

REVISIÓN

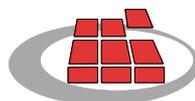
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



CONSEJERÍA DE  
MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL



CABILDO INSULAR  
DE TENERIFE



GESPLAN



AYUNTAMIENTO DE  
CANDELARIA

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA-TEXTO REFUNDIDO  
ADAPTACIÓN A LA LEY DE DIRECTRICES

## 6. MEMORIA DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2.006

ESTUDIO LUENGO S.L. 

**REVISIÓN  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA**

**ORGANISMOS PROMOTORES**



DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA  
TEXTO REFUNDIDO

**MEMORIA DE ORDENACIÓN  
6**

**REDACCIÓN**

**ESTUDIO LUENGO, S.L.**



**SANTA CRUZ DE TENERIFE  
NOVIEMBRE 2006**

**EQUIPO REDACTOR  
ESTUDIO LUENGO, S.L.**

**ARQUITECTOS**

HUGO LUENGO BARRETO  
ALBERTO LUENGO BARRETO  
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

**ARQUITECTOS COLABORADORES**

BELÉN LEÓN ARVELO  
GUMERSINDO TRUJILLO DOMÍNGUEZ  
PETER PAULI

**CONTENIDOS AMBIENTALES**

**NATURA Consultoría y Gestión, S.L.**

JOSÉ MARÍA GARRIDO LÓPEZ, Abogado  
JAVIER DIAZ REIXA SUAREZ, Abogado  
CARLOS DIAZ RIVERO, Economista  
RAFAEL PAREDES GIL, Biólogo  
RICARDO MESA COELLO, Botánico

**COLABORADORES**

JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante  
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante  
FCO. JAVIER RIBERO BARBERÁN, Delineante  
JOSE ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante  
DAVID EFRÉN SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, Delineante  
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración  
AIRAM RAYCO DÍAZ COUTO, Administración

**CARTOGRAFIA BASE**

GRAFCAN

**DIRECCIÓN**

Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Ofic  
38006 S/C de Tenerife  
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23  
CIF B 38313839  
[E mail: urbanismo@eluengo.com](mailto:urbanismo@eluengo.com)

## REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA

### ÍNDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL:

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.
3. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS
4. ADAPTACIÓN AL PIOT.
5. CATÁLOGO HISTÓRICO – ARQUITECTÓNICO.
6. MEMORIA DE ORDENACIÓN
7. NORMATIVA ESTRUCTURAL
8. NORMATIVA PORMENORIZADA
9. ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN.
  - 9.a. SUELO URBANIZABLE
  - 9.b. SUELO URBANO I.
  - 9.c. SUELO URBANO II.
  - 9.d. SUELO RÚSTICO.
10. ASENTAMIENTOS RÚSTICOS.
11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
12. CONVENIOS URBANÍSTICOS.
13. ANEXOS SECTORIZADOS ORDENADOS.
  - 13 a) PRINGADO BAJO. SUSO – BH1
  - 13 b) ARAYA. SUSO – M1
  - 13 c) ISERCE 1. SUSO – CA1
  - 13 d) ISERCE 2. SUSO – CA2
  - 13 e) LA TEJINERA. SUSO – CA3
  - 13 f) AROBA. SUSO – CA4
  - 13 g) LOS MANGOS. SUSO – CA5
  - 13 h) EL GUIRRE. SUSO – CA6
  - 13 i) PUNTA LARGA. SUSO – C2
  - 13 j) LA FUENTE. SUSO – C1
  - 13 k) LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL. SUSO I – CA17
  - 13 l) ISERCE INDUSTRIAL. SUSO I – CA18
14. INFORME RESUMEN ALEGACIONES.

## LISTADO DE PLANOS ORDENACIÓN

### **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL TERRITORIO. E 1/10.000
2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL MUNICIPIO. USOS Y SISTEMAS GENERALES. E 1/10.000
3. ZONAS DE ORDENANZAS. TIPOLOGÍAS E 1/10.000
4. ÁMBITOS DE GESTIÓN. E 1/10.000
5. VIARIO ESTRUCTURANTE. E 1/10.000
6. RED DE ABASTECIMIENTO. E 1/10.000
7. RED DE SANEAMIENTO. E 1/10.000
8. RED ELÉCTRICA. E 1/10.000
9. RED DE TELEFONÍA. E 1/10.000

### **ORDENACIÓN DETALLADA**

10. ORDENACIÓN DETALLADA POLÍGONO INDUSTRIAL LA VIUDA. E 1/2.000
11. ORDENACIÓN DETALLADA – SAMARINES CASCO E 1/2000
12. ORDENACIÓN DETALLADA – POZO DE LA VIRGEN – PUNTA LARGA - BRILLASOL E 1/2000
13. ORDENACIÓN DETALLADA – PUNTA LARGA – AFIRAMA E 1/2000
14. ORDENACIÓN DETALLADA LAS CALETILLAS – UNELCO. E 1/2000
15. ORDENACIÓN DETALLADA – COSTA DE CANDELARIA. E 1/3000
16. ORDENACIÓN DETALLADA - MALPAÍS Y CUEVECITAS E 1/2000
17. ORDENACIÓN DETALLADA - ARAYA Y LA FLORIDA E 1/2000
18. ORDENACIÓN MEDIANÍA E 1/3.000
19. ORDENACIÓN DETALLADA - IGUESTE DE CANDELARIA E 1/2000
20. ORDENACIÓN DETALLADA - BARRANCO HONDO-PRINGADO E 1/2000
21. ORDENACIÓN DETALLADA – ACANTILADOS DEL MORRO. E 1/2000
22. SECCIONES TIPO DEL VIARIO. E 1/100.
23. SECCIÓN TIPO AUTOPISTA DEL SUR. E 1/150

## **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

- 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**
- 2. PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**
  - 2.1. A NIVEL GEOGRÁFICO
  - 2.2. A NIVEL DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES
  - 2.3. A NIVEL DE VIARIO
  - 2.4. A NIVEL URBANÍSTICO
- 3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**
  - 3.1. EL AVANCE DEL PLAN GENERAL
  - 3.2. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL
    - 3.2.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDOS.
    - 3.2.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES. CUADROS
  - 3.3. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL
    - 3.3.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDOS.
    - 3.3.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES. CUADROS
- 4. ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**
- 5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA. OBJETO Y CONTENIDOS. NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL**
- 6. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/95**
- 7. ADAPTACIÓN DEL PGO DE CANDELARIA AL PIOT DE TENERIFE.**
  - A) EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
  - B) LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA. CRITERIOS SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO POR LOS PLANES GENERALES.
- 8. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS.**
- 9. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL**
- 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.**
  - 10.1. GENERALIDADES
  - 10.2. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO
    - 10.2.1. EL SUELO RUSTICO
      - 10.2.1.1. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL.
        - A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIO NATURAL SRPN(EN)
        - B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTE SRPN(M)
        - C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SRPP
        - D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL E HIDROLOGÍA DE BARRANCOS SRPN(B)
        - E) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS SRPN(L)
        - F) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS SRPN (CV)
        - G) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA SRPL
        - H) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL SRPC

#### 10.2.1.2. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA SRPA
  - ♦ TRADICIONAL SRPA 1
  - ♦ DE REGADÍO SRPA 2
- B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SRPI

#### 10.2.1.3. SUELO RUSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- A) SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL AR
  - 1. EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO RURAL
  - 2. LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL
  - 3. LA ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES
  - 4. SISTEMA DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### 10.2.1.4. SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL SRPT

### 10.2.2. EL SUELO URBANIZABLE. SECTORES

#### 10.2.2.1. DEFINICIÓN

#### 10.2.2.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES

- **RESIDENCIAL**

- A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO SUSO-R
- B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO SUSNO-R
- C) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS

- **INDUSTRIAL**

- A) SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SECTORIZADO ORDENADO SUSO-I
  - a) CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL PARA CLASIFICAR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
  - b) COLMATACIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL – TERCIARIO EXISTENTE. OFERTA Y DEMANDA
  - c) CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES TERCIARIOS

#### 10.2.2.3. SISTEMAS DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

#### 10.2.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32.2.B).2) DE LA LOTENC.

### 10.2.3. SISTEMAS GENERALES.

#### 10.2.3.1. EL SISTEMA VIARIO

#### 10.2.3.2. LA PROPUESTA DEL TREN DEL SUR. CONDICIONES

#### 10.2.3.3. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. JUSTIFICACIÓN

#### 10.2.3.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS. JUSTIFICACIÓN

#### 10.2.3.5. LAS DOTACIONES EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES Y PARQUES PERIURBANOS EN SUELO RÚSTICO

#### 10.2.3.6. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS. EL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS.

#### 10.2.3.7. ORDENACIÓN DEL LITORAL, ACTUACIONES E INFRAESTRUCTURAS MARÍTIMAS.

## 11. ORDENACIÓN DETALLADA

### 11.1. EL SUELO URBANO

#### 11.1.1. DEFINICIÓN

#### 11.1.2. DELIMITACIÓN

**11.1.3. ORDENACIÓN GENERAL SUELO URBANO RESIDENCIAL**

- A) BARRANCO HONDO
- B) IGUESTE DE CANDELARIA
- C) LA MEDIANÍA
- D) CARRETERA GENERAL - AUTOPISTA
- E) LA COSTA

**11.1.4. EL SUELO URBANO DE SERVICIOS E INDUSTRIAL****11.1.5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SISTEMAS DE EJECUCIÓN**

- A) UNIDADES DE ACTUACIÓN
- B) ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS
- C) CONVENIOS URBANÍSTICOS
- D) PLANEAMIENTO ESPECIAL

**11.2. ZONAS DE ORDENANZA. TIPOLOGÍAS**

- A) CASERÍO TRADICIONAL T
- B) EDIFICACIÓN EN CUEVA (PLAYA LA VIUDA) EC
- C) EDIFICACIÓN CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C(J)
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA CJA
- E) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA CJB
- F) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA CJC
- G) EDIFICACIÓN ABIERTA EA
- H) EDIFICACIÓN A BORDE DE CAMINO AR
- I) INDUSTRIAL CERRADO IC

**11.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA****12. LA OFERTA DE SUELO. CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL. CRECIMIENTO POBLACIONAL****12.1 GENERALIDADES****12.2 LA OFERTA DE SUELO DE LAS NNSS DEL 87. CAPACIDAD TECHO****12.3 LA OFERTA DEL SUELO DEL PGO DEL 2006.**

- A) CAPACIDAD TECHO DE SUELO CLASIFICADO
- B) CUADROS

**12.4 CRECIMIENTO POBLACIONAL.**

## 1. **ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**

El nacimiento y la historia de Candelaria están íntimamente ligados a la propia historia de la Virgen, que es trasladada a la Cueva de San Blas casi un siglo antes de la conquista de Tenerife.

El asentamiento se produce en el entorno de lo que constituye hoy en día la plaza de la Basílica y posteriormente se prolonga a lo largo de la calle de La Arena como final del recorrido del Camino de Candelaria que conectaba al pueblo con la ciudad de La Laguna.

La economía basada en la explotación de los recursos pesqueros, se apoyaba fundamentalmente en la actividad agraria y de forma complementaria en la utilización de los recursos del monte.

Dicho soporte económico se tradujo en una ocupación territorial, donde los asentamientos se generaban a lo largo de los caminos, como es el caso de Barranco Hondo, Igueste y la Medianía (Araya, Cuevecitas y Malpaís).

Como ha sucedido en toda Canarias, el cambio del modelo económico tradicional y basado en la agricultura al modelo actual apoyado en el crecimiento turístico y residencial, ha generado un cambio sustancial en el modelo de ocupación territorial.

A principios de los años 70 se inicia la ocupación de la zona costera, en base a una serie de Planes Especiales Turísticos que permitía la Ley del Suelo del 54, en la zona de Las Caletillas, que consiguen despegar con la apertura de la Autopista del Sur.

Sin embargo la consolidación definitiva del sector turístico en el Sur de la Isla, descolocó las posibilidades turísticas de los Municipios de El Rosario y Candelaria, que pasaron a ocupar un papel más de carácter residencial vinculados al crecimiento del área Metropolitana Santa Cruz – La Laguna.

Dicho fenómeno también se ha hecho extensivo al resto del Municipio, donde mientras se reduce la superficie activa de suelo cultivado, aumenta el fenómeno de la ocupación residencial suburbana.

El Municipio de Candelaria cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias Municipales Aprobadas Definitivamente el 17 de Noviembre de 1.987, Normas que iniciaron su redacción hacia el año 1.981 y que vinieron a sustituir al viejo Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria de 1.967.

A medida que ha ido aumentando la actividad urbanística, el crecimiento tradicional de los núcleos existentes y la presión sobre el territorio se ha desbordado, afectando el suelo rústico, tanto por el abandono de la actividad agrícola como por la afección directa a los suelos de interés ambiental o paisajístico.

Ante dicho panorama, la preocupación de la Administración por el control de la situación se tradujo en la década de los 90, por todo un nuevo cuerpo legislativo, cuyos referentes más destacadas los tenemos en la Ley de Costas del 1988, la LENAC del 1994, el Decreto de Contenidos Ambientales 35/1995, etc.

Comoquiera que el Crecimiento Turístico seguía sin tener límites y generaba a la par un fuerte crecimiento residencial, ha ido aumentando la preocupación en los diferentes escalones administrativos (regional, insular y municipal) por tratar de acotar el fenómeno, asumiendo el reto de un “desarrollo sostenible”, que controle el crecimiento urbanístico, diversifique las actividades económicas y mantenga los recursos naturales y culturales.

Mientras el Cabildo desde principio de los 90 estaba comprometido en la redacción de su Plan Insular que consigue aprobar definitivamente en el 2002, el Gobierno Regional consolida la Nueva Ley del Suelo de Canarias la LOTENC 1/2000 y a la par consolida la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Ordenación del Turismo de Canarias.

Situación que reviste mayor “calado” por cuanto tanto la Ley de Directrices como el PIOT están generando un prolijo sistema de Directrices Sectoriales y Planes Territoriales que pretenden abordar la ordenación sectorial de todos los aspectos relacionados con el territorio.

El 18 de Septiembre de 1995 se firmó acuerdo entre la Dirección General de Costas y el Ayuntamiento de Candelaria para la realización conjunta de una serie de Actuaciones en el litoral del Municipio de Candelaria. En este Acuerdo el Ayuntamiento de Candelaria asumía la redacción de un “Plan Especial”, para encuadrar de forma global la problemática del litoral del Municipio, concretar las actuaciones posibles y sus mecanismos de gestión y financiación. Simultáneamente a este acuerdo, la Dirección General de Costas, encargaría la redacción del Proyecto de la zona de “Punta Larga”, cuyas obras costearía la misma, responsabilizándose el Ayuntamiento de las gestiones de suelo precisas.

El **PEOL de Candelaria** redactado por el ESTUDIO LUENGO, S.L. en base al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Candelaria y la Promotora Punta Larga, S.A., tiene Aprobación Inicial y tiene Información Pública, y está paralizado ante el problema de disparidad de criterio entre D.G. de Costas y el Ayuntamiento por el “problema” de la Calle de La Arena.

Asimismo, en Diciembre de 1.996 se hizo entrega de un documento de **Avance de la Revisión de las NNSS de Candelaria**, redactado por el Estudio de las Arquitectas Pía Oramas y Ana Zurita, documento que se contrató asimismo por la Dirección General de Urbanismo vía GESPLAN, S.A., y que finalmente no se tramitó.

En el año 1999 y a la vista de la Aprobación de la LOTENC se redactó y tramitó Avance del Plan General de Ordenación de Candelaria, proceso que fue culminado con la Participación Pública.

Posteriormente a finales del 2001 y por encargo de Política Territorial Vía Gesplán, se inició la redacción definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria.

Por mandato del Director de Ordenación del Territorio se creó una “Comisión de Seguimiento” con representación paritaria entre Técnicos de Política Territorial, Cabildo Insular de Tenerife y Ayuntamiento de Candelaria, no sólo para acotar en el tiempo el plazo de redacción – tramitación del P.G.O., sino asimismo garantizar los contenidos de las propuestas de cara a evitar corregidos posteriores que implicaran reiniciar la tramitación del P.G.O. y con ello una excesiva dilación de la Aprobación Definitiva.

El proceso se complicó y dilató en el tiempo a la vista de la Aprobación del PIOT en el 2002 y la La LOTENC 1/200 y la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y Ordenación del Turismo de Canarias.

Por acuerdo entre el Ayuntamiento de Candelaria y la Dirección General de Ordenación del Territorio vía Gesplán se acuerda encargar la Asistencia Técnica para una nueva redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación de El Rosario al Estudio Luengo, S.L, documento que ya debe estar adaptado tanto al PIOT de Tenerife, como a la Ley de Directrices y a la LOTENC 1/2000.

- El 18 de Febrero del 2005 se le da Aprobación Inicial al Documento de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria por el Pleno de Candelaria y se somete a 3 meses de Información Pública.
- Durante dicho plazo de participación pública se realizaron unas 1250 alegaciones las cuales se han ido contestando por las diferentes zonas del Municipio.

Comoquiera que la ordenación general de un Municipio sobrevive a lo largo de un periodo de tiempo, hereda una situación jurídica-administrativa anterior, está sometido a un “cuerpo” jurídico extenso y complejo y a su vez es preciso consensuar las propuestas tanto con los vecinos como con las diferentes administraciones implicadas, la redacción del presente Plan General combina tanto el propio análisis y diagnóstico del Equipo Técnico Redactor, como incorpora la participación pública en base a los siguientes labores realizados en el tiempo:

- Análisis de las alegaciones presentadas a la Aprobación Inicial del PGO.
- Exposición pública a los diferentes barrios del Municipio.
- Periodo de consultas municipales a los vecinos y colectivos afectados.
- Oficina Municipal de información del Plan General.
- Consultas puntuales con las diferentes administraciones: Cabildo, Política Territorial, CIAT, Costas, Servicio Carreteras Cabildo, Consejerías de Obras Públicas, Patrimonio Cabildo, etc.
- Consultas con los Equipos Redactores de los Planes Generales de los Municipios Colindantes de Arafo, El Rosario, Santa Cruz y La Laguna.
- Reuniones con los redactores de los Planes Territoriales Especiales de mayor incidencia en el Municipio, así PTEO Tren del Sur, PTEO Actividad Ganadera, PTEO del Viario del Área Metropolitana, PTEO Residuos de la Construcción, PTEO del Área Metropolitana, etc.
- Reuniones con los equipos de las Mesas y el Foro de la Agenda Local 21.
- Reuniones periódicas con la Comisión de Seguimiento, integrada de forma periódica por técnicos de la Consejería de Ordenación del Territorio – Gesplán, Cabildo de Tenerife y Ayuntamiento.

Se pretende con ello incorporar en el proceso de redacción y tramitación del PGO todos los aspectos que inciden en la Ordenación del Plan General, de cara a ir consensuando las diferentes propuestas, para garantizar una “correcta” aprobación definitiva del plan.

Asimismo en Diciembre del 2005 se volvió a presentar el PEOL de Candelaria, por Convenio entre la Consejería de Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento vía Gesplan, documento que no se ha tramitado, pero que parte de sus contenidos se incorporaran al Plan General.

El 20 de Julio del 2006 se le da Aprobación Definitiva al documento de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General por la COTMAT, supeditando su publicación al cumplimiento de los condicionantes de los diferentes informes sectoriales:

#### **A) EN RELACIÓN AL INFORME EMITIDO POR EL CONSEJO INSULAR DE AGUAS.**

1. Se ha incluido en la Ordenanza Estructural y en los artículos 3.1.10, 4.1.8 y 5.1.9 sobre Condiciones del Cauce Público de Barranco los aspectos reseñados por el CIAT.
2. Se ha incluido la traza del Bco. No Catalogado del Bco. de Risco Tierra en Malpaís.
3. Se ha incluido la traza del Bco. No Catalogado del Bco. de Los Guirres en Araya.
4. Se ha incluido la traza del Bco. No Catalogado del Bco. de Aroba en el C/ de La Punta.
5. Se ha ajustado la traza del Bco. Público del Fuerte en la zona de Unelco.
6. Se han ajustado las trazas de los Bcos. De Chacorche y Cagaceite en la zona del Urbanizable de Guaja.
7. Se ha ajustado la traza del Bco. Público del Cagaceite en el Urbanizable de La Fuente.
8. Se ha ajustado la traza del Bco. Público de Los Oiganos en la zona de los Urbanizables de Los Oiganos y Los Mangos.
9. Se ha ajustado la traza del Bco. Público de la Rana en la zona de La Palma.
10. Se han incluido en la Ordenanza Estructural las condiciones acerca de la Red de Pluviales, Red de Drenaje de la Escorrentía Urbana en alta, Red de Drenaje Territorial y aplicación del principio de no transferencia de Caudales entre ámbitos de Urbanización, sobre infraestructuras vinculadas al ciclo del agua, sobre abastecimiento, sobre saneamiento depuración y vertido, y sobre afección de las obras del Proyecto del Tren del Sur.

#### **B) DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL.**

1. Se ha revisado el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias en la Memoria de Información.

2. Se han incluido dos nuevas localizaciones de Hemicycla Plicaria y se han incluido las correspondientes medidas correctoras en los urbanizables de Iserce 1, Iserce 2, Samarines y en las Unidades de Actuación UA – CA 07 Y UA – CA 04 así como en el Plan Especial del Parque Urbano del Bco. de Tapia.
3. Se han incluido en las condiciones específicas de las Unidades de Actuación UA – M1, UA – M3, UA – BH2, UA – BH3, UA – BH4, UA – BH5, UA – A6 y UA – A7 acerca de la reutilización agrícola de los suelos.

## **C) DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO.**

### **I. Con carácter general**

1. Se justifica en la Memoria de Ordenación en el apartado 12.3. sobre el Crecimiento Poblacional la Directriz 67.1 a, b y c referida a los suelos Urbanizables.
2. Se ajusta en los Suelos Urbanos No Consolidados y en los Urbanizables la obligación de dejar sujeto el 25 % de la edificabilidad residencial a Vivienda de Protección.
3. Se justifica el cumplimiento de los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres detrayéndose los sistemas “locales” en relación al artículo 36.1ª de la LOTENC 1/2000.

### **II. Con respecto al Suelo Rústico**

1. Se suprime el Asentamiento Rural del c/ de Agustiniانو.
2. Se suprime el Asentamiento Rural del c/ de Las Crucitas.
3. Se cumplimentan las cesiones en todos los Asentamiento Rurales en aplicación de la Ley de Directrices.
4. Se han “recortado” los Asentamientos Rurales desde la propuesta de Aprobación Inicial, dejándose la superficie reducida a 843.106 m<sup>2</sup>. La NNSS vigentes tienen una superficie en Asentamiento Rural de 1.057.000 m<sup>2</sup>, unas 213.894 m<sup>2</sup> más que la propuesta del PGO.

### **III. En relación a las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.**

1. Se ha suprimido la Dotación Pública del Bco. del Fuerte y el Equipamiento privado de Los Oiganos por problemas de adscripción con las Áreas de Regulación Homogénea del PIOT.

**IV. Con Respecto al Suelo Urbanizable.**

1. Se hace una justificación sobre la clasificación de los 2 Sectores Urbanizables Industriales sobre la Autopista en relación a la Aplicación de las Directrices y el PIOT, justificando su viabilidad en relación al nivel de colmatación del Suelo Industrial existente dejándose abierta la posibilidad del empata del Polígono Industrial del Lomo del Caballo con el Municipio de Arafo.
2. Se planteó el problema del crecimiento del Sector Urbanizable y el Suelo Urbano de la parta alta de La Tejinera en aplicación de la Directriz 112.3d, a cuyo fin se recortó la parta alta del sector, clasificándose el borde superior del Camino de Los Oiganos en Asentamiento Rural, tal como esta actualmente clasificado en las NNSS.

**V. Con Respecto al Suelo Urbano.**

1. Se han cambiado de la tipología CJC (Adosado) a la CJB (Pareada) en toda la zona del la Medianía, en Iguste y Bco. Hondo, reduciéndose en relación a la propuesta de las NNSS una superficie de 230.990 m<sup>2</sup> para atemperar el crecimiento.
2. Se han suprimido la UA – M1 de Araya por no cumplir los criterios del artículo 50 de la LOTENC 1/2000, si bien dejándose la vía de acceso a Araya por su carácter estratégico.
3. Se limitan los “accesos” de los suelos urbanos – urbanizables a las carreteras insulares y se proponen sendas secciones alternativas para controlar dichos accesos.
4. Se corrigen los errores materiales y los ajustes de alineaciones en planos de Ordenación Detallada.
5. Se vuelven a reajustar todas las Unidades de Actuación y las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.
6. En relación al Informe de la D.G. de Costas Y EL ACUERDO ADOPTADO POR LA COTMAC sobre Cho Vito y Bajo La Cuesta se propone clasificar EN EL Y SRPL al estar las edificaciones residenciales en dominio público y no ser legalizables en aplicación de la Ley de Costas y su reglamento.

**VI. Con Respecto a la Normativa Estructural.**

1. Se ajusta el régimen de usos de las diferentes categorías de Suelo Rústico en relación a los usos del PIOT.

**VII. Con Respecto a la Normativa Pormenorizada.**

1. Se vuelve a corregir la Normativa Pormenorizada principalmente las tipologías y las condiciones de los usos.

**D) CON RESPECTO AL INFORME DEL CABILDO INSULAR.**

Si bien entre la documentación del PGO se contiene un documento específico de Adaptación al PIOT en relación al modelo de ordenación (Áreas de Regulación Homogéneas) y el Cabildo ha participado en las sucesivas Comisiones de Seguimiento hasta el día de la fecha no se ha emitido el correspondiente Informe, habiéndose transcurrido el plazo de TRES MESES que tenía para ello.

En el acuerdo de Aprobación Definitiva de la COTMAT, en su apartado Segundo se preveía que “una vez corregidas las deficiencias indicadas en el dispositivo precedente mediante la elaboración de un Texto Refundido, se someterá nuevamente, previo Informe del Cabildo Insular, a esta Comisión”.

Asimismo en dicha comisión se exoneró expresamente al Municipio de Candelaria del cumplimiento de la Ley 9/2006 sobre Evaluación Ambiental de Planes y Programas, a la vista de que el documento ya disponía de los Contenidos Ambientales precisos en aplicación del Decreto 35/1995, al igual que un conjunto de Planes Generales que se encontraban en similar situación.

El 10 de Noviembre del 2006 se le vuelve a dar Aprobación Definitiva al PGO de Candelaria, supeditando la publicación del Texto Refundido a corregir una serie de deficiencias, así:

**1) DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL.**

1. Se subsana en el artículo 3.1.5. “limitaciones de carácter sectorial” de la Normativa Estructural, añadiendo las limitaciones impuestas por el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias y la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre la protección de especies.
2. Se corrige el Plano de Información 0.7b (Poblaciones de Especies Amenazadas) representado en el mismo la delimitación del Suelo Rústico de Protección Natural del Plano de Clasificación de Suelo.
3. Se corrige el error material en las siglas SUSO – C4 de Samarines por SUSNO – C4 de Samarines en los Planos de Ordenación y en las fichas del Ámbito de Gestión.

**2) DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO.****A) Con Carácter General.**

1. Se corrigen en las fichas de los Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable y para los sectores SUSNO – BH2 Barranco Hondo dejar afecto hasta el 45% para Vivienda de Protección y el SUSNO – C3 de Samarines hasta el 40% de Vivienda de Protección.
2. Se aporta la justificación de la ampliación de una parcela en el Asentamiento Rural de la Jurada que tiene licencia, dado que ya estaba clasificada por las NNSS del 92.
3. Se incluye dentro del Asentamiento Rural del C/ de la Cruz Colorada y como Espacio Libre la parte de la afección de los 15 m de la banda de protección del BIC del Camino de Candelaria.

4. Se justifican las reservas de suelo previstas en la Directriz 63 en los Asentamientos Rurales del C/ El Tagoro, C/ Subida Malpaís, C/ El Sifón y C/ La Florida incorporándose para su cumplimiento la parte de la Finca de las Haciendas adscribiéndola a la categoría de Asentamiento Rural.
5. Se suprimen en las fichas de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas de los Asentamientos Rurales los parámetros de edificabilidad.

**B) Con Respecto a las Dotaciones y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.**

1. Se subsana el artículo 3.2.7.2. de la Normativa Estructural sobre Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres en Suelo Rústico en el sentido que las mismas precisan trámite posterior de Calificación Territorial. Se corrige asimismo dicho aspecto en las fichas del Documento de Ámbitos de Gestión correspondiente.
2. Se establece en la ficha del documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Rústico la obligación de urbanizar el viario de acceso en el Albergue Rural de Santo Domingo hasta el C/ del Barrero.
3. Al objeto de posibilitar la localización de las Dotaciones del Campo de Fútbol de Igueste, la Dotación de Vence y las dos Dotaciones de la Finca del Morro y de Don Sixto se clasifican dichas zonas en Suelo Rústico de Protección Territorial, dado que en la categoría de suelo Rústico de Protección Agrícola en la que estaban no era posible la consolidación de dichos usos dotacionales se corrigen en paralelo las fichas en el documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Rústico.

**C) Con Respecto al Suelo Urbanizable.**

1. Si bien se entiende que es posible mantener la clasificación de los dos polígonos municipales industriales sobre la Autopista del Sur junto al Municipio de Arafo, en aplicación de las determinaciones del PIOT es preciso hacer una justificación de los mismos.  
En la Memoria de Ordenación del PGO se hace una justificación al respecto atendiendo al artículo 3624 (nivel de colmatación, demanda existente, red viaria, adaptación tipologías y relación con el entorno).
2. En la ficha del SUSO – CA3 La Tejinera se modifica el plazo máximo de la Edificación de 12 a 10 años, en aplicación del artículo 16 del Decreto 183/2004.
3. Se aclara en la Normativa Estructural y en las fichas de los Ámbitos de Gestión que el sistema privado de ejecución tiene carácter indicativo dentro del trámite del Convenio Urbanístico, debiéndose formalizar la elección del sistema de ejecución privado en paralelo a dicho trámite.

**D) Con Respecto al Suelo Urbano.**

1. Se señalan los rasantes de la red viaria en todas las Unidades de Actuación, reflejándose en los Planos de Ordenación Detallada.
2. Se fija en la Normativa Detallada y para toda la zona de la Medianía (Araya, Cuevecitas y Malpaís) el que no se permitirán edificaciones plurifamiliares tanto en la Edificación en Ciudad Jardín como en la Edificación Cerrada, salvo en las parcelas destinadas a Vivienda de Protección.

3. Se ajustan las cesiones de suelo al objeto de cumplimentar “exactamente” las mismas en aplicación del art. 36 de la LOTENC 1/2000 en las Unidades de Actuación:
  - UA – CA02 C/ El Encajonado.
  - UA – CA07 Los Guirres
  - UA – C02 Chipas.

**E) Con Respecto a la Normativa Pormenorizada.**

1. Se ajustan algunas condiciones y parámetros urbanísticos de las Tipologías Edificatorias del Título Quinto de la Normativa Pormenorizada
2. Se corrigen asimismo los artículos 2.1.4, 2.1.9, 2.2.3 y 2.2.4 del Título Segundo sobre Gestión y Ejecución Urbanística.
3. Se corrigen el artículo 3.1.3. en el Título Tercero sobre Desarrollo y Ejecución del Planeamiento y la Edificación.

**3) EN RELACIÓN AL INFORME DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS.**

En relación a la Evaluación Final del Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife se ha procedido a corregir las deficiencias no subsanadas, así:

1. Se corrige la errata de la designación de los barrancos públicos y los no catalogados en la Normativa Estructural.
2. Se corrige en la ficha del SUCU Casco Malpaís la necesidad del informe preceptivo del CIAT sobre edificación a borde de barranco (Ficha OP-14-1).
3. Se corrige en el Sector No Sectorizado SUNS – CA14 de Guaja, fijándose un Espacio Libre Público en la traza del Barranco de Chacorche (Ficha OP-16-2)
4. Se corrige en la ficha de Ámbito de Gestión del SUSNO – CA12 de los Oiganos la necesidad del informe preceptivo del CIAT sobre edificación a borde de barranco (Ficha OP-16-4).
5. Se introduce en la Normativa Estructural en el articulado sobre el Plan Director de Infraestructuras, la posibilidad de desarrollar un “Plan Especial de Determinación de las Necesidades vinculadas al Ciclo del Agua” fijándose un plazo máximo de 9 meses desde la Aprobación Definitiva del PGO.

## **2. PROBLEMÁTICA DE LA ORDENACIÓN. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.**

En el documento de Información, Contenidos Ambientales y Diagnóstico Territorial se analizaron en detalle todos los aspectos naturales, ambientales, culturales, socioeconómicos, urbanísticos o territoriales del Municipio de Candelaria a fin de evaluar la situación actual como punto de partida para la elaboración del presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación.

El Modelo de Ordenación Territorial del PIOT una vez aprobado definitivamente se convierte en referencia obligada, toda vez que sus contenidos son vinculantes, a la par que el conjunto de los Planes Territoriales Especiales (en torno al 30) que el Cabildo viene elaborando, varias de los cuales inciden en el Área Metropolitana van marcando pautas urbanísticas que inciden en la Ordenación del Municipio.

Candelaria se localiza en Tenerife en la vertiente Sureste al exterior del Área Metropolitana, realizando la transición entre la misma y el Valle de Güimar.

Con una superficie de unos 49,50 Km<sup>2</sup>, tiene una población actual de hecho según Padrón Municipal que supera los 23.000 habitantes, mientras su población real supera los 36.000 habitantes, al estar ligada al fenómeno del crecimiento del Área Metropolitana.

El crecimiento poblacional se ha acentuado fuertemente en los últimos 5 años, empadronándose en el Municipio una media al año de 1.500 habitantes.

## 2.1. A NIVEL GEOGRÁFICO

Podemos distinguir en el Municipio de Candelaria 6 zonas geográficas claramente diferenciadas.

### 1. El Monte

Representa al 39,38 % del territorio municipal y ocupa toda la parte alta del Municipio.

Es propiedad municipal y el grueso de la zona está ocupado por pinar canario teniendo una topografía bastante escarpada surcada por profundos barrancos.

El conjunto del monte en Espacio Natural y está subdividido a su vez en tres:

- El Paisaje Protegido de Las Lagunetas.
- El Paisaje Natural de La Corona Forestal.
- El Paisaje Protegido de Siete Lomas.

Ocupa una superficie de **19.625.942 m<sup>2</sup>**.

### 2. Barranco Hondo

La zona está comprendida entre Barranco Hondo límite con El Rosario, la parte inferior del monte, el Acantilado del Morro y el pie del Acantilado de la Cuesta de Las Tablas.

Constituye un tablero de cierta pendiente surcada por una red de barrancos que acaban en un acantilado costero, estando su paisaje significado por el volcán de la Montaña del Castillo y la Montaña Bermeja al borde del mar.

Históricamente todo el suelo topográficamente apto estuvo cultivado y roturado si bien el abandono agrícola es ciertamente patente.

La parte alta sobre la Montaña del Castillo está prácticamente abandonada y en algunas zonas ya invadida por el pinar.

El asentamiento de Barranco Hondo se generó a través del "Camino Real" que desciende en vertical atravesada por la Carretera General del Sur que define el borde inferior del asentamiento poblacional, la zona ha sufrido un fuerte despegue a partir del trazado de la Autopista a inicios de los años 70.

Mientras en la parte alta se desarrolla el núcleo tradicional, bajo la carretera se ha desarrollado la nueva urbanización en Ciudad Jardín.

Bajo la Autopista y al borde del acantilado están consolidadas las instalaciones del Círculo de Amistad XII de Enero

Ocupa una superficie de **8.770.313 m<sup>2</sup>**.

### 3. Igueste

Comprende la cuenca del Municipio entre el pie de la Cuesta de Las Tablas, el macizo de Chafa, El Monte y la Carretera General del Sur.

Surcado por profundos barrancos el asentamiento tradicional se desarrolla a lo largo del camino para ramificarse en varios de ellos al llegar a la parte baja.

Todo el suelo topográficamente apto está abancalado incluido el Valle de Araca hoy en día incluido dentro del Espacio Natural de la Corona Forestal.

Al igual que el resto del municipio la agricultura está en franco retroceso, mientras la edificación de viviendas ha ido acrecentándose al borde de los caminos y de la Carretera de acceso competencia del Cabildo.

Abarca una superficie de **3.525.943 m<sup>2</sup>**.

### 4. La Medianía

Abarca la zona Oeste del Municipio entre el Monte, el pie de la Ladera de Chafa, el límite del T.M. de Arafo y la Carretera General del Sur.

De fuerte pendiente constituye la zona de mayor potencial agrícola del Municipio, hoy en día en abierto abandono.

Está caracterizado por la existencia de una red de barrancos entre cuyos "lomas" se localizan los diferentes caminos de la Medianía descendiendo hacia el mar así: c/ Los Oiganos, c/ La Punta, c/ La Tejinera, c/ El Sifón, c/ La Florida, c/ El Tagoro, c/ La Jurada, Araya, c/ Agustiniiano, Cuevecitas, c/ Lomo de Juan Díaz, c/ Vence, c/ Las Crucitas, c/ Malpaís.

La apertura de la Carretera de los Peneiras desde La Tejinera ha mejorado sensiblemente el acceso a la zona y comunicado con la medianía de Arafo.

Abarca una superficie de **12.002.111 m<sup>2</sup>**.

### 5. Carretera General – Autopista.

En continuidad a las zonas geográficas de Igueste y la Medianía, se desarrolla el área comprendida entre la Carretera General y La Autopista.

Sigue las mismas pautas geográficas que la medianía, de la cual es continuidad, una estructura de caminos y huertas abancaladas entre ellas, el grueso de las cuales están inactivas.

Es la zona de mayor potencial de crecimiento que esta última década ha sufrido un empuje decisivo.

Abarca una superficie de **2.376.019 m<sup>2</sup>**.

## 6. La Costa

Comprende el área geográfica entre la Autopista, el mar, la Cuesta de Las Tablas y el límite con el Término Municipal de Arafo.

