Andrés como conjunto histórico.
- La continuidad y fluidez del espacio urbano delimitado.
- La previsión de la mayor superficie de uso peatonal.
- La mejora de la morfología arquitectónica y social.
- La solución a los aparcamientos y al tráfico rodado.
- La movilidad como factor determinante en la ordenación.
- La creación de espacios incentivadores de las relaciones sociales y colectivas.
- La reserva de suelo para la reubicación del equipamiento docente.
- La comprensión del espacio urbano no solamente como forma arquitectónica sino como soporte de la base económica y la realidad social, con aspiración de obtener un adecuado equilibrio dinámico entre ambos factores.

Atendiendo a las condiciones de inserción paisajísticas de los núcleos urbanos establecidas en el Art. 84 de la Normativa del PIOLP, se establecen las siguientes medidas y condiciones que han de ser incorporadas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector Ensanche San Andrés (PP-2.1):

- El Plan Parcial habrá de realizar un tratamiento pormenorizado de las calles y en especial de su encuentro con la trama urbana existente.
- Para las parcelas que limiten con suelo rústico, el Plan Parcial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Establecimiento de un espacio libre ineditado para uso de jardín en la zona de fondo de los solares que lindan directamente con suelo rústico, estableciéndose en la normativa la ordenación de introducir plantaciones y arbolados que favorezcan una mejor articulación con el medio rural circundante.
 - Los cerramientos y vallados de esos jardines posteriores o de fondo de solar anteriormente referidos habrán de presentar características similares a los existentes en el espacio rural próximo, definiendo definirse en el Plan Parcial los acabados, la altura en función de las características topográficas en cada caso, las alturas, etc.
 - La posibilidad de acceder desde la red viaria agrícola a las parcelas urbanas habrá de estudiarse en la propuesta de ordenación del Plan Parcial.
- Para los espacios públicos de plazas, parques y jardines, así como para los equipamientos, el Plan Parcial habrá de establecer entre otras, las siguientes condiciones:
 - Para los espacios públicos o equipamientos que se dispongan en el límite perimetral entre el suelo urbano y el suelo rústico, el Plan Parcial habrá de garantizar la permeabilidad paisajística, por lo que habrán de adoptarse soluciones abiertas.
 - El tratamiento de los espacios libres habrá de realizarse de modo tal que quede formalmente integrado con el medio rural con quien colinda.
 - Para los equipamientos perimetrales que requieran la introducción de volúmenes cerrados se habrá de prever soluciones de integración paisajística mediante la adecuación de zonas ajardinadas en la franja de contacto con el suelo rústico.
- El Plan Parcial deberá venir acompañado por un estudio infográfico de la implantación de la urbanización y de los volúmenes edificatorios en el enclave territorial, realizado de modo tal que permita la valoración de la integración paisajística desde las distintas visuales. El mismo estudio comprenderá un análisis respecto a la integración cromática de los volúmenes edificados.

La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático en el que se encuentre.

En las zonas de contacto con suelo rústico, se adecuarán zonas ajardinadas, que permitan una mejor integración paisajística, al igual que los espacios libres.

Se debe minimizar el impacto paisajístico, con una homogeneidad de estructuras, y una colorimetría que permita la mimetización con el entorno. Para ello se deberá proceder con estudios infográficos que permitan valorar esa integración paisajística y cromática con el entorno.

Todas las canalizaciones (agua, luz, depuración, telecomunicaciones etc.) deberán ir soterradas, o cubiertas de piedra basáltica, para que se mimetice con el medio.

El material usado para las distintas reparaciones que se lleven a cabo, deberán ser del entorno.

El uso de cementos, deberá tratarse con colorante, de tal forma que se produzca una integración con el medio, reduciendo así el impacto paisajístico típico.

Deberán tener resuelto el sistema de vertido de sus aguas residuales en la forma técnicamente posible que evite la contaminación del medio.

La tierra vegetal que se extraiga deberá acumularse (acúmulos no mayores a 2-3m), para su reutilización en otras áreas agrícolas.

Las especies datadas según el Banco de Datos de Biodiversidad, no han sido identificadas en el área objeto de estudio; debido al tamaño de las cuadrículas de 500x500m, el mujo amarillo, Gelidio rojo y negro, no están en el área de actuación, la helecha (*Christella dentata*), debido al grado de antropización (fincas de plataneras), no está presente, y en cuanto al murciélago rabudo, se prevé que críe fuera del área de estudio, debido a la proximidad de barranco, y zonas menos antropizadas, no obstante, se deberá establecer como medidas preventivas que:

- Donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, se deberá respetar la época de cría y reproducción para la ejecución de las obras, y plantear las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del hábitat; habrá que coordinar con la administración competente medidas específicas para dichas especies, acorde a las exigencias de la normativa que las engloben, así como los planes de recuperación, planes de gestión, etc. que las recojan.
- Se respetará la integridad de la vegetación, especialmente cuando esté constituida por especies incluidas en los catálogos de protección y, fundamentalmente, en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Para el arranque, recogida y corte de algún ejemplar se considerará lo que determine la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Plan Forestal de Canarias y el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la Consejería de Medio Ambiente.
- Durante la fase de construcción se deberán tomar medidas para evitar la contaminación atmosférica (polvo en suspensión), y minimizar los ruidos emitidos por las máquinas.
- Evitar el uso de fitosanitarios en el medio.
- Se deberá contar con un plan de gestión de residuos, que evite en todo momento, la existencia de acúmulos incontrolados.

2.4.- CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS.

CUADRO RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS.								
Ámbito SUCU		Superficie Total ÁMBITO m²s	Coef. Edif. m²c/m²s	Superficie Edificable Total m²	Desnsidad Viv/Ha	Nº Total de Viviendas	Aprov. Global Uda.	Aprov. Medio Uda/m²s
SUSNO-1.1 Sector Ensanche Oeste-Los Salones	(R)	22.180	1,20	26.172,40	90	200	21.325,74	1,044
SUSNO-2.1. Sector Ensanche San Andrés	(R)	21.975	0,90	19.338,00	60	132	17.360,69	1,011
TOTAL		44.155		45.510,40		332	38.686,43	

Uda Unidades de aprovechamiento
M²c Metro cuadrado edificado
M²s Metro cuadrado suelo
Usos Globales: (R) : Residencial (I) : Industrial (E) : Equipamiento