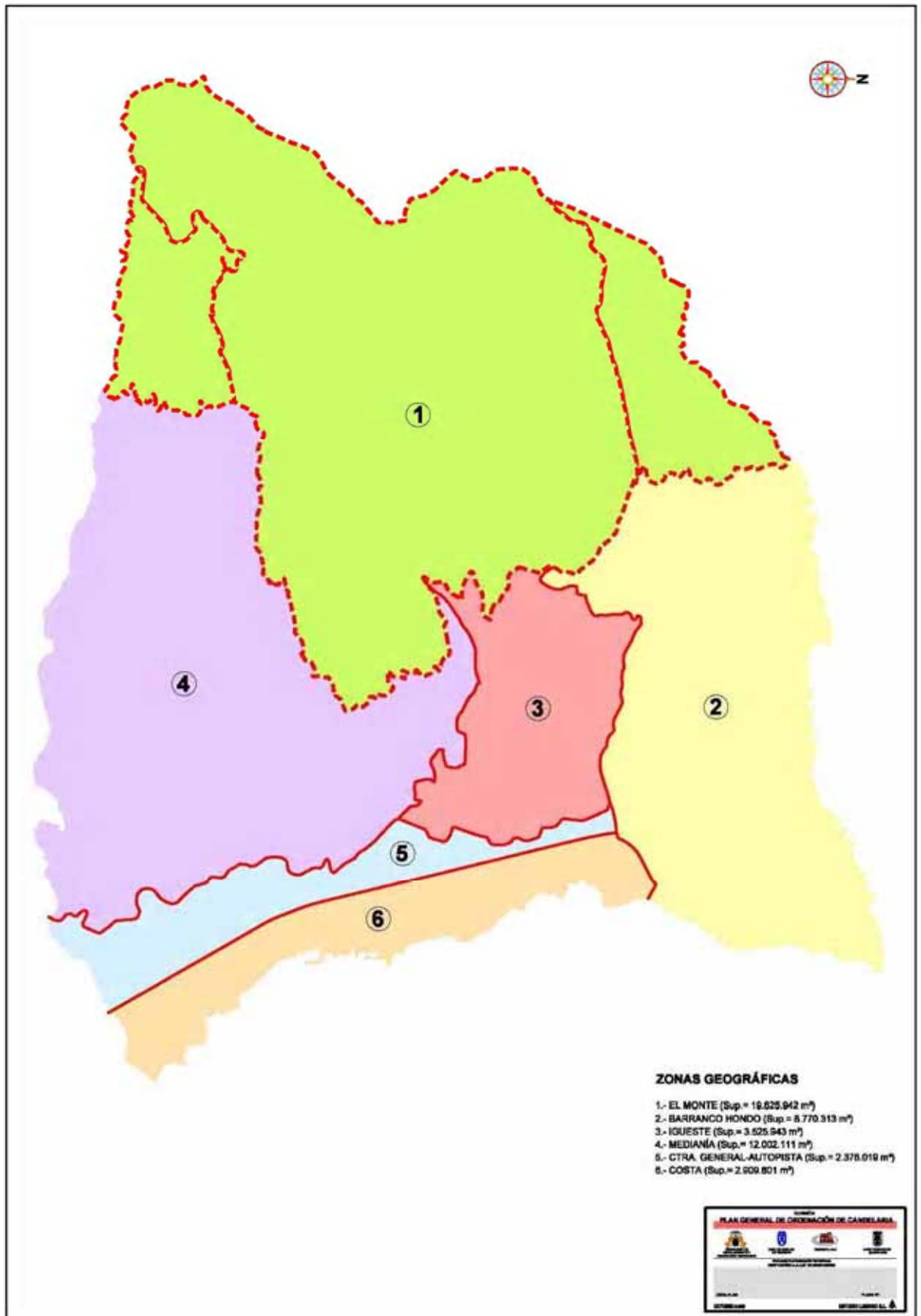
Delimitada en sus extremos por sendos acantilados, la costa es relativamente llana con dos grandes playas de arena y callaos y algunas pequeñas calas.

Entre el Asentamiento Histórico de Candelaria entorno a la Plaza de La Basílica y la ocupación turística de los años 70 de Las Caletillas y las Arenitas, se han ido ocupando los huecos intermedios en la zona de Punta Larga.

El polígono de Güimar en Candelaria está prácticamente consolidado, situándose en el extremo superior la Central Térmica de Las Caletillas.

La ocupación costera presenta una serie de problemas de ocupación y privatización del dominio público y de la servidumbre de protección de Costas, existiendo muy pocos enclaves naturales, el principal de ellos representado por el cantil y el Barranco de Samarines.

Abarca una superficie de **2.909.801 m<sup>2</sup>**.



## 2.2.

### A NIVEL DE LOS RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

En relación a los Recursos Naturales y Culturales de cada una de las Zonas Geográficas podemos apuntar los siguientes aspectos:

#### A) El Monte

Se mantiene en un excelente estado de conservación e incluso se está produciendo un avance del mismo hacia abajo ocupando tierras de labor abandonadas.

Aunque es un conjunto unitario está subdividido en tres espacios naturales diferenciados.

#### B) Barranco Hondo

Al estar roturado el grueso del suelo apto que en parte ha vuelto a ser ocupado por tabaibal amargo y matorral de sustitución, las comunidades vegetales están refugiadas en los cauces de los barrancos, así:

- Barranco Hondo
- Barranco La Culata
- Barranco Cueva de La Arena (3 afluentes)
- Barranco del Medio
- Barranco de Los Santos
- Barranco de Los Asomaderos
- Barranco del Alférez
- Barranco Camacho
- Barranco de La Angostura
- Barranco Cuesta de Las Tablas
- Barranco de Los Porqueros (2 afluentes)

El acantilado costero deteriorado en la zona del Bajo La Cuesta y el Círculo de Amistad, mantiene la comunidad de halófilas y el Tabaibal Dulce entre el Círculo y Montaña Bermeja, manteniéndose poblaciones de cardonal en La Cuesta de Las Tablas.

A nivel de recursos culturales son de destacar el conjunto de las 18 edificaciones tradicionales domésticas de interés que se mantienen en el asentamiento de Barranco Hondo en la c/ del Riego y la c/ San José y los yacimientos arqueológicos de la Cuesta de las Tablas, Barranco Hondo y Barranco de la Cueva de la Arena.

#### C) Igueste

La ocupación territorial de la cuenca de Igueste es similar a la de Barranco Hondo, estando sus recursos naturales refugiados en las Laderas de Arguama y Araca, así como en los barrancos que descienden al mar, así:

- Barranco de Los Juncos
- Barranco de Arguama - El Fuerte
- Barranco Cagaceite
- Barranco de Chacorche
- Barranco de La Fuente.

En la parte superior del casco, en la zona de La Jiménez, La Sabinita y el Lomo de Acoroma se mantiene en gran medida el caserío tradicional, que en parte constituye el entorno del BIC del Camino de Candelaria y se incluirá en el Catálogo Municipal.

#### D) La Medianía

El conjunto de barrancos de la medianía agrupan los restos de las comunidades vegetales restos de bosques termófilos, tabaibales y poblaciones aisladas de cardonal, así:

- Barranco de La Cumbre – El Encajonado (4 afluentes)
- Barranco de Samarines
- Barranco de Malpaís
- Barranco Los Oiganos
- Barranco del Guirre
- Barranco de Aroba
- Barranco de La Rana
- Barranco del Rincón (3 afluentes)
- Barranco La Cardonera

También es de destacar el interés de la Mesa de Chafa con poblaciones importantes de Cardonal, Tabaibal Dulce y Retamar.

A nivel de recursos culturales la arquitectura doméstica tradicional está prácticamente desaparecida, con algunos vestigios que subsisten en Malpaís.

#### E) Carretera General - Autopista

Prácticamente abandonada la agricultura ante las expectativas urbanísticas de la zona las comunidades naturales se refugian en los barrancos, con buenas representaciones de Tabaibal Dulce que vinculan las poblaciones de Hemicycla Plicaria, el molusco terrestre incluido en el Libro Rojo, cuyas localizaciones más destacadas son:

- Barranco del Encajonado.
- Barranco del Rincón.
- Barranco de Aroba.

Carece de recursos culturales de interés.

#### F) La Costa

Prácticamente transformada por la ocupación urbanística, los enclaves naturales que se mantienen con vegetación halófila costera o tabaibal dulce, son:

- El Cantil y el Barranco de Samarines.
- El Barranco de Aroba.
- El Cantil de Punta Larga.
- El Barranco de Chipas.

La población de Hemicycla de mayor interés está localizada en Samarines.

- El Casco Histórico de Candelaria aunque deteriorado, conserva aún muestras de la arquitectura original, estando representados por:
  - El BIC del Santuario de la Virgen y su entorno que incluye el Convento de los Dominicos, el Viejo Ayuntamiento, la Ermita de San Blas y la Cueva de Las Camellas.
  - El BIC del Pozo de la Virgen y su entorno.

- Asimismo tienen interés para el Catálogo Municipal:
  - La Iglesia de Santa Ana.
  - Una serie de 3 edificaciones domésticas en la zona del Risco.

De interés etnográfico como poblados tiene interés las Cuevas de La Viuda.

### 2.3. A NIVEL DE VIARIO

Respecto al viario podemos hacer las siguientes consideraciones:

Dada la accidentada topografía del Municipio, donde más del 50% del territorio es inaccesible, el viario principal se estructura entre la Carretera General del Sur TF-28 y la Autopista del Sur TF-1.

A partir de dichas vías se desarrollan las demás:

- **Barranco Hondo – Pringado** se estructura por la vía de Acceso desde la autopista a la parte superior y el viejo camino real (c/ San José) que lo cruza en vertical.
- **Iguate** asimismo está estructurado por la vía de acceso desde el enlace de Las Caletillas, el viejo camino real y el conjunto de caminos que desde la parte central del casco descienden hasta la Carretera General del Sur.
- **La Medianía**, mantiene su estructura viaria original, una serie de caminos que descienden desde la parte alta hasta la Carretera General, cuya accesibilidad fue mejorada en los años 80 con el trazado de la Carretera de los Peneras que conecta con Arafo.
- La zona entre la **Carretera General y La Autopista** está estructurada por los mismos caminos que descendiendo de la Medianía e Iguate se prolongan hasta la autopista. Es la zona que precisa un mayor esfuerzo en viario de nueva creación dado el crecimiento propuesto.
- La zona de la **Costa** con un elevado nivel de consolidación, donde el grueso de las urbanizaciones se produjo históricamente desconectadas unas de otras, precisa mejorar sus conexiones longitudinales y transversales.

## **2.4. A NIVEL URBANÍSTICO**

La problemática existente por zonas lo podemos sintetizar en los siguientes aspectos:

### **1. El Monte**

Es prácticamente inaccesible y con un uso humano muy limitado. Sus tres Espacios Naturales han desarrollado sus instrumentos de desarrollo.

### **2. Barranco Hondo**

Existen dos zonas claramente diferenciadas la parte inferior de Pringado – Ruben Marichal entre la Carretera General del Sur y la Autopista que se desarrolla en Ciudad Jardín de 2 plantas de altura y con un elevado nivel de consolidación y el núcleo tradicional de Barranco Hondo propiamente dicho que se desarrolla en gran parte en Edificación Cerrada y en menor medida en Ciudad Jardín.

Su problemática la podemos resumir en los siguientes aspectos:

- Existe una excesiva dispersión edificatoria que dificultan los servicios infraestructurales y comprometen el paisaje rural de la zona.
- Existe un bajo nivel de urbanización tanto en lo que se refiere al asfaltado de calzadas, aceras o a las redes infraestructurales.
- El nivel de dotaciones y zonas verdes es deficiente.
- Existe una estructura catastral muy pequeña y un “apego a la tierra” que introduce unas serias dificultades de gestión para cualquier nueva operación urbanística.
- Tanto por las dificultades topográficas, como por el carácter rural del grueso de los caminos, el modelo de ocupación territorial es el que hay, y es preciso reconocerlo y mejorarlo, concentrando las operaciones urbanísticas en resolver los problemas señalados.

### **3. Igueste**

El Asentamiento Tradicional se desarrolla sobre un camino estrecho y de muy fuerte pendiente en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura la parte inferior se desarrolla asimismo apoyada en la red de caminos, parte en Edificación Cerrada y parte en Ciudad Jardín. El núcleo original de la parte alta La Jiménez y La Sabinita mantienen en parte su interés arquitectónico.

Su problemática es similar a la de Barranco Hondo, así:

- Excesiva dispersión edificatoria.
- Bajo nivel de urbanización
- Bajo nivel de dotaciones y zonas verdes
- Estructura catastral muy pequeña.

### **4. Medianía**

Mantiene en gran parte su carácter rural originario, una red de caminos con edificación cerrada o “abierta” de 2 plantas con estructura de banales anexos, que se han ido abandonando. Se repite la misma problemática urbanística.

## 5. Carretera General – Autopista

Constituye la zona baja prolongación de la Medianía con una estructura de caminos que ha sufrido en la última década una fuerte expansión no acorde con la necesidad de su futuro desarrollo.

Su problemática la podemos resumir en los siguientes aspectos:

- Necesidad de mejorar sustancialmente la red viaria transversal y longitudinal, incluida la Carretera General del Sur.
- Excesiva dispersión edificatoria.
- Dificultades topográficas.
- Bajo nivel de urbanización
- Bajo nivel de cesiones de dotaciones y zonas verdes
- Dificultades de Gestión por el pequeño tamaño de la estructura catastral.

## 6. La Costa

Zona abocada a su completa ocupación urbanística, compuesta por una serie de áreas claramente diferenciadas:

- El **Polígono Industrial** ya prácticamente consolidado, que engloba en la Costa la zona de la Playa de La Viuda en Edificación Cerrada de 2 plantas que conserva en parte las cuevas originales. Presentan problemas de ocupación del dominio público.
- **Samarines** zona sin ocupar con expectativas urbanísticas desde las NNSS del 87 y con interés natural, donde su futura urbanización deberá buscar una posición de equilibrio entre ambos factores.
- **Casco de Candelaria** núcleo original desarrollado entorno a la Plaza de La Basílica y la Calle de La Arena en Edificación Cerrada de 2 a 3 plantas de altura, que ha perdido en parte sus valores culturales, pero que es preciso proteger y potenciar.
- **Nuevo Ayuntamiento.** Zona ligada al acceso de la Autopista y que abarca desde el extremo de la Calle de La Arena al Refugio Pesquero. Se desarrolla en gran parte en Edificación Cerrada de 2 a 4 plantas de altura.
- **Pozo de La Virgen – La Galera.** Área de nueva creación de inicios de los años 70 desarrollada en gran parte en Edificación Abierta. La zona del entorno del Puerto Deportivo La Galera se desarrolla en edificación con altura de hasta 10 plantas.
- **Punta Larga.** Zona de expansión de Candelaria que aún no ha consolidado los “huecos” existentes (Punta Larga, La Fuente y Afirama).

Vertebrada por la Avenida Marítima y la nueva Rambla de los Menceyes se desarrolla en gran parte en Edificación Abierta, englobando la zona de Chipas – El Ramonal que en parte se desarrolla en Edificación Cerrada.

- **Las Arenitas – Las Caletillas.** Zona desarrollada originalmente con carácter turístico en los años 70 en Edificación Abierta en torno al núcleo original de las Caletillas, que ha derivado a residencial en parte vinculada al Área Metropolitana.

Mantiene el poblado mariner de Cho Vito en dominio público, no siendo legalizable en aplicación de la Ley de Costas

- **Unelco.** Ocupada en el frente litoral por la Central Térmica de Las Caletillas, la misma Central ha supuesto un grave handicap para el desarrollo urbanístico de la zona. La parte trasera clasificada en las NNSS del 87 en suelo rústico está sin ocupar y gran parte de la misma es propiedad de Unelco.

Anexo al mismo se localiza el asentamiento de Bajo La Cuesta que presenta un problema de ocupación del dominio público, no siendo legalizable en aplicación de la Ley de Costas.

En líneas generales la problemática de la zona costera la podemos resumir en los siguientes aspectos:

- Ocupación del dominio público y la servidumbre en varios tramos de la Costa:
  - PLAYA DE LA VIUDA (DOMINIO Y SERVIDUMBRE)
  - CALLE DE LA ARENA (SERVIDUMBRE)
  - POZO DE LA VIRGEN (DOMINIO Y SERVIDUMBRE)
  - LA GALERA (DOMINIO Y SERVIDUMBRE)
  - PUNTA DEL REY (SERVIDUMBRE)
  - CHO VITO (DOMINIO)
  - BAJO LA CUESTA (DOMINIO)
  - ACANTILADO CÍRCULO DE AMISTAD (SERVIDUMBRE)
- Deficiente estado de urbanización en algunas zonas.
- Problemas de recepción de las cesiones de dotación y verde de los viejos planes parciales.
- Falta de conexión Viaria transversal y longitudinalmente para conectar las diferentes zonas de la costa.
- Necesidad de proteger y potenciar los recursos culturales del Casco Histórico.

### 3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

#### 3.1. EL AVANCE DEL PLAN GENERAL DEL 2001

Al inicio del 2001 se aprueba por el Pleno de la Corporación Municipal de Candelaria el Avance del PGO adaptado a la nueva Ley 1/2000 de la LOTENC, dándose un plazo de 3 meses de participación pública.

Por zonas las alegaciones recibidas fueron las siguientes:

|                                      | Nº         | %             |              |
|--------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| ▪ Malpaís – Cuevecitas.....          | 44         | 15,94         |              |
| ▪ Araya – La Florida.....            | 49         | 17,75         |              |
| ▪ Igueste de Candelaria.....         | 23         | 8,33          |              |
| ▪ Barranco Hondo.....                | 42         | 15,22         | <b>57,24</b> |
| ▪ Lomo del Caballo – El Canario..... | 25         | 9,06          |              |
| ▪ La Rana – Guaja.....               | 49         | 17,75         | <b>26,81</b> |
| ▪ Costa de Candelaria.....           | 23         | 8,33          |              |
| ▪ Ordenanzas.....                    | 2          | 0,72          |              |
| ▪ Fuera de Plazo.....                | 5          | 1,81          |              |
| <b>TOTAL.....</b>                    | <b>276</b> | <b>100,00</b> |              |

Según el resultado del Informe Técnico:

|   | Nº         | %             |
|---|------------|---------------|
| ⇒ Alegaciones Desfavorables.....              | 72         | 26,09         |
| ⇒ Alegaciones Favorables.....                 | 58         | 21,01         |
| ⇒ Alegaciones Favorables con Condiciones..... | 57         | 20,65         |
| ⇒ Alegaciones Pendientes de Ordenación.....   | 89         | 32,25         |
| <b>TOTAL.....</b>                             | <b>276</b> | <b>100,00</b> |

Del análisis de dichas alegaciones, pueden observarse los siguientes aspectos:

- No existe un excesivo número de alegaciones, en relación al tamaño y problemática del municipio, entre otras razones por estar en contacto directo y continuo con la problemática municipal.
- El grueso de las alegaciones, un 57,24 % se localizan curiosamente en los Asentamientos Rústicos y en los Núcleos Tradicionales del Municipio, aspecto que da idea de la preocupación vecinal al respecto.
- En la zona costera sólo existe un 8,33% de alegaciones, entre otras razones porque estaba ya el grueso del suelo detallado en las NNSS del 87.
- Aproximadamente sólo un cuarto de las Alegaciones son desfavorables (un 26,09%)
- El resto de las alegaciones, cerca de los dos tercios, son bien favorables o bien favorables con condiciones o pendientes de la ordenación detallada.

Durante el período de tiempo transcurrido desde el Informe de las Alegaciones del Avance, en Septiembre del 2001 hasta la fecha, se ha intentado dar “acomodo urbanístico” a todas aquellas iniciativas que técnica y políticamente eran razonables, a cuyo fin se han ido recogiendo sugerencias a través de la Oficina Técnica Municipal, de cara a consensuar propuestas del Plan General, aunando los intereses públicos con los privados.

El Avance fue a su vez remitido a la Consejería de Política Territorial, si bien no se llegó a emitir formalmente el correspondiente informe.

A través de las reuniones con la Comisión de Seguimiento se han ido aunando criterios, eliminándose algunas propuestas del Avance, entre las cuales son de destacar:

- La desclasificación como Urbanizable de los Sectores de Barranco Hondo: El Morro, Barranco Santos, y Los Asomaderos por su abierta contradicción con el PIOT.
- La clasificación como Asentamiento Agrícola del entorno de la medianía de los Núcleos Tradicionales, clasificados como Suelo Rústico de Transición en las NNSS del 87 por su contradicción con la LOTENC 1/2000.
- La eliminación de algunos asentamientos rurales y parte del borde de la Carretera de Los Peneas por su incompatibilidad con el PIOT y las Directrices.

### **3.2.**

## **EL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL 2005**

### **3.2.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDOS**

Cualquier instrumento de planeamiento exige en el proceso de tramitación de la participación pública de cara a concensuar y mejorar los contenidos del Plan, como es el caso del Plan General de Candelaria, de un plazo de Información Pública.

Tal como referimos en los Antecedentes de la Memoria de Ordenación del Plan General, ya el Avance de Planeamiento fue sacado a inicios del 2001, 3 meses a información pública recibándose un total de 276 alegaciones.

El documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General se sacó nuevamente a información pública después de la Aprobación del Pleno de 18 de Febrero del 2005.

Tal como referimos a su vez en la Memoria de Ordenación el proceso de participación pública no se ha limitado únicamente al ciudadano particular sino que se hizo extensivo a las diferents administraciones y colectivos implicados, realizándose a su vez una labor desde la Oficina Técnica Municipal, Oficina de Información del Plan General y mesas y foro de la Agenda Local 21.

En lo que se refiere al conjunto de las alegaciones presentadas, si bien se movieron en torno a 1.300 alegaciones algunas de ellas no tenían nada que ver con el asunto en cuestión quedando reducidas en torno a 1.250 alegaciones.

Se evaluaron y analizaron por cada una de las zonas del Municipio:

1. Barranco Hondo
2. Igueste.
3. Araya.
4. Cuevecitas.
5. Malpaís.
6. Carretera General del Sur - Autopista
7. Costa.
8. Generales.

En ficha correspondiente se contestaron cada una de ellas, y a la par se contrastaron con la ordenación de cada zona. Muchas de ellas fueron a su vez corregidas en función de las reuniones directas con los interesados.

A su vez se produjeron a última hora algunas modificaciones derivadas del "recorte" impuesto por la Comisión de Seguimiento a instancias del informe preliminar emitido por Política Territorial

### 3.2.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Del análisis del conjunto de alegaciones se han determinado un conjunto de factores de cara a extraer sus correspondientes conclusiones.

Los aspectos analizados al respecto han sido los siguientes:

- ~ **Carácter de la alegación.**  
Se determina en este apartado si la alegación es favorable, parcialmente favorable o desfavorable.
- ~ **Nivel de repetición.**  
De manera sistemática se han agrupado aquellas alegaciones que solicitan lo mismo
- ~ **Contenido de la alegación.**  
Se han agrupado por bloques temáticos reduciéndose al final a 4 grupos el conjunto de las alegaciones, así:
  - **Alegaciones que afectan a la Clasificación o Calificación del Suelo.**  
En general se refieren a nuevas clasificaciones, nuevas calificaciones, aumentos de edificabilidad, a cambios de tipologías más intensivas, ampliación de fondos edificables, compartir afecciones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a calles.**  
En general se refieren a eliminar calles, reducir anchos, compartir afecciones, ajustar alineaciones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a Unidades de Actuación**  
Se refieren casi siempre a eliminar Unidades de Actuación, ajustar ámbitos, eliminar cesiones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a Zonas Verdes y Dotaciones.**  
Prácticamente se limitan a solicitar la eliminación de dichas Cesiones.

En los estadillos y cuadros resumen anexos se pueden valorar los referidos aspectos, y que a manera de conclusiones generales podemos apuntar los siguientes:

- ~ Existe un elevado nivel de alegaciones que a parte de demostrar el interés de la participación pública, se han realizado por circunstancias “extrañas” al Plan, del cual da fe como veremos el nivel de repetición realizado.
- ~ Del conjunto de las 1.250 alegaciones realizadas, **la distribución** por zonas es la siguiente:

|   |                           | Nº           | %             |
|---|---------------------------|--------------|---------------|
| 1 | Barranco Hondo.....       | 164          | 13,12         |
| 2 | Iguste.....               | 293          | 23,41         |
| 3 | Araya.....                | 156          | 12,48         |
| 4 | Cuevecitas.....           | 138          | 11,04         |
| 5 | Malpaís.....              | 66           | 5,28          |
| 6 | Ctra. Gral – Autopista... | 258          | 20,64         |
| 7 | Costa.....                | 176          | 14,08         |
|   | <b>TOTAL.....</b>         | <b>1.250</b> | <b>100,00</b> |

Respecto al **carácter** de las alegaciones en el conjunto de las mismas arroja la estadística los siguientes datos:

|                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| - Favorables         | 638 | 51,00 % |
| - Parciales          | 233 | 18,63 % |
| - Desfavorables      | 375 | 29,98 % |
| - Varios y Generales | 5   | 0,40 %  |

Es decir en torno al 70 % de las alegaciones son favorables o parcialmente favorables y una 30 % son desfavorables.

En términos relativos y absolutos, la zona de mayor nivel de alegaciones es Igueste con el 23,44%, y en segundo lugar la zona de la Carretera General – Autopista.

~ El **nivel de repetición** de alegaciones por zonas es el siguiente:

|   |                           | Nº         | %          |
|---|---------------------------|------------|------------|
| 1 | Barranco Hondo.....       | 104        | 13,90      |
| 2 | Iguste.....               | 167        | 22,33      |
| 3 | Araya.....                | 107        | 14,30      |
| 4 | Cuevecitas.....           | 90         | 12,03      |
| 5 | Malpaís.....              | 45         | 6,02       |
| 6 | Ctra. Gral – Autopista... | 150        | 20,05      |
| 7 | Costa.....                | 167        | 11,36      |
|   | <b>TOTAL.....</b>         | <b>748</b> | <b>100</b> |

Es decir, de las 1.250 alegaciones reales quedan las mismas reducidas a 873 alegaciones independientes, existiendo un nivel de repetición del 39%.

El mayor nivel de repetición se da en Igueste y en segundo lugar en la zona de la Carretera General – Autopista.

~ En lo que se refiere al **contenido de las alegaciones** y en relación a los 4 bloques temáticos referidos, por número de alegaciones, son las siguientes:

|   | Nº           | %          |
|---|--------------|------------|
| - Por clasificación y calificación..... | 555          | 44,40      |
| - Por calles.....                       | 434          | 34,72      |
| - Por Unidades de Actuación.....        | 184          | 14,72      |
| - Por Zonas Verdes y Dotaciones.....    | 77           | 6,16       |
| <b>TOTAL.....</b>                       | <b>1.250</b> | <b>100</b> |

El mayor número de alegaciones corresponden a peticiones de nuevas clasificaciones de suelo o aumentos de edificabilidad, el 44,40%.

En segundo, corresponde a las alegaciones realizadas por ampliaciones de calles, eliminación de calles o ajustes de alineaciones con un 34,72%, que da idea de la preocupación de la misma en los núcleos tradicionales y que se ha corregido sustancialmente.

El tercer tema de preocupación deviene de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, principalmente por el nivel de compromisos que conllevan y que ha ocasionado que en la propuesta de la Aprobación Provisional se hayan reducido de 72 a 48, principalmente en los núcleos tradicionales con un 14, 72%.

La propuesta de “eliminación” de zonas verdes y dotaciones con un 6,18% en gran parte de las casas se ha informado desfavorablemente, dada la obligación que tiene el Plan General de justificar dichos estándares.

- ~ En relación a las alegaciones de carácter “general” que afectan a aspectos normativos o a cuestiones de fondo de índole general se comentan las mismas:
- **Izquierda Unida** por medio de su portavoz, realiza 4 alegaciones que afectan a los siguientes aspectos:
    - Respecto a la Vivienda de Protección se aclara que todos los Sectores Urbanizables están afectos a la adscripción del 25% de su edificabilidad residencial a Vivienda de Protección, así como las Unidades de Actuación donde “técnicamente sea posible”.
    - Plantea dos veces de forma incierta la problemática costera y solicita la retirada del PGO.
    - Propone no adosar más de 4 piezas en CJC y se informa que se mantiene en 6 piezas.
  - El **representante del PP** solicita que se tenga en cuenta el uso turístico en la Cuesta de las Tablas y en la Rambla de Los Menceyes. En aplicación del PTEOATT (Plan Territorial Especial de Ordenación de Actividad Turística de Tenerife), sólo es posible Hotel de ciudad de 4 a 5 Estrellas en Suelo Urbano o Urbanizable.
  - El **representante del CIT** solicita que se aplique el mecanismo turístico utilizado en las islas menores que no es de aplicación por Ley Regional en Candelaria. Se informa desfavorablemente.
  - Los **representantes de las AA.VV. Las Calas y AA.VV. El Tarajal** se quejan de la falta de información y de las carencias infraestructurales y medioambientales del Plan y solicitan su retirada.  
Se justifica que el Plan cumplimenta tales aspectos y se informa desfavorablemente.
  - El representante de **Alternativa Popular Canaria**, hace 2 alegaciones, planteando el problema de la información y participación pública y toda una serie de cuestiones puntuales solicitando la retirada del Plan General.  
Se informan favorablemente algunos aspectos puntuales y se aclara que el PGO cumplimenta la legislación urbanística, aclarándose la diferencia entre capacidad techo del Plan y crecimiento poblacional.
  - El representante de **la Federación Ecologista Ben Magec**, se mueve en la misma línea y solicita la retirada del Plan General y la redacción de uno nuevo.
  - La representante de **la Asociación Cultural del Sureste**, plantea una serie de 10 aspectos concretos, algunos de los cuales se informan favorablemente.
  - **Aurelio Merino Calvo**, hace una prolija descripción de aspectos concretos y generales y solicita la retirada del Plan General. Se informa favorablemente algunos aspectos.
  - **Miguel Pérez Carballo** solicita que se recoja la red de Caminos Reales del Municipio.  
Se informa favorablemente, se introduce la red de Caminos Reales en el Catálogo Histórico – Arquitectónico en la Guía de Caminos de interés etnográfico.

- Por parte de **Unelco** se realizan 3 alegaciones que plantean algunos aspectos contenidos en la información y diagnóstico del Plan, proponen mantener la Central Térmica en Suelo Urbano Industrial, eliminar la obligación de acometer el Plan Especial de Medidas Correctoras así como hacer las previsiones infraestructurales en relación al crecimiento poblacional planteado.  
Se corrigen los aspectos subjetivos de los documentos de información, se mantiene en Suelo en Urbanizable Diferido, aclarándose que el suelo mantiene su anterior clasificación mientras no se sectorice, se propone mantener el Plan Especial de Medidas Correctoras y se aclara que se hacen en normativa la previsión de regular la baja tensión del conjunto de sectores del municipio.
- Por parte de la **Junta de Compensación y de la Asociación de Propietarios del Polígono Industrial** se realiza una serie de cuestiones concretas, algunas de las cuales se recogen.
- Se da respuesta asimismo a varias de las propuestas planteadas fuera de plazo por la **AA.VV. de Igueste**.

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Provisional

ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Octubre 2005

### CUADRO RESUMEN. CARÁCTER Y NIVEL DE REPETICIÓN DEL MUNICIPIO

#### TOTALES ALEGACIONES

| ZONAS             | FAVORABLES | PARCIALES | DESFAV | VARIOS | GENÉRICO | TOTAL |
|-------------------|------------|-----------|--------|--------|----------|-------|
| MALPAIS           | 30         | 14        | 21     | 1      | 0        | 66    |
| CUEVECITAS        | 72         | 34        | 32     | 0      | 0        | 138   |
| CTRA GRAL         | 149        | 54        | 55     | 0      | 0        | 258   |
| ARAYA             | 83         | 23        | 50     | 0      | 0        | 156   |
| COSTA             | 95         | 22        | 58     | 1      | 0        | 176   |
| IGUESTE           | 143        | 55        | 95     | 0      | 0        | 293   |
| BCO HONDO         | 66         | 31        | 64     | 0      | 3        | 164   |
| Total Alegaciones | 871        |           | 375    | 2      | 3        | 1251  |

#### TOTALES % ALEGACIONES

| ZONAS             | FAVORABLES | PARCIALES | DESFAV | VARIOS | GENÉRICO | TOTAL  |
|-------------------|------------|-----------|--------|--------|----------|--------|
| MALPAIS           | 2,40%      | 1,12%     | 1,68%  | 0,08%  | 0,00%    | 5,28%  |
| CUEVECITAS        | 5,76%      | 2,72%     | 2,56%  | 0,00%  | 0,00%    | 11,03% |
| CTRA GRAL         | 11,91%     | 4,32%     | 4,40%  | 0,00%  | 0,00%    | 20,62% |
| ARAYA             | 6,63%      | 1,84%     | 4,00%  | 0,00%  | 0,00%    | 12,47% |
| COSTA             | 7,59%      | 1,76%     | 4,64%  | 0,08%  | 0,00%    | 14,07% |
| IGUESTE           | 11,43%     | 4,40%     | 7,59%  | 0,00%  | 0,00%    | 23,42% |
| BCO HONDO         | 5,28%      | 2,48%     | 5,12%  | 0,00%  | 0,24%    | 13,11% |
| Total Alegaciones | 51,00%     | 18,63%    | 29,98% | 0,16%  | 0,24%    | 100%   |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Provisional

ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Octubre 2005

### TOTALES ALEGACIONES REALES

| ZONAS                    | FAVORABLES | PARCIALES  | DESFAV     | VIARIOS  | GENÉRICO | TOTAL      |
|--------------------------|------------|------------|------------|----------|----------|------------|
| MALPAIS                  | 21         | 8          | 15         | 1        | 0        | 45         |
| CUEVECITAS               | 51         | 16         | 23         | 0        | 0        | 90         |
| CTRA GRAL                | 89         | 31         | 30         | 0        | 0        | 150        |
| ARAYA                    | 53         | 18         | 36         | 0        | 0        | 107        |
| COSTA                    | 41         | 14         | 29         | 1        | 0        | 85         |
| IGUESTE                  | 72         | 32         | 63         | 0        | 0        | 167        |
| BCO HONDO                | 44         | 25         | 32         | 0        | 3        | 104        |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>371</b> | <b>144</b> | <b>228</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>748</b> |

### TOTALES % ALEGACIONES REALES

| ZONAS                    | FAVORABLES     | PARCIALES      | DESFAV         | VIARIOS        | GENÉRICO       | TOTAL          |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| MALPAIS                  | 5,66%          | 5,56%          | 6,58%          | 50,00%         | 0,00%          | 6,02%          |
| CUEVECITAS               | 13,75%         | 11,11%         | 10,09%         | 0,00%          | 0,00%          | 12,03%         |
| CTRA GRAL                | 23,99%         | 21,53%         | 13,16%         | 0,00%          | 0,00%          | 20,05%         |
| ARAYA                    | 14,29%         | 12,50%         | 15,79%         | 0,00%          | 0,00%          | 14,30%         |
| COSTA                    | 11,05%         | 9,72%          | 12,72%         | 50,00%         | 0,00%          | 11,36%         |
| IGUESTE                  | 19,41%         | 22,22%         | 27,63%         | 0,00%          | 0,00%          | 22,33%         |
| BCO HONDO                | 11,86%         | 17,36%         | 14,04%         | 0,00%          | 100,00%        | 13,90%         |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Provisional

**ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

Octubre 2005

### CONTENIDO DE LAS ALEGACIONES EN EL MUNICIPIO

#### CONTENIDOS

| ZONAS             | CALLES | ZONA VERDE | EDIFICAB | UA  | TOTAL |
|-------------------|--------|------------|----------|-----|-------|
| MALPAÍS           | 21     | 0          | 40       | 5   | 66    |
| CUEVECITAS        | 34     | 9          | 63       | 32  | 138   |
| CTRA GRAL         | 108    | 4          | 105      | 40  | 258   |
| ARAYA             | 43     | 17         | 73       | 23  | 156   |
| COSTA             | 41     | 20         | 103      | 12  | 176   |
| IGUESTE           | 122    | 11         | 112      | 48  | 293   |
| BCO HONDO         | 65     | 16         | 59       | 24  | 164   |
| Total Alegaciones | 434    | 77         | 555      | 184 | 1251  |

#### % CONTENIDOS

| ZONAS               | CALLES | ZONA VERDE | EDIFICAB | UA   | TOTAL |
|---------------------|--------|------------|----------|------|-------|
| MALPAÍS             | 5%     | 0%         | 7%       | 3%   | 5%    |
| CUEVECITAS          | 8%     | 12%        | 11%      | 17%  | 11%   |
| CTRA GRAL           | 25%    | 5%         | 19%      | 22%  | 21%   |
| ARAYA               | 10%    | 22%        | 13%      | 13%  | 12%   |
| COSTA               | 9%     | 26%        | 19%      | 7%   | 14%   |
| IGUESTE             | 28%    | 14%        | 20%      | 26%  | 23%   |
| BCO HONDO           | 15%    | 21%        | 11%      | 13%  | 13%   |
| Total % Alegaciones | 100%   | 100%       | 100%     | 100% | 100%  |

### 3.3 ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

#### 3.3.1. ANTECEDENTES Y CONTENIDOS

Dado el elevado número de modificaciones presentado por el nuevo documento de Aprobación Provisional, algunas de ellas de carácter "sustancial" se volvió a sacar a Información Pública el Plan General, el cual se le dio Aprobación de Pleno de Enero de 2006.

Se generaron algo más de 300 alegaciones y a su vez se continuó en el Ayuntamiento atendiendo a los vecinos de cara a evaluar el ajuste de sus propuestas.

Se evaluaron y analizaron por cada una de las zonas del Municipio:

1. Barranco Hondo
2. Igueste.
3. Araya.
4. Malpaís.
5. Carretera General del Sur - Autopista
6. Costa.
7. Generales.

En ficha correspondiente se contestaron cada una de ellas, y a la par se contrastaron con la ordenación de cada zona. Muchas de ellas fueron a su vez corregidas en función de las reuniones directas con los interesados.

#### 3.3.2. RESUMEN Y CONCLUSIONES

Del análisis del conjunto de alegaciones se han determinado un conjunto de factores de cara a extraer sus correspondientes conclusiones.

Los aspectos analizados al respecto han sido los siguientes:

- ~ **Carácter de la alegación.**  
Se determina en este apartado si la alegación es favorable, parcialmente favorable o desfavorable.
- ~ **Nivel de repetición.**  
De manera sistemática se han agrupado aquellas alegaciones que solicitan lo mismo
- ~ **Contenido de la alegación.**  
Se han agrupado por bloques temáticos reduciéndose al final a 4 grupos el conjunto de las alegaciones, así:
  - **Alegaciones que afectan a la Clasificación o Calificación del Suelo.**  
En general se refieren a nuevas clasificaciones, nuevas calificaciones, aumentos de edificabilidad, a cambios de tipologías más intensivas, ampliación de fondos edificables, compartir afecciones, etc.
  - **Alegaciones que afectan a calles.**  
En general se refieren a eliminar calles, reducir anchos, compartir afecciones, ajustar alineaciones, etc.

➤ **Alegaciones que afectan a Unidades de Actuación**

Se refieren casi siempre a eliminar Unidades de Actuación, ajustar ámbitos, eliminar cesiones, etc.

➤ **Alegaciones que afectan a Zonas Verdes y Dotaciones.**

Prácticamente se limitan a solicitar la eliminación de dichas Cesiones.

En los estadillos y cuadros resumen anexos se pueden valorar los referidos aspectos, y que a manera de conclusiones generales podemos apuntar los siguientes:

- ~ Del conjunto de las 300 alegaciones realizadas, la distribución por zonas es la siguiente:

|   |                           | Nº         | %             |
|---|---------------------------|------------|---------------|
| 1 | Barranco Hondo.....       | 64         | 21,62         |
| 2 | Iguste.....               | 51         | 17,23         |
| 3 | Araya.....                | 28         | 9,46          |
| 4 | Cuevecitas.....           | 38         | 12,84         |
| 5 | Malpaís.....              | 19         | 6,42          |
| 6 | Ctra. Gral – Autopista... | 55         | 18,58         |
| 7 | Costa.....                | 41         | 13,85         |
|   | <b>TOTAL.....</b>         | <b>296</b> | <b>100,00</b> |

La zona de mayor número de alegaciones es la de Barranco Hondo con un 21,62% seguida de la zona de la Carretera General – Autopista con un 18,58%.

Respecto al **carácter** de las alegaciones la estadística arroja los siguientes datos:

|                 |     |
|-----------------|-----|
| - Favorables    | 119 |
| - Parciales     | 35  |
| - Desfavorables | 142 |

- ~ El **nivel de repetición** de alegaciones por zonas es el siguiente:

|   |                           | Nº         |
|---|---------------------------|------------|
| 1 | Barranco Hondo.....       | 39         |
| 2 | Iguste.....               | 47         |
| 3 | Araya.....                | 22         |
| 4 | Cuevecitas.....           | 24         |
| 5 | Malpaís.....              | 19         |
| 6 | Ctra. Gral – Autopista... | 51         |
| 7 | Costa.....                | 23         |
|   | <b>TOTAL.....</b>         | <b>231</b> |

Es decir, de las 296 alegaciones realizadas, las reales son unas 231, existiendo un nivel de repetición del 21,78%.

El mayor nivel de repetición se da en la Carretera General - Autopista y en segundo lugar en la zona de Igueste.

- ~ En lo que se refiere al **contenido de las alegaciones** y en relación a los 4 bloques temáticos referidos, por número de alegaciones, son las siguientes:

|   | Nº         | %          |
|---|------------|------------|
| - Por clasificación y calificación..... | 121        | 41,88      |
| - Por calles.....                       | 89         | 30,06      |
| - Por Unidades de Actuación.....        | 51         | 17,23      |
| - Por Zonas Verdes y Dotaciones.....    | 4          | 1,35       |
| -Otros.....                             | 31         | 10,47      |
| <b>TOTAL.....</b>                       | <b>296</b> | <b>100</b> |

El mayor número de alegaciones corresponden a aumentos de edificabilidad o nuevas clasificaciones o calificaciones de suelo con un 41,88% y en segundo lugar las realizadas por afecciones de ampliaciones de calles o ajustes de alineaciones con un 30,06%.

- ~ En relación a las alegaciones de carácter "general" vuelven prácticamente a realizarse las mismas alegaciones con similares contenidos, así:

- **Tomás González y Jaime Quintans.**
- Asociación Cultural del Sureste.
- El Representante de **Alternativa Popular Canaria.**
- **Aurelio Merino Calvo.**
- **Asociación de Propietarios del Polígono Industrial de Güimar.**
- **Asociación de Agricultores y Ganaderos.**
- **Eduardo Alonso Schulz.**

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Provisional

Abril 2006

ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

**CUADRO RESUMEN. TOTAL ALEGACIONES DEL MUNICIPIO****TOTALES ALEGACIONES**

| ZONAS                    | FAVORABLES | DESFAVORABLES | PARCIALES | OTROS    | TOTAL      |
|--------------------------|------------|---------------|-----------|----------|------------|
| MALPAÍS                  | 7          | 9             | 3         | 0        | 19         |
| CUEVECITAS               | 27         | 8             | 3         | 0        | 38         |
| CTRA GRAL                | 21         | 22            | 11        | 1        | 55         |
| ARAYA                    | 11         | 9             | 8         | 0        | 28         |
| COSTA                    | 21         | 19            | 1         | 0        | 41         |
| IGUESTE                  | 15         | 33            | 3         | 0        | 51         |
| BCO HONDO                | 17         | 42            | 5         | 0        | 64         |
| GENERALES                | 0          | 0             | 0         | 6        | 6          |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>119</b> | <b>142</b>    | <b>34</b> | <b>7</b> | <b>302</b> |

**TOTALES % ALEGACIONES**

| ZONAS                    | FAVORABLES    | DESFAVORABLES | PARCIALES     | OTROS        | TOTAL       |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| MALPAÍS                  | 5,88%         | 6,34%         | 8,82%         | 0,00%        | 21,04%      |
| CUEVECITAS               | 22,69%        | 5,63%         | 8,82%         | 0,00%        | 37,15%      |
| CTRA GRAL                | 17,65%        | 15,49%        | 32,35%        | 14,29%       | 65,49%      |
| ARAYA                    | 9,24%         | 6,34%         | 23,53%        | 0,00%        | 39,11%      |
| COSTA                    | 17,65%        | 13,38%        | 2,94%         | 0,00%        | 33,97%      |
| IGUESTE                  | 12,61%        | 23,24%        | 8,82%         | 0,00%        | 44,67%      |
| BCO HONDO                | 14,29%        | 29,58%        | 14,71%        | 0,00%        | 58,57%      |
| GENERALES                | 0%            | 0,00%         | 0,00%         | 85,71%       | 1,99%       |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>39,40%</b> | <b>47,02%</b> | <b>11,26%</b> | <b>2,32%</b> | <b>100%</b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Provisional

Abril 2006

ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

**CUADRO RESUMEN. CARÁCTER Y NIVEL DE REPETICIÓN DEL MUNICIPIO****TOTAL ALEGACIONES REALES**

| ZONAS                    | FAVORABLES | DESFAVORABLES | PARCIALES | OTROS    | TOTAL      |
|--------------------------|------------|---------------|-----------|----------|------------|
| MALPAÍS                  | 7          | 9             | 3         | 0        | 19         |
| CUEVECITAS               | 13         | 8             | 3         | 0        | 24         |
| CTRA GRAL                | 19         | 21            | 10        | 1        | 51         |
| ARAYA                    | 10         | 9             | 3         | 0        | 22         |
| COSTA                    | 14         | 8             | 1         | 0        | 23         |
| IGUESTE                  | 16         | 29            | 3         | 0        | 47         |
| BCO HONDO                | 14         | 23            | 2         | 0        | 39         |
| GENERALES                | 0          | 0             | 0         | 6        | 6          |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>92</b>  | <b>107</b>    | <b>25</b> | <b>7</b> | <b>231</b> |

**TOTAL % ALEGACIONES REALES**

| ZONAS                    | FAVORABLES    | DESFAVORABLES | PARCIALES     | OTROS        | TOTAL       |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| MALPAÍS                  | 7,61%         | 8,41%         | 12,00%        | 0,00%        | 28,02%      |
| CUEVECITAS               | 14,13%        | 7,48%         | 12,00%        | 0,00%        | 33,61%      |
| CTRA GRAL                | 20,65%        | 19,63%        | 40,00%        | 14%          | 80,28%      |
| ARAYA                    | 10,87%        | 8,41%         | 12,00%        | 0,00%        | 31,28%      |
| COSTA                    | 15,22%        | 7,48%         | 4,00%         | 0,00%        | 26,69%      |
| IGUESTE                  | 16,30%        | 27,10%        | 12,00%        | 0,00%        | 55,41%      |
| BCO HONDO                | 15,22%        | 21,50%        | 8,00%         | 0,00%        | 44,71%      |
| GENERALES                | 0%            | 0,00%         | 0,00%         | 85,71%       | 2,60%       |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>39,83%</b> | <b>46,32%</b> | <b>10,82%</b> | <b>3,03%</b> | <b>100%</b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Provisional

Abril 2006

ALEGACIONES DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

**TOTAL ALEGACIONES**

| ZONAS                    | CALLES    | EDIFICABILIDAD | ZV       | UA        | OTROS     | TOTAL      |
|--------------------------|-----------|----------------|----------|-----------|-----------|------------|
| MALPAIS                  | 7         | 12             | 0        | 0         | 0         | 19         |
| CUEVECITAS               | 6         | 27             | 1        | 4         | 0         | 38         |
| CTRA GRAL                | 12        | 21             | 0        | 15        | 6         | 54         |
| ARAYA                    | 6         | 12             | 1        | 10        | 0         | 29         |
| COSTA                    | 5         | 8              | 0        | 10        | 15        | 38         |
| IGUESTE                  | 22        | 14             | 0        | 11        | 0         | 47         |
| BCO HONDO                | 31        | 27             | 2        | 1         | 4         | 65         |
| GENERALES                | 0         | 0              | 0        | 0         | 6         | 6          |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>89</b> | <b>121</b>     | <b>4</b> | <b>51</b> | <b>31</b> | <b>296</b> |

**TOTAL % ALEGACIONES**

| ZONAS                    | CALLES        | EDIFICABILIDAD | ZV           | UA            | OTROS         | TOTAL       |
|--------------------------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| MALPAIS                  | 7,87%         | 9,92%          | 0%           | 0%            | 0%            | 6,42%       |
| CUEVECITAS               | 6,74%         | 22,31%         | 25%          | 8%            | 0%            | 12,84%      |
| CTRA GRAL                | 13,48%        | 17,36%         | 0%           | 29%           | 19%           | 18,24%      |
| ARAYA                    | 6,74%         | 9,92%          | 25%          | 20%           | 0%            | 9,80%       |
| COSTA                    | 5,82%         | 6,61%          | 0%           | 20%           | 48%           | 12,84%      |
| IGUESTE                  | 24,72%        | 11,57%         | 0%           | 22%           | 0%            | 15,88%      |
| BCO HONDO                | 34,83%        | 22,31%         | 50%          | 2%            | 13%           | 21,96%      |
| GENERALES                | 0%            | 0,00%          | 0%           | 0%            | 19%           | 2,03%       |
| <b>Total Alegaciones</b> | <b>30,07%</b> | <b>40,88%</b>  | <b>1,35%</b> | <b>17,23%</b> | <b>10,47%</b> | <b>100%</b> |

#### **4. ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Candelaria, con sus NNSS del 87, consolidó prácticamente su modelo de Ordenación Territorial a través de su Clasificación General del Suelo en sus diferentes categorías y con la definición de sus Sistemas Generales

El presente Plan General de Ordenación territorialmente viene a coincidir, a grandes rasgos, con la propuesta de las NNSS del 87 y en gran parte con el modelo de Ordenación Territorial del PIOT de Tenerife.

El Avance planteó dos alternativas de ordenación y que apoyándose en la misma Clasificación del Suelo y en los mismos Sistemas Generales, difiere prácticamente en la mayor o menor cantidad de suelo clasificado como Urbanizable.

Mientras en las dos alternativas todas las categorías de suelo rústico y suelo urbano son análogas, existe una cierta indefinición en la cantidad de suelo que debe disponer el Municipio para atender la demanda de Ciudad Jardín, a la vista del fenómeno de ocupación de índole comarcal, que se viene produciendo en toda la franja costera desde Santa Cruz, El Rosario y la zona del Municipio de Candelaria, comprendida entre la Carretera General del Sur y la Autopista.

Si bien es de señalar, como hemos visto en anteriores apartados, que de los sectores previstos por las NNSS del 87 con destino a Ciudad Jardín, sólo dos de ellos han iniciado su tramitación administrativa y uno más de ellos se consolidó por la vía de la Modificación Puntual de las NNSS, en colindancia a la zona de Pringado en Bco. Hondo, las circunstancias socioeconómicas del momento hacen prever una demanda real que obligará en paralelo a agilizar la gestión de dichos Sectores.

Dentro del marco temporal de operatividad de este Plan General, en torno a los 15 - 20 años, es preciso evaluar y justificar dicha decisión en la medida que una mayor clasificación de suelo, conlleva una respuesta en paralelo sobre la capacidad que tiene el Sector Público de atender la correspondiente demanda de infraestructuras: viario-aparcamiento, saneamiento, abastecimiento, electricidad y telefonía, así como de los correspondientes dotaciones y zonas verdes.

En cualquier caso el “marco de la capacidad techo” de la propuesta del Plan General, debe entenderse como una referencia, debiéndose producir el crecimiento de los nuevos sectores, bajo el denominador común de ir rellenando huecos de la trama o anexándose a los sectores colindantes.

La doble alternativa en el Modelo de Ocupación Territorial difería en el Avance en los diferentes sectores propuestos como urbanizables, unos sectorizados y otros no sectorizados.

Dada la existencia de la Comisión de Seguimiento, deberá evaluarse a partir de la Aprobación Inicial del P.G.O., la oportunidad de clasificar los diferentes sectores urbanizables propuestos.

En esta etapa de redacción – tramitación del Plan General entre las alegaciones y la propuesta de “consenso” entre el Ayuntamiento y la Comisión de Seguimiento (Política Territorial y Cabildo) se ha llegado a una propuesta definitiva de Modelo de Ordenación, proveyéndose únicamente a este Texto Refundido pequeños ajustes de ordenación no sustanciales.

## 5.

### JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA. OBJETO Y CONTENIDOS. NECESIDAD DE REVISAR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Si bien, existía una cierta confusión en el marco legislativo urbanístico, a la vista de las sentencias judiciales sobre la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que afectan algunos aspectos puntuales de la legislación básica, la aprobación parlamentaria de la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, crea un nuevo marco urbanístico, donde se integra el conjunto de la legislación ambiental y urbanística de la Comunidad Canaria (Ley de Planes Insulares, Ley de Suelo Rústico, Ley de Espacios Naturales, Ley de Disciplina Urbanística, etc.).

El Plan General de Ordenación, se adopta como única figura de planeamiento a nivel municipal, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias Municipales, como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Asimismo su carácter de Planeamiento General, obliga preceptivamente a tramitar **Avance de Ordenación** al objeto de valorar las distintas alternativas de desarrollo. (Avance que se tramitó en el año 2001 y se sacó a Participación Pública).

Dentro de la escala jerárquica del Planeamiento diseñado por la Ley 1/2000, los Planes Generales de Ordenación se encajan en un 4º nivel de los instrumentos de ordenación, debajo de los instrumentos de ordenación general, los de Ordenación de los Espacios Naturales y los de Ordenación Territorial.

Por el interés que tiene para el presente Plan General de Ordenación de Candelaria, se describe literalmente el objeto y contenidos previstos por la Ley 1/2000 para cualquier Plan General, así:

1. *Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.*
2. *Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.*
  - A) *Constituye **la ordenación estructural** el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:*
    - 1) *El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
    - 2) *La clasificación del suelo.*
    - 3) *En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*
    - 4) *En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.*

- 5) *En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.*
  - 6) *La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.*
  - 7) *La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:*
    - a) *El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.*
    - b) *Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.*
    - c) *Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.*
    - d) *Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.*
  - 8) *La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.*
- B) *Constituye **la ordenación urbanística pormenorizada** el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:*
- 1) *La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.*
  - 2) *La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.*
  - 3) *La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.*
  - 4) *La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*

- 5) *La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.*
3. *Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:*
    - a) *El propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.*
    - b) *La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en todos los restantes casos, previo informe del Cabildo Insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación. Cuando este informe sea negativo, será tenido en cuenta por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para requerir del Ayuntamiento la adaptación del Plan en trámite antes de ser aprobado.*

La capacidad jurídico administrativa que tiene el Plan General viene asimismo regulada por la Ley 1/2000 en su Art. 34 sobre Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

*Los Planes Generales no podrán:*

- a) *Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante Ley.*
- b) *Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55.*
- c) *Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.*
- d) *Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los Planes Especiales de Protección correspondientes.*
- e) *Alterar los criterios generales establecidos en el correspondiente Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.*

Las NNSS del 87, si bien tienen vigencia indefinida mientras no se modifiquen o revisen, establecían en el art. 3 de su Normativa, un ámbito temporal de 8 años para proceder a su Revisión, así como una serie de supuestos de cara a proceder a su revisión o modificación, así:

- *Procederá la Revisión del Plan por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la Ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.*
- *Asimismo, cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Insular o Plan de ámbito superior, en cuyo caso deberá comprobarse que la simple Modificación es válida para su Adaptación.*
- *Se permitirá a través de la Modificación, cambios aislados de calificación o clasificación de suelo, siempre que no se afecten a la estructura general y orgánica del Plan y se atengan al espíritu, objetivos y finalidades de estas Normas.*
- *La Ley 1/2000, si bien plantea requerimientos similares en cuanto a vigencia y revisión del Plan General, prohíbe expresamente las nuevas clasificaciones de suelos urbanizables por la vía de la Modificación, planteados 4 supuestos para proceder a su Revisión, así:*
  - a) *Por incumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumentos a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
  - b) *Por la modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
  - c) *Por la alteración de cualquier de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
  - d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

En cualquier caso, después de 19 años de vigencia de las NNSS del 87, la dinámica de crecimiento tanto vegetativa como por la demanda suburbana de Santa Cruz, que obligan a la creación de nuevos suelos urbanizables, así como por la adaptación a la legislación de Costas, o a la Ley 19/2003 de las Directrices, al PIOT de Tenerife o la nueva Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias, obligan necesariamente a proceder a la Revisión de las Normas Subsidiarias a través del presente Plan General de Ordenación.

## 6. **INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO 35/95**

En el documento nº 1 Memoria de Información y Contenidos Ambientales, obligación de todo instrumento de planeamiento, se hace un exhaustivo análisis de los recursos ambientales, socioeconómicos, y culturales, así como se hace una relación de impactos y se describen los usos e infraestructuras existentes.

Dichos estudios bases, constituyen el soporte en base al cual se establecen unas Unidades Ambientales Homogéneas a nivel Municipal y se establece una Diagnósis Ambiental, una valoración del Modelo de Ordenación Propuesto, haciéndose unas Determinaciones Específicas para las distintas categorías de suelo.

A grandes rasgos el espíritu del Decreto 35/95, pretende integrar los Contenidos Ambientales y con ello sus determinaciones dentro del propio marco urbanístico del Plan General, de forma tal que se justifiquen las decisiones de planeamiento de cara a la Clasificación General del Suelo Municipal en sus diferentes categorías.

Como resumen de las Medidas Ambientales derivadas de la aplicación del Decreto 35/95 en el ámbito del Municipio de Candelaria podemos citar las siguientes:

- **En el Suelo Urbano:**

- Integrar y proteger los elementos naturales (barrancos, cantiles, laderas, etc.) en el diseño urbano, manteniendo sus características y dándole funcionalidad.
- Minimizar las afecciones de los movimientos de tierra, recuperando la tierra vegetal.
- Evitar los taludes, rematando con murados preferiblemente de piedra, respetando al máximo los cauces públicos.
- Adecuar las edificaciones al entorno, evitando excesivos desmontes o rellenos, rematándolas al exterior.
- Integrar las áreas de interés ambiental como espacios libres urbanos, manteniendo y potenciando las comunidades vegetales existentes.
- Minimizar la contaminación acústica y lumínica.
- Propiciar el vertido de cualquier tipo de obra en los lugares al efecto (Puntos Limpios PIRS).
- Propiciar la peatonalización de las zonas céntricas más consolidadas.
- Fomentar la creación de zonas verdes y el arbolado en el viario urbano.
- Proteger el patrimonio y los elementos construidos de interés promoviendo la elaboración de PEPRI del Conjunto Histórico de Candelaria y del núcleo de La Jiménez en lo alto de Igueste de Candelaria.
- Adecuar las distintas tipologías edificatorias al ambiente urbano donde se encajan, evitando las distorsiones urbanísticas por cuestiones de adaptación a la topografía.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

- **En el Suelo Urbanizable:**

- Proteger los hitos geomorfológicos y los cauces de barrancos.
- Tratamiento integral del ciclo del agua, mejorando la red de saneamiento y el tratamiento de las aguas residuales, propiciando su reciclado.
- Separación de aguas pluviales de la red de saneamiento para evitar dimensionados absurdos.
- Integración de los espacios con valor natural como zonas verdes o espacios libres del propio sector.
- Adaptación a la topografía del terreno evitando excesivos movimientos de tierra.

- Disponer arbolado de porte en el viario.
- Reconocimiento y preservación de los restos arqueológicos.
- Preservación de los suelos con valor agrícola o de los abancalados de piedra.
- Corrección de taludes
- Protección de la calidad del aire y del cielo.
- Remate de los bordes con el suelo rústico mediante murados de piedra.

Finalmente se dan una serie de directrices específicas de contenido ambiental, para el desarrollo de los Sectores propuestas en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y Sectorizado, que detallaremos en el correspondiente apartado:

- **En Suelo Rústico**

- Preservación de los suelos fértiles y control de la erosión
- Fomento de las prácticas agrícolas tradicionales y mantenimiento del abancalado de piedra.
- Protección de los bordes y cauces de barrancos
- Protección de los bienes culturales y arqueológicos
- Protección de los suelos de interés natural y costero
- Concentración de la edificación en los bordes de los caminos de los Asentamientos Rústicos.
- Eliminación de los tendidos aéreos infraestructurales.
- Protección y mejora de la red de caminos tradicionales.
- Prohibición de extracciones de material minero.

## 7. ADAPTACIÓN DEL PGO DE CANDELARIA AL PIOT DE TENERIFE.

El Cabildo de Tenerife, aprobó definitivamente su PIOT el 19 de Noviembre del 2002, siendo de obligado cumplimiento para todos los instrumentos de ordenación de rango jerárquico inferior, obligando a todas las administraciones públicas.

Durante el proceso de redacción – tramitación del PGO de Candelaria, tanto se han mantenido contactos y reuniones con los técnicos redactores del PIOT, como con la Comisión de Seguimiento del Planeamiento Municipal, así como se han analizado las Disposiciones Generales y Sectoriales del Plan Insular.

### A) EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

El **Modelo de Ordenación Territorial** del PIOT constituye una “síntesis de la propuesta” para la isla y contiene aquellas determinaciones con efectos estructurantes sobre el territorio.

El MOT tiene naturaleza abstracta y tiene carácter flexible, global y abierto, debiendo el planeamiento municipal “precisar” sus diferentes determinaciones.

Contiene dos niveles de descripción: el insular y el comarcal, debiendo cada instrumento de ordenación justificar su adecuación. Si se estableciera algún tipo de contradicción con el modelo habrá de “razonarse detalladamente” su conveniencia y el carácter no sustancial de las mismas.

Los elementos significativos en el nivel de ordenación insular son las siguientes:

- La distribución básica de los usos.
- Los núcleos urbanos principales.
- Las infraestructuras básicas.
- Los equipamientos insulares.

El **Modelo de Ordenación Comarcal** sigue el mismo esquema de elementos significativos, que para el caso del municipio de Candelaria está incluido en la Comarca de Güímar, siendo a nivel general los siguientes:

#### a) Distribución Básica de Usos.

A nivel de esquema general el uso predominante es el agrícola, sobre el que se disponen las áreas con destino urbano y los suelos de interés ambiental.

Las Áreas de Protección Económica 1 comprenden los terrenos de mejores condiciones climáticas y de pendiente para la agricultura intensiva (Cota 400).

Las Áreas de Protección Económica 2 comprenden al territorio de mayor pendiente, desde el área anterior a la Corona Forestal.

Las Áreas de Protección Ambiental recogen las zonas forestales potenciales, los conos volcánicos costeros y las laderas y barrancos principales.

Las áreas de las medianías bajas se adscriben a Áreas de Protección Territorial dada la indefinición de su vocación.

**b) El Sistema de Núcleos Urbanos.**

En relación a dicho elemento, los criterios a aplicar serían los siguientes:

- Potenciar la compactación de los núcleos principales.
- Limitar la expansión de los núcleos secundarios.
- Mejorar la estructuración del continuo urbano.
- Completar la articulación viaria.
- Reequipamiento y dotación de espacios libres.
- Recualificación del frente marítimo.

**c) Las Infraestructuras.**

La estructura básica viaria de la Comarca del Valle de Güímar, está constituida por los dos ejes longitudinales que vertebran el valle, la Autopista del Sur TF – 1 y la Carretera General del Sur TF - 28.

El modelo viario se completa con ejes transversales que articulan el mallado territorial entre la costa y la medianía.

La jerarquía viaria que establece el PIOT para el Municipio de Candelaria y los criterios serían los siguientes:

**↙ Corredor insular (Autopista TF – 1)**

Viario fundamental de la comarca, las actuaciones se centran en el tramo entre Caletillas y el Polígono Industrial y se refieren a medidas de reserva de suelo, protección de la funcionalidad de la autopista, ejecución de vías de servicio, remodelación de nudos y ampliación de calzadas.

El PGO clasifica como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, la zona de la Autopista, y sus vías de servicio, donde se incluye además la nueva propuesta de Ferrocarril del Sur y la Galería Insular de Servicios.

**↙ Eje de Medianías (Carretera General del Sur TF – 28)**

Eje estructurante de la medianía y de la posible expansión urbanística del continuo urbano Caletillas – Candelaria.

Deberá su diseño compatibilizar su función viaria territorial con su carácter de eje estructurante.

Sin lugar a dudas la Carretera Gral. del Sur constituye un eje viario territorial, estructurante a su vez del nuevo desarrollo urbanístico propuesto por el PGO. Su sección de 22 m. de ancho y su propuesta de diseño resuelve el tránsito y el acceso a los nuevos sectores urbanísticos.

**↙ Eje de Medianías Altas (Carretera Los Peneras)**

Tiene por finalidad integrar los núcleos de Güímar y Arafo con la zona de la medianía de Malpaís, Cuevecitas y Araya.

La carretera de Los Peneras en la zona alta de la Medianía, resuelve el acceso directo a los núcleos de Araya, Cuevecitas y Malpaís, asegurando su conexión con Arafo.

**↙ Eje Costero (Avda. Marítima – Vía Servicio Polígono)**

Tiene un papel secundario en la estructura comarcal y presenta un carácter eminentemente urbano con el fin de estructurar el continuo costero de Caletillas – Candelaria con el Polígono Industrial.

Su trazado y características de diseño deberán responder a las condiciones de adecuación urbanística, asegurando la continuidad de trayecto.

La Avenida Marítima de Candelaria, junto a la Avenida de Los Menceyes, y su conexión con la Vía de Servicio del Polígono asegura la conexión longitudinal del “continuo urbano” Caletillas – Candelaria

↪ **Mallado de la estructura longitudinal.**

Como complemento del modelo viario comarcal se definen unas “vías locales” que para el caso de Candelaria son:

- Acceso Bco. Hondo.
- Acceso Igueste Candelaria.
- Conexión Candelaria – Araya.

La propuesta viaria del PGO de Candelaria tiene algo más de estructura secundaria entre la Carretera General y la Autopista dado el nivel de ordenación propuesto.

### **Los Equipamientos.**

El PIOT no prevé la instalación de ningún equipamiento a nivel insular en la comarca. Los equipamientos de carácter comarcal deben situarse en relación con los núcleos urbanos principales, de modo que refuercen su carácter urbano. Se establecen una serie de criterios en relación a los siguientes aspectos:

★ **Política Agrícola.**

Se profundizará en la línea de recuperación y consolidación de los cultivos tradicionales de secano y en los cultivos tropicales de regadío, abriendo nuevas alternativas vinculadas a la recualificación de la producción local tradicional (impulso a la ganadería y cultivos ecológicos).

★ **Extracción de Áridos.**

Para el caso de Candelaria el PIOT no establece ninguna zona de reserva de extracción de áridos. El PGO se mueve en la misma línea.

★ **Política Industrial.**

El Polígono Industrial de Güímar es una de las piezas básicas del desarrollo industrial de la isla, junto con el Polígono Industrial de Granadilla de Abona. El PGO lo consolida como Suelo Urbano Consolidado Industrial, creando un nuevo Polígono frente a la Autopista para Parcelas Industriales “pequeñas”, dada la demanda existente y como complemento y ampliación del propio Polígono dado que el mismo está colmatado.

★ **Política Turística.**

Los objetivos principales de esta comarca son por un lado los de preservar aquellas zonas de interés natural y patrimonial y por otro potenciar la actividad agropecuaria como configuradora del paisaje.

Adquiere singular importancia la integración, promoción y dotación de las tradiciones marineras ligadas al culto de la Virgen de Candelaria.

★ **Política de suelo, vivienda y equipamientos.**

Se deben fomentar las inversiones concretas en los núcleos principales de Candelaria – Caletillas a fin de reconducir los procesos edificatorios.

## B) LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEAS.

Fiel expresión del Modelo de Ordenación Territorial, las Áreas de Regulación Homogéneas del PIOT definen el modelo de distribución de usos en la isla, mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interior en cuanto a sus características geográficas y morfológicas o en cuanto a las actividades que sustentan o pueden sustentar.

En base al Estudio de Contenidos Ambientales del Municipio, se han evaluado los diferentes recursos naturales, culturales o económicos, definiéndose una serie de “Unidades Ambientales Homogéneas” y una Evaluación Ambiental que han servido de soporte para establecer la Clasificación General del Suelo

Dentro de la escala de actuación del PGO las Áreas de Regulación Homogénea serían “asimilables” a las diferentes categorías de suelo, constituyendo su análisis comparado, uno de los pilares principales en los que se apoya la Adaptación del PGO al PIOT.

En el capítulo 3 del Título 2 de las Disposiciones Territoriales del PIOT sobre las Áreas de Regulación Homogéneas, se establece para cada una de ellas los siguientes aspectos:

- Definición.
- Criterios de Delimitación.
- Objetivos.
- Criterios para el desarrollo de la Ordenación.
- Régimen básico de usos e intervenciones.
- Criterios de gestión.

En el documento de nº 4 de **Adaptación del PIOT** se siguen los criterios sobre la Ordenación del Suelo Rústico por los Planes Generales, establecidos por la Oficina de Planificación del Cabildo de Tenerife.

✘ A grandes rasgos el procedimiento seguido es el siguiente:

- Se definen en cartografía las Unidades Territoriales de forma pormenorizada, entendiéndose como tales aquellas “piezas” de características geográficas y de usos similares.
- Se establecen las correspondencias entre los regímenes normativos del PGO y las ARH del PIOT, así como se definen los diferentes usos e intervenciones que definidos por el PIOT son asignables a las diferentes categorías del Suelo Rústico del PGO.

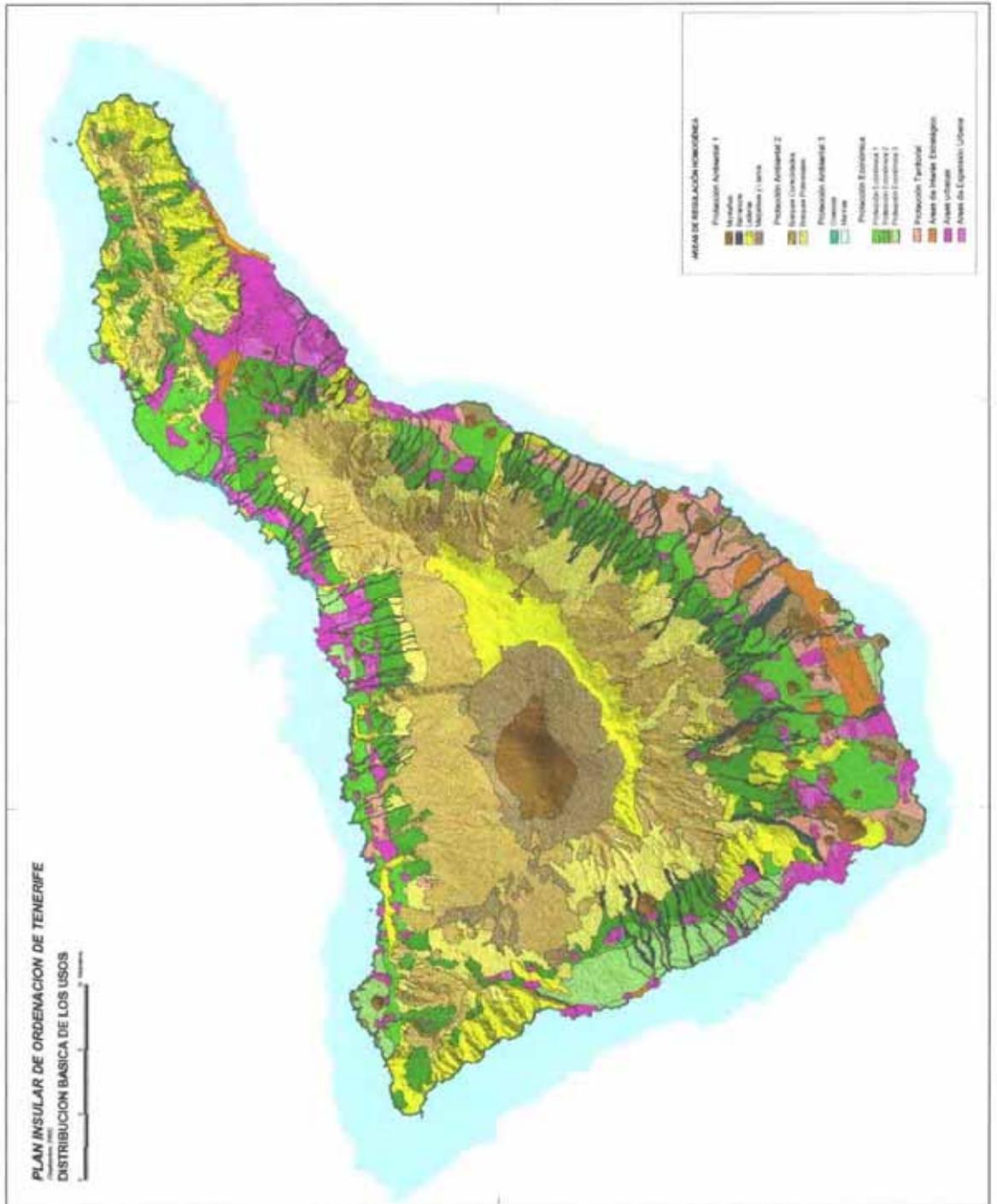
#### ✧ Correspondencias Categorías de Suelo PGO – Áreas Regulación Homogéneas PIOT

| CATEGORÍAS DE SUELO PGO   | ARH PIOT                                    |
|---|---|
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIO NATURAL<br><b>SRPN (EN)</b>          | PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES CONSOLIDADOS |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTES<br><b>SRPN (M)</b>                    | PROTECCIÓN AMBIENTAL 2 BOSQUES POTENCIALES  |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA<br><b>SRPP</b>                             | PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS              |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS<br><b>SRPN (CV)</b>         | PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 MONTAÑAS             |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL E HIDROLÓGICA DE BARRANCOS<br><b>SRPN (B-H)</b> | PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 BARRANCOS            |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS<br><b>SRPN (L)</b>                   | PROTECCIÓN AMBIENTAL 1 LADERAS              |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA<br><b>SRPL</b>                                  | PROTECCIÓN AMBIENTAL 3 COSTERAS             |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA TRADICIONAL<br><b>SRPA1</b>                    | PROTECCIÓN ECONÓMICA 2                      |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO<br><b>SRPA2</b>                     | PROTECCIÓN ECONÓMICA 1                      |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS INSULAR<br><b>SRPI</b>                 | INTERÉS ESTRATÉGICO                         |
| SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL<br><b>SRPT</b>                              | PROTECCIÓN TERRITORIAL                      |

Se procede luego a realizar el ajuste de los ARH del PIOT, de forma que se ajusten con la precisión de la cartografía base del PGO.

Se procede finalmente a justificar las divergencias entre ARH del PIOT y las categorías de Suelo Rústico del PGO.





Se hace una justificación para cada zona del Municipio:

## 1. Áreas de Protección Ambiental – Suelo Rústico de Protección.

### 1) Barrancos de la Medianía de Araya.

Conjunto de barrancos que atraviesan la Medianía de Araya, Cuevecitas y Malpaís desde el monte a la Autopista, en buen estado de conservación con algunos problemas de vertidos en borde.

El PIOT los delimita en **Área de Protección Ambiental 1** (barrancos) y el PGO en **Suelo Rústico de Protección Natural (Barrancos)**, cuya categoría **es coincidente**.

La propuesta del PGO precisa límites y amplía a otros pequeños barrancos aledaños.

### 2) Macizo de Chafa.

Macizo montañoso basáltico entre la medianía de Araya y el Valle de Iguste, cuyas laderas mantienen el bancale de secano tradicional.

El PIOT lo delimita en **Protección Ambiental 1** (laderas) y el PGO en **Suelo Rústico de Protección Paisajística**. Asimismo el PGO mantiene las zonas abancaladas en Suelo Rústico de Protección Paisajística.

### 3) Barrancos Zona Barranco Hondo.

Conjunto de barrancos de la parte baja de Barranco Hondo, bien conservados, entre zonas abancaladas o urbanas.

El PIOT los delimita en Protección Ambiental 1 (barrancos) y el PGO en Suelo Rústico de Protección Natural e Hidrológica, cuya categoría **es coincidente**.

El PGO añade 2 barranquillos más.

### 4) Cuesta Las Tablas – Barranco Hondo.

Ladera entre Barranco Hondo, la Cuesta de Las Tablas y la Autopista, con bancales abandonados.

El PIOT la delimita en Protección Ambiental 1 (laderas).

En el Avance del PGO estaba clasificada en gran parte en Suelo Urbanizable (3 Sectores Urbanísticos). Dada su imposibilidad técnica de adscripción a dicha categoría, el PGO propone adscribirla como Suelo Rústico de Protección Agrícola 2 (Protección Económica 1), dado que dichas laderas están abancaladas, y carecen de recursos naturales de interés.

### 5) Cuesta Las Tablas – Iguste.

Macizo montañoso basáltico que conforma la ladera Noreste del Valle de Güímar. En buen estado de conservación está atravesada por la vieja Carretera del Sur magníficamente adaptada.

El PIOT la delimita en Protección Ambiental 1 (laderas) y el PGO en Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas, cuya categoría **es coincidente**.

### 6) Medianía Alta – Barranco Hondo.

Comprende toda la zona alta de la medianía de Barranco Hondo, entre el pueblo y la zona alta del bosque, incluyendo el Volcán del Castillo.

El PIOT lo delimita de forma general en Protección Ambiental 1 (laderas), mientras el PGO clasifica en Suelo Rústico de Protección Natural las zonas con valores naturales, manteniendo en Suelo Rústico de Protección Agrícola 1 los suelos abancalados, alguno de los cuales se mantiene en cultivo.

Es posible la adscripción de los suelos agrícolas.

Asimismo la parte alta que el PIOT delimita en Protección Ambiental Bosques Potenciales el PGO lo clasifica en SRPM, siendo coincidentes.

**7) Montaña Bermeja.**

El Volcán de Montaña Bermeja o Media Montaña, entre el cruce de Barranco Hondo y el Mar se encuentra en buen estado de conservación con problemas de vertidos de borde.

El PIOT lo delimita en Protección Ambiental 1 (montaña) y el PGO en categoría **coincidente** en Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos.

**8) Finca Ucelay.**

Finca privada de límites precisos entre Montaña Bermeja, la Autopista, el Mar y el Barranco Hondo. Está destinada a residencias privadas familiares.

El PIOT la delimita en Protección Ambiental 1 (laderas). El PGO propone bien en adscribirla a Suelo Rústico de Protección Agrícola 2.

Es adscribible siempre que está en cultivo.

**9) Ladera de Chivisaya.**

Parte alta de la Medianía de Araya, zona potencial de bosque, incluida dentro de Espacio Natural.

El PIOT la delimita en Protección Ambiental 1 (laderas) proponiendo el PGO su inclusión en Suelo Rústico de Protección Natural, dado que está en Espacio Natural. Es compatible

**10) Montes de Candelaria.**

Zona alta del Municipio ocupada por pinar, incluida en Espacio Natural.

El PIOT lo delimita en Protección Ambiental 2 (bosques consolidados) con un límite que no coincide con el Espacio Natural. El PGO lo clasifica en Suelo Rústico de Protección Natural con el límite del Espacio Natural. Es compatible

**11) Acantilados del Morro.**

Borde del Acantilado costero de la Cuesta de Las Tablas con problemas de vertidos.

El PIOT lo delimita en Protección Ambiental 3 (costera) incluyendo la explanada junto a la parcela de UNELCO, siendo coincidente con la clasificación del PGO como SRPC.

**12) Cantil de Samarines.**

Último reducto natural de la Costa del Municipio entre San Blas y la Playa de La Viuda en buen estado de conservación.

El PIOT lo delimita en Protección Ambiental 3 (costera) y el PGO en Suelo Rústico de Protección Costera. Existen algunas pequeñas diferencias de borde entre ambas delimitaciones.

**2. Áreas de Protección Económica – Suelo Rústico de Protección Agrícola.****13) Medianía Alta de Araya.**

Zona de medianía alta entre Araya, Cuevecitas y Malpaís y la zona del pinar, con cultivos de secano en gran parte abandonados.

El PIOT la delimita en Protección Económica 2 asimilable al Suelo Rústico de Protección Agrícola 1 del PGO.

**14) Medianía Baja de Araya.**

Entorno agrícola de los núcleos de Araya, Cuevecitas y Malpaís desde la parte superior de dichos asentamientos hasta la Carretera General, con cultivos de regadío, que se mantienen en parte. Constituye la zona agrícola de mayor importancia del Municipio.

El PIOT la delimita en Protección Económica 1 y el PGO en Suelo Rústico de Protección Agrícola 2, siendo coincidentes.

**15) Medianía de Los Oiganos.**

Zona Agrícola bajo el macizo de Chafa y la zona de la Tejinera.

El PIOT la delimita en Protección Económica 1 el PGO en Suelo Rústico de Protección Agrícola 2, siendo coincidentes.

**16) Medianía Igueste.**

Zona agrícola de secano sobre el Asentamiento de Igueste, cultivada en parte.

El PIOT la delimita en Protección Económica 1 y en parte en Protección Ambiental 1 en la zona del Valle de Araca.

El PGO propone recoger en Suelo Rústico de Protección Agrícola 1 toda el suelo abancalado, incluido el delimitado por el PIOT de Protección Ambiental, que es adscribible si la zona está en cultivo.

**3. ASENTAMIENTOS RURALES.**

El PIOT define en el Título 3 de Disposiciones Sectoriales 2 en su Sección 3ª la Ordenación y Gestión de los Usos Residenciales en Áreas Rurales, definiendo los criterios para la admisibilidad y delimitación de los asentamientos rurales (art. 3.8.3.1), así los siguientes:

- Que las intervenciones de transformación territorial se produzcan con la lógica propia de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red existente de caminos.
- Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a 5 viviendas y que el núcleo forme un conjunto mínimo de 10 viviendas.
- Podrán ser delimitados en terrenos que hayan sido considerados por el PIOT como Áreas de Protección Territorial o de Protección Económica 1 y 2.

En el art. 3.8.3.2 sobre la Ordenación de los Asentamientos Rurales y Agrícolas se apuntan una serie de criterios de “diseño” y de parámetros edificatorios, existiendo en los mismos una cierta contradicción entre el “deseo” del PIOT de impedir los asentamientos a borde de camino y su crecimiento lineal (Apartado 3D) y la realidad territorial de Tenerife, donde el Asentamiento Rural es siempre un borde de camino.

En el Documento Anexo nº 10 de Asentamientos Rurales se evalúan los Asentamientos Rústicos propuestos por el PGO, donde después del arduo consenso con la Comisión de Seguimiento se han eliminado los que no cumplían los referidos criterios, eliminándose los siguientes:

- c/ Los Asomaderos en Barranco Hondo
- c/ Cueva de Areja en Igueste
- Parte alta c/ Cruz Colorada en Igueste
- c/ Los Tomillos en Igueste
- Recortes en c/ El Tagoro en Araya
- Recortes en c/ La Jurada en Araya
- Casas en c/ Abejo en Malpaís
- Casas en c/ El Guarrajo en Malpaís
- c/ Agustiniano
- c/ Las Crucitas

En cualquier caso el PGO entiende que debe primar la consolidación de los bordes del camino, como soporte de acceso e infraestructuras de servicio, con tipologías acordes al medio rural que concentren la edificación dispersa, antes que estar contando si a algún camino le faltan 1 ó 2 edificaciones para su consideración como Asentamiento Rural.

#### 4. ÁREAS URBANAS – SUELO URBANO.

El PIOT incluye en esta categoría los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales de la isla, debiendo el planeamiento municipal justificar aquellas Áreas Urbanas que cumplan las condiciones de consolidación establecidas por la legislación urbanística, en este caso la LOTENC 1/2000.

Abarca también a aquellas áreas de expansión urbana preferente, tanto las interiores como las de ensanche.

En los apartados siguientes se hace asimismo una justificación comparada entre las Áreas Urbanas del PIOT y el Suelo Urbano del PGO de Candelaria, cuyo principal problema, reside en la clasificación como Suelo Urbano de parte de los caminos tradicionales del Municipio, y cuyas razones son las siguientes:

- Disponer de todos los servicios urbanos (salvo saneamiento).
- Estar desarrollados en gran parte en edificación cerrada, tipología de carácter netamente urbana.
- No tener ya relación en gran parte con la agricultura.
- Existir en algunas zonas ya, desarrollos urbanísticos en trama con aperturas de viarios laterales.
- Estar clasificadas ya en las NNSS del 87 y para pagar la contribución urbana.

En los apartados siguientes se hace una justificación de cada una de las zonas urbanas residenciales propuestas:

##### 1) Malpaís.

Núcleo original del asentamiento en Edificación Cerrada con estructura ya de calles, incluye 2 zonas aledañas.

El PIOT lo delimita en Área de Protección Económica 1, siendo compatible con la Clasificación del PGO en Suelo Urbano (art. 2.3.5.3 – 2D).

##### 2) Cuevecitas.

Asentamiento Tradicional a lo largo de un camino agrícola, que con el tiempo ha ido perdiendo su carácter original, creando callejero en la zona de El Balo o en la parte alta más consolidada de edificación cerrada.

El PIOT lo delimita en Área de Protección Económica 1 siendo compatible con la clasificación del PGO en Suelo Urbano, dado que existe el Asentamiento (art. 2.3.5.2 – 2D).

##### 3) Araya Bajo.

Parte inferior del Asentamiento Tradicional de Araya en Ciudad Jardín, con 2 zonas con trama urbana.

El PIOT lo delimita en Protección Económica 1 siendo compatible la clasificación de Suelo Urbano del PGO (art. 2.3.5.2 – 2D).

- 4) Araya Alto.**  
Parte alta del Asentamiento Tradicional de Araya en Edificación Cerrada.  
El PIOT lo delimita en Protección Económica 2 siendo compatible la clasificación de Suelo Urbano del PGO (art. 2.3.5.2 -2D).
- 5) Igueste Bajo.**  
Estructura de caminos con propuesta de crecimiento urbano interior en Ciudad Jardín, que mantiene parte de la estructura agrícola originaria.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial, siendo adscribible a Suelo Urbano por el PGO (art. 2.3.7.2 – 2D).
- 6) Igueste Alto.**  
Parte alta original del Asentamiento Tradicional de Igueste en edificación cerrada, apoyada en el camino.  
El PIOT lo delimita en Área Urbana siendo coincidente con la clasificación de Suelo Urbano del PGO (art. 2.3.9.1)
- 7) Pringado.**  
Parte Baja de Barranco Hondo, entre la Carretera General y la Autopista desarrollada en Ciudad Jardín y prácticamente colmatada.  
El PIOT lo delimita en Área Urbana siendo coincidente con el Suelo Urbano del PGO.
- 8) Ruben Marichal.**  
Sector colindante a Pringado en Ciudad Jardín con urbanización reciente ejecutada por GESTUR y en vías de edificación.  
El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana, siendo coincidente con la propuesta de Suelo Urbano del PGO, dado que el sector es claramente Suelo Urbano Consolidado (La Urbanización está recibida).
- 9) Barranco Hondo (Edificación Cerrada).**  
Parte alta desarrollada en torno al viejo camino real en Edificación Cerrada.  
El PIOT lo delimita en Área Urbana, coincidiendo con la clasificación del PGO.
- 10) Barranco Hondo (Edificación en Ciudad Jardín).**  
Zona de expansión del Asentamiento original de Barranco Hondo en Ciudad Jardín, con interiores agrícolas, en parte cultivadas.  
El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO lo consolida en Suelo Urbano en parte y No Consolidado a desarrollar con Unidades de Actuación en las nuevas aperturas de calles.
- 11) Camino de Iserce.**  
Camino Tradicional en Edificación Cerrada entre la Carretera General del Sur y la Autopista, con desarrollos aledaños de trama urbana en Ciudad Jardín.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial pudiendo adscribirlo el PGO en Suelo Urbano (art. 2.3.7.2).
- 12) Camino del Cementerio.**  
Camino Tradicional paralelo al de Iserce en Ciudad Jardín con gran actividad edificatoria.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial pudiendo adscribirlo el PGO en Suelo Urbano (art. 2.3.7.2).
- 13) Caminos El Canario – Los Guirres.**  
Camino Tradicional en prolongación de Cuevecitas entre la Carretera General del Sur y la Autopista, desarrollados en Edificación Cerrada y Ciudad Jardín.  
El PIOT los delimita en Área de Protección Territorial, siendo compatible su clasificación por el PGO en Suelo Urbano.

**14) La Rana – La Palma.**

Estructura de caminos en diferente grado de consolidación, desarrollados en Ciudad Jardín.

El PIOT delimita la zona en Protección Territorial proponiendo el PGO clasificar en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, dada su posible adscripción (art. 2.3.7.2)

**15) Camino de Aroba.**

Camino tradicional junto al Barranco de Aroba entre la Carretera General y la Autopista, prácticamente consolidado.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO lo adscribe a Suelo Urbano Consolidado (art. 2.3.7.2)

**16) La Tejinera Bajo.**

Asentamiento en Ciudad Jardín Extensiva situado sobre la Carretera General del Sur junto al Bco. de Aroba.

El PIOT lo delimita en Área Urbana siendo coincidente con el Suelo Urbano del PGO.

**17) La Tejinera Alto.**

Asentamiento en Ciudad Jardín prolongación del anterior.

El PIOT lo delimita en Protección Económica 1 pudiendo adscribirlo el PGO a Suelo Urbano (art. 2.3.5.2)

**18) Brillasol.**

Vieja Urbanización desarrollada en Ciudad Jardín Extensiva, entre la Carretera General y la Autopista.

El PIOT lo delimita en Área Urbana coincidiendo con el Suelo Urbano Consolidado del PGO.

**19) Brillasol Este.**

Expansión natural de la Urbanización de Brillasol a desarrollar en Ciudad Jardín.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación.

**20) Frente Los Oiganos.**

Frente edificado sobre el Sector de los Oíganos dando a la Carretera General.

El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO en Suelo Urbano No Consolidado.

**21) Camino de Guaja.**

Viejo camino bajo la subida de Igueste entre la Carretera General y la Autopista desarrollado en Ciudad Jardín.

El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO en Suelo Urbano No Consolidado.

**22) El Fuerte.**

Frente edificado de la Carretera General del Sur a su paso por el Barranco del Fuerte.

El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO en Suelo Urbano.

**23) Playa de La Viuda.**

Asentamiento Costero espontáneo englobado por el Polígono Industrial, que combina la Edificación Cerrada con tipología en Cueva, con un elevado nivel de edificación.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Suelo Urbano Consolidado, salvo la parte en dominio público y en servidumbre de protección.

**24) Casco de Candelaria.**

Casco Tradicional de Candelaria entre Samarines y la Calle Santo Tomás de Aquino.

La clasificación como Suelo Urbano Consolidado del PGO es coincidente a la delimitación del Área Urbana del PIOT.

**25) Pozo de La Virgen – La Galera.**

Sector de ensanche del casco de elevado nivel de consolidación, desarrollado en tipologías diversas: cerrada, abierta y ciudad jardín.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO lo clasifica en Suelo Urbano Consolidado.

**26) Punta Larga – El Ramonal.**

Área de expansión entre Caletillas – Candelaria de elevado nivel de consolidación, desarrollada en Edificación Abierta.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable

**27) Las Caletillas.**

Núcleo Urbano en Edificación Abierta con pequeñas zonas cerradas y en Ciudad Jardín, de elevado nivel de consolidación.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Suelo Urbano Consolidado.

**28) Bajo La Cuesta.**

Asentamiento popular bajo al Cuesta de Las Tablas, desarrollado en Edificación Cerrada dentro del dominio público de Costas.

Es de aplicación la Ley de Costas y su Reglamento.

## 5. ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA – SUELO URBANIZABLE.

Se incluyen en esta categoría los ámbitos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del MOT.

En general se clasificarán en el PGO como Suelo Urbanizable, pudiendo adscribirse a Áreas de Protección Territorial (art. 2.3.10.2) o Áreas de Protección Económica.

En los apartados siguientes se hace una justificación comparativa al objeto de ver el nivel de adaptación de cada sector urbanizable residencial del PGO al PIOT de Tenerife.

### SUELO URBANIZABLE

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL

- **BARRANCO HONDO**  
SUSO – BH1 PRINGADO BAJO
- **MEDIANÍA**  
SUSO – M1 ARAYA
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**  
SUSO – CA1 ISERCE 1  
SUSO – CA2 ISERCE 2  
SUSO – CA3 LA TEJINERA 1  
SUSO – CA4 AROBA  
SUSO – CA5 LOS MANGOS  
SUSO – CA6 EL GUIRRE
- **COSTA CANDELARIA**  
SUSO – C1 LA FUENTE  
SUSO – C2 PUNTA LARGA

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL

- **BARRANCO HONDO**  
SUSNO – BH2 BARRANCO HONDO
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**  
SUSNO – CA7 ISERCE 3  
SUSNO – CA8 ISERCE 4  
SUSNO – CA9 EL FALSETE  
SUSNO – CA10 CANARIO 1  
SUSNO – CA11 CANARIO 2  
SUSNO – CA12 LOS OIGANOS  
SUSNO – CA13 LA TEJINERA 2
- **COSTA CANDELARIA**  
SUSNO – C3 SAMARINES  
SUSNO – C4 AFIRAMA 1  
SUSNO – C5 AFIRAMA 2

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL SUNS

- SUNS – CA14 GUAJA
- SUNS – CA15 IGUESTE CALETILLAS
- SUNS – CA16 CAMINO DEL MONDONGO
- SUNS – C6 UNELCO

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL

- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**  
SUSOI – CA17 LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL  
SUSOI – CA18 ISERCE INDUSTRIAL

**⊕ Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados.****1. Pringado Bajo**

Sector ampliación de Pringado en Barranco Hondo entre la Carretera del Cabildo y la Autopista.  
El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

**2. Araya**

Sector colindante al Acceso de Araya junto a la Carretera General frente al Suelo Urbano de La Rana.  
El PIOT lo delimita en Área de Protección Económica 1 y el PGO en Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

**3. Iserce 1**

Sector colindante a la Autopista entre el c/ de Iserce y el c/ del Cementerio.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

**4. Iserce 2**

Sector junto a la Carretera General del Sur en la trasera del c/ de Iserce.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

**5. La Tejinera 1**

Sector entre la Tejinera, el Camino de Los Oiganos y el Camino de la Punta.  
Delimitado en Protección Económica 1 por el PIOT es adscribible por el PGO a Suelo Urbanizable.

**6. Aroba**

Sector al Este de Brillasol entre la Carretera General del Sur y la Autopista sin valores naturales.  
El PIOT lo delimita en Protección Territorial, siendo compatible la Clasificación de Urbanizable Sectorizado Ordenado del PGO.

**7. Los Mangos**

Sector al Este de Brillasol con bancales abandonados desde hace 40 años.  
El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

**8. El Guirre**

Sector colindante a Los Mangos, totalmente alterado por una extracción de áridos.  
El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana y el PGO en Suelo Urbanizable Sectorizado

**9. La Fuente**

Sector de la desembocadura del Barranco la Fuente – Chacorche totalmente transformado por una extracción de áridos.  
El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

**10. Punta Larga**

Ampliación de la Unidad de Actuación de Punta Larga, el terreno se encuentra totalmente transformado.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

**☒ Sectores Urbanizables Sectorizados****11. Barranco Hondo**

Sector de expansión de Barranco Hondo sobre la Carretera General del Sur, abancalado y prácticamente abandonado.

El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana siendo coincidente la clasificación del PGO como Urbanizable Sectorizado.

**12. Iserce 3**

Sector colindante a Iserce 2 en la trasera del camino.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial siendo adscribible por el PGO a Urbanizable.

**13. Iserce 4**

Sector colindante con la Carretera General del Sur empatando al Lomo del Caballo.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO a Urbanizable.

**14. El Falsete**

Sector colindante con la Carretera General del Sur, abancalado y abandonado.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO lo adscribe a Urbanizable.

**15. / 16 El Canario 1 y 2**

Sectores colindantes con la Carretera General del Sur, abancalado y abandonado.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO lo adscribe a Urbanizable.

**17. Los Oíganos**

Sector entre Los Mangos y El Guirre con bancales abandonados.

El PIOT lo delimita en Área de Expansión Urbana siendo coincidente con la clasificación de Urbanizable Sectorizado del PGO.

**18. La Tejinera**

Sector colindante la Tejinera y el Camino de Los Oíganos.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial 1 y el PGO lo adscribe a Urbanizable Sectorizado.

**19. Samarines**

Sector ampliación del Casco de Candelaria con frente costero de interés natural.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Urbanizable Sectorizado, liberando en su propuesta un gran parque urbano en todo el frente costero

**20. Afirama 1**

Sector entre la Fuente y Las Caletillas con abancalado de secano abandonado desde hace 40 años.

El PIOT lo delimita en Área Urbana y el PGO en Urbanizable Sectorizado

**21. Afirama 2**

Sector colindante a Afirama 1 y Las Arenitas abancalado y abandonado.  
Es área Urbana del PIOT adscribible a Urbanizable por el PGO.

**⊕ Sectores Urbanizables No Sectorizados**

Está conformado por los siguientes sectores:

- 22. Guaja**
- 23. Igueste Caletillas**
- 24. Unelco**

Salvo el de la Tejinera que está en Protección Económica 1, el resto está en Área de Expansión Urbana y el de Unelco en Área Urbana.

**⊕ Sectores Urbanizables Sectorizado Ordenado Industrial****26. Lomo del Caballo**

Sector colindante a la autopista del Sur frente al Polígono Industrial con conexión viaria.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO lo adscribe a Urbanizable Industrial – Comercial.

**27. Iserce Industrial**

Sector en continuidad con el Lomo del Caballo frente al Polígono Industrial.

El PIOT lo delimita en Protección Territorial y el PGO lo adscribe a Urbanizable Industrial y Comercial.

## **8. ADAPTACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO EN CANARIAS.**

El objetivo de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, requiere de un amplio conjunto de acciones institucionales y sociales, y que se han formalizado en la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias, obligando a su cumplimiento al Planeamiento General.

El contenido de las Directrices de Ordenación General se articula en 6 bloques temáticos, interdependientes entre sí, concebidos desde una triple variante ambiental, económica y social y a su vez cada uno de ellos subdivididos en toda una serie de líneas de actuación, así:

### A) Recursos Naturales

- Biodiversidad.
- Calidad atmosférica, acústica y lumínica.
- Aguas.
- Recursos forestales.
- Recursos geológicos.

### B) Energía y Residuos

- Energía.
- Residuos.

### C) Ordenación Territorial

- Modelo Territorial.
- Sistema Territorial.
- Protección del Litoral.
- Protección del Suelo Rústico.
- Contención del Consumo del Suelo Urbanizable
- Uso eficiente del Suelo Urbano.
- Vivienda y Suelo.
- Sistemas Públicos.

### D) Infraestructuras y Transporte

- Sistemas de Transporte.
- Infraestructuras.
- Puertos.
- Aeropuertos.
- Red Viaria.
- Transporte Colectivo.
- Telecomunicaciones y Sociedad de la Información.

### E) Patrimonio Cultural y Paisaje

- Patrimonio cultural.
- Paisaje.

## F) Territorio y Actividad Económica

- Actividad Turística.
- Actividad Agraria
- Construcción.
- Industria y Servicios.
- Instrumentos.

En líneas generales todo Planeamiento General “per se” aborda con mayor o menor profundidad dichos aspectos, si bien las Directrices de Ordenación General, sistematizan los contenidos de todos los bloques temáticos.

En los diferentes documentos del PGO de Candelaria se da respuesta a dichos condicionantes, debiendo la Normativa del PGO establecer los condicionantes normativos en la línea planteada por las Directrices.

En los diferentes documentos del PGO, Memoria de Información, Memoria de Ordenación, Catálogo, Planos y principalmente en la Normativa se asumen los contenidos de la Ley de Directrices Generales de cara a la Adaptación del PGO de Candelaria a dicha Ley.

Se aclara respecto al uso turístico que no existen nuevas propuestas de carácter o uso turístico, ni tampoco existe en el Planeamiento Vigente, no siendo pues de aplicación las Directrices Turísticas.

El Plan Especial Territorial Turístico de Tenerife, se limita a desarrollar los ámbitos de Referencia Turística del PIOT, no teniendo incidencia en el Municipio de Candelaria.

## 9.

### OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL

Dado que se opera sobre un marco de ordenación y una realidad existente, la propuesta del Plan General va dirigida en gran medida a mejorar el Modelo de Ordenación Territorial, confrontándolo con el marco insular y haciendo especial hincapié en las deficiencias o mejoras que pueden introducirse.

En este sentido, los objetivos generales que inspiran el desarrollo de la Propuesta del Plan General podemos resumirlos en los siguientes:

#### A nivel Administrativo y Urbanístico

- Adaptación a la Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
- Adaptación a la Ley 19/2003 sobre las Directrices Generales de Ordenación y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Adecuación a la nueva legislación autonómica y nacional (Ley de Costas y Reglamento, Legislación del Suelo, Ley de Prevención del Impacto Ecológico, Ley de Carreteras, Ley de Aguas, Decreto 35/95 de Contenido Ambiental, Ley de Cielo de Canarias, etc.)
- Encaje en el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT de Tenerife.
- Incorporación de las previsiones del PEOL de Candelaria y del PEPRI del Casco Histórico redactado.
- Incorporación y encaje de las ocupaciones residenciales del Censo de Edificaciones No amparadas en Licencia, en la medida que son legalizables y se encajen dentro de las diferentes tipologías del Plan General.
- Mejora y corrección de deficiencias de las NNSS del 87 vigentes.
- Incorporación de la propuesta del Plan Director Territorial del Ferrocarril del Sur, con las consiguientes condiciones para mejorar su adaptación paisajística y territorial.
- Incorporación de la propuesta de Proyecto de Ampliación del Tercer Carril.
- Facilitar la gestión de los diferentes sectores de suelo.
- Adaptación y desarrollo de la Ley Canaria de la Vivienda.

#### A nivel del Suelo Rústico

- Proteger, mantener y potenciar la masa forestal del Municipio.
- Proteger, controlar y potenciar los suelos de interés natural del Municipio (laderas, barrancos y costas), poniendo especial hincapié en sus bordes e incorporando las zonas naturales de borde urbano, en el diseño integrado del conjunto.
- Protección de bordes y cauces de barrancos.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.
- Mantenimiento de la estructura agrícola municipal, por la importancia del suelo vegetal y como paisaje, propiciando políticas activas que incentiven al sector agrícola.
- Desarrollar en detalle los usos, actividades y edificaciones en el Suelo Rústico Agrícola para viabilizar su mejora y mantenimiento.
- Introducir las correspondientes medidas correctoras que minimicen el impacto de las obras y actuaciones en el medio agrícola y natural.
- Proteger los suelos rústicos de interés cultural y arqueológico.
- Desarrollar los contenidos normativos de todas las categorías de Suelo Rústico.

## **A nivel de Suelo Urbanizable**

- Clasificar los sectores urbanizables en colindancia a los asentamientos existentes, articulando el viario de conexión.
- Dimensionar la oferta de Suelo Urbanizable, en relación con la demanda real y la capacidad de gestión.
- Crear una oferta de Ciudad Jardín que absorba la demanda municipal y metropolitana de este tipo de suelos.
- Integrar las zonas de interés natural colindantes a los sectores urbanizables en el diseño del propio plan parcial.
- Encajar los posibles déficits de Dotaciones Zonas Verdes y aparcamiento del Suelo Urbano colindante en la medida de lo posible.
- Adaptar el viario y las tipologías arquitectónicas a la topografía del terreno.
- Ordenar la franja de Suelo entre la Carretera General del Sur y la Autopista en alguna categoría de Urbanizable al objeto de prever el futuro crecimiento, sin que ello suponga el introducir todos los sectores en el mercado de suelo.
- Arbitrar las correspondientes Medidas Correctoras que minimicen el impacto de los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.

## **A nivel de Suelo Urbano**

- Mejorar el nivel de Dotaciones - Equipamientos, Zonas Verdes y Aparcamientos.
- Propiciar la continuidad viaria entre las diferentes áreas urbanas, mejorando los trazados y las secciones allí donde sea posible.
- Proteger y potenciar el patrimonio edificado, regulando la nueva edificación al objeto de adaptarla al paisaje urbano.
- Recuperar el tránsito litoral en todo el frente urbano.
- Incorporar las áreas de interés natural en el diseño del borde urbano.
- Facilitar la gestión de las áreas urbanas no consolidadas, garantizando las cesiones y el nivel de urbanización.
- Mejorar las condiciones de adaptación topográfica de las diferentes tipologías edificatorias.
- Propiciar la peatonalización de las zonas urbanas más consolidadas de pequeño viario.
- Mejorar la conexión viaria longitudinal en la zona costera, que enlace los diferentes sectores.
- Arbitrar las correspondientes Medidas Correctoras que minoren el impacto de las nuevas edificaciones.
- Soterrar todas las redes infraestructurales.
- Evitar en la medida de lo posible afecciones innecesarias a las edificaciones existentes.

## 10. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

### 10.1. GENERALIDADES

- En los apartados anteriores se analizó el Modelo de Ordenación Territorial del Municipio de Candelaria, en atención a sus recursos naturales, a las preexistencias construidas, al potencial socioeconómico del Municipio y su adaptación al PIOT de Tenerife, analizándose las diferentes alternativas de planeamiento.
- En atención a dichos condicionantes y a los objetivos generales, la propuesta del Plan General se estructura a través de la **Clasificación General** del Suelo y la definición de los diferentes **Sistemas Generales**.
- En los siguientes apartados se hace una descripción de las diferentes categorías de suelo, aportando unas breves referencias de su Normativa Básica.
- A nivel de ámbito del Plan General, queda afectada la totalidad de la superficie del territorio municipal, incluyéndose además el borde litoral hasta la cota batimétrica -30.
- El borde litoral queda afecto a las servidumbres de la Ley de Costas y los Bordes de Carreteras a sus correspondientes servidumbres.
  
- En el art. 32 de la LOTENC 1/2000 se aclara el objeto y contenidos de la **Ordenación Estructural** del PGO, que por su interés se especifica:

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

- 1. El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
- 2. La clasificación del suelo.*
- 3. En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*
- 4. En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.*
- 5. En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.*
- 6. La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.*
- 7. La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:*

- a) *El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.*
  - b) *Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.*
  - c) *Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.*
  - d) *Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.*
8. *La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.*

**10.2.****CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO****10.2.1 EL SUELO RÚSTICO**

- La LOTENC 1/2000 especifica en su artículo 55 las diferentes categorías de Suelo Rústico, que para el caso del Municipio de Candelaria, se concreta en las siguientes

**SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL.**

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIO NATURAL **SRPN (EN)**
- B) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE MONTE **SRPN (M)**
- C) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA **SRPP**
- D) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE BARRANCOS **SRPN (B)**
- E) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE LADERAS **SRPN (L)**
- F) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL DE CONOS VOLCÁNICOS **SRPN (CV)**
- G) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN COSTERA **SRPL**
- H) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL **SRPC**

**SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS**

- A) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA **SRPA**
  - a. TRADICIONAL **SRPA 1**
  - b. DE REGADÍO **SRPA 2**
- B) SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS **SRPI**

**SUELO RUSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL**

- a. SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL **AR**

**SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL **SRPT****

- En base a dichas categorías se describe para el Municipio de Candelaria las diferentes categorías de Suelo Rústico según la zona y su vocación natural, cuya delimitación es resultado del análisis de Contenidos Ambientales.

**10.2.1.1 EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y CULTURAL.****A) Suelo Rústico de Protección de Espacios Naturales **SRPN (EN)**.**

Se clasifica como tal al suelo ocupado por el pinar de la parte alta del Municipio, que viene a coincidir con el límite administrativo de los 3 Espacios Naturales ya referidos y que es en gran parte Propiedad Municipal.

Su objetivo va dirigido a proteger y potenciar dicha masa forestal, de vital importancia en el ciclo insular del agua.

A nivel normativo quedan a expensas del desarrollo de los diferentes instrumentos de Ordenación de los 3 Espacios Naturales.

**a. El Paisaje protegido de Siete Lomas (EN – 1)**

Colindante al Municipio de Arafo. Mediante Resolución de 27 de Septiembre de 2004 se hace público el Acuerdo de la COTMAT por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial del Paisaje Protegido de Siete Lomas (T – 31). Ocupa una Superficie de **461,40 Ha**

**b. El Parque Natural de la Corona Forestal (EN – 2)**

Mediante Resolución de 4 de Abril de 2003 se aprueba el Avance del Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Natural de la Corona Forestal (T – 11) Ocupa una Superficie de **1.638 Ha**

c. **El Paisaje Protegido de Las Lagunetas (EN – 3)**

Si bien el Plan Especial del Paisaje Protegido de Las Lagunetas se aprobó definitivamente en el Marco de La Ley 12/1994 y se publicó su aprobación el 10 de Mayo del 2000, actualmente se ha iniciado su adaptación a la LOTENC 1/2000, habiéndose aprobado su avance mediante Resolución de 27 de Julio de 2004.

Ocupa una Superficie de **210,30 Ha**

A efectos de clasificación de suelo el Plan General delimita todo el ámbito de los 3 Espacios Naturales en Suelo Rústico de Protección Natural, estando zonificado en los referidos instrumentos de desarrollo como Zona de Uso Moderado en su mayor parte.

En aplicación del régimen jerárquico de los instrumentos de ordenación las determinaciones de los Planes Especiales y Planes Rectores de Uso y Gestión se sobreponen a las determinaciones del Plan General de Candelaria.

Abarca una superficie total de **1.961,16 Ha**, comprendiendo el **39,62%** del Término Municipal.

En aplicación de los Usos del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del PGO una propuesta de usos.

B) **Suelo Rústico de Protección Natural de Monte SRPN (M).**

Forma parte de la extensión natural del Monte de Candelaria y ocupa terrenos privados roturados de secano, actualmente abandonados y de fuerte pendiente, donde el monte de forma espontánea ha ido recuperando su espacio originario.

Se localiza dos zonas del Municipio en la parte alta de Barranco Hondo entre el Barranco de Los Porqueros y el Pico de Arguama y en la Medianía Alta de Araya en el Lomo de Bence.

Su objetivo va dirigido fundamentalmente a mantener y potenciar la masa forestal

Ocupa una superficie de **141,74 Ha** el **2,86%** del Municipio.

En aplicación de los Usos del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del PGO una propuesta de usos.

C) **Suelo Rústico de Protección Paisajística SRPP**

Para la conservación del valor paisajístico natural o antropizado y de las características fisiográficas de los terrenos.

Hace referencia a aquellos suelos agrícolas tradicionales de secano, hoy en día abandonados o de muy difícil recuperación dada su topografía y dificultad de accesos, si bien es posible mantener los cultivos sin modificar la estructura de bancales existentes.

Es a su vez asimilable al ARH del PIOT de Protección Ambiental de Laderas.

Para el caso concreto de Candelaria se clasifican como tales las siguientes zonas:

- a. Las 5 lomas entre barrancos de la medianía alta de Barranco Hondo, entre el Lomo del Pino y el Barranco de Los Porqueros.
- b. Las 2 lomas abandonadas de Pasacola y la Vera de Igueste.
- c. Las 3 lomas abandonadas de la Mesa de Chafa.
- d. Las lomas de la parte alta del Lomo de Las Vigas en las altas de Malpaís.

Abarca unas **217,29 Ha** un **4,39%** del Término Municipal.

En aplicación de los usos del PIOT se desarrolla en la Normativa Estructural del PGO una propuesta de usos.

**D) Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos SRPN (B).**

Destinado a la preservación del conjunto de la red de barrancos del Municipio, tanto por conservar el conjunto de las comunidades vegetales originales que no fueron transformados por el roturado agrícola, como por constituir la red que asegura el drenaje territorial.

Es asimilable a las ARH del PIOT de Protección Ambiental 1 (Barrancos) y están definidas en el Plano de Ordenación de Clasificación de Suelo, y son los siguientes:

- Barranco Hondo
- Barranco La Culata
- Barranco Cueva de La Arena (3 afluentes)
- Barranco del Medio
- Barranco de Los Santos.
- Barranco de Los Asomaderos.
- Barranco del Alférez.
- Barranco Camacho
- Barranco de La Angostura
- Barranco Cuesta Las Tablas
- Barranco de Los Porqueros (2 afluentes)
- Barranco de Los Juncos
- Barranco de Arguama – El Fuerte
- Barranco Cagaceite
- Barranco de Araca
- Barranco de Chacorche
- Barranco de La Fuente
- Barranco de Los Oiganos.
- Barranco del Guirre
- Barranco de Aroba
- Barranco de La Rana
- Barranco del Rincón (3 afluentes)
- Barranco La Cardonera
- Barranco de La Cumbre – El Encajonado (4 afluentes)
- Barranco de Samarines
- Barranco de Malpaís

Su objetivo va dirigido fundamentalmente a mantener las comunidades vegetales existentes evitando el deterioro de sus bordes, así como asegurar el flujo de las escorrentías.

Ocupa unos **504,43 Ha** el **10,19 %** del Municipio.

En aplicación de los usos del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del Plan General de Ordenación una propuesta de usos.

**E) Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas SRPN (L).**

Hace referencia esta categoría de suelo a aquellas laderas de excesiva pendiente que tiene interés paisajístico y debieran regular estrictamente sus usos e intervenciones, manteniéndose en las mismas las comunidades vegetales originales.

En el caso de Candelaria se han clasificado como tales las siguientes laderas:

- ~ El Lomo del Pino, en la parte alta de Barranco Hondo, al Norte del Barranco.
- ~ La Cuesta de Las Tablas, entre Unelco y el Barranco del Fuerte en Igueste.
- ~ El Lomo de la Barca, entre el Barranco de Los Porqueros y el Pico de Arguama.
- ~ La Ladera del Macizo de Chafa, entre el Barranco de Chacorche y La Florida.

Ocupa una superficie de **308,93 Ha**, un **6,24 %** de la superficie municipal.

En aplicación de los usos del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del PGO una propuesta de usos.

**F) Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos SRPN (C-V).**

Esta categoría de suelo hace referencia a la protección de los Conos Volcánicos del Municipio, donde se protege íntegramente la orografía del edificio volcánico impidiendo cualquier alteración, si bien se combina dicha protección con el mantenimiento de los cultivos agrícolas existentes, sin suponer en ningún caso alteración del roturado existente no permitiéndose nuevas aperturas de viario.

Para el caso de Candelaria afecta únicamente a los dos volcanes piroclásticos del Municipio situados en la zona de Barranco Hondo:

- ~ La Montaña del Castillo.
- ~ La Montaña Bermeja o Media Montaña.

Ocupa una superficie de **42,13 Ha**, un **0,85 %** del Término Municipal.

En aplicación de los usos del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del PGO una propuesta de usos.

**G) El Suelo Rústico de Protección Costera SRPL.**

Para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificadas como urbano o urbanizable.

Presenta características similares al de Protección Natural y va dirigido a la protección y mantenimiento integral de los recursos naturales existentes.

Aparecen delimitados en los Planos de Clasificación General del Suelo y son las siguientes zonas:

- El Acantilado del Morro, entre Barranco Hondo y Bajo al Cuesta.
- El Cantil de la Viuda y Samarines, entre la Viuda y la Punta de San Blas.

Ocupa una superficie de **26,75 Ha**, un **0,54 %** del Municipio.

El Plan General de Ordenación desarrolla sus usos en su Ordenanza Estructural en aplicación del PIOT.

#### H) **El Suelo Rústico de Protección Cultural SRPC.**

Va dirigido a la protección de los elementos o conjuntos de interés histórico o etnográfico dentro del Suelo Rústico, así como su entorno inmediato.

Hace referencia en este caso al BIC del Camino de Candelaria, incoado por el Cabildo de Tenerife por resolución de 21 de Abril de 2004 y que afecta a tramos del camino original en La Laguna, El Rosario y Candelaria.

Para el caso concreto de Candelaria incluye únicamente los dos tramos del camino que son:

- Tramo entre el Campo de Fútbol de Barranco Hondo y La Jiménez en los altos de Igueste, incluye como entorno la finca agrícola de Pasacola, que se ha calificado a la par como Parque Periurbano y parte de La Jiménez que se ha clasificado a su vez en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural.
- Tramo entre el borde Oeste de Igueste y el Camino de la Cruz Colorada

Incluye una banda de protección de 30 m y los entornos de La Jiménez en Igueste y La Cueva de Añaco en el c/ de la Cruz Colorada.

Ocupa una superficie de **10,65 Ha**, un **0,22 %** del Término Municipal

En aplicación del PIOT se hace en la Ordenanza Estructural del PGO una propuesta de usos.

Respecto a los valores arqueológicos no se ha clasificado Suelo Rústico de Protección Arqueológica dada su pequeña entidad y porque a su vez están todos incluidos bien en Protección Natural de Barrancos o bien en Protección Natural de Laderas. Se incluye el listado de yacimientos en el Catálogo Municipal.

### 10.2.1.2 EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE LOS VALORES ECONÓMICOS

#### A) Suelo Rústico de Protección Agraria

Para la ordenación y protección de los aprovechamientos agrícolas y ganaderos.

Si bien se considera que la mejor protección para el campo, reside en su puesta en producción, dado que Candelaria a rebajado en una década su población activa agrícola del 21% al 7% (1981 – 1991), el control urbanístico sobre el Suelo Agrícola en Candelaria, bascula entre la necesidad de preservar la tierra vegetal y el valor del abancalado como uno de los paisajes más representativo de la medianía de Tenerife.

Actualmente el suelo cultivado debe estar en torno al 5% del roturado histórico.

En base de dicho equilibrio, el suelo agrícola de Candelaria se estructura según las siguientes categorías:

- **El Suelo Agrícola de Protección Agrícola Tradicional Nivel 1. SRPA1**

Se entiende como tal al suelo existente abancalado en pequeñas terrazas construidas de forma artesanal, en general en topografías en pendiente y que tradicionalmente eran de secano y dedicado a cultivos hortofrutícolas, con capa de tierra vegetal limitada y con un elevado nivel de adaptación, manteniendo en gran parte el paisaje subyacente.

Su mantenimiento actual conlleva un determinado nivel de intervención, no sólo referido, al abancalamiento, vallado, viario agrícola, sino asimismo conllevan la ejecución de una serie de edificaciones o instalaciones vinculadas a la propia explotación agrícola. Se prohíbe en esta categoría la agricultura con cubrición (invernadero) por su interés paisajístico.

Comprende las zonas de la medianía alta y baja de Araya, Cuevecitas y Malpaís, la medianía alta de Igueste y la medianía alta de Barranco Hondo. (La parte superior de la medianía alta clasificada en SRPP es asimilable en usos a este tipo de suelos).

A nivel de Normativa Básica, se propone la protección del abancalado existente, no permitiéndose invernaderos ni explotaciones pecuarias industriales.

Se prohíbe expresamente la vivienda unifamiliar, posibilitándose el salón de aperos ligado a la explotación agrícola.

En la Normativa Estructural se pormenorizan las condiciones para el desarrollo de las actividades agropecuarias y las condiciones de las diferentes actuaciones y construcciones permitidas.

Coincide con el ARH del PIOT de Protección Económica 2 y ocupa una superficie de **480,66 Ha**, representando el **9,71%** del Territorio Municipal.

**▪ El Suelo Agrícola de Protección Agrícola de Regadío Nivel 2. SRPA2.**

Se entiende como tal al suelo abancalado en terrazas de mayor tamaño en topografías de relativa pendiente, disponen de riego y los cultivos tienen ya carácter más intensivo (en general monocultivos), teniendo mayor interés agrológico su capa vegetal.

Comprende la zona de medianía baja del Municipio. Así entre la parte inferior del Agrícola Tradicional y la Carretera General del Sur en la zona de la Medianía de Iguete y hasta la Autopista del Sur TF – 1 en la zona de Barranco Hondo.

Su normativa es similar a la del Agrícola Tradicional, si bien se distingue principalmente por posibilitar un mayor nivel de intervenciones así como permitir el invernadero y la explotación pecuaria industrial.

Coincide con el ARH del PIOT de Protección Económica 2 y ocupa una superficie de **330,39 Ha**, representando el **6,67%** del Territorio Municipal.

En la Normativa Estructural del PGO se desarrolla el conjunto de usos y actividades y edificaciones para cada subcategoría de suelo, así como se especifica la regulación de la Actividad Ganadera.

**B) El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. SRPI.**

Suelo para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento o análogos.

Para el caso concreto del PGO de Candelaria, se refleja en el plano 1/10.000 de Clasificación de Suelo, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras referido al viario y que comprende las siguientes vías con sus zonas de protección:

- El Corredor Insular que comprende la Autopista TF – 1, la nueva red ferroviaria y las vías de servicio.
- La Carretera General del Sur, TF - 28.
- La Carretera de Las Peneas.
- La Carretera de Arafo a la Dorsal, que si bien funcionalmente pertenece a Arafo, invade el Término Municipal de Candelaria en la zona del Paisaje Protegido de Siete Lomas.
- Las conexiones entre la Autopista y la Carretera General en Barranco Hondo, Iguete, Punta Larga y Aroba.

Existe una cierta confusión sobre si el SRPI es ciertamente rústico allí donde el viario atraviesa suelo urbano.

A efecto de usos, actividades y construcciones autorizables se está a expensas del art. 66 de la Ley 1/2000.

Ocupa una superficie de **127,13 Ha** representando el **2,57%** del Territorio Municipal.

### 10.2.1.3. EL SUELO RÚSTICO EN FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL.

Comprende aquellas categorías de suelo rústico que si bien están ligados al suelo rústico de protección agrícola, posibilitan algún tipo de edificación de características agrícolas.

Comoquiera que Candelaria ha ido abandonando progresivamente su actividad primaria principal, no existen ya zonas que puedan tener la consideración de Asentamiento Agrícola, clasificándose únicamente los bordes de los caminos tradicionales en Asentamiento Rústico, que en gran medida coinciden con los de las NNSS vigentes del 87.

#### A) EL CONCEPTO DE ASENTAMIENTO RURAL.

La figura del Asentamiento Rural aparece en el escenario urbanístico de Canarias a finales de los años 80, donde diversos planeamientos municipales empiezan a plantear la preocupación de la problemática de la edificación dispersa en el Suelo Rústico, planteándose diferentes mecanismos para su erradicación al objeto de concentrar la edificación rural al borde de la estructura de caminos tradicionales existentes, con denominaciones tales como Edificación a Borde de Camino, Edificación Rural de Transición a Urbano, etc. de forma tal que dichos asentamientos asumieran no solo el crecimiento endógeno propio sino concentraran la edificación dispersa del rústico agrícola.

Asimismo aparece como tal en la Ley del Suelo Rústico del 5/1987 con similar destino (art.8.e).

- Una de las grandes novedades de la **LOTENC 1/2000** consiste precisamente en la erradicación definitiva de la edificación dispersa en Suelo Rústico obligando a su concentración en los Asentamientos Rurales o Agrícolas que delimite el Planeamiento General. En su artículo 55 (c) define el Asentamiento Rural como “aquellas entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como Suelo Urbano”.
- **El PIOT de Tenerife del 2002** lo define como “aquellas entidades de población existentes que cuente con suficiente concentración edificatoria para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejan su clasificación como Suelo Urbano”, con el objetivo de fondo de limitar los procesos de edificación residencial fuera de las áreas urbanas.
- **La Ley de Directrices 19/2003** lo define como “formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación”.

En general los tres cuerpos legislativos insisten como objetivo en mantener el carácter rural del asentamiento evitando su asimilación al suelo urbano, siendo el PIOT el que insiste en limitar con mayor insistencia los procesos edificatorios.

**B) LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL.**

La **LOTENC 1/2000** deja en su art. 55 (c) a expensas de las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico los criterios de delimitación y ordenación de los Asentamientos Rurales, e indistintamente en su Art. 18 (7) los criterios para el reconocimiento y ordenación a los Planes Insulares de Ordenación.

**El PIOT de Tenerife del 2002** introduce una serie de criterios de delimitación para admitir un Asentamiento Rural.

Con **carácter justificativo** el planeamiento general evaluará los siguientes aspectos:

- Que la transformación territorial se produce con la lógica propia de la trama rural, manteniendo la estructura catastral y la red de caminos existentes.
- Que no establezcan mecanismo de ordenación y gestión propios de áreas urbanas.
- Que la densidad de viviendas por hectárea sea superior a Vds/Ha y que el núcleo que forme en conjunto mínimo de 10 Vds.
- Que no constituyan alternativas al desarrollo residencial del Municipio.

La **Ley de Directrices 19/2003** en su directriz 63 establece los siguientes criterios de delimitación:

- La delimitación se realizará en bases al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior, colmatando el interior del asentamiento.
- El reconocimiento se realizará de acuerdo a sus características territoriales, no pudiendo reconocerse aquellos asentamientos con menos de 10 Vds y una densidad inferior a 5 Vds/Ha (Recientemente ha sido derogado este criterio por modificación parlamentaria).

Dentro del Modelo de Ordenación del PIOT apoyado en la delimitación de las Áreas de Regulación Homogénea, el grueso de los asentamientos están encajados en Áreas de Protección Económica, siendo posible su adscripción por el Planeamiento General.

En lo que se refiere a la Delimitación de los Asentamientos Rurales dentro del marco del Plan General, entendemos que la misma tiene **carácter estructural** y como tal es preciso cumplimentar los criterios de delimitación del PIOT y de la Ley de Directrices que son similares.

En aplicación de dichos criterios se ha llegado a un “consenso” en la delimitación de los Asentamientos Rurales de Candelaria después de una serie de “recortes” acordados en la Comisión de Seguimiento manteniéndose los siguientes:

1. Lomo del Pájaro (Barranco Hondo).
2. C/ Cruz Colorada (Igueste)
3. C/ La Punta (Medianía Araya).
4. C/ El Sifón – La Florida (Medianía Araya)
5. C/ Tagoro (Medianía Araya)
6. C/ La Jurada (Medianía Araya)
7. C/ Lomo Juan Díaz (Medianía Cuevecitas)

8. C/ de Vence (Medianía Cuevecitas)
9. C/ Santo Domingo (Medianía Cuevecitas)
10. Subida Malpaís (Medianía Malpaís)
11. C/ Los Oiganos (Medianía La Tejinera)

El conjunto de los ámbitos delimitados ocupan una superficie de 843.812 m<sup>2</sup>. el 1,70 % del territorio municipal.

Todos ellos cumplen con las 10 Vds por asentamiento delimitado. Únicamente el C/ El Tagoro y C/ de Vence no llegan a la densidad de las 5 Vds/Ha.

Cumplimentan todas asimismo las Cesiones de Suelo en Dotaciones y Zonas Verdes.

A efectos de capacidad, actualmente existen unas 460 edificaciones, estimándose un crecimiento techo como máximo del doble, aunque el real es inferior en función del nivel de consolidación.

### C) ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

La LOTENC 1/2000 deja tal cometido al Planeamiento Insular y al Planeamiento General.

En su artículo 18 (7) el PIOT debe establecer “los criterios de reconocimiento y ordenaciones de los Asentamiento rurales y agrícolas”.

En relación al Planeamiento General y por similitud a la **Ordenación Pormenorizada** del suelo urbano – urbanizable, la ordenación al interno de los asentamientos rurales delimitados tiene un carácter eminente pormenorizado y consideramos que es una competencia municipal tanto en lo que se refiere a uso, intensidades, condiciones tipológicas, condiciones formales, parcelaciones, etc.

**El PIOT de Tenerife** establece en su artículo 3832 los criterios para la Ordenación de los Asentamientos Rurales, entre ellos:

- La ordenación de los asentamientos se desarrollaran en base al análisis detallado de la lógica de construcción del territorio.
- No podrá crecer en sentido lineal a lo largo del viario soporte.
- Regulará las condiciones de trazado, sección y servicios del viario, no admitiéndose nuevas construcciones en tramos cuya pendiente supere el 15 %.
- El uso de la vivienda unifamiliar tendrá carácter secundario.
- Se fijarán los parámetros urbanísticos según las características predominantes en el entorno garantizándose que las mismas no propiciarán fenómenos de segregación parcelaria impropias de la dinámica rural del área.
- La superficie de la vivienda no superarán los 300 m<sup>2</sup>.
- Se establecerá una densidad bruta por cada área rural que no podrá superar las 30 Vds/Ha.

La Ley de Directrices 9/2003 establece asimismo una serie de criterios de ordenación, entre ellos los siguientes:

- El planeamiento general mantendrá la estructura catastral de los asentamientos o en su caso los viales existentes, evitando la apertura de los nuevos, salvo excepciones justificadas o que pretendan la colmatación interior.
- Se evitarán las tipologías propias del suelo urbano no pudiéndose promover más de 2 viviendas.
- Se dejarán unas reservas de suelo entre el 50 % y el 100 % de las previstas para los planes parciales.

En el documento nº 10 de Asentamientos Rurales se aportan las fichas del Estado Actual así como del análisis detallado de la propuesta y su justificación en relación a los criterios del PIOT que sigue vigente aunque las Directrices se hayan modificado últimamente al respecto.

Del estudio detallado de la estructura catastral con la parcela mínima establecida y los frentes mínimos permitidos, se sacan las siguientes conclusiones:

- En el conjunto de los 11 Asentamientos Rurales existen unas 460 viviendas construidas.
- Actualmente existen en base a la información catastral que se dispone unas 598 fincas.
- En el conjunto de los asentamientos del municipio sólo 18 fincas de las existentes supera los 5.000 m<sup>2</sup> y 89 de ellas no son edificables por no tener parcela mínima.
- Aplicando un nivel de consolidación del 80% las fincas reales edificables estarían en torno a las 890, inferior al 50% de las existentes (Unas 430 Vdas. más).
- La densidad real de los Asentamientos no supera en el más denso el parámetro de 13 Vda/Ha moviéndose el grueso de ellas en las 10 Vdas/Ha. (Salvo en el Lomo de Pájaro en AR2 que llega a 18 Vdas/Ha).
- No se considera necesario administrar ninguna medida de control de las segregaciones de la estructura catastral dado que el crecimiento previsible no supera el 50 % del existente, cubriendo dicha previsión el crecimiento endógeno de la medianía del Municipio.

A efectos de la Normativa Básica se distinguen dos tipologías de Asentamiento Rural cuyas características son las siguientes:

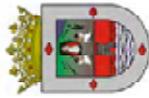
- Ambas pretenden “reproducir” las características arquitectónicas de la vivienda “rural”, de forma tal que la ocupación de la segunda planta no represente más del 50 % de la planta baja, aumentándose a su vez la ocupación en parcela para poder llegar a desarrollar la edificación en una sola planta. Se regulan a su vez con mayor detalle la adaptación al lugar, las construcciones en cubierta, los acabados, etc. asimismo se vincula la parte “agrícola” de la parcela a la parte edificable obligándose a su cultivo. Por acuerdo del Acta de la COTMAC se introduce un “control en el tiempo” de la segregación de la estructura catastral a nivel de aprovechamiento urbanístico en AR 1 la parcela mínima es de 500 m<sup>2</sup> con edificación máxima de 250 m. y en AR 2 es de 300 m<sup>2</sup> con edificación máxima de 150 m<sup>2</sup>.

**Plan General de Ordenación de Candelaria**  
 Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido  
**ASENTAMIENTOS RURALES**  
 Cuadro Resumen Parcelario

Noviembre 2006



| Nº                                  | AMBITO                     | SUP.TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUP REDUCION (M <sup>2</sup> ) | Nº EDIFICACIONES CONSTANTES | DENSIDAD (M <sup>2</sup> /HAZARDAJUN) | SUP PARCELAS EDIFICABLES (M <sup>2</sup> ) | F. TOTALES ACTUALES | NIVEL CONSOLIDACION | FINCAS REALES | DENSIDAD TECHO | DENSIDAD REAL | FINCAS EDIFICADAS | FINCAS NO EDIFICADAS | FINCAS >5000M <sup>2</sup> | FINCAS NO EDIFICABLES |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>AR-BARRANCO HONDO</b>            |                            |                             |                                |                             |                                       |  |                     |                     |               |                |               |                   |                      |                            |                       |
| 1                                   | AR-BH1 Lomo del Pajaro     | 21.364                      | 14.428                         | 12                          | 8,32                                  | 10.010                                     | 20                  | 80%                 | 23            | 20,10          | 16,08         | 13                | 2                    | 1                          | 4                     |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | <b>21.364</b>               | <b>14.428</b>                  | <b>12</b>                   |                                       | <b>10.010</b>                              | <b>20</b>           |                     | <b>23</b>     |                |               | <b>13</b>         | <b>2</b>             | <b>1</b>                   | <b>4</b>              |
| <b>AR-IGUESTE</b>                   |                            |                             |                                |                             |                                       |  |                     |                     |               |                |               |                   |                      |                            |                       |
| 2                                   | AR-11 Cruz Colorada        | 78.886                      | 50.874                         | 26                          | 5,11                                  | 40.801                                     | 77                  | 80%                 | 54            | 13,17          | 10,54         | 32                | 26                   | 0                          | 19                    |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | <b>78.886</b>               | <b>50.874</b>                  | <b>26</b>                   |                                       | <b>40.801</b>                              | <b>77</b>           |                     | <b>54</b>     |                |               | <b>32</b>         | <b>26</b>            | <b>0</b>                   | <b>19</b>             |
| <b>AR-MEDIANIA</b>                  |                            |                             |                                |                             |                                       |  |                     |                     |               |                |               |                   |                      |                            |                       |
| 3                                   | AR-M1 La Punta             | 178.199                     | 118.220                        | 63                          | 5,33                                  | 94.797                                     | 78                  | 80%                 | 106           | 11,25          | 9,00          | 40                | 34                   | 4                          | 5                     |
| 4                                   | AR-M2 El Sello- La Florida | 224.213                     | 141.072                        | 82                          | 5,81                                  | 115.626                                    | 94                  | 80%                 | 169           | 14,96          | 11,97         | 52                | 37                   | 5                          | 18                    |
| 5                                   | AR-M3 C/ del Tagoro        | 136.725                     | 123.743                        | 63                          | 5,09                                  | 103.478                                    | 94                  | 80%                 | 166           | 16,73          | 13,38         | 46                | 36                   | 2                          | 18                    |
| 6                                   | AR-M4 La Janda             | 51.848                      | 44.050                         | 18                          | 4,06                                  | 34.418                                     | 34                  | 80%                 | 44            | 12,48          | 9,98          | 18                | 15                   | 1                          | 6                     |
| 7                                   | AR-M5 C/ Lomo Juan Diaz    | 108.285                     | 64.982                         | 41                          | 6,31                                  | 53.313                                     | 52                  | 80%                 | 52            | 10,01          | 8,00          | 35                | 15                   | 2                          | 1                     |
| 8                                   | AR-M6 C/ de Vence          | 163.383                     | 104.782                        | 47                          | 4,49                                  | 83.402                                     | 40                  | 80%                 | 94            | 11,26          | 9,01          | 37                | 32                   | 1                          | 4                     |
| 9                                   | AR-M7 C/ Santo Domingo     | 29.347                      | 25.609                         | 16                          | 6,25                                  | 18.696                                     | 24                  | 80%                 | 29            | 14,06          | 11,25         | 15                | 9                    |                            | 5                     |
| 10                                  | AR-M8 Subida Malpais       | 176.903                     | 126.779                        | 69                          | 5,44                                  | 102.940                                    | 60                  | 80%                 | 114           | 11,28          | 9,02          | 58                | 39                   | 2                          | 7                     |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | <b>1.068.903</b>            | <b>749.237</b>                 | <b>399</b>                  |                                       | <b>606.672</b>                             | <b>466</b>          |                     | <b>774</b>    |                |               | <b>301</b>        | <b>217</b>           | <b>17</b>                  | <b>64</b>             |
| <b>AR-CTRA. GRAL. SUR-AUTOPISTA</b> |                            |                             |                                |                             |                                       |  |                     |                     |               |                |               |                   |                      |                            |                       |
| 11                                  | AR-CA1 Los Oliganos        | 37.024                      | 29.273                         | 23                          | 7,86                                  | 23.997                                     | 35                  | 80%                 | 38            | 16,40          | 13,12         | 24                | 9                    |                            | 2                     |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | <b>37.024</b>               | <b>29.273</b>                  | <b>23</b>                   |                                       | <b>23.997</b>                              | <b>35</b>           |                     | <b>38</b>     |                |               | <b>24</b>         | <b>9</b>             | <b>0</b>                   | <b>2</b>              |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | <b>1.206.177</b>            | <b>843.612</b>                 | <b>460</b>                  |                                       | <b>681.480</b>                             | <b>596</b>          |                     | <b>890</b>    |                |               | <b>370</b>        | <b>254</b>           | <b>18</b>                  | <b>89</b>             |



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva. Texto Refundido

### ASENTAMIENTOS RURALES

#### Cuadro Resumen

Noviembre 2006

| Nº                                 | AMBITO                     | SUP.TOTAL<br>(M²) | SUP. REDUCIDA<br>(M²) | Nº<br>EDIFICACIONES<br>EXISTENTES | DENSIDAD Nº<br>Viviendas/Ha | S.J.F. FARCERAS<br>EDIFICABLES<br>(M²) | ZONA VERDE<br>(M²) | DOTACION<br>PUBLICA<br>(M²) | EQUIPAMIENTO<br>PRIVADO<br>(M²) | SUPERFICIE<br>VIARIO<br>(M²) | NIVEL<br>CONSOLID. |            | CAPACIDAD    |     |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|------------|--------------|-----|
|                                    |                            |                   |                       |                                   |                             |  |                    |                             |                                 |                              | VL.                | HL.        | VL.          | HL. |
| <b>AR-BARRANCO HONDO</b>           |                            |                   |                       |                                   |                             |  |                    |                             |                                 |                              |                    |            |              |     |
| 1                                  | AR-BH1 Lomo del Pájaro     | 21.364            | 14.423                | 12                                | 8,32                        | 10.010                                 | 626                |                             |                                 | 3.792                        | 80%                | 23         | 74           |     |
| <b>TOTAL</b>                       |                            | <b>21.364</b>     | <b>14.423</b>         | <b>12</b>                         |                             | <b>10.010</b>                          | <b>626</b>         | <b>0</b>                    | <b>0</b>                        | <b>3.792</b>                 |                    | <b>23</b>  | <b>74</b>    |     |
| <b>AR-IGUESTE</b>                  |                            |                   |                       |                                   |                             |  |                    |                             |                                 |                              |                    |            |              |     |
| 2                                  | AR-IH1 Cruz Coleraca       | 78.886            | 50.674                | 26                                | 5,11                        | 40.801                                 | 2.479              |                             |                                 | 9.147                        | 80%                | 54         | 173          |     |
| <b>TOTAL</b>                       |                            | <b>78.886</b>     | <b>50.674</b>         | <b>26</b>                         |                             | <b>40.801</b>                          | <b>2.479</b>       | <b>0</b>                    | <b>0</b>                        | <b>9.147</b>                 |                    | <b>54</b>  | <b>173</b>   |     |
| <b>AR-MEDIANVA</b>                 |                            |                   |                       |                                   |                             |  |                    |                             |                                 |                              |                    |            |              |     |
| 3                                  | AR-M1 La Punta             | 178.199           | 118.230               | 63                                | 5,33                        | 94.797                                 | 1.824              | 5.741                       |                                 | 15.550                       | 80%                | 106        | 339          |     |
| 4                                  | AR-M2 El Sifón- La Florida | 224.213           | 141.072               | 82                                | 5,81                        | 115.626                                | 234                | 11.437                      |                                 | 13.000                       | 80%                | 169        | 541          |     |
| 5                                  | AR-M3 C/ del Tapero        | 136.725           | 123.743               | 63                                | 5,09                        | 103.478                                | 1.500              |                             |                                 | 13.591                       | 80%                | 166        | 531          |     |
| 6                                  | AR-M4 La Jirada            | 51.848            | 44.080                | 18                                | 4,08                        | 34.418                                 | 2.292              |                             |                                 | 7.370                        | 80%                | 44         | 141          |     |
| 7                                  | AR-M5 C/ Lomo Juan Díaz    | 108.285           | 64.562                | 41                                | 6,31                        | 53.313                                 | 2.826              | 621                         |                                 | 8.039                        | 80%                | 52         | 166          |     |
| 8                                  | AR-M6 C/ de Vence          | 163.383           | 104.762               | 47                                | 4,49                        | 83.402                                 | 1.830              | 1.256                       | 14.145                          | 13.274                       | 80%                | 94         | 301          |     |
| 9                                  | AR-M7 C/ Santo Domingo     | 29.347            | 25.609                | 16                                | 6,25                        | 18.658                                 | 1.331              |                             |                                 | 5.580                        | 80%                | 29         | 93           |     |
| 10                                 | AR-M8 Subida Malpais       | 176.503           | 126.779               | 65                                | 5,44                        | 102.940                                |                    |                             |                                 | 23.493                       | 80%                | 114        | 365          |     |
| <b>TOTAL</b>                       |                            | <b>1066.903</b>   | <b>749.237</b>        | <b>399</b>                        |                             | <b>606.672</b>                         | <b>11.837</b>      | <b>19.055</b>               | <b>14.145</b>                   | <b>114.897</b>               |                    | <b>774</b> | <b>2.477</b> |     |
| <b>AR-CTFA. GRAL SUR-AUTOPISTA</b> |                            |                   |                       |                                   |                             |  |                    |                             |                                 |                              |                    |            |              |     |
| 11                                 | AR-CA1 Los Oliganos        | 37.024            | 25.273                | 23                                | 7,86                        | 23.997                                 | 1.986              |                             |                                 | 2.457                        | 80%                | 38         | 122          |     |
| <b>TOTAL</b>                       |                            | <b>37.024</b>     | <b>25.273</b>         | <b>23</b>                         |                             | <b>23.997</b>                          | <b>1.986</b>       | <b>0</b>                    | <b>0</b>                        | <b>2.457</b>                 |                    | <b>38</b>  | <b>122</b>   |     |
| <b>TOTAL</b>                       |                            | <b>1.206.177</b>  | <b>843.812</b>        | <b>460</b>                        |                             | <b>661.490</b>                         | <b>16.928</b>      | <b>19.055</b>               | <b>14.145</b>                   | <b>130.293</b>               |                    | <b>889</b> | <b>2.845</b> |     |

#### **10.2.1.4. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.**

La LOTENC 1/2000 define el Suelo Rústico de Protección Territorial “para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicos y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación y el desarrollo urbanístico”.

Viene a ser similar al suelo rústico general o residual de la Ley del Suelo Nacional, careciendo de valores naturales o productivos, teniendo capacidad en el futuro de llegar a ser urbanizable.

El PGO clasifica como Suelo Rústico de Protección Territorial las siguientes zonas del municipio entre la Carretera General y la Autopista.

- Las dos zonas libres colindantes al Círculo de Amistad.
- La zona del Fuerte bajo Igueste.
- El borde del Barranco de Aroba hasta el Camino de Aroba.
- El interior del Camino de La Rana.
- Los interiores de los Caminos de Los Guirres y el Canario.
- El borde occidental del Camino de Iserce.
- Los laterales del Camino del Lomo del Caballo.
- La zona de Chacorche prevista para la localización del campo de fútbol.

Si bien gran parte de ellas son zonas roturadas, están abandonadas y no tienen interés agrológico, adscribiéndolas el PGO a Protección Territorial.

- Ocupan una superficie de 18,84 Ha. y representan el 0,38% del territorio municipal.

Sus usos se definen en la Normativa Estructural del Plan General.

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

Cuadro Resumen Superficies PGO

Noviembre 2006



| CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO  | REFERENCIA | SUPERFICIE<br>M <sup>2</sup> | SUPERFICIE<br>Ha | %             |
|---|------------|------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Suelo Rústico de Protección Ambiental</b>                            |            |                              |                  |               |
| Suelo Rústico de Protección Natural de Espacio Natural                  | SRPN(EN)   | 19.611.600                   | 1.961,16         | 39,62         |
| Suelo Rústico de Protección Natural de Montes                           | SRPN(M)    | 1.417.380                    | 141,74           | 2,86          |
| Suelo Rústico de Protección Paisajística                                | SRPP       | 2.172.880                    | 217,29           | 4,39          |
| Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos                        | SRPN(B)    | 5.044.340                    | 504,43           | 10,19         |
| Suelo Rústico de Protección Natural de Conos Volcánicos                 | SRPN(CV)   | 423.118                      | 42,31            | 0,85          |
| Suelo Rústico de Protección Natural de Laderas                          | SRPN(L)    | 3.089.300                    | 308,93           | 6,24          |
| Suelo Rústico de Protección Costera                                     | SRPL       | 267.477                      | 26,75            | 0,54          |
| Suelo Rústico de Protección Cultural                                    | SRPC       | 106.546                      | 10,65            | 0,22          |
| <b>Total Suelo Rústico de Protección Ambiental</b>                      |            | <b>32.132.641</b>            | <b>3.213,26</b>  | <b>64,91</b>  |
| <b>Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos</b>            |            |                              |                  |               |
| Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional                         | SRPA1      | 4.806.561                    | 480,66           | 9,71          |
| Suelo Rústico de Protección Agraria de Regadío                          | SRPA2      | 3.303.860                    | 330,39           | 6,67          |
| Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras                         | SRPI       | 1.271.260                    | 127,13           | 2,57          |
| <b>Total Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos</b>      |            | <b>9.381.681</b>             | <b>938,17</b>    | <b>18,95</b>  |
| <b>Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural</b>       |            |                              |                  |               |
| Asentamiento Rural  | AR         | 843.812                      | 84,38            | 1,70          |
| Suelo Rústico de Protección Territorial                                 | SRPT       | 188.374                      | 18,84            | 0,38          |
| <b>Total Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural</b> |            | <b>1.032.186</b>             | <b>103,22</b>    | <b>2,09</b>   |
| <b>Suelo Urbanizable</b>  |            |                              |                  |               |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial                      | SUSO-R     | 644.403                      | 64,44            | 1,30          |
| Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial                       | SUSO-I     | 202.480                      | 20,25            | 0,41          |
| Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial                   | SUSNO-R    | 637.902                      | 63,79            | 1,29          |
| Suelo Urbanizable No Sectorizado  | SUNS       | 367.493                      | 36,75            | 0,74          |
| <b>Total Suelo Urbanizable</b>  |            | <b>1.852.278</b>             | <b>185,23</b>    | <b>3,74</b>   |
| <b>Suelo Urbano</b>   |            |                              |                  |               |
| Suelo Urbano Consolidado Residencial                                    | SUCU-R     | 3.990.359                    | 399,04           | 8,06          |
| Suelo Urbano Consolidado Industrial                                     | SUCU-I     | 335.526                      | 33,55            | 0,68          |
| Suelo Urbano No Consolidado Residencial                                 | SUNCU-R    | 775.329                      | 77,53            | 1,57          |
| <b>Total Suelo Urbano</b>   |            | <b>5.101.214</b>             | <b>510,12</b>    | <b>10,31</b>  |
| <b>Total Municipio</b>  |            | <b>49.500.000</b>            | <b>4.950,00</b>  | <b>100,00</b> |

## 10.2.2. EL SUELO URBANIZABLE

### 10.2.2.1. DEFINICIÓN

La LOTENC 1/2000, en sus artículos 52 y 53, precisa la definición del Suelo Urbanizable, así como las condiciones para su delimitación por el Planeamiento Municipal y sus diferentes categorías que por su interés se describen, así:

- *Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.*
- *La clasificación deberá realizarse en forma tal que:*
  - a. *La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, **sea contigua** y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.*
  - b. *Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable **deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles** de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.*
- *El suelo urbanizable se dividirá en **sectorizado y no sectorizado**, según se haya o no producido la delimitación de sectores.*
- *El suelo sectorizado será **ordenado** cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como **no ordenado**.*
- *El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:*
  - a) *Suelo urbanizable **turístico**, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso.*
  - b) *Suelo urbanizable **estratégico**, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.*
  - c) *Suelo urbanizable **diferido**, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.*

Es decir, para clasificar nuevos sectores en Suelo Urbanizable es preciso que exista continuidad con el suelo urbano colindante, y la oferta total de suelo a crear tiene que estar relacionada con el crecimiento posible en el ámbito temporal de los 20 años de aplicación del Plan General.

### **10.2.2.2. DELIMITACIÓN DE SECTORES**

En función pues, del concepto del Suelo Urbanizable y de sus categorías, el Plan General de Candelaria hace la siguiente propuesta de Sectores:

#### **SUELO URBANIZABLE**

##### **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL**

- **BARRANCO HONDO**
  1. SUSO – BH1 PRINGADO BAJO
- **MEDIANÍA**
  2. SUSO – M1 ARAYA
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**
  3. SUSO – CA1 ISERCE 1
  4. SUSO – CA2 ISERCE 2
  5. SUSO – CA3 LA TEJINERA 1
  6. SUSO – CA4 AROBA
  7. SUSO – CA5 LOS MANGOS
  8. SUSO – CA6 EL GUIRRE
- **COSTA CANDELARIA**
  9. SUSO – C1 LA FUENTE
  10. SUSO – C2 PUNTA LARGA

##### **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL**

- **BARRANCO HONDO**
  11. SUSNO – BH2 BARRANCO HONDO
- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**
  12. SUSNO – CA7 ISERCE 3
  13. SUSNO – CA8 ISERCE 4
  14. SUSNO – CA9 EL FALSETE
  15. SUSNO – CA10 CANARIO 1
  16. SUSNO – CA11 CANARIO 2
  17. SUSNO – CA12 LOS OIGANOS
  18. SUSNO – CA13 LA TEJINERA 2
- **COSTA CANDELARIA**
  19. SUSNO – C3 SAMARINES
  20. SUSNO – C4 AFIRAMA 1
  21. SUSNO – C5 AFIRAMA 2

##### **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL SUNS**

22. SUNS – CA14 GUAJA
23. SUNS – CA15 IGUESTE CALETILLAS
24. SUNS – CA16 CAMINO DEL MONDONGO
25. SUNS – C6 UNELCO

##### **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL**

- **CARRETERA GENERAL DEL SUR – AUTOPISTA**
  26. SUSOI – CA17 LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL
  27. SUSOI – CA18 ISERCE INDUSTRIAL

## A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO RESIDENCIAL SUSO

El Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado es aquel en el que se ha producido la ordenación pormenorizada de usos, trazado y parámetros urbanísticos, de forma tal que una vez aprobado definitivamente el Plan General, no precisa desarrollo posterior de Plan Parcial.

Forma parte de la Ordenación Detallada, dado que se ordena directamente desde el PGO.

El P.G.O. de Candelaria clasifica 10 Sectores Urbanizables, Sectorizados y Ordenados, allí donde ya existía una ordenación previa a nivel de Plan Parcial o Propuesta Previa, y son los siguientes:

### 1. Pringado Bajo SUSO – BH1

Sector de **38.526 m<sup>2</sup>** localizado entre la vía de acceso del Cabildo, la Autopista TF-1 y el Barranco Hondo.

Formado por unas 22 parcelas catastrales el suelo está en parte abancalado y abandonado careciendo de recursos de interés que se concentran en el Barranco.

Localizado en Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS del 87 y Área Urbana del PIOT siendo adscribible como Urbanizable por el Plan General de Ordenación dado que es la única “bolsa” de suelo que queda colindante al Suelo Urbano.

La organización del Plan se apoya en localizar la Zona Verde, la Dotación y el Equipamiento al frente de la Autopista, creando 4 Lotes de Edificación en Ciudad Jardín en Hilera de 2 plantas de altura.

El viario principal conecta en los extremos con la vía del Cabildo y sendas calles en fondo de saco.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son los siguientes:

- Arbolado de porte en aceras.
- Murado de piedra a borde de barranco.
- Resolver las escorrentías de las vaguadas en el Proyecto de Urbanización, desviándolas a barranco.
- Canalización subterránea línea de alta tensión por borde de autopista.
- Las zonas verdes, la dotación y el equipamiento se concentrarán al borde de la autopista.
- El depósito de agua existente se trasladará a la parcela calificada como IH junto al Equipamiento o bien se desplazará del sector.
- El 25% de las Viviendas de Protección se localizará en la manzana superior nº 2 o se desplazará a sector urbano vía Convenio Urbanístico.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

## 2. Araya SUSO- M1

Sector de **33.578 m<sup>2</sup>** localizado junto al acceso de Araya al borde de la Carretera General del Sur, borde del Barranco de La Rana, frente al Suelo Urbano de La Rana.

De propiedad única tiene participación municipal está abancalado y abandonado y en parte deteriorado por movimientos de tierras y acopios de materiales.  
Sus recursos naturales se concentran en el barranco.

Clasificado en Suelo Rústico de Protección Agrícola y en gran parte en Suelo Rústico General está delimitado en Protección Económica 1 por el PIOT siendo adscribible a Suelo Urbanizable.

La organización del Plan se resuelve localizando el conjunto de Dotación, Equipamiento y Zona Verde dando al borde del Barranco y la Carretera General del Sur creando 4 lotes de Edificación en Ciudad Jardín en Hilera con 2 plantas de altura.

El viario principal conecta la Carretera General con el Camino de Araya y sendas calles perpendiculares en fondo de saco.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Arbolado de porte en aceras
- Murado de piedra a borde de barranco.
- La edificabilidad correspondiente a la propiedad municipal se concentrará en parcela del Equipamiento Privado.
- La dotación, el equipamiento y la zona verde se concentrarán en la esquina del barranco y la Carretera General del Sur.
- El 25% de la Viviendas de Protección se localizarán en la parcela 4.
- Urbanización de las Zonas Verdes según criterio municipal.

Sus parámetros, condiciones urbanísticas y desarrollo se detalla en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

## 3. Iserce 1 – SUSO – CA 1

Sector de **38.555 m<sup>2</sup>** delimitado por la Carretera General del Sur, el Barranco del Encajonado, la trasera del Camino de Iserce y separación de propiedad con el Sector-Sectorizado Colindante de Iserce 2.

Abarca unas 7 parcelas catastrales, estando gran parte del Suelo abancalado y en franco deterioro careciendo de recursos de interés.

Clasificado en Suelo Rústico General en las NNSS de 87, está delimitado el Protección Territorial, siendo adscribibles por el PGO a Suelo Urbanizable.

El Plan se organiza definiendo un viario estructural a borde del barranco prolongando conexiones desde el Camino de Iserce, para generar una trama de 3 manzanas en Ciudad Jardín en Hilera, colocando el equipamiento al borde de la Carretera General y la Zona Verde y la Dotación formando conjunto con los del Sector Colindante de Iserce 3.

Partiendo de la ampliación de la Carretera General, el viario por el borde del Barranco conecta con la Rambla de Iserce 1, prolongándose en paralelo la transversal del c/ Iserce para empatar 4 calles horizontales que generan las manzanas.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Viario en continuidad con las transversales del Camino de Iserce.
- Viario rodado a borde de barranco.
- Conexión con la Vía Central.
- Localización de la Zona Verde y de la Dotación Pública en el centro del Sector formando conjunto con Iserce 3.
- Murados de piedra basáltica a borde de barranco.
- Conexiones viarias e infraestructurales con el sector colindante de Iserce 3.
- Arbolado de porte en viario.
- El 25 % de la Vivienda de Protección se localizará en las parcelas de Edificación Cerrada 6 y 8.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### 4. Iserce 2 – SUSO CA2

Sector de **39.640 m<sup>2</sup>** delimitado entre la trasera derecha del c/ de Iserce, el Barranco del Encajonado, el Sector Iserce 2 y la vía de conexión entre c/ Iserce y el Cementerio.

Con unas 8 parcelas catastrales la zona en gran parte abancalada y abandonada y carece de recursos de interés.

Clasificada en Suelo Rústico General para las NNSS del 87, está en Protección Territorial del PIOT, siendo adscribible a Suelo Urbanizable por el PGO.

El Sector se organiza indicativamente mediante las dos vías verticales, la del borde el Barranco y la de la trasera paralela al c/ de Iserce, generando manzanas entre las calles horizontales. La trasera de Iserce se resuelve en Edificación Cerrada y el resto en Ciudad Jardín en Hilera.

La Zona Verde y la Dotación forman conjunto con Iserce 2 colocándose el Equipamiento en la parte baja.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras son las siguientes:

- Viario en continuidad con las transversales del Camino de Iserce.
- Viario rodado a borde de barranco.
- Conexión con la Vía Central.
- Localización de la Zona Verde y de la Dotación Pública en el centro del Sector en continuidad con el Sector Iserce 2.
- Viario en trama sin fondos de saco.
- Murados de piedra basáltica a borde de barranco.
- Canalización del cauce público para viario estructurante.
- Conexiones viarias e infraestructurales con el sector colindante de Iserce 2.
- Arbolado de porte en viario.

- El 25 % de las Viviendas de Protección se localizará en las parcelas de Edificación Cerrada 6a y 6b.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### 5. La Tejinera 1 SUSO – CA3

Sector de **36.671 m<sup>2</sup>** delimitado por el Camino de la Punta, la parte superior de la Tejinera y el Camino de Los Oiganos.

Pertenece todo a un solo propietario, el suelo esta en parte abancalado con invernaderos en declive, la parte superior es de agricultura de secano. Carece de recursos naturales de interés.

Clasificada en Suelo Rústico de Protección Agrícola y Suelo Rústico General por las NNSS del 87, está delimitado por el PIOT en Protección Económica 1, siendo adscribible a Suelo Urbanizable.

Si bien era Suelo Diferido en la Aprobación Inicial, se vio la conveniencia de pasarlo a Sectorizado Ordenado para poder dotar a la Tejinera de Dotación y Zona Verde, cesiones que superan los mínimos de la ley.

Se organiza el sector con 3 ejes viarios, la prolongación de la vía central de la Tejinera, la ampliación del Camino de los Oiganos y la prolongación de la Carretera de Los Peneas.

Se localiza la Dotación y la Zona Verde centrada en la Tejinera y se generan 5 manzanas residenciales en Ciudad Jardín en hilera con 2 plantas de altura.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Arbolado de porte en viario.
- Conexión del viario con el suelo urbano circundante.
- Localización de la Zona Verde y de la Dotación colindante a la Tejinera.
- El 25 % de la Vivienda de Protección se localizará en la parcela 2.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### 6. Aroba SUSO – CA4

Sector de **93.596 m<sup>2</sup>** comprendido entre el borde oeste de Brillasol, la Carretera General del Sur, el Barranco de Aroba y la Autopista del Sur.

Existen unas 20 parcelas catastrales que dificultan la gestión. El suelo de secano está abancalado y abandonado existiendo unas 10 edificaciones.

Clasificado en gran parte en Suelo Apto para Urbanizar en Ciudad Jardín por las NNSS del 87, está delimitado en Área de Protección Territorial del PIOT, siendo adscribible a Suelo Urbanizable por el Plan General de Ordenación.

El trazado del plan viene condicionado por la prolongación del viario colindante y la conexión entre la Carretera General del Sur y la vía de Servicio de la Autopista, y el mantenimiento de las edificaciones existentes.

Se generan unas 12 manzanas o medias manzanas en Ciudad Jardín en Hilera, ocupando las Dotaciones, el Equipamiento y la Zona Verde el frente de la Autopista.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Se mantendrá como Zona Verde la hondonada central ligada a la vía de Servicios.
- El acceso inferior se hará a través de la vía de Servicios.
- Se mantendrá la continuidad viaria con el Sector Urbano de Brillasol.
- Se delimitará el borde de Barranco con viario o peatonal rematándose con murados de piedra basáltica.
- Las parcela 4c no será reparcelada ni contribuirá en los costes de urbanización.
- Se dispondrá canalización para soterrar la red de Alta-Media Tensión al borde de la Autopista.
- Arbolado de porte en viario.
- Urbanización de las Zonas Verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

## 7. Los Mangos SUSO - CA5

Sector de **103.751 m<sup>2</sup>** delimitado por el borde este y norte de Brillasol, el Barranco del Guirre y la Autopista del Sur.

Con unas 23 parcelas catastrales y 8 propietarios, el suelo está abancalado y abandonado desde hace unos 30 años. Carece de Recursos de Interés.

Con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación Aprobado, hubo que reordenarlo por la afección del trazado del Tren del Sur. Clasificado de Urbanizable por las NNSS del 87, está delimitado en Área de Expansión Urbana del PIOT, siendo claramente adscribible a Suelo Urbanizable por el PGO.

El trazado del Plan se organiza claramente con dos ejes en Rambla que resuelven el viario estructurante de la zona y que crean 5 manzanas y 2 medias manzanas en Edificación Abierta con 3 plantas de altura y otra media manzana en Ciudad Jardín, localizándose la Dotación y el Equipamiento al frente de la vía de servicio y la Zona Verde formando conjunto con la colindante del Guirre.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Prolongación del viario circundante.
- Ordenación interior mediante dos ejes en rambla.
- Localización de Zonas Verdes, Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados hacia la vía de Servicio.
- Canalización del cauce público para creación de Zona Verde, en colindancia al Sector el Guirre, con concesión del CIAT.
- Canalización de la vaguada interior mediante red de pluviales al barranquillo.
- Arbolado de porte en aceras.
- Muros de piedra a borde de barranco.

- Se podrá desplazar el excedente de la edificabilidad del Equipamiento Privado indistintamente a las parcelas 8,9 y 10. En caso de desplazarse a las parcelas 8 y 9 podrá consolidarse un pórtico techado en el frente de dichas parcelas en la zona del jardín delantero. También se posibilita concentrar toda la edificabilidad en la parcela de Equipamiento Privado.
- En las parcelas 1 y 3 colindantes a Brillasol, la tercera planta en su trasera se retranqueará 3 metros hacia dentro, liberándose en planta la mayor parte de la ocupación hacia la medianera.
- Se mantendrá en la Rambla Vertical la “traza” del camino de Chipás final del Camino de Candelaria.
- El 25% de la Vivienda de Protección se localizará en las parcelas 1 y 3.
- Urbanización de las Zonas Verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

## 8. El Guirre SUSO – CA6

Sector de **116.195 m<sup>2</sup>** localizado entre el borde Este de Los Mangos, la Carretera General del Sur, la Autopista TF-1 y la vía de conexión entre el Cruce de Punta Larga y la Carretera General.

Toda la propiedad pertenece a Punta Larga, S.L. y está sometida a una extracción y acumulación de áridos en uso que debiera erradicarse. Carece de recursos de interés.

Clasificada como Suelo Rústico General en las NNSS del 87, es Área de Expansión Urbana del PIOT, siendo claramente adscribible a Suelo Urbanizable.

Se organiza el sector en base al eje central de la Rambla y la vía de conexión entre el Cruce de Punta Larga y la Carretera General del Sur creando 7 manzanas en Edificación Cerrada con 4 plantas y Jardín Delantero.

El objetivo principal del Plan deviene de localizar una gran parcela Dotacional al frente de la vía de servicio de unos 35.000 m<sup>2</sup> para crear la “Ciudad Deportiva” de Candelaria.

La zona verde forma conjunto con la de los Mangos.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Localización de una gran parcela Dotacional para la creación de una Ciudad Deportiva.
- Incorporación como eje de ordenación de una nueva vía en Rambla que organice la trama urbana.
- Canalización del cauce público en la Zona Verde en coordinación con el sector de los Mangos.
- Resolución de la topografía afectada por la extracción.
- Articulación con el viario circundante.
- Arbolado de porte en viario.
- Se dispondrá galería de servicio para soterrar la red de Alta – Media Tensión al borde de la Autopista.
- Barrera vegetal de protección en el frente de la Autopista.
- Urbanización de las Zonas Verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### **9. La Fuente – SUSO – C1**

Sector residencial de **40.420 m<sup>2</sup>** localizado en la zona de Barranco de Chacorche, entre la Autopista del Sur, la Rambla de los Menceyes, el parque de Punta Larga y el Sector de Afirama.

El grueso de la propiedad pertenece a Punta Larga existiendo 3 parcelas catastrales más, sometida a la extracción de áridos la zona está totalmente transformada.

Clasificado por las NNSS del 87 en Suelo Apto para Urbanizar en Edificación Abierta esta delimitado por el PIOT en Área Urbana, siendo claramente adscribible a Suelo Urbanizable.

De reducido tamaño, el sector se organiza prolongando el viario circundante disponiendo 4 manzanas en Edificación Abierta de 4 y 5 plazas de altura entre el cauce del barranco canalizado y una gran zona verde en la parte superior prolongación del Parque de Punta Larga donde se localiza a su vez la Dotación.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Concentrar la Zona Verde y la Dotación Pública en la parte superior en continuidad con el Parque de Punta Larga y la zona verde de Afirama 1.
- Dar continuidad a la trama urbana, resolviendo la unión con la zona de Afirama y Punta Larga.
- Resolver la continuidad del cauce público del Barranco de Chacorche, acondicionándolo y encauzándolo para su utilización como zona verde.
- El Equipamiento Privado se localizarán en los bajos de la Edificación Abierta.
- La Dotación Pública se localizarán en el interior del Parque Urbano, debiendo el Proyecto de Urbanización del parque ubicar la parcela.
- Canalización subterránea de red de alta tensión por el borde de la Autopista.
- La urbanización abarcará la urbanización de la vía de servicio de la autopista.
- Disponer arbolado de porte en aceras.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### **10. Punta Larga SUSO C2**

Sector de **103.471 m<sup>2</sup>** delimitado por la Autopista del Sur, la Rambla de los Menceyes y los dos Institutos de Punta Larga.

Con 21 parcelas catastrales el 38,50% pertenece a Punta Larga disponiendo el Ayuntamiento de una parcela de 12.996 m<sup>2</sup>.

El sector bastante alterado está abocado a su urbanización.

Clasificado por las NNSS en Suelo Apto para Urbanizar en Edificación Abierta, el PIOT lo delimita en Área Urbana.

La organización del trazado viario se apoya en la Rambla de Los Menceyes, la Vía de Servicio y la prolongación del viario circundante. Se dispone la Zona Verde y las Dotaciones al borde de la Autopista y se organiza el Plan en 3 manzanas en Edificación Abierta al frente de la Rambla y 6 manzanas con peatonales en Edificación Cerrada con 4 plantas y jardín delantero en la trasera.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Se deberá dar continuidad a la trama viaria del Suelo Urbano colindante.
- Se localizarán las parcelas de Dotaciones y Zonas Verdes en el borde de la vía de servicio de la Autopista.
- Se diseñará el viario con aceras de al menos 3 metros para consolidar arbolado de porte.
- Las parcelas residenciales abiertas al objeto de asegurar su unidad de diseño deberán promoverse con diseño unitario.
- Se incorpora al sector la parcela Dotacional situada bajo la Rambla de Los Menceyes.
- Se dispondrá canalización para soterramiento de red de Alta Tensión por Vía de Servicio.
- El Equipamiento Privado se localizará en las plantas bajas de las parcelas residenciales.
- Se desarrollará el sector en 2 Polígonos autocompensados de gestión independiente, con Proyecto de Urbanización y Equidistribución autónomos.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.
- Se podrá localizar aparcamiento subterráneo en la zona verde.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

**B) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO RESIDENCIAL SUSNO – R**

Suelo Urbanizable en el cual no se ha producido la Ordenación Detallada por el Plan General. Para el caso de Candelaria se definen 10 Sectorizados No Ordenados, en los cuales sin embargo se ha definido su ordenación de forma indicativa, pero que precisarían desarrollo posterior de Plan Parcial al no desarrollar el correspondiente Anexo al PGO.

**11. Barranco Hondo SUSNO – BH2**

Sector de **63.115 m<sup>2</sup>** delimitado por la Carretera General del Sur, el Barranco de los Santos, el Barranco del Medio y la parte baja del Camino de Los Asomaderos.

Abarca unas 20 parcelas catastrales, con una finca de relativo tamaño con gran arbolado en parte cultivado y 200 palmeras canarias con algunas edificaciones.

Clasificado como Suelo Rústico General y la referida finca en Rústico de Protección Agrícola, está delimitado en Área Urbana por el PIOT, siendo adscribible a Suelo Urbanizable.

Sin ordenación indicativa previa se establecen una serie de Condiciones y Medidas Correctoras para su ordenación:

- Peatonales de borde de barranco con murados de piedra basáltica.
- Entender la vía principal, como acceso alternativo al casco de Barranco Hondo.
- Adaptación a la topografía del viario y la edificación.
- Mantener el conjunto de la Finca de la Rosa (Palmeral y Vivienda Principal), localizando en ella la Zona Verde y la Dotación Pública del conjunto del Sector.
- Se dispondrá arbolado de porte en viario.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

**12. Iserce 3 – SUSNO – CA7**

Sector de **52.659 m<sup>2</sup>** localizado en la trasera derecha del Camino de Iserce, la trasera del c/ del Cementerio, la vía de conexión entre ambas y la Autopista del Sur.

Con 7 ó 8 parcelas catastrales la mayoría del Sector pertenece a la familia URZAIZ que son propietarios a su vez del Barranco de Tapia que tienen que ceder vía Convenio al Ayuntamiento.

Con parte abancalada abandonada, la zona central está ocupada por la “cabecera” del Barranco de Tapia de interés natural, pero tremendamente alterada por derrubios de obras y vertidos de la obra de la Autopista.

Clasificado en parte en Suelo Urbano y en parte en Suelo Rústico General en las NNSS del 87, están delimitados en Protección Territorial en el PIOT siendo adscribibles a Suelo Urbanizable.

La organización del sector trata de resolver la conexión con sus 3 bordes urbanos disponiendo la Zona Verde en el Cauce del Barranco de Tapia junto a la Dotación y el Equipamiento resultado 3 manzanas en Ciudad Jardín en hilera y 2 “tapas” que completan las manzanas colindantes una de ellas de Edificación Cerrada que concentra el 25% de La Vivienda de Protección.

El viario es prolongación de las vías colindantes desarrollándose la Rambla Vertical para resolver el Cauce del Barranco del Encajonado.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Viario en continuidad con las transversales del Camino de Iserce
- Canalización del cauce público del barranquillo a través de la rambla
- El cauce público del Barranco del Encajonado se canalizará a través de la rambla con concesión del CIAT.
- Barrera vegetal de protección con la Autopista y el Ferrocarril
- Arbolado de porte en viario.
- Canalización subterránea para la red de alta tensión por el borde de la autopista.
- Cesión gratuita de la parte bajo la Autopista del Barranco de Tapia.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### 13. Iserce 4 – SUSNO CA8

Sector de **84.316 m<sup>2</sup>** localizando entre el c/ de Iserce y el c/ Lomo del Caballo dando frente a la Carretera General del Sur.

Formado por unas 8 ó 9 parcelas catastrales, 3 propiedades son de relativo tamaño. El grueso está en gran parte abancalado y abandonado, estando alterado por vertidos en la trasera del camino.

Clasificado en Suelo Rústico de Protección Agrícola y Rústico General por las NNSS del 87, está delimitado en Protección Territorial por el PIOT, siendo adscribible a Suelo Urbanizable por el PGO.

Aunque con Ordenación Indicativa, la misma se organiza según 2 ejes, la rambla vertical que canaliza el cauce del barranco y la vía horizontal que conecta Iserce con el c/ del Lomo del Caballo.

El objetivo principal del Sector deviene de la necesidad de localizar una gran Parcela Escolar de unos 11.000 m<sup>2</sup> para atender la demanda futura de la zona baja del municipio. El sector se desarrolla en Edificación en Ciudad Jardín en Hilera con 2 plantas de altura.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras son las siguientes:

- Arbolado de porte en aceras
- Murados de piedra en bordes.

- Articulación con el viario del Camino Iserce y conexión con el Camino de Lomo del Caballo.
- Localización de una gran parcela Dotacional para Escolar al borde de la Carretera General del Sur TF-28.
- La ordenación tiene carácter indicativo si bien debe seguir las condiciones específicas.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **14. El Falsete – SUSNO CA9**

Sector de **37.269 m<sup>2</sup>** situado entre la trasera del c/ del Cementerio la trasera de la Carretera General del Sur, el Barranco del Canario y la futura vía de conexión entre el Cementerio y El Canario.

Abarca unas 6 parcelas catastrales y el suelo abancalado y abandonado carece de recursos naturales de interés.

Clasificado como Suelo Rústico General en las NNSS del 87 el PIOT lo delimita en Protección Territorial, siendo adscribible en Suelo Urbanizable por el PIOT.

Aunque su ordenación tiene carácter indicativo el sector se organiza a partir del viario estructurante del borde del barranco empatando con las conexiones de los sectores colindantes.

Se generan así una serie de manzanas “horizontales” en Ciudad Jardín en Hileras y se completan las “tapas” de los bordes. Se localiza la Zona Verde, la Dotación y el Equipamiento en la parte central.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Viario rodado a borde de barranco.
- Localización centrada de la Zona Verde, Dotación Pública y Equipamiento Privado
- Trama viaria sin fondos de saco, conectaba con los bordes.
- Murados de piedra basáltica a borde de barranco.
- Arbolado de porte en viario.
- El sector debe asumir la mitad de las dos conexiones entre el barranco.
- La ordenación tiene carácter indicativo si bien debe seguir las condiciones específicas.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **15. El Canario 1 – SUSNO CA10**

Sector de **39.783 m<sup>2</sup>** localizado al borde inferior de la Carretera General del Sur, el Barranco y el Camino del Canario.

Abarca unas 7 parcelas catastrales, estando el suelo abancalado y abandonado existiendo 3 edificaciones.

Clasificado en Suelo Rústico General y Protección Agrícola en las NNSS del 87, está delimitado en Protección Territorial por el PIOT siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

Aunque su ordenación es indicativa, se propone organizarlo creando sendas manzanas "horizontales" entre los dos viarios estructurantes en Ciudad Jardín en hilera, localizando la Dotación y la Zona Verde en la parte inferior y el Equipamiento al borde de la Carretera General del Sur.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Conexiones a través del Barranco del Canario con el Sector Urbanizable de el Cementerio y prolongación del viario con el Sector Canario 2.
- Viario estructurante a borde de barranco con murados de piedra.
- Arbolado de porte en viario.
- Evitar vertidos al barranco.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **16. El Canario 2 – SUSNO CA11**

Sector de **22.420 m<sup>2</sup>** localizado al borde inferior de la Carretera General del Sur, el Camino del Canario y el Camino de Los Guirres.

Abarca unas 5 parcelas catastrales, estando el suelo abancalado y abandonado existiendo 4 edificaciones.

Clasificado en Edificación en Borde de Camino y Protección Agrícola en las NNSS del 87, está delimitado en Protección Territorial por el PIOT siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

Aunque su ordenación es indicativa, se propone organizarlo cuando sendas manzanas "horizontales" entre los dos viarios estructurantes en Ciudad Jardín en Hilera, localizando la Dotación, la Zona Verde y el Equipamiento en la parte central.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Articulación con el viario circundante.
- Mantener edificaciones existentes.
- Arbolado de porte en viario.
- Adaptación a la topografía.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **17. Los Oiganos – SUSNO CA12**

Sector de **33.543 m<sup>2</sup>** al borde de la Carretera General del Sur entre los Mangos, Brillasol al Este y el sector del Guirre.

Abarca unas 25 parcelas catastrales, y el suelo roturado y abandonado carece de recursos naturales de interés. Sus bordes están delimitados por los barrancos de los Oiganos y Chipas.

Clasificado en Suelo Rústico General por las NNSS del 87, esta delimitado en Área de Expansión Urbana del PIOT siendo adscribible a Suelo Urbanizable por el PGO.

Si bien su ordenación es indicativa, viene directamente condicionada por la prolongación del viario de los sectores colindantes.

Se generan una serie de manzanas en "horizontal" que se resuelven en Ciudad Jardín en Hilera localizándose la Zona Verde, la Dotación y el Equipamiento hacia la parte baja para formar conjunto con las de los sectores anexos.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Conexión viaria con los sectores de Los Mangos y el Guirre.
- Arbolado de porte en aceras.
- Canalización del barranco para creación de Zona Verde con concesión del CIAT.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### **18. La Tejinera 2 – SUSNO CA13**

Sector residencial de **21.680 m<sup>2</sup>** delimitado entre la trasera de La Tejinera el Sector Urbanizable Ordenado colindante y el Camino de Los Oiganos.

El sector en gran parte abancalado está abandonado careciendo de recursos naturales de interés.

De pequeño tamaño, abarca unas 10 parcelas catastrales.

Clasificado en Suelo Rústico General y Suelo Rústico de Protección Agrícola de las NNSS del 87, está localizado en Área de Protección Económica del PIOT, siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

Su ordenación deviene de la simple prolongación del viario circundante, colocando 2 grandes manzanas en Ciudad Jardín en hilera y en la trasera localizando la Dotación, El Equipamiento y la Zona Verde.

Sus parámetros, condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9<sup>a</sup> de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### **19. Samarines – SUSNO C3**

Sector residencial de **199.381 m<sup>2</sup>** delimitado por el Casco de Candelaria, el Barranco de Samarines junto al Polígono Industrial, la Autopista del Sur y el mar.

El sector está en parte abancalado y abandonado con algunas edificaciones, pero tanto su frente litoral como el barranquillo conservan la comunidad vegetal del Tabaibal en buen estado de conservación, con representación de un molusco terrestre (La Hemycicla Plycaria) endémico que está en peligro de extinción.

Al ser el enclave costero natural de mayor interés de Candelaria su ordenación viene condicionada por ese factor, a pesar de ser Suelo Apto para Urbanizar por las NNSS del 87 y ser Área Urbana del PIOT.

Al liberar el frente litoral para crear un Parque Urbano "Natural" de unos 100.000 m<sup>2</sup> la edificabilidad del Sector se concentra en 9 manzanas en Edificación Cerrada con 4 plantas de altura escalonadas en borde con jardín delantero.

El sector tiene a su vez carácter terciario a localizar en el frente de la Autopista una serie de comercios y zona de ocio.

El trazado viario se apoya en la vía de servicio y la calle de la Magdalena, Canalizando el barranquillo a través de la Rambla. La Dotación se localiza al frente del mar junto a la Guardia Civil.

**Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras** a aplicar son las siguientes:

- Se liberan los 100 m de Servidumbre de Protección y el borde del Barranco de Samarines y gran parte del frente litoral creando un gran Parque Urbano de carácter "natural".
- Se mantendrá el viejo sendero de Los Peregrinos, integrándose como peatonal en el viario del Plan Parcial.
- Se localizarán los Equipamientos Privados en el frente de la autopista.
- Se concentra la edificabilidad del sector en 9 manzanas residenciales en Edificación Cerrada con 4 plantas de altura con retranqueo perimetral.
- Se cumplimentarán así mismo las cesiones dentro del ámbito de ocupación urbanística.
- A ambos lados de la vía de conexión con el Polígono se ajustarán las rasantes de las edificaciones con las de dicha vía.
- Se deberán localizar dentro del sector una cantidad de 100 plazas más de aparcamiento para cubrir el déficit del Casco de Candelaria.
- Todos los muros de borde encuentro con el cantil y el barranco se ejecutarán con muro de mampostería basáltica.
- Se reparcelarán dentro del Sector las parcelas colindantes al Convento de los Dominicos.

**Condiciones Particulares para el Desarrollo del Parque Urbano:**

- Se mantendrá la topografía y las zonas de vegetación natural, posibilitándose el acondicionamiento de los lugares abancalados o alterados.
- La urbanización del Parque Urbano recaerá en los promotores del Sector.
- Se posibilitan usos recreativos, de ocio, deportivos, culturales y sociales en superficie.
- La Dotación Pública se diseñará en relación al parque.
- Se recuperará el sendero litoral de Samarines posibilitándose la localización de pequeños miradores.
- Todas las obras a introducir se ejecutarán con murados de piedra natural.
- El nivel de intervención vendrá condicionado al mantenimiento y potenciación de la Hemycicla Plycaria a cuyo fin se desarrollará el correspondiente programa de recuperación en el Plan Parcial.

- Se integrará en el diseño del parque los dos yacimientos arqueológicos existentes (canaleta y grabado) dado que son BIC por Ley.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **20. Afirama 1 SUSNO – C4**

Sector de **46.298 m<sup>2</sup>** delimitado entre el Sector de La Fuente, La Autopista del Sur, la Rambla y Afirama 2, colindante a las Arenitas.

Con unas 30 parcelas catastrales en parte agrupadas el suelo abancalado de secano está abandonado y carece de recursos de interés.

Clasificado de Suelo Apto para Urbanizar por las NNSS del 87, en Edificación Abierta, está clasificado en Área Urbana por el PIOT.

El Plan se organiza por simple prolongación del viario circundante creando tres manzanas en Edificación Abierta de 3 plantas de altura y localizando la Dotación y el Equipamiento en la Rambla de Los Menceyes y la Vía de Servicio respectivamente.

La Zona Verde se localiza en la vía vertical principal de conexión.

Las Condiciones Específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- La localización de Zonas Verdes, Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados ligados a la vía central y la Vía de Servicios.
- Delimitación de Zona Verde lineal del borde del Barranco de Chacorche, en continuidad con el Sector de la Fuente SUSO – C1.
- Prolongación del viario circundante y empate con el Sector Afirama 2.
- Canalización subterránea para la red de alta tensión por el borde de la Autopista.
- Urbanización de la vía de servicio de la Autopista.
- Disponer arbolado de porte en viario.
- Urbanización de las zonas verdes según criterio municipal. Se podrá localizar aparcamiento subterráneo.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

#### **21. Afirama 2 – SUSNO C5**

Sector de **37.438 m<sup>2</sup>** colindante a la vía de Servicio de la Autopista, entre el Sector de la Afirama 1, Las Arenitas y la prolongación de la Avenida de Los Menceyes.

Con 17 parcelas catastrales el suelo esta en parte abancalado y abandonada y en parte transformado por vertidos y movimientos de tierras.

Clasificado como Suelo Apto para Urbanizar por las NNSS del 87 en Edificación Abierta, en Área Urbana del PIOT siendo adscribible a Urbanizable por el PGO.

Si bien la ordenación es indicativa se deriva directamente de la prolongación del viario circundante localizándose la Zona Verde en la vaguada de las Arenitas y la Dotación y el Equipamiento junto a la Vía de Servicio, desarrollándose en Edificación Abierta Residencial de 3 plantas de altura.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Localización de Zonas Verdes, Dotaciones Públicas y Equipamientos Privados ligados a la vía de Servicio.
- Prolongación del viario circundante.
- En la parte inferior del sector se incluye la parte de la propiedad de la calle de cedida.
- Canalización subterránea de la red de alta tensión por el borde de la autopista.
- Urbanización de la vía de servicio.
- Conexión viaria e infraestructural con el sector de Afirama 1.
- Los pluviales deberán conducirse hasta el mar.
- Disponer arbolado de porte en viario.
- La parcela 3, zona verde, se abanalará con murados de piedra.
- En la zona verde se podrá localizar aparcamiento en subterráneo.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

### C) SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL NO SECTORIZADO SUNS - R

Está conformado por aquellos sectores que si bien no se sectorizan ahora son precisos contemplar dentro de la organización funcional de la Ordenación del Plan General.

Están en estas circunstancias los sectores de:

- 22. Guaja. SUNS – D CA14**
- 23. Igueste – Caletillas. SUNS – D CA15**
- 24. Camino del Mondongo. SUNS – D CA16**
- 25. Unelco. SUNS – D C6**

Si bien no se pueden establecer previsiones ni parámetros sobre ellos, es evidente que los 3 sectores primeros deberán seguir las mismas pautas urbanísticas de los sectores colindantes en Ciudad Jardín.

Para el caso concreto del Sector de Guaja si bien es No Sectorizado se ha recogido la propuesta del Plan Territorial Especial del Tren del Sur que localiza la Estación Comarcal y una gran zona de aparcamiento anexo, planteándose con carácter indicativo otra parcela dotacional anexa. Podrá Sectorizarse dicho Sector con Informe Preceptivo del Cabildo cuando se desarrolle el Tren del Sur.

El caso de UNELCO es paradigmático al respecto por cuanto si bien no es “correcto” urbanísticamente ofrecer propuestas de ordenación, es intención “política” de la Corporación Municipal ofrecer una imagen posible de su futura ordenación dado el carácter estratégico que dicha pieza tiene para la Costa del Municipio.

En dicha ordenación se apuesta por destinar el grueso del suelo a Parque Urbano, Parque Marítimo y Dotaciones Públicas singulares que complementen la falta de tales dotaciones en la zona. De esta manera se concentraría la edificación hacia la parte trasera resolviendo a la par el problema del talud de la autopista.

Dicha solución conlleva la desaparición de la producción eléctrica y el mantenimiento del nudo insular eléctrico.

## INDUSTRIAL

### A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO – I.

El problema de la escasez del suelo industrial de carácter municipal no es sólo un problema del municipio de Candelaria, sino que en estos momentos es extensivo al grueso de los municipios de las islas.

De cara a dar respuesta a dicha demanda, que resuelva tanto el problema de los pequeños talleres en los cascos tradicionales así como la creciente demanda que tienen las pequeñas parcelas industriales – comerciales para los empresarios locales se propone crear dos sectores urbanizables industriales en el Lomo del Caballo y en la zona de Iserce.

En los apartados siguientes se hace una justificación sobre la capacidad de clasificar Suelo Urbanizable Industrial en aplicación de la Ley de Directrices y el PIOT, así como o sus condicionantes tipológicas y del entorno.

#### a) Capacidad del Plan General para Clasificar Suelo Urbanizable Industrial.

La aplicación de la Directriz 66.2b que establece una serie de determinaciones sobre el Suelo Urbanizable Industrial, es preciso analizarla en sus diferentes epígrafes y a su vez encajarla dentro del marco del Plan Insular de Tenerife al cual mandata su aplicación en función de los criterios que establece y a su vez enmarcarla en la capacidad que tiene el Plan General de clasificar suelo en aplicación de las determinaciones del PIOT.

El criterio b1 de la Directriz 66 propone al PIOT “establecer las implantaciones, dimensiones y características del suelo estratégico para actividades productivas que se estimen convenientes para el mantenimiento de la dinámica económica de cada isla”.

Si bien el propio PIOT deja tal cometido de manera específica al desarrollo de un Plan Territorial Especial de Ordenación en Materia Industrial, que no se ha redactado, dada que además su competencia recae en la Consejería de Industria, si establece en su artículo 3624 los criterios para delimitar “**Polígonos para Actividades Industriales y Terciarios Municipales**”, posibilitando directamente al Planeamiento General su clasificación con los referidos criterios del PIOT:

- El Planeamiento General podrá delimitar áreas urbanas con uso global predominante Industrial o terciario para acoger usos industriales o comerciales que no convengan que se establezcan en el interior de los núcleos residenciales, pero que deban estar inmediatos a estos (Art. 3624.1).
- La concentración de la actividad industrial y/o terciaria debe establecerse en el ámbito de los polígonos existentes, bien sea en áreas interiores o en áreas de ensanche (Ver artículo 3624.3 del PIOT).
- El PGO habrá de condicionar la materialización efectiva de la eventual aplicación de los polígonos existentes, a la previa colmatación del suelo clasificado vacante en los polígonos existentes. Ver Art. 3624.3 del PIOT.
- El eventual crecimiento de los suelos destinados a estas actividades económicas, habrá de justificar su carácter excepcional, en razón del inminente agotamiento del suelo vacante destinado a las mismas.

- El PIOT no contiene determinaciones expresas que vayan en contra de la excepcionalidad contenida en el apartado 3 de la DOG 66, relativa a la posibilidad de implantación de pequeños polígonos industriales. Muy al contrario dicha opción encuentra pleno amparo en el Art. 3624 del citado Plan.
- La ordenación de los polígonos industriales adecuará las características de las tipologías industriales y asegurará la compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes (Art. 3624.4.5).

De las consideraciones expuestas cabe establecer, que pese al carácter de planeamiento no adaptado del PIOT a la Ley 19/2003, es lo cierto que en cuanto a su contenido concreto, tal adaptación tiene más un carácter formal que de fondo y que por tanto, en la situación temporal transitoria en la que se aborda el presente PGO, razones de economía procedimental, de eficacia y sin duda de conveniencia y oportunidad, aconsejan hacerlo desde un óptica de visión integrada de las disposiciones normativas disponibles – PIOT y DOG – y en consecuencia establecer la ordenación del suelo residencial, industrial y / o terciario, mediante un lectura integrada del contenido sustantivo de las mismas.

Lo contrario de ineficiente, conduce al absurdo de que la no adaptación del PIOT en plazo, introduce el bloqueo del planeamiento general y al incumplimiento de sus propios plazos de Adaptación de la Ley 19/2003.

En resumidas cuentas entendemos que en aplicación del PIOT el PGO tiene capacidad de clasificar Suelo Industrial en las áreas interiores y de ensanche del PIOT, siempre que se justifique que el Suelo Industrial existente esté colmatado y su cumplimiento además los criterios tipológicos y de compatibilidad con los entornos residenciales anexos, independientemente de la excepcionalidad del ep. 3 de la Directriz 66.

A su vez en relación al régimen de las admisibilidades de las ARH del PIOT entendemos que es posible dicha localización industrial en Áreas Urbanas, de Expansión Urbana y de Protección Territorial.

#### **b) Colmatación del Suelo Industrial – Terciario Existente. Oferta y Demanda.**

En el caso del Municipio de Candelaria, el único suelo industrial existente es el del Polígono Comarcal del Valle de Güimar que tiene carácter supramunicipal.

Está clasificado actualmente en Suelo Urbano en el planeamiento vigente NNSS del 92, es Suelo Urbano Consolidado de la Revisión del PGO y es Área Urbana del PIOT.

Actualmente existe un alto nivel de consolidación de la edificación industrial, de hecho sólo quedan 4 parcelas grandes sin edificar pero ya vendidas y las 15 pequeñas parcelas del borde de la Viuda no se han podido vender por estar a expensas de su consolidación urbanística en el documento de la Revisión del PGO, pero sobre las cuales existen ya ofertas de compra, entendiéndose pues que dicho suelo está prácticamente colmatado.

- El tejido Industrial – Comercial del Municipio de Candelaria, incluido en el listado del IAE nos refleja a su vez la situación del reparto territorial de los diferentes tipos de actividad por zonas.
- A grandes rasgos la actividad industrial del Municipio se concentra principalmente en el Polígono de Güimar, existiendo una serie de pequeños talleres industriales (carpintería madera, carpintería aluminio, talleres, etc.) repartidos por los núcleos tradicionales del Municipio.

La actividad comercial con carácter de “área comercial tradicional” se concentra principalmente en el Casco de Candelaria, Calle de La Arena y Avenida Marítima y en la zona de Punta Larga ligada a la Avenida de Los Menceyes y en menor medida en el Paseo Marítimo hasta Las Caletillas.

Por un lado existe un elevado nivel de demanda de parcelas Industriales – Comerciales, detectados en consultas a la Junta de Compensación del Polígono de Güimar así como en el propio Ayuntamiento sumado a ello la necesidad de “desplazar” de los núcleos tradicionales del municipio de aquellas industriales “molestas”, tal como establecen las directrices del PIOT (art. 3624 – 3).

- En lo que se refiere a la Oferta de nuevo suelo industrial, la propuesta de la Revisión del PGO propone la clasificación de 2 pequeños polígonos industriales municipales en Área de Ensanche y en ARH de Protección Territorial del PIOT, siendo posible su adscripción a Suelo Urbanizable Industrial por el PGO.
- **Sector Lomo del Caballo**, situado frente a la Autopista al otro lado del Polígono Industrial de Güimar, tiene una superficie de ámbito de 114.355 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas industriales de 77.858 m<sup>2</sup>, con una oferta de 59 parcelas tipo de 600 m<sup>2</sup>.
- **Sector Iserce Industrial**, colindante al anterior se localiza asimismo frente a La Autopista, tienen una superficie de ámbito de 88.125 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas industriales de 50.407 m<sup>2</sup>, con una oferta de 45 parcelas tipo de 600 m<sup>2</sup>.
- Ambos sectores tienen una superficie de 202.480 m<sup>2</sup> de sector y unos 128.265 m<sup>2</sup> de superficie de parcelas con un total de 104 parcelas tipo, mientras la superficie actual colmatada del Ámbito del Polígono de Güimar tienen 354.069 m<sup>2</sup> y unos 210.351 m<sup>2</sup> de parcelas industriales, suponiendo la nueva oferta en el mercado superar en cerca de un 60 % el suelo existente.

Analizando en detalle el listado del Sector Comercial – Terciario de Candelaria por tipos de establecimientos y zonas se refleja en el cuadro anexo.

#### Listado de Industrias a trasladar de los núcleos tradicionales:

| TIPO                  | Nº        |
|-----------------------|-----------|
| Carpinterías          | 5         |
| Concesionarios Coches | 4         |
| Instalaciones y Maq.  | 2         |
| Mayoristas            | 3         |
| Pinturas              | 1         |
| Talleres              | 17        |
| Toldos                | 1         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>33</b> |

Es decir existen ya unas 33 industrias que por sus características y la normativa de usos del PGO deberían ya desplazarse y relocalizarse en nuevo suelo y que representan el 31 % de las parcelas tipo de los dos polígonos municipales propuestos.

Realizadas a su vez consultas tanto a la Consejería de Industria como al Cabildo acerca de datos sobre la demanda de parcelas industriales dichos datos no existen por cuanto se mueven la esfera de la iniciativa privada, si bien es cierto que se han generado diversidad de consultas al respecto, entendiéndose que el resto de la demanda prevista del 69 %, se cubre con la oferta planteada.

### **c) Condiciones para el desarrollo de los Polígonos Industriales - Terciarios Municipales.**

El PIOT establece asimismo en el artículo 3624 una serie de condiciones para el encaje territorial de los Polígonos Municipales que hacen referencia a los siguientes aspectos y que justificamos en relación a la propuesta del PGO, así:

#### **1. Tendrán carácter de áreas urbanas de ensanche y asegurarán accesos independientes de las tramas urbanas.**

Ambos sectores delimitados, Iserce Industrial y Lomo del Caballo están colindantes al Suelo Urbano del c/ de Iserce si bien tienen acceso independiente dentro de la trama urbana donde se encajan. Así bien a través de la vía de Servicio de la Autopista que a su vez lo conectaría con el futuro crecimiento industrial del Municipio de Arafo o bien con el nuevo enlace sobre la Autopista que está ejecutando el proyecto del Tercer Carril de la TF – 1, directamente con el viario del Polígono Industrial de Güimar.

#### **2. Sus tipologías deben responder a los requerimientos industriales y/o comerciales que existan o se prevean.**

La Normativa Detallada del PGO de Candelaria define en detalle las condiciones tipológicas de la Edificación Industrial de ambos sectores, dado que a su vez los ordena en detalle como Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

Las tipologías en ambos casos tienen carácter de tipología cerrada adaptando en cada caso su sección característica a la pendiente tipo del terreno, regulándose en detalle sus condiciones y parámetros urbanísticos.

Asimismo dado que su destino tiene carácter eminentemente municipal, en la idea de desplazar las industrias molestas de los cascos tradicionales, se presta especial atención a las condiciones de parcelación, en base a los siguientes criterios:

- Se define una parcela tipo de 15 x 40 (600 m<sup>2</sup>) que pueda subdividirse en propiedad horizontal tanto en planta longitudinalmente como en altura.
- Solo se puede agrupar un máximo de 2 parcelas tipo, para evitar su concentración no deseada, que desvirtúe la finalidad de dichos polígonos.
- Se posibilita en las parcelas junto a la Autopista localizar industrias de mayor tamaño que tengan interés municipal, mediante Estudio de Detalle previo.
- En lo que se refiere a la “compatibilidad de las actividades con los entornos residenciales adyacentes”, la ordenanza de usos del PGO prohíbe expresamente las industrias pesadas o aquellas otras que desvirtúen el carácter del polígono.
- Como criterios de diseño y en el encuentro con los tejidos residenciales adyacentes, se ha separado el Industrial Residencial localizando en dicha frontera la Zona Verde, las Dotaciones y los Equipamientos.

## 26. Lomo del Caballo Industrial. SUSOI – CA17

Sector de **114.355 m<sup>2</sup>** localizado al borde de la Autopista del Sur entre el final del camino, el borde del Barranco de Samarines y el límite del Término Municipal con Arafo.

Con 10 parcelas catastrales, más del 50 % pertenece a una sola propiedad. El suelo está en parte abancalado y algo cultivado y en parte constituye un erial sin mayor interés natural. Existen unas 6 edificaciones que es preciso recolocar.

Clasificado en las NNSS del 87 como Suelo Rústico General, está en área de Protección Territorial del PIOT pudiendo adscribirlo el PGO como Suelo Urbanizable.

El sector se organiza mediante tres ejes verticales, una rambla al este que lo separa de las edificaciones residenciales existentes, otra rambla central prolongación del c/ Lomo del Caballo y otra vía al Oeste que lo separa del T.M. de Arafo.

Se generan así una serie de manzanas industriales en Edificación Adosada, localizándose la Dotación, El Equipamiento y la Zona Verde hacia la parte superior para separar el Industrial del Residencial.

Las condiciones urbanísticas y medidas correctoras para el desarrollo del plan son las siguientes:

- Prolongación del viario circundante (Vía de Servicio y Camino Lomo del Caballo)
- Nuevo acceso a través del Polígono Industrial de Güimar mediante un puente de conexión.
- Resolver conexión con Municipio de Arafo.
- Murados de piedra a borde de barranco.
- Las viviendas situadas en el interior del sector se reparcelarán en la manzana residencial situada en la parte alta.
- Separación del industrial con el residencial colindante mediante localización de zona verde y dotación.
- En las manzanas pequeñas de fondo tipo de 40 m, sólo se podrá agrupar un máximo de 2 parcelas.
- Las parcelas tienen una dimensión tipo de 15 m de frente por 40 m de fondo.
- Cesión del 20 % del aprovechamiento del Sector.
- Arbolado de porte en ramblas.
- Urbanización de la vía de servicio y conexión con el puente del polígono.
- Canalización subterránea de la red de alta tensión.
- Las dos manzanas grandes situadas al borde de la autopista podrán edificarse en su totalidad con una sola industria, cuando la misma tenga interés para el municipio, previo Estudio de Detalle y Convenio Urbanístico. En caso de que no sea posible dicha agrupación regirán los mismos criterios que para el resto de las manzanas del sector, consolidándose como pública la calle intermedia.

Sus parámetros y condiciones urbanísticas y desarrollo se detallan en el documento 9a de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable.

Acerca de la postura del Informe del Cabildo sobre del “carácter estratégico” de este polígono, que conformaría la ampliación futura del Polígono Comarcal del Valle de Güimar en continuidad con Arafo y Güimar, entendemos que ambas posturas son compatibles por cuanto dicho polígono bien podría ser “suma” de los tres polígonos municipales no existiendo contraindicaciones de ordenación viaria por cuanto el trazado viario propuesto se ha dejado preparado para el “empate” en continuidad con los de los municipios colindantes.

## 27. Iserce Industrial SUSOI – CA18

Sector de **88.125 m<sup>2</sup>** colindante al del Lomo del Caballo en prolongación de la Vía de Servicio delimitado por las traseras de Iserce.

Con unas 9 parcelas catastrales la zona presenta algo de abanclado y está bastante transformada por movimientos de tierras y vertidos.

Clasificado por las NNSS del 87 en Suelo Rústico General, es Área de Protección Económica del PIOT y adscribible a Urbanizable por el PGO.

El sector se organiza según dos ramblas, una superior que la separa del residencial y otra central que organiza las manzanas industriales en paralelo a la vía de servicio de la Autopista.

La Zona Verde se localiza al borde para formar conjunto con la del sector residencial anexo y las Dotaciones y Equipamientos en la parte superior.

Las manzanas industriales y comerciales se desarrollan en Edificación Adosada.

Las condiciones específicas y Medidas Correctoras a aplicar son las siguientes:

- Rambla de borde con la UA – CA01 Iserce y centro del Sector.
- Viario rodado a borde de barranco conectado con la vía de servicio.
- Conexión con el camino de Iserce.
- Localización de la Dotación Pública y Equipamiento Privado en la parte superior separando el uso industrial del residencial.
- Viario en trama sin fondos de saco.
- Murados de piedra basáltica en borde de barranco.
- Se dispondrá canalización de servicio para soterrar la línea de Alta – Media Tensión por el borde de la autopista.
- Las parcelas tienen una dimensión tipo de 15 m de frente por 40 m de fondo y sólo se podrán agrupar 2 de ellas.
- Cesión del 20 % del aprovechamiento del Sector.
- Urbanización de la vía de servicio.
- Arbolado de porte en ramblas.

En el apartado 11.1.4. se justifica la posibilidad de Clasificación en relación al PIOT y las Directrices en función de que el Suelo Urbano existente está colmatado y se cumplimentan los criterios del PIOT al respecto.

**10.2.2.3****SISTEMAS DE EJECUCIÓN E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO**

Con la aprobación de la LOTENC 1/2000 se han precisado y desarrollado los Sistemas de Ejecución de la Ley del Suelo, especificados en el art. 96, así:

**Artículo 96.- Sistemas de ejecución**

1. *Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.*

*El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.*

2. *Los sistemas de ejecución son los siguientes:*

- a) *Sistemas de ejecución privada:*

- 1) *Concierto.*
- 2) *Compensación.*
- 3) *Ejecución Empresarial.*

- b) *Sistemas de ejecución pública:*

- a. *Cooperación.*
- b. *Expropiación.*
- c. *Ejecución Forzosa.*

En el artículo 97 y para el Suelo Urbanizable tiene preferencia el Sistema de Ejecución Privada, salvo que por razones de interés público será preferible el Sistema de Ejecución Pública.

En el Cuadro Anexo se especifica para cada uno de los Sectores Urbanizables Sectorizados Ordenados o Sectorizados el sistema preferente, el grueso de los cuales es de iniciativa PRIVADA.

El sistema privado propuesto por el PGO tiene carácter indicativo debiéndose formalizar expresamente en el marco del Convenio Urbanístico con las condiciones establecidas en la LOTENC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución de Sistemas de Planeamiento.

El sistema privado de **COMPENSACIÓN** es el más usual de ellos y se propone para el grueso de los sectores. Sus condiciones vienen definidas en los artículos 111 a 115 de la LOTENC y puede viabilizar su gestión los propietarios que representen más del 50% de la superficie del Sector a cuyo efecto formalizarán la correspondiente Junta de Compensación.

El sistema privado de **CONCIERTO** presenta similares características y se refiere al caso concreto cuando el sector tiene propietario único, circunstancia que se da sólo en 4 Sectores del P.G.O.

Sus condiciones vienen definidas en los artículos 107 a 110 de la LOTENC.

Con carácter complementario se propone el sistema de ejecución público por **COOPERACIÓN** cuando por circunstancias de bloqueo de la gestión privada, se exija la intervención de la administración.

Sus condiciones vienen definidas en los artículos 120 a 122 de la LOTENC.

En cualquier caso también son posibles el resto de los sistemas privados o públicos de ejecución por similares circunstancias, ya sea por Ejecución Empresarial, Expropiación o Ejecución Forzosa.

Con carácter general y para cada una de las 2 categorías de Suelo Urbanizable los **Instrumentos de Desarrollo** serán los siguientes:

A) **Para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.**

No precisa Plan Parcial ya que se detalla directamente en el Plan General de Ordenación, pero sí precisa Proyecto de Urbanización, Convenio Urbanístico y Proyecto de Equidistribución (Reparcelación) previo al desarrollo de los proyectos de obra. La elección del Sistema de Ejecución se precisará y tramitará en paralelo al Convenio Urbanístico.

B) **Para el Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Se exige redacción y tramitación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Convenio Urbanístico y Proyecto de Equidistribución (Compensación), previo al desarrollo de los proyectos de obra. La elección del sistema de ejecución se precisará y tramitará en paralelo al Convenio Urbanístico.

En lo que se refiere a las **Prioridades** de consolidación de los Sectores Urbanizables, dentro del marco de los **20 años** del ámbito temporal del PGO, los mismos se adaptarán a los plazos máximos establecidos por el artículo 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.

- En relación al articulado 16 del Reglamento sobre Condiciones para establecer plazos máximos (Elección del sistema de ejecución, cesiones, proyecto de urbanización, proyecto de equidistribución, realización de la urbanización, licencia de edificación y terminación de obras) si bien el propio artículo define unos plazos máximos de referencia con carácter "subsidiario", en el epígrafe 1 se posibilita ampliar con justificación expresa dichas plazos de acuerdo al Programa de Actuación correspondiente.
- En relación a dichos condicionantes en las fichas de los Ámbitos de Gestión se han establecido una relación de plazos máximos de cada sector o polígono, que en algunos casos superan los establecidos en el artículo 16.

**SISTEMAS DE EJECUCIÓN, INSTRUMENTOS DE DESARROLLO  
SUELO URBANIZABLE - SECTORIZADO ORDENADO Y SECTORIZADO**

|                  | Nº        | SECTOR                              | ZONA       | SISTEMA EJECUCIÓN<br>(Indicativo) | INSTRUMENTOS DE<br>DESARROLLO |
|------------------|-----------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>SUSO - R</b>  | <b>1</b>  | PRINGADO BAJO<br>SUSO - BH 1        | CJC        | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>2</b>  | ARAYA<br>SUSO - M 1                 | CJC        | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>3</b>  | ISERCE 1<br>SUSO - CA 1             | CJC + C    | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>4</b>  | ISERCE 2<br>CA - 2                  | CJC + C    | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>5</b>  | LA TEJINERA<br>CA - 3               | CJC        | Privado por Concierto             | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>6</b>  | AROBA<br>CA - 4                     | CJC        | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>7</b>  | LOS MANGOS<br>CA - 5                | CJC + EA   | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>8</b>  | EL GUIRRE<br>SUSO - CA 6            | C (J)      | Privado por Concierto             | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>9</b>  | LA FUENTE<br>SUSO - C 1             | EA         | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>10</b> | PUNTA LARGA<br>SUSO - C2            | EA + C(J)  | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
| <b>SUSNO - R</b> | <b>11</b> | BARRANCO HONDO<br>SUSNO - BH 2      | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>12</b> | ISERCE 3<br>SUSNO - CA 7            | CJC + C(J) | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>13</b> | ISERCE 4<br>SUSNO - CA 8            | CJC + C(J) | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>14</b> | EL FALSETE<br>SUSNOO - CA 9         | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>15</b> | EL CANARIO 1<br>SUSNO - CA 10       | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>16</b> | EL CANARIO 2<br>SUSNO - CA 11       | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>17</b> | LOS OIGANOS<br>SUSNO - CA 12        | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>18</b> | LA TEJINERA 2<br>SUSNO - CA 13      | CJC        | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>19</b> | SAMARINES<br>SUSNO - C4             | C (J)      | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>20</b> | AFIRAMA 1<br>SUSNO - C3             | EA         | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
|                  | <b>21</b> | AFIRAMA 2<br>SUSNO - C 5            | EA         | Privado por Compensación          | PP + CU + PU + PE             |
| <b>SUSO - I</b>  | <b>26</b> | LOMO DEL CABALLO<br>SUSO 1 - CA 17  | IC         | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |
|                  | <b>27</b> | ISERCE INDUSTRIAL<br>SUSO 1 - CA 18 | IC         | Privado por Compensación          | CU + PU + PE                  |

Instrumentos de desarrollo: CU (Convenio Urbanístico); PP (Plan Parcial); PU (Proyecto Urbanización) PE (Proyecto de Equidistribución)

## 10.2.2.4

**JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 32.2 DE LA LOTENC**

*Condición para el aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.*

De acuerdo con el Artículo 32.2. B).2) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, modificado por la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, el PGO deberá fijar para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.

A tal efecto, y en función de la demanda existente en cada una de ellas, en el municipio de Candelaria se distinguen tres áreas territoriales separadas por la autopista:

- **Área territorial 1, Ctra. Gral. – Autopista.** Comprende las zonas de la autopista y la antigua carretera General hasta la medianía, limitadas por Bco. Hondo y Bco. de Malpaís.
- **Área Territorial 2, Costa Candelaria.** Comprende las zonas desde la autopista hasta la costa, limitadas por el casco histórico de Candelaria y el núcleo de Caletillas.
- **Área Territorial 3, Costa Candelaria (Samarines).** Comprende el área de nueva creación junto al casco histórico de Candelaria, limitada por el Bco. de Samarines y el borde litoral.

*Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.*

El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m<sup>2</sup> de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m<sup>2</sup> de suelo del sector.

Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

**A).** Los índices de **edificabilidad máxima** para cada uno de los sectores de suelo urbanizable de suelo urbano son los que figuran en los siguientes cuadros:

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado por PGO:

| SECTOR     | DENOMINACIÓN     | EDIFICABILIDAD<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|------------|------------------|--|
| SUSO-BH1   | Pringado Bajo    | 0,45   |
| SUSO-M1    | Araya            | 0,45   |
| SUSO-CA1   | Iserce 1         | 0,40   |
| SUSO-CA2   | Iserce 2         | 0,45   |
| SUSO-CA3   | La Tejinera      | 0,40   |
| SUSO-CA4   | Aroba            | 0,40   |
| SUSO-CA5   | Los Mangos       | 0,60   |
| SUSO-CA6   | El Guirre        | 0,70   |
| SUSO-C1    | La Fuente        | 0,80   |
| SUSO-C2    | Punta Larga      | 1,00   |
| SUSOI-CA17 | Lomo del Caballo | 0,75   |

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado por PGO:

| SECTOR      | DENOMINACIÓN | EDIFICABILIDAD<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|-------------|--------------|--|
| SUSNO-BH2   | Bco. Hondo   | 0,40   |
| SUSNO-CA7   | Iserce 3     | 0,40   |
| SUSNO-CA8   | Iserce 4     | 0,35   |
| SUSNO-CA9   | El Falsete   | 0,45   |
| SUSNO-CA10  | Canario 1    | 0,40   |
| SUSNO-CA11  | Canario 2    | 0,40   |
| SUSNO-CA12  | Los Oiganos  | 0,45   |
| SUSNO-CA13  | La Tejinera  | 0,40   |
| SUSNO-C3    | Samarines    | 0,60   |
| SUSNO-C4    | Afirama 1    | 0,80   |
| SUSNO-C5    | Afirama 2    | 0,80   |
| SUSNOI-CA18 | Iserce       | 0,61   |

**B). La ponderación relativa de los usos y tipos de edificación (C<sub>P</sub>).**

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos, y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de los sectores de suelo urbanizable, serán de aplicación los siguientes coeficientes de ponderación:

**USO RESIDENCIAL**

El uso y el tipo de edificación en función del cual se relativizan el resto, es el Residencial en edificación Cerrada con Jardín delantero al que se asigna valor 1,00.

Coeficiente de Ponderación

|  |      |
|--|------|
| Tipología: C(J) (Cerrada con Jardín Delantero) | 1'00 |
| Tipología: EA (Abierta)                        | 1'10 |
| Tipología: CJC (Ciudad Jardín en Hilera)       | 1'20 |
| Tipología: CJB (Ciudad Jardín Intensiva)       | 1'30 |

Dentro del uso residencial y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las Viviendas de Protección, que con éste destino se han de localizar en los sectores, aplicándoles una minoración con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 15%.

0'85

**USO INDUSTRIAL**

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio.

Coeficiente de Ponderación

0'85

**USO de EQUIPAMIENTO**Coeficiente de Ponderación

0'85

Partiendo de esta matriz, en los sectores para los que se detalla la ordenación mediante varios usos y tipos de edificación, el Coeficiente de Ponderación ( $C_p$ ) será el resultante, al dividir la sumatoria de las *Edificabilidades Totales* de cada *Parcela* y, en su caso, del *Equipamiento* -ponderadas según el Coeficiente que le corresponda a cada una por su uso y tipología-, entre la *Edificabilidad Total* del correspondiente sector. Así:

$$\frac{(\text{Edif. Total } 1 \times C_{p1}) + (\text{Edif. Total } 2 \times C_{p2}) + \dots + (\text{Edif. Total } n \times C_{pn})}{\text{Edif. Total}}$$

Los datos relativos a las citadas *Edificabilidades* se incluyen en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Suelo Urbanizable de este PGO.

**C). La ponderación relativa por la localización ( $F_L$ ) del sector.**

Este coeficiente se ha establecido en función de las tendencias de desarrollo del municipio, valorando entre 1'00, 0'95 y 0'90, siendo 1'00 el valor de referencia para las zonas de mayor expectativa, 0'95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existan expectativas de desarrollo y 0'90 para los que ocupan posiciones más periféricas y/o presenten menores expectativas.

**D). Otros coeficientes**, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, valor económico del suelo, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc...Se concretan en los siguientes:

**D.1 Situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes ( $F_A$ ).**

Valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc...se establecen los siguientes parámetros: 1'00, 0'95, y 0,95; asignando el 1'00 a las zonas con mejor grado de accesibilidad, el 0'95 a las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector, y 0,90 a las peor comunicadas.

**D.2 Características topográficas y coste de suelo ( $F_T$ ).**

Valorando los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización, se establecen los siguientes parámetros: 1'00, 0'95 y 0'90; asignando el valor 1'00 a las condiciones topográficas más favorables, 0'95 a los sectores con cierta dificultad y 0'9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

**D.3 Valoración del paisaje urbano o rural circundante** así como las **preexistencias ( $F_p$ )**, (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.

Parámetros: 1'00, 0'95 y 0'9; valorándose con grado 1'00 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0'95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0'9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

**E). Coeficiente de homogeneización ( $C_H$ )** que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_E = S_T (m^2) \times E (m^2_o / m^2_s)$$

Se asigna a cada uso y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El **aprovechamiento urbanístico del sector**, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación por localización y por el coeficiente de homogeneización.

Por último el **aprovechamiento medio** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

*Cuadro comparativo del aprovechamiento urbanístico medio de los sectores.*

A continuación se anexa, el cuadro comparativo del Aprovechamiento Urbanístico Medio fijado para cada uno de los Sectores, verificando además que no difieren en más del 12,77% en el **área territorial 1**, ni en más del 14,86% en el **área territorial 2**. En el **área territorial 3** al incluir un solo suelo urbanizable no se produce diferencia alguna.

Se ha realizado también, la comparativa del Aprovechamiento Urbanístico Medio fijado para cada uno de los *Polígonos* del Suelo Urbanizable SUSO-C2 Punta Larga que se localiza en el **área territorial 2**, verificando que no difieren en más del 4,72 %.

**Área Territorial 1 Ctra.Gra. - Autopista**

| SUBSECTOR<br>DENOMINACIÓN   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Reserva<br>Tipo Edif.             | Edif. Global<br>ent. (m <sup>2</sup> edif.) | Ef. (m <sup>2</sup> ) | Op   | F1   | Fa   | F2   | F3   | F4   | F5   | Gr    | Gr(USA)     | Art(USAVP)    | %             |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------------|---------------|---------------|
| SUBSECTOR<br>Pirgale Blak   | 35.576                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,45  | 17.337                | 1,14 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,812 | 16.051.1774 | 0,4167        | 5,80%         |
| SUBSECTOR<br>Araje          | 35.576                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,45  | 15.110                | 1,14 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,812 | 13.591.4251 | 0,4165        | 5,80%         |
| SUBSECTOR<br>Berme 1        | 35.576                       | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,4   | 15.422                | 1,10 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,905 | 15.310.1905 | 0,3917        | 0,90%         |
| SUBSECTOR<br>Berme 2        | 35.640                       | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,45  | 17.838                | 1,07 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,857 | 16.354.4251 | 0,4128        | 6,12%         |
| SUBSECTOR<br>La Tejería     | 35.671                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,4   | 14.658                | 1,14 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,803 | 15.091.6833 | 0,4111        | 4,50%         |
| SUBSECTOR<br>Araje          | 35.598                       | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,4   | 37.438                | 1,15 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,857 | 36.513.3604 | 0,3944        | 0,22%         |
| SUBSECTOR<br>Los Margos     | 103.051                      | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,6   | 62.251                | 1,07 | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,893 | 48.129.4687 | <b>0,4448</b> | <b>12,77%</b> |
| SUBSECTOR<br>El Barne       | 116.195                      | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,7   | 81.337                | 0,93 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,656 | 49.029.3362 | 0,4271        | 6,40%         |
| SUBSECTOR<br>Bca. Horta     | 35.116                       | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,4   | 35.216                | 1,10 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,803 | 25.063.6665 | 0,3977        | 0,60%         |
| SUBSECTOR<br>Berme 3        | 34.029                       | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.(P)-2 | 0,4   | 21.094                | 1,09 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,905 | 20.720.889  | <b>0,3995</b> | <b>0,00%</b>  |
| SUBSECTOR<br>Berme 4        | 34.316                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,35  | 39.511                | 1,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 33.348.3780 | 0,3952        | 0,50%         |
| SUBSECTOR<br>El Pabell      | 33.269                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,45  | 16.771                | 1,13 | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,812 | 15.391.6825 | 0,4130        | 4,87%         |
| SUBSECTOR<br>Camano         | 35.783                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2, C.A.C.-2 | 0,4   | 15.912                | 1,13 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,903 | 16.228.8782 | 0,4073        | 3,80%         |
| SUBSECTOR<br>Camano         | 35.420                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,4   | 8988                  | 1,13 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,903 | 9.194.7938  | 0,4073        | 4,87%         |
| SUBSECTOR<br>Los Olympe     | 35.543                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,45  | 15.034                | 1,13 | 0,90 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,812 | 13.554.3359 | 0,4130        | 4,87%         |
| SUBSECTOR<br>La Tejería     | 21.680                       | Reservar<br>C.A.C.(P)-2.C.B-2     | 0,4   | 8.672                 | 1,13 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,903 | 8.843.9224  | 0,4073        | 4,87%         |
| SUBSECTOR<br>Loma del Cabal | 116.355                      | Reservar<br>C.A.C.-2, C.A.C.-2    | 0,75  | 45.796                | 0,85 | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,693 | 50.467.4040 | 0,4411        | 12,30%        |
| SUBSECTOR<br>Berme          | 35.135                       | Reservar<br>C.A.C.-2              | 0,61  | 43.756                | 0,85 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,815 | 37.217.8614 | 0,4221        | 7,20%         |

**Área "entorrial 2 Costa Candelaria"**

| SECTOR DENOMINACIÓN                     | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Uso Ciudad Tipo Edif.  | Ef. GLOBAL en (mcm <sup>2</sup> )   | Ef (m <sup>2</sup> )   | Cp   | FI   | Fa   | Fi   | Ff   | Ch   | Au(UoA)  | Am(UoA/m <sup>2</sup> )            | %      |
|---|------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------------------------|--------|
| SUSO-C1 La Fuente 90-Veal desde reas    | 10.373<br>350<br>10.470      | Residencial EA-A-3, EA(F)3-4-5   | C-8   | 32.336   | 1,08   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,000  | 34.021.8800  | 0,9365                             | 12,45% |
| SUSO-C2 Pura Larga 90-Veal desde reas   | 110.501<br>8330<br>100.471   | Residencial EA-A-3, EA(F)3-4-5   | 1   | 103.471  | 1,01   | 1,00   | 0,95   | 1,00   | 1,00   | 0,950  | 98.788.8373  | 0,8758                             | 14,36% |
| SUSO-C4 Atlanta 90-Veal desde reas      | 14.005<br>3307<br>14.288     | Residencial EA-3, EA(F)3-3   | C-8   | 37.038   | 1,04   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,000  | 38.058.6896  | 0,7796                             | 0,35%  |
| SUSO-C5 Zifama 2 90-Veal desde reas     | 11.325<br>3327<br>31.834     | Residencial EA-3, EA(F)3-3   | C-8   | 39.950   | 1,04   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,000  | 31.289.1976  | 0,7669                             | 0,00%  |
| POLIGONOS-SUSO-C2 DENOMINACIÓN          | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Uso Ciudad Tipo Edif. <td>Ef. GLOBAL en (mcm<sup>2</sup>) <td>Ef (m<sup>2</sup>) <td>Cp <td>FI <td>Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td></td> | Ef. GLOBAL en (mcm <sup>2</sup> ) <td>Ef (m<sup>2</sup>) <td>Cp <td>FI <td>Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td> | Ef (m <sup>2</sup> ) <td>Cp <td>FI <td>Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td></td></td></td> | Cp <td>FI <td>Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td></td></td> | FI <td>Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td></td> | Fa <td>Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td></td> | Fi <td>Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td></td> | Ff <td>Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td></td> | Ch <td>Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td></td> | Au(UoA) <td>Am(UoA/m<sup>2</sup>) <td>%</td> </td> | Am(UoA/m <sup>2</sup> ) <td>%</td> | %      |
| Pura Larga-Fulgino 1 90-Veal desde reas | 34.376<br>2681<br>31.395     | Residencial EA-A-3, EA(F)3-4   | 1   | 31.395   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,000  | 31.416.3850  | 0,9199                             | 4,72%  |
| Pura Larga-Fulgino 2 90-Veal desde reas | 75.425<br>8339<br>72.086     | Residencial EA-A-3, EA(F)3-4   | 1   | 72.086   | 1,01   | 1,00   | 0,95   | 1,00   | 1,00   | 0,950  | 68.951.8719  | 0,8793                             | 0,00%  |

**Área "entorrial 3 Costa Candelaria (San Mateo)"**

| SECTOR DENOMINACIÓN | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Uso Ciudad Tipo Edif.        | Ef. GLOBAL en (mcm <sup>2</sup> ) | Ef (m <sup>2</sup> ) | Cp   | FI   | Fa   | Fi   | Ff   | Ch    | Au(UoA)      | Am(UoA/m <sup>2</sup> ) | %     |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------|------|------|------|------|-------|--------------|-------------------------|-------|
| SUSO-C3 San Mateo   | 190.351                      | Residencial CA-A-3, CA(F)3-3 | C-6                               | 119.629              | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 119.028.8000 | 0,6000                  | 0,00% |

### 10.2.3

#### SISTEMAS GENERALES

En el artículo 32 de la LOTENC 1/2000 sobre la Ordenación Estructural en los Planes Generales se aclaran los elementos que forman los Sistemas Generales, así:

- a) **El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas** en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respecto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a **cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa**, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
- b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
- c) **Sistemas generales** de otras infraestructuras, dotaciones o **equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica**, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
- d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

Constituyen pues los Sistemas Generales del Municipio de Candelaria, aquellos elementos urbanísticos o infraestructurales de carácter general, que conectan las distintas zonas y sirven de soporte al proceso edificatorio, y son los siguientes:

1. El Sistema Viario
2. El Ferrocarril del Sur.
3. El Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres
4. El Sistema de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes
5. El Sistema de Infraestructuras (Redes Infraestructurales).
6. El Sistema de Infraestructuras Marítimas y la Ordenación del Litoral.

Dichos Sistemas atenderán a la categoría de Insular, Comarcal o Local, según su importancia relativa y se refleja en los Planos de Ordenación Estructural.

#### 10.2.3.1.

##### EL SISTEMA VIARIO

El viario general y sus franjas de protección, se integran en la estructura general y orgánica del Municipio. Se corresponden con aquellas vías generales de carácter insular o comarcal cuya construcción, gestión y mantenimiento corresponden a entidades supramunicipales, o aquellas otras vías locales cuyo trazado organice y de servicio a grandes sectores urbanísticos del municipio.

Con obligación de adaptarse a la Ley de Carreteras de Canarias y al Modelo de Ordenación del PIOT, las vías que tienen carácter de Sistema General en Candelaria, son las siguientes:

**VIARIO INSULAR**

- ✘ AUTOPISTA SUR TF-1 Y SUS VÍAS DE SERVICIO.
- ✘ CARRETERA GENERAL TF - 28
- ✘ TRAZADO LINEA FERROCARRIL DEL SUR

**VIARIO COMARCAL**

- ✘ CARRETERA LOS PENERAS
- ✘ CARRETERA ARAFO
- ✘ ACCESO BARRANCO HONDO
- ✘ ACCESO IGUESTE DE CANDELARIA. – CUATRO ESQUINAS.
- ✘ ENLACE PUNTA LARGA – CARRETERA GENERAL
- ✘ ENLACE GUAJA AUTOPISTA – CARRETERA GENERAL
- ✘ ENLACE PUNTA LARGA – AVENIDA MARÍTIMA
- ✘ ENLACE CANDELARIA – CARRETERA GENERAL – AVENIDA MARÍTIMA
- ✘ ENLACE LOS MANGOS.
- ✘ RAMBLA LOS MANGOS – GUAJA – LOS OIGANOS
- ✘ ENLACE LOS GUIRRES (AUTOPISTA – CTRA. GENERAL)
- ✘ ENLACE EL CANARIO – AUTOPISTA – CTRA. GENERAL
- ✘ ENLACE C/ EL CEMENTERIO.
- ✘ ENLACE C/ ISERCE.
- ✘ ENLACE LOMO DEL CABALLO.
- ✘ AVENIDA MARÍTIMA CANDELARIA – POLÍGONO INDUSTRIAL.
- ✘ RAMBLA DE LOS MENCEYES.
- ✘ ENLACE AROBA – AVENIDA MARÍTIMA

**VIARIO LOCAL*****MEDIANÍA***

- ✘ VIA ACCESO SUPERIOR BARRANCO HONDO
- ✘ CAMINO REAL BARRANCO HONDO – AUTOPISTA
- ✘ CAMINO ROMANO
- ✘ CALLE CAPILLA
- ✘ CALLE LA BATERÍA
- ✘ VÍA DEL MONTE
- ✘ VIARIO PRINCIPAL PRINGADO
- ✘ VÍA PRINCIPAL RUBENS MARICHAL
- ✘ VÍA ACCESO IGUESTE
- ✘ CALLE LA PITERITA
- ✘ CAMINO LOS REVOLCADEROS
- ✘ CAMINO CRUZ COLORADA
- ✘ VÍA CENTRAL LA TEJINERA
- ✘ VÍA TRANSVERSAL LA TEJINERA
- ✘ CAMINO DE LA PUNTA – EL SIFÓN – LA FLORIDA
- ✘ VÍA ARAYA Y RONDA
- ✘ CAMINO DEL TAGORO – LA JURADA
- ✘ VÍA CUEVECITAS
- ✘ VÍA C/ LOMO DE JUAN DÍAZ
- ✘ VÍA C/ DE VENCE
- ✘ VÍA ENLACE CUEVECITAS - MALPAÍS
- ✘ VÍA MALPAÍS – LOMO DEL CABALLO

***CARRETERA GENERAL - AUTOPISTA***

- ✘ VÍAS BRILLASOL
- ✘ VÍAS AROBA
- ✘ CAMINOS LA RANA – LA PALMA.
- ✘ CAMINO LOS GUIRRES
- ✘ CAMINO EL CANARIO
- ✘ VÍA BCO. LA CARDONERA.
- ✘ CAMINO EL CEMENTERIO PARALELO
- ✘ NUEVAS VÍAS ISERCE
- ✘ VIARIO PRINCIPAL SECTORES INDUSTRIALES

***COSTA CANDELARIA***

- ✘ ACCESO BAJO LA CUESTA
- ✘ VIARIO PRINCIPAL LAS CALETILLAS
- ✘ VIARIO PRINCIPAL LAS ARENITAS
- ✘ NUEVAS VÍAS AFIRAMA

- ✘ NUEVA VÍA CHACORCHE
- ✘ NUEVA VÍA BARRANCO CHIPAS
- ✘ VÍA ACCESO CAMPO DE FÚTBOL
- ✘ VÍA PARQUE DE PUNTA LARGA
- ✘ VÍA COLEGIO DE PUNTA LARGA
- ✘ VÍA AROBA
- ✘ VÍA POZO DE LA VIRGEN – HUERTAS DON PABLO
- ✘ VÍA LA PUNTITA
- ✘ CALLES NUEVO AYUNTAMIENTO
- ✘ CALLE LA CARDONERA – BCO. DE TAPIA
- ✘ VÍA DE BORDE SAMARINES
- ✘ VIARIO POLÍGONO INDUSTRIAL.

**ASIMISMO TIENE CARÁCTER ESTRUCTURAL EL VIARIO AGRÍCOLA PRINCIPAL:**

- ✘ SUBIDA AL MONTE EN BCO. HONDO.
- ✘ CAMINO DE CANDELARIA.
- ✘ SUBIDA AL VALLE DE ARACA.
- ✘ CAMINO DE GÜIMAR
- ✘ CAMINO EL SIFÓN
- ✘ SUBIDA A LOS BREZOS
- ✘ C/ LAS HERMOSAS
- ✘ C/ EL PINAR
- ✘ C/ LA CUMBRE
- ✘ C/ LA CRUZ
- ✘ C/ LAS CRUCITAS
- ✘ C/ LA HERRADURA
- ✘ C/ EL GUARRAJO

A nivel de sección de viario, se siguen los siguientes esquemas tipo; que podrán ajustarse de forma justificada, así:

▪ **Calle de 6 a 8 metros.**

Corresponde al viario de los Núcleos o Asentamientos Tradicionales Consolidados, y viene a estar formado por calzada de 4,40 a 6,00 metros y doble acera sin arbolado. Normalmente corresponde a calles de sentido único.

▪ **Calle de 10,11 y 12 metros.**

Corresponde a viario de nueva creación o ampliación de los caminos principales del Municipio.

Su sección tiene 6, 7 ó 8 metros de calzada y 2 aceras de 2,00 a 2,50 m. para soportar arbolado de porte. Son de doble dirección y en el caso de 12 metros con aparcamiento en hilera.

▪ **Calle de 15 metros.**

Viario de conexión entre sectores, con calzada de 8 metros de doble sentido y aparcamiento en hilera, con 2 aceras de 3,50 m. con arbolado de porte.

▪ **Viario Carretera General del Sur de 22 metros.**

Dada la propuesta de urbanización del P.G.O. que consolida en urbano – urbanizable toda la parte inferior bajo la Carretera y gran parte en la zona superior, se remodela la sección viaria con un ancho de 22 metros.

Se propone en este caso una doble alternativa al objeto de que se valore por el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife.

- ✘ **Alternativa 1:** Sección con mediana central de 3 metros arbolada, doble calzada de 7 metros y doble acera en borde de 2,50 metros con arbolado de porte.

- ✧ **Alternativa 2:** Sección con viario central de paso de 7, 00 metros de calzada, 2 medianas laterales de 1,00 metro, 2 vías de servicio de 5,00 m. de calzada y 2 aceras en borde de 1,50 metros.

- **Rambla Tipo de 23 metros.**

Viario de conexión entre sectores de carácter verde, ya que su sección dispone de paseo central arbolado de 6,00 a 8,00 metros de ancho, doble vía de 6,00 metros de calzada y 2 aceras de 2,50 m. con arbolado.

- **Rambla de Los Menceyes de 27 metros.**

Viario existente que articula la zona de Punta Larga entre Caletillas y Aroba. Dispone de paseo central, arbolado de 9 metros, doble calzada de 7,00 metros y 2 aceras de 2 metros.

- **Avenida Marítima de 25 metros.**

Corresponde a la sección de la Avenida Marítima en Punta Larga, con Paseo Litoral arbolado de 11,00 metros, calzada de una sola dirección de 5,00 metros con aparcamiento en hilera y paseo superior arbolado de 9,00 metros mas una acera de 1,5 m de ancho.

- **Vía de Servicio Tipo de 21 metros.**

Corresponde a la sección tipo de la vía de servicio en la parte superior lindando con el ferrocarril, y que tiene ligeras variaciones en la parte inferior.

Se pretende que sea una vía de doble dirección con calzada de 8 metros con posibilidad de aparcamiento en hilera, dispone de una acera superior arbolada de 5,00 metros y una zona con pantalla vegetal inferior de 8,00 metros.

### 10.2.3.2

#### LA PROPUESTA DEL FERROCARRIL DEL SUR. CONDICIONES

El PGO de Candelaria recoge la propuesta de la Línea de Ferrocarril del Sur promovida por el Cabildo Insular de Tenerife, con carácter de Sistema General Insular, que se tramita a su vez como Plan Director Territorial, que tiene ya Aprobación Inicial.

Se entiende que su trazado en planta sobre la Autopista es correcto, si bien su mayor problema se deriva de su perfil longitudinal en la zona costera del Municipio, que genera una serie de “barreras” que hipotecan el crecimiento urbanístico de Candelaria.

A dicho fin se proponen las siguientes condiciones:

- ⊕ Se considera como solución más aceptable la propuesta para atravesar la Cuesta de Las Tablas en “túnel” desde Bco. Hondo a UNELCO.
- ⊕ Se propone sin embargo atravesar los 3 enlaces de Caletillas, Punta Larga y Candelaria bajo los puentes de la Autopista, de forma tal que la plataforma del ferrocarril quede soterrada en “falso túnel”.
- ⊕ A tal efecto y en el plano de Ordenación nº23 se especifica las condiciones de acople de la Sección del Ferrocarril con la Sección de la Autopista, cuya condición principal estriba en nivelar por arriba la parte superior del túnel del ferrocarril con la parte superior de los puentes de enlace de la Autopista. Dicha condición obliga a resolver las vías de aceleración – deceleración subiendo a los puentes de enlace de la Autopista.

- ⊕ Es preciso a su vez estudiar en detalle los 3 enlaces de la Autopista para resolver las vías de aceleración – deceleración, las rotondas, su entronque con las vías de servicio y sus conexiones viarias con las vías principales.
- ⊕ A nivel de Sección Transversal el ancho de plataforma (vía doble sentido) tiene 14 metros, disponiendo dos zonas adyacentes de dominio público de 8 metros, una zona de servidumbre de 8 metros y una zona de afección de 11 metros, servidumbres que se refieren al Suelo Urbano, y que se propone que sea continuo a lo largo de toda la Autopista incluso en los sectores urbanizables.
- ⊕ Se deberá igualmente resolver el “paso” de la red de barrancos que atraviesa según criterios del CIAT.
- ⊕ El P.G.O. también, con carácter indicativo, propone una serie de “3 plataformas verdes” sobre la Autopista y el Ferrocarril sin presuponer su ancho, allí donde la topografía en “trinchera” lo permita. Tiene por objeto propiciar una mejor relación territorial entre la parte alta urbanizada de la Autopista y la Zona Costera.

### 10.2.3.3.

#### EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Lo constituyen aquellas zonas verdes y espacios libres que conforman la “red verde” del Municipio. Tienen a su vez Carácter Insular, Comarcal o Local dependiendo de su importancia relativa.

En el artículo 32 de la LOTENC sobre la Ordenación Estructural en los Planes Generales, se aclara que el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas deberán estar en “proporción adecuada a las necesidades actuales y a los previsibles para el futuro sin que en ningún caso puedan ser inferiores a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa “incluyéndose los Parques Arqueológicos y Etnográficos declarados”.

En el artículo 36 sobre el Planeamiento Parcial se define que “las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de los estándares de planeamiento parcial”.

A la vista de la lectura cruzada de ambos artículos se establece un “contrasentido” mientras el 32 define expresamente que los sistemas generales se computan para cumplimentar los 5 metros, el 36 “impide” que esos mismos sistemas generales de espacios libres no computen sino a partir de los excesos de cesiones que presentan los sectores sometidos a planeamiento parcial (Urbanizables y Unidades de Actuación).

Dicho artículo resulta aún más absurdo en el sentido de que mientras el suelo urbano siempre resulta deficitario de estándares y las cesiones del urbanizable vienen a cubrir dichos déficit, no se pueden contabilizar máxime desde la óptica que son las zonas verdes reales que utiliza la población del Municipio.

En cualquier caso en las fichas y cuadros resumen anexos se hace el recuento de las zonas verdes y espacios libres en los tres supuestos:

- 1º. Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares, Comarcales y Locales.
- 2º. Zonas Verdes y Espacios Libres Insulares y Comarcales.
- 3º. Zonas Verdes y Espacios Libres en aplicación del artículo 36.

Como resumen y comentarios sobre las Zonas Verdes y Espacios Libres calificados por el PGO de Candelaria, se apuntan las siguientes consideraciones:

- En el **primer supuesto** existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libres de 11,46 m<sup>2</sup>/hab unos 909.923 m<sup>2</sup>, descontando los Parques Periurbanos estaríamos en un 7,46 m<sup>2</sup>/hab. y con una superficie de 592.613 m<sup>2</sup>.
- En el **segundo supuesto** existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libres de 10,63 m<sup>2</sup>/hab unos 844.302 m<sup>2</sup>, descontando las Parques Periurbanos estaríamos en un 6,64 m<sup>2</sup>/hab unos 526.992 m<sup>2</sup> de superficie.
- En el **tercer supuesto** (art 36 LOTENC) existe una previsión total municipal de Zonas Verdes y Espacios Libre de 8,42 m<sup>2</sup>/hab unos 668.557 m<sup>2</sup>, descontando los Parques Periurbanos estaríamos en un 4,42 m<sup>2</sup>/hab con una superficie de 351.247 m<sup>2</sup>.

Se cumplimenta pues el artículo 36 de la LOTENC dado que incluso en el Tercer supuesto se cumplimenta el estandar de los 5 m<sup>2</sup>/hab.

- La zona más dotada del Municipio corresponde a la Costa, en un segundo nivel se sitúa Bco. Hondo y la Carretera General y en un tercer nivel la Medianía e Igueste.

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|  | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|--|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>BARRANCO HONDO</b>                    |                    |        |        |                             |
| <b>RUBEN MARICHAL</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Plaza Subida Pringado                  | SUCU               | P      | C      | 1.467 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. Los Santos                  | SUCU               | E(SE)  | C      | 5.638 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Bco. del Medio              | SUCU               | E(E)   | L      | 1.038 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde C/ Crisanto Marrero Delgado | SUCU               | E(E)   | L      | 459 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Rubens Marichal          | SUCU               | E(E)   | C      | 8.021 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Frente Pringado             | SUCU               | E(E)   | L      | 370 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Bajo Parque                 | SUCU               | E(E)   | L      | 376 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Acceso                      | SUCU               | E(E)   | L      | 151 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Rubens Marichal</b>             |                    |        |        | <b>17.520 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PRINGADO BAJO</b>                     |                    |        |        |                             |
| - Plaza Bco del Medio                    | SUCU               | P      | C      | 1.799 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Pringado                 | SUCU               | E(SE)  | C      | 3.571 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Pringado Bajo</b>               |                    |        |        | <b>5.370 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-BH1 PRINGADO BAJO</b>            |                    |        |        |                             |
| - Mirador El Barranco                    | SUSO-BH1           | P      | C      | 1.376 m <sup>2</sup>        |
| - Peatonal 10 m Barranco                 | SUSO-BH1           | P      | L      | 427 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Autopista                | SUSO-BH1           | P      | C      | 3.537 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-BH1 Pringado Bajo</b>      |                    |        |        | <b>5.340 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LA CUNITA</b>                         |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde La Cunita                   | SUCU               | P      | L      | 288 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total La Cunita</b>                   |                    |        |        | <b>288 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>PRINGADO ALTO</b>                     |                    |        |        |                             |
| - Aparcamiento Carretera                 | SUCU               | E(E)   | L      | 1.018 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Gasolinera                  | SUCU               | E(SE)  | L      | 494 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Barranco                    | SUCU               | P      | L      | 1.084 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano La Fuente                | SUCU               | E(A)   | C      | 2.195 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Las Palmeras                | SUCU               | E(E)   | L      | 129 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Camino Pringado             | AUA-BH6            | P      | L      | 494 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Pringado Alto</b>               |                    |        |        | <b>5.414 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CUEVA LA ARENA</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Plaza Cueva La Arena                   | SUCU               | P      | C      | 2.483 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Cueva La Arena</b>              |                    |        |        | <b>2.483 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR</b>               |                    |        |        |                             |
| - Rotonda                                | SUCU               | P      | L      | 65 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Barranco                         | AUA-BH4            | P      | L      | 630 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Acceso Barranco Hondo            | UA-BH11            | P      | C      | 1.105 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Ctra. Gral. Del Sur</b>         |                    |        |        | <b>1.800 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUBIDA CABILDO</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde San Antonio                 | SUCU               | E(E)   | L      | 596 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda                                | SUCU               | E(E)   | L      | 114 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Los Asomaderos 1                 | UA-BH9             | P      | C      | 548 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Los Asomaderos 2                 | UA-BH10            | P      | C      | 663 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Subida Cabildo</b>              |                    |        |        | <b>1.921 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>COLEGIO</b>                           |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde C/ Alcalde Antonio Hdez.    | SUCU               | P      | L      | 72 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total Colegio</b>                     |                    |        |        | <b>72 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>EL TERRERITO</b>                      |                    |        |        |                             |
| - Plaza El Terrerito                     | SUCU               | P      | L      | 231 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza C/ Capilla                       | UA-BH3             | P      | C      | 1.901 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total El Terrerito</b>                |                    |        |        | <b>2.132 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                     | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|-------------------------------------|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>CAMINO ROMANO</b>                |                    |        |        |                             |
| - Plaza Capilla San Juan            | SUCU               | E(E)   | L      | 379 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Camino Romano 1     | UA-BH4             | P      | C      | 1.383 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Camino Romano 2     | UA-BH4             | P      | C      | 1.742 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Camino Romano 3     | UA-BH5             | P      | C      | 2.285 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Camino Romano</b>          |                    |        |        | <b>5.789 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>EL CEMENTERIO</b>                |                    |        |        |                             |
| - Plaza Tubo Volcánico              | SUCU               | P      | L      | 437 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Acceso Campo de Fútbol | SUCU               | P      | L      | 262 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Cementerio 1           | SUCU               | P      | C      | 834 m <sup>2</sup>          |
| - Aparcamiento Cementerio 2         | SUCU               | P      | C      | 690 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Los Asomaderos         | SUCU               | P      | L      | 209 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Camino la Angostura    | AUA-BH1            | P      | L      | 691 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda La Angostura              | AUA-BH2            | P      | L      | 91 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Campo de Fútbol        | SUCU               | P      | C      | 2.268 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Llano la Rosa               | UA-BH7             | P      | C      | 1.567 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total El Cementerio</b>          |                    |        |        | <b>7.049 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>ALBARIANES</b>                   |                    |        |        |                             |
| - Plaza Centro Cultural             | SUCU               | E(R)   | C      | 596 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Albarianes</b>             |                    |        |        | <b>596 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>EL CERCADO</b>                   |                    |        |        |                             |
| - Plaza Iglesia                     | SUCU               | E(R)   | C      | 328 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza El Cercado                  | UA-BH1             | P      | C      | 1.105 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total El Cercado</b>             |                    |        |        | <b>1.433 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-BH1 LOMO DEL PÁJARO</b>       |                    |        |        |                             |
| - Plaza Lomo del Pájaro             | AU-BH1             | P      | C      | 626 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total AR-BH1 Lomo de Pajaro</b>  |                    |        |        | <b>626 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>TOTAL BARRANCO HONDO</b>         |                    |        |        | <b>57.833 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>           |                    |        |        | <b>51.867 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado      |                    |        |        | 39.568 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado   |                    |        |        | 12.299 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Urbanizable</b>            |                    |        |        | <b>5.340 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Total Asentamiento Rural</b>     |                    |        |        | <b>626 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>IGUESTE</b>                      |                    |        |        |                             |
| <b>SUBIDA IGUESTE</b>               |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Depósito 1             | SUCU               | P      | L      | 736 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Depósito 2             | SUCU               | P      | L      | 789 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Subida Igueste 1            | UA-I1              | P      | C      | 1.498 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Subida Igueste 2       | UA-I1              | P      | L      | 363 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Subida Igueste</b>         |                    |        |        | <b>3.386 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>MAJA</b>                         |                    |        |        |                             |
| - Plaza El Lagar                    | SUCU               | E(E)   | L      | 498 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza La Curva                    | UA-I3              | P      | L      | 989 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza La Curva                    | UA-I3              | P      | L      | 870 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Maja</b>                   |                    |        |        | <b>2.357 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LAS MORRAS</b>                   |                    |        |        |                             |
| - Aparcamiento Colegio Igueste      | SUCU               | E(R)   | L      | 541 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Las Morras                  | UA-I2              | P      | C      | 2.162 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Las Morras</b>             |                    |        |        | <b>2.703 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LOS REVOLCADEROS</b>             |                    |        |        |                             |
| - Plaza Los Revolcaderos            | UA-I5              | P      | C      | 1.872 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Los Revolcaderos</b>       |                    |        |        | <b>1.872 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                   | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|-----------------------------------|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>IGUESTE CASCO</b>              |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde La Morrita           | SUCU               | P      | L      | 85 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Aparcamiento Casco   | SUCU               | P      | C      | 1.200 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Bco. Cagaicete       | SUCU               | P      | C      | 519 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Centro Cultural           | SUCU               | E(R)   | C      | 1.259 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Iglesia                   | SUCU               | E(R)   | C      | 288 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza C/ Antonio García Pérez   | SUCU               | E(R)   | L      | 280 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Acceso Polideportivo | SUCU               | E(SE)  | L      | 39 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Polideportivo        | SUCU               | P      | C      | 1.653 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Polideportivo        | AUA-I1             | P      | C      | 1.008 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Madroño                | UA-I4              | P      | C      | 2.030 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Igueste Casco</b>        |                    |        |        | <b>8.361 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>BARRIO LA JIMÉNEZ</b>          |                    |        |        |                             |
| - Plaza sobre cauce barranco      | SUCU               | P      | C      | 546 m <sup>2</sup>          |
| - Aparcamiento                    | SUCU               | P      | L      | 190 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Lomo de Acorama      | SUCU               | P      | L      | 556 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Barrio La Jiménez</b>    |                    |        |        | <b>1.292 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-I1 CRUZ COLORADA</b>        |                    |        |        |                             |
| - Plaza Cruz Colorada             | AU-I1              | P      | C      | 927 m <sup>2</sup>          |
| - Espacio Libre Cruz Colorada     | AR-I1              | P      | C      | 1.553 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-I1 Cruz Colorada</b>  |                    |        |        | <b>2.480 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL IGUESTE</b>              |                    |        |        | <b>22.451 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>         |                    |        |        | <b>19.971 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado    |                    |        |        | 10.187 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado |                    |        |        | 9.784 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Asentamiento Rural</b>   |                    |        |        | <b>2.480 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>MEDIANÍA</b>                   |                    |        |        |                             |
| <b>SUBIDA ARAYA</b>               |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Cruce La Jurada      | SUCU               | P      | L      | 318 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Hoya de Cartas            | AUA-M3             | P      | C      | 1.740 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Subida Araya 1            | AUA-M6             | P      | L      | 937 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Subida Araya 2            | AUA-M7             | P      | L      | 418 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Subida Araya</b>         |                    |        |        | <b>3.413 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-M1 ARAYA</b>              |                    |        |        |                             |
| - Plaza Acceso Araya              | SUSO-M1            | P      | C      | 3.035 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-M1 Araya</b>        |                    |        |        | <b>3.035 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CTRA. LOS PENERAS</b>          |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Ctra. Los Peneras    | SUCU               | E(E)   | L      | 91 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total Ctra. Los Peneras</b>    |                    |        |        | <b>91 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>CASCO ARAYA</b>                |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Centro Cultural      | SUCU               | E(R)   | C      | 258 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Iglesia                   | SUCU               | E(R)   | C      | 604 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Casco Araya</b>          |                    |        |        | <b>862 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>SUBIDA CUEVECITAS</b>          |                    |        |        |                             |
| - Plaza El Balo                   | AUA-M14            | P      | L      | 858 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza El Balo                   | AUA-M13            | P      | L      | 410 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Subida Cuevecitas         | AUA-M17            | P      | L      | 651 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Subida Cuevecitas         | UA-M1              | P      | C      | 1.029 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Subida Cuevecitas</b>    |                    |        |        | <b>2.948 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|  | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|--|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>LA HERRADURA</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Plaza San Andrés                     | AUA-M9             | P      | C      | 891 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza La Herradura                   | AUA-M12            | P      | C      | 975 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total La Herradura</b>              |                    |        |        | <b>1.866 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO CUEVECITAS</b>                |                    |        |        |                             |
| - Plaza de la Iglesia                  | SUCU               | E(R)   | C      | 532 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde-Aparcamiento Barranco     | SUCU               | P      | C      | 2.746 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Casco Cuevecitas</b>          |                    |        |        | <b>3.278 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO MALPAIS</b>                   |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Malpais                   | SUCU               | P      | L      | 229 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza de la Iglesia                  | SUCU               | E(R)   | C      | 1.108 m <sup>2</sup>        |
| - Ampliación Plaza de la Iglesia       | UA-M2              | P      | C      | 3.283 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Casco Malpais</b>             |                    |        |        | <b>4.620 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M1 LA PUNTA</b>                  |                    |        |        |                             |
| - Plaza La Punta                       | AU-M2              | P      | C      | 1.824 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M1 La Punta</b>            |                    |        |        | <b>1.824 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M2 EL SIFÓN-LA FLORIDA</b>       |                    |        |        |                             |
| - Plaza El Sifón                       | AR-M2              | P      | C      | 234 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total AR-M2 El Sifón-La Florida</b> |                    |        |        | <b>234 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>AR-M3 EL TAGORO</b>                 |                    |        |        |                             |
| - Plaza Tagoro                         | AU-M4              | P      | C      | 1.500 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M3 El Tagoro</b>           |                    |        |        | <b>1.500 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M4 LA JURADA</b>                 |                    |        |        |                             |
| - Plaza La Jurada                      | AU-M3              | P      | C      | 680 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza La Jurada                      | AR-M4              | P      | C      | 1.612 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M4 La Jurada</b>           |                    |        |        | <b>2.292 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M5 LOMO JUAN DÍAZ</b>            |                    |        |        |                             |
| - Plaza Lomo Juan Díaz                 | AU-M5              | P      | L      | 2.826 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M5 El Tagoro</b>           |                    |        |        | <b>2.826 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M6 C/ VENCE</b>                  |                    |        |        |                             |
| - Plaza Vence                          | AR-M6              | P      | C      | 1.830 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M6 C/ Vence</b>            |                    |        |        | <b>1.830 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M6 C/ SANTO DOMINGO</b>          |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Sto. Domingo              | AR-M6              | P      | C      | 1.331 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M7 C/ Sto. Domingo</b>     |                    |        |        | <b>1.331 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL MEDIANÍA</b>                  |                    |        |        | <b>31.950 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>              |                    |        |        | <b>17.078 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado         |                    |        |        | 12.766 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado      |                    |        |        | 4.312 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>               |                    |        |        | <b>3.035 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Total Asentamiento Rural</b>        |                    |        |        | <b>11.837 m<sup>2</sup></b> |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|   | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|---|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b>                |                    |        |        |                             |
| <b>LOMO DEL CABALLO</b>                             |                    |        |        |                             |
| - Plaza Lomo del Caballo                            | AUA-CA1            | P      | L      | 1.212 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M8 C/ Vence</b>                         |                    |        |        | <b>1.212 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSOI-CA17 LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL</b>       |                    |        |        |                             |
| - Plaza Grande Lomo del Caballo                     | SUSOI-CA17         | P      | C      | 2.945 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Pequeña Lomo del Caballo                    | SUSOI-CA17         | P      | C      | 1.176 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Central                                    | SUSOI-CA17         | P      | C      | 1.244 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco.  | SUSOI-CA17         | P      | C      | 3.476 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Lateral                                    | SUSOI-CA17         | P      | C      | 1.319 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Rotonda                                     | SUSOI-CA17         | P      | C      | 2.481 m <sup>2</sup>        |
| - Rotonda   | SUSOI-CA17         | P      | C      | 452 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSOI-CA17 Lomo del Caballo Industrial</b> |                    |        |        | <b>13.093 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSOI-CA18 ISERCE INDUSTRIAL</b>                 |                    |        |        |                             |
| - Rambla Superior                                   | SUSOI-CA18         | P      | C      | 1.492 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Barranco                            | SUSOI-CA18         | P      | C      | 12.211 m <sup>2</sup>       |
| - Plaza Rotonda                                     | SUSOI-CA18         | P      | C      | 2.355 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Vertical                                   | SUSOI-CA18         | P      | C      | 860 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSOI-CA18 Iserce Industrial</b>           |                    |        |        | <b>16.918 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ISERCE</b>                                       |                    |        |        |                             |
| - Plaza Central 1                                   | UA-CA1             | P      | C      | 2.030 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Central 2                                   | UA-CA1             | P      | C      | 1.775 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Iserce</b>                                 |                    |        |        | <b>3.805 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA1 ISERCE 1</b>                            |                    |        |        |                             |
| - Rotonda Carretera                                 | SUSO-CA1           | P      | L      | 254 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Barranco                               | SUSO-CA1           | P      | L      | 1.750 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano                                     | SUSO-CA1           | P      | C      | 3.287 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA1 Iserce 1</b>                      |                    |        |        | <b>5.291 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA2 ISERCE 2</b>                            |                    |        |        |                             |
| - Parque Urbano                                     | SUSO-CA2           | P      | C      | 6.126 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA2 Iserce 2</b>                      |                    |        |        | <b>6.126 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA7 ISERCE 3</b>                           |                    |        |        |                             |
| - Plazoleta   | SUSNO-CA7          | P      | L      | 173 m <sup>2</sup>          |
| - Rambla Central 1                                  | SUSNO-CA7          | P      | C      | 389 m <sup>2</sup>          |
| - Rambla Central 2                                  | SUSNO-CA7          | P      | C      | 520 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Bco. de Tapia                       | SUSNO-CA7          | P      | C      | 3.796 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA7 Iserce 3</b>                     |                    |        |        | <b>4.878 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA8 ISERCE 4</b>                           |                    |        |        |                             |
| - Rambla  | SUSNO-CA8          | P      | C      | 1.494 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza   | SUSNO-CA8          | P      | L      | 1.243 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Barranco                            | SUSNO-CA8          | P      | C      | 5.076 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA8 Iserce 4</b>                     |                    |        |        | <b>7.813 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CEMENTERIO</b>                                   |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Alameda                                | AUA-CA3            | P      | L      | 1.125 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Barranco                               | AUA-CA3            | P      | C      | 1.407 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. La Cardonera                           | SUCU               | P      | C      | 3.140 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Bco. Encajonado                     | UA-CA2             | P      | C      | 2.260 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Cementerio                               | UA-CA3             | P      | C      | 1.836 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Cementerio</b>                             |                    |        |        | <b>9.768 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA9 EL FALSETE</b>                         |                    |        |        |                             |
| - Parque Urbano El Madroño                          | SUSNO-CA9          | P      | C      | 3.352 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA9 El Falsete</b>                   |                    |        |        | <b>3.352 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                     | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|-------------------------------------|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>SUSNO-CA10 CANARIO 1</b>         |                    |        |        |                             |
| - Plaza Canario 1                   | SUSNO-CA10         | P      | C      | 928 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Canario 1           | SUSNO-CA10         | P      | C      | 3.914 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA10 Canario 1</b>   |                    |        |        | <b>4.842 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA11 CANARIO 2</b>         |                    |        |        |                             |
| - Plaza Central Canario 2           | SUSNO-CA11         | P      | C      | 2.532 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA11 Canario 2</b>   |                    |        |        | <b>2.532 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LOS GUIRRRES</b>                 |                    |        |        |                             |
| - Plaza Bco. del Rincón             | UA-CA4             | P      | C      | 1.850 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Canario 1                | UA-CA5             | P      | L      | 1.663 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Canario 2                | UA-CA5             | P      | L      | 307 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza El Canario 3                | UA-CA5             | P      | C      | 228 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza El Canario 4                | UA-CA5             | P      | C      | 1.360 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Canario 5                | UA-CA6             | P      | C      | 2.152 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Los Guirres                 | UA-CA7             | P      | C      | 1.785 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Los Guirres</b>            |                    |        |        | <b>9.345 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LA PALMA</b>                     |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Cruce Candelaria       | AUA-CA6            | P      | L      | 1.990 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza La Palma                    | SUCU               | P      | L      | 456 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Central La Palma            | SUCU               | P      | C      | 1.916 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Barranquillo 1              | SUCU               | P      | L      | 333 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Bco. del Rincón             | UA-CA10            | P      | C      | 2.719 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Barranquillo 2              | UA-CA11            | P      | L      | 1.123 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total La Palma</b>               |                    |        |        | <b>8.537 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LA TEJINERA</b>                  |                    |        |        |                             |
| - Plaza La Tejinera                 | SUCU               | P      | L      | 403 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda La Tejinera               | SUCU               | P      | L      | 254 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Carretera General           | UA-CA13            | P      | C      | 770 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total La Tejinera</b>            |                    |        |        | <b>1.427 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA3 LA TEJINERA</b>         |                    |        |        |                             |
| - Rotonda                           | SUSO-CA3           | P      | L      | 431 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano La Tejinera         | SUSO-CA3           | P      | C      | 2.642 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA3 La Tejinera</b>   |                    |        |        | <b>3.073 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA13 LA TEJINERA</b>       |                    |        |        |                             |
| - Peatonal                          | SUSNO-CA13         | P      | L      | 600 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Central La Tejinera         | SUSNO-CA13         | P      | C      | 1.734 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA13 La Tejinera</b> |                    |        |        | <b>2.334 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AROBA</b>                        |                    |        |        |                             |
| - Plaza Cruce Candelaria            | UA-CA12            | P      | C      | 4.046 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Aroba</b>                  |                    |        |        | <b>4.046 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA4 AROBA</b>               |                    |        |        |                             |
| - Plaza Brillasol                   | SUSO-CA4           | P      | L      | 452 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Aroba               | SUSO-CA4           | P      | C      | 2.933 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Esquina Brillasol           | SUSO-CA4           | P      | L      | 230 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Aroba               | SUSO-CA4           | P      | C      | 6.827 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA4 Aroba</b>         |                    |        |        | <b>10.442 m<sup>2</sup></b> |
| <b>BRILLASOL</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Plazoleta Brillasol               | SUCU               | P      | L      | 255 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Brillasol</b>              |                    |        |        | <b>255 m<sup>2</sup></b>    |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|  | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                   |
|--|--------------------|--------|--------|------------------------------|
| <b>SUSO-CA5 LOS MANGOS</b>                 |                    |        |        |                              |
| - Parque Urbano 1                          | SUSO-CA5           | P      | C      | 2.871 m <sup>2</sup>         |
| - Parque Urbano 2                          | SUSO-CA5           | P      | C      | 4.217 m <sup>2</sup>         |
| - Rambla Horizontal                        | SUSO-CA5           | P      | C      | 2.537 m <sup>2</sup>         |
| - Rambla Vertical                          | SUSO-CA5           | P      | C      | 1.451 m <sup>2</sup>         |
| - Rotondas                                 | SUSO-CA5           | P      | L      | 955 m <sup>2</sup>           |
| - Peatonal 9 m                             | SUSO-CA5           | P      | L      | 819 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total SUSO-CA5 Los Mangos</b>           |                    |        |        | <b>12.850 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LOS OIGANOS</b>                         |                    |        |        |                              |
| - Plaza Los Oiganos                        | UA-CA14            | P      | C      | 3.406 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Los Oiganos</b>                   |                    |        |        | <b>3.406 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSNO-CA12 LOS OIGANOS</b>              |                    |        |        |                              |
| - Plaza Bco. El Guirre                     | SUSNO-CA12         | P      | C      | 1.075 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Los Oiganos                        | SUSNO-CA12         | P      | C      | 1.819 m <sup>2</sup>         |
| - Rambla                                   | SUSNO-CA12         | P      | C      | 577 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total SUSNO-CA12 Los Oiganos</b>        |                    |        |        | <b>3.471 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSO-CA6 EL GUIRRE</b>                  |                    |        |        |                              |
| - Plaza Bco. El Guirre                     | SUSO-CA6           | P      | C      | 1.297 m <sup>2</sup>         |
| - Parque Urbano 1                          | SUSO-CA6           | P      | C      | 3.754 m <sup>2</sup>         |
| - Parque Urbano 2                          | SUSO-CA6           | P      | C      | 3.965 m <sup>2</sup>         |
| - Rambla Horizontal                        | SUSO-CA6           | P      | C      | 2.251 m <sup>2</sup>         |
| - Rambla Vertical                          | SUSO-CA6           | P      | C      | 1.697 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSO-CA6 El Guirre</b>            |                    |        |        | <b>12.964 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>EL FUERTE</b>                           |                    |        |        |                              |
| - Plaza El Fuerte                          | UA-CA16            | P      | C      | 2.007 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total El Fuerte</b>                     |                    |        |        | <b>2.007 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>AR-CA1 LOS OIGANOS</b>                  |                    |        |        |                              |
| - Plaza Los Oiganos 1                      | AU-CA1             | P      | C      | 914 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Los Oiganos 2                      | AU-CA2             | P      | C      | 791 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total AR-M4 La Jurada</b>               |                    |        |        | <b>1.705 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b> |                    |        |        | <b>155.492 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>                  |                    |        |        | <b>43.808 m<sup>2</sup></b>  |
| Total Suelo Urbano Consolidado             |                    |        |        | 12.491 m <sup>2</sup>        |
| Total Suelo Urbano No Consolidado          |                    |        |        | 31.317 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>                   |                    |        |        | <b>109.979 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbanizable Residencial        |                    |        |        | 79.968 m <sup>2</sup>        |
| Total Suelo Urbanizable Industrial         |                    |        |        | 30.011 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Asentamiento Rural</b>            |                    |        |        | <b>1.705 m<sup>2</sup></b>   |

### COSTA CANDELARIA

#### POLÍGONO INDUSTRIAL

|                                  |       |       |   |                             |
|----------------------------------|-------|-------|---|-----------------------------|
| - Parque Urbano                  | SUCUI | E(E)  | C | 14.317 m <sup>2</sup>       |
| - Parque Urbano                  | SUCUI | E(E)  | C | 5.259 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza                          | SUCUI | E(SE) | C | 977 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total poligono industrial</b> |       |       |   | <b>20.553 m<sup>2</sup></b> |

#### SUSNO-C3 SAMARINES

|                                |          |   |   |                      |
|--------------------------------|----------|---|---|----------------------|
| - Paseo Superior Peatonal 9 m  | SUSNO-C3 | P | C | 5.526 m <sup>2</sup> |
| - Plaza Equipamiento Comercial | SUSNO-C3 | P | L | 672 m <sup>2</sup>   |
| - Rambla 1                     | SUSNO-C3 | P | C | 4.194 m <sup>2</sup> |
| - Rambla 2                     | SUSNO-C3 | P | C | 971 m <sup>2</sup>   |
| - Peatonal 12 m entre Manzanas | SUSNO-C3 | P | L | 1.374 m <sup>2</sup> |
| - Plaza Dotación               | SUSNO-C3 | P | C | 3.533 m <sup>2</sup> |
| - Plaza Bco. Tapia             | SUSNO-C3 | P | C | 1.437 m <sup>2</sup> |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                     | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|-------------------------------------|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| - Peatonal Parque Urbano            | SUSNO-C3           | P      | C      | 4.933 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Samarines           | SUSNO-C3           | P      | I      | 73.562 m <sup>2</sup>       |
| - Plaza Mirador Risco de Candelaria | SUSNO-C3           | P      | C      | 783 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSNO-C3 Samarines</b>     |                    |        |        | <b>96.985 m<sup>2</sup></b> |
| <b>CASCO CANDELARIA</b>             |                    |        |        |                             |
| - Plaza Acceso Candelaria           | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.219 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. La Cardonera           | SUCU               | P      | C      | 1.652 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Amance                 | AUA-C2             | P      | L      | 739 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Vdas. Sociales              | SUCU               | E(R)   | L      | 566 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Tomás de Aquino             | AUA-C3             | P      | L      | 186 m <sup>2</sup>          |
| - Aparcamiento El Risco             | SUCU               | P      | C      | 3.198 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza de Los Príncipes            | SUCU               | E(R)   | L      | 879 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Barriada de Santa Ana  | AUA-C1             | P      | L      | 368 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Bco. Marrubial              | SUCU               | P      | C      | 3.014 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Tanatorio                | SUCU               | E(R)   | L      | 578 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Santa Ana                   | SUCU               | E(R)   | C      | 1.760 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Mirador Bco. Tapia          | SUCU               | P      | C      | 1.528 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza La Basílica                 | SUCU               | E(R)   | I      | 9.932 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Paseo San Blas         | SUCU               | E(R)   | I      | 4.734 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. de Tapia               | SUCU               | E(R)   | C      | 1.791 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza La Magdalena                | SUCU               | E(R)   | L      | 139 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Bco. de Tapia       | SUCU               | P      | C      | 21.933 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Casco Candelaria</b>       |                    |        |        | <b>54.216 m<sup>2</sup></b> |
| <b>NUEVO AYUNTAMIENTO</b>           |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Huertas Don Pablo      | AUA-C5             | P      | L      | 262 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde La Puntita             | SUCU               | E(R)   | L      | 177 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda alta Candelaria           | SUCU               | P      | L      | 453 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Gasolinera Candelaria  | SUCU               | P      | L      | 965 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Frente Gasolinera      | SUCU               | P      | L      | 494 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde Salones Agrícolas      | UA-C1              | P      | C      | 3.143 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza El Pozo                     | SUCU               | E(R)   | L      | 551 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda baja Acceso Candelaria    | SUCU               | E(R)   | L      | 956 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal trasera Ayuntamiento     | SUCU               | E(E)   | L      | 352 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal C/ Juan Castellano       | SUCU               | E(E)   | L      | 860 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza de Teror                    | SUCU               | E(E)   | C      | 792 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano-Aparcamiento        | SUCU               | E(R)   | C      | 9.503 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Nuevo Ayuntamiento</b>     |                    |        |        | <b>18.508 m<sup>2</sup></b> |
| <b>HUERTAS DON PABLO</b>            |                    |        |        |                             |
| - Zona Verde Aparcamiento           | SUCU               | P      | L      | 1.386 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde Cruce Candelaria       | SUCU               | P      | L      | 1.030 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Huertas Don Pablo   | SUCU               | P      | C      | 3.382 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza del Peregrino               | SUCU               | P      | C      | 2.998 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Huertas Don Pablo</b>      |                    |        |        | <b>8.796 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>POZO LA VIRGEN</b>               |                    |        |        |                             |
| - Plaza cruce Bco. Aroba            | AUA-C6             | P      | C      | 1.031 m <sup>2</sup>        |
| - Aparcamiento Bco. Aroba           | SUCU               | E(SE)  | L      | 1.150 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Pozo de la Virgen           | SUCU               | E(E)   | C      | 939 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde La Batería             | SUCU               | E(E)   | C      | 723 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Pozo La Virgen</b>         |                    |        |        | <b>3.843 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AROBA-LA GALERA</b>              |                    |        |        |                             |
| - Plaza-Aparcamiento Oceano         | SUCU               | E(E)   | C      | 3.586 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 1             | SUCU               | E(E)   | C      | 1.547 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde La Galera              | SUCU               | P      | L      | 410 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Batayola                    | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.499 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 2             | SUCU               | E(E)   | C      | 500 m <sup>2</sup>          |
| - Rotonda Los Menceyes 1            | SUCU               | E(SE)  | C      | 606 m <sup>2</sup>          |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                       | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|---------------------------------------|--------------------|--------|--------|-----------------------------|
| - Plaza C/ Alemania                   | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.771 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 3               | SUCU               | E(R)   | C      | 609 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza La Hornilla                   | SUCU               | E(E)   | C      | 2.477 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Aroba-La Galera</b>          |                    |        |        | <b>13.005 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PUNTA LARGA</b>                    |                    |        |        |                             |
| - Plaza Arenitas 1                    | SUCU               | E(R)   | C      | 1.107 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Arenitas 2                    | UA-C4              | E(R)   | C      | 1.154 m <sup>2</sup>        |
| - Paseo Superior Punta Larga 1        | SUCU               | E(R)   | C      | 1.480 m <sup>2</sup>        |
| - Rotonda Los Menceyes 1              | SUCU               | E(E)   | C      | 598 m <sup>2</sup>          |
| - Paseo Punta Larga 1                 | SUCU               | E(E)   | C      | 5.263 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 1               | SUCU               | E(E)   | C      | 1.254 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. Chacorche 1              | UA-C4              | E(SE)  | C      | 1.984 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Bco. Chacorche 2              | UA-C4              | E(SE)  | C      | 2.137 m <sup>2</sup>        |
| - Paseo Superior Punta Larga 2        | SUCU               | E(R)   | C      | 2.065 m <sup>2</sup>        |
| - Rotonda Los Menceyes 2              | SUCU               | E(E)   | C      | 609 m <sup>2</sup>          |
| - Media Rotonda Punta Larga           | SUCU               | E(R)   | C      | 216 m <sup>2</sup>          |
| - Parque Urbano Punta Larga           | UA-C4              | E(SE)  | I      | 29.737 m <sup>2</sup>       |
| - Rambla Los Menceyes 2               | SUCU               | E(E)   | C      | 2.169 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Chipás                | UA-C4              | E(SE)  | C      | 8.631 m <sup>2</sup>        |
| - Media Rotonda Rambla Los Menceyes   | SUCU               | E(E)   | C      | 395 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Chipás 1                      | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.838 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Chipás 2                      | SUCU               | E(SE)  | C      | 2.123 m <sup>2</sup>        |
| - Paseo Punta Larga 2                 | SUCU               | E(E)   | C      | 3.167 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 3               | SUCU               | E(E)   | C      | 2.384 m <sup>2</sup>        |
| - Paseo Superior Punta Larga 3        | SUCU               | E(SE)  | C      | 5.605 m <sup>2</sup>        |
| - Parque Urbano Punta Larga Costa     | SUCU               | E(R)   | C      | 8.742 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes 4               | SUCU               | E(E)   | C      | 1.228 m <sup>2</sup>        |
| - Paseo Superior Punta Larga 4        | SUCU               | E(SE)  | C      | 358 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Punta Larga</b>              |                    |        |        | <b>84.244 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSO-C2 PUNTA LARGA</b>            |                    |        |        |                             |
| - Parque Urbano Autopista             | SUSO-C2            | P      | C      | 15.384 m <sup>2</sup>       |
| - Peatonal 9m 1                       | SUSO-C2            | P      | L      | 589 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 9m 2                       | SUSO-C2            | P      | L      | 673 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 9m 3                       | SUSO-C2            | P      | L      | 775 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 12m 1                      | SUSO-C2            | P      | L      | 834 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 12m 2                      | SUSO-C2            | P      | L      | 878 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 12m 3                      | SUSO-C2            | P      | L      | 878 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 12m 4                      | SUSO-C2            | P      | L      | 982 m <sup>2</sup>          |
| - Peatonal 12m 5                      | SUSO-C2            | P      | L      | 1.137 m <sup>2</sup>        |
| - Peatonal 12m 6                      | SUSO-C2            | P      | L      | 1.137 m <sup>2</sup>        |
| - Rambla Los Menceyes                 | SUSO-C2            | P      | C      | 617 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSO-C2 Punta Larga</b>      |                    |        |        | <b>23.884 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSO-C1 LA FUENTE</b>              |                    |        |        |                             |
| - Parque Urbano La Fuente             | SUSO-C1            | P      | I      | 8.708 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Canalización Bco. Chacorche 1 | SUSO-C1            | P      | C      | 1.429 m <sup>2</sup>        |
| - Plaza Canalización Bco. Chacorche 2 | SUSO-C1            | P      | C      | 1.058 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde 1                        | SUSO-C1            | P      | C      | 397 m <sup>2</sup>          |
| - Zona Verde 2                        | SUSO-C1            | P      | C      | 1.025 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde 3                        | SUSO-C1            | P      | C      | 384 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSO-C1 La Fuente</b>        |                    |        |        | <b>13.001 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSNO-C4 AFIRAMA 1</b>             |                    |        |        |                             |
| - Parque Urbano La Fuente             | SUSNO-C4           | P      | I      | 4.536 m <sup>2</sup>        |
| - Zona Verde                          | SUSNO-C4           | P      | L      | 350 m <sup>2</sup>          |
| - Plaza Afirama 1                     | SUSNO-C4           | P      | C      | 2.544 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-C4 Afirama 1</b>       |                    |        |        | <b>7.430 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|                                    | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                   |
|------------------------------------|--------------------|--------|--------|------------------------------|
| <b>SUSNO-C5 AFIRAMA 2</b>          |                    |        |        |                              |
| - Plaza Risco Afirama              | SUSNO-C5           | P      | C      | 3.475 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Las Arenitas               | SUSNO-C5           | P      | C      | 2.900 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSNO-C5 Afirama 2</b>    |                    |        |        | <b>6.375 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>CHIPAS-EL RAMONAL</b>           |                    |        |        |                              |
| - Paseo Superior Punta Larga 1     | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.015 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Chipás 1              | SUCU               | E(SE)  | C      | 180 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Chipás 2              | SUCU               | E(SE)  | C      | 489 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Punta Larga                | SUCU               | E(SE)  | C      | 2.294 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Chipás 3              | SUCU               | E(SE)  | C      | 769 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Superior Punta Larga 2     | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.052 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Bco. Chipás                | SUCU               | E(SE)  | C      | 2.024 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Bco. Chipás                | SUCU               | E(SE)  | C      | 1.093 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Chipás 4              | UA-C2              | P      | C      | 363 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Chipás 5              | UA-C2              | P      | C      | 130 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Central Chipás             | UA-C2              | P      | C      | 2.749 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Chipas-El Ramonal</b>     |                    |        |        | <b>12.158 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LAS ARENITAS</b>                |                    |        |        |                              |
| - Plaza del CIT                    | SUCU               | E(R)   | C      | 1.520 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Las Arenitas               | SUCU               | E(R)   | C      | 939 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Los Geranios               | SUCU               | E(R)   | L      | 157 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Punta Larga                | SUCU               | E(E)   | C      | 671 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total Las Arenitas</b>          |                    |        |        | <b>3.287 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>LAS CALETILLAS</b>              |                    |        |        |                              |
| - Parque Urbano Era Molina         | SUCU               | E(R)   | C      | 2.188 m <sup>2</sup>         |
| - Aparcamiento Era Molina          | SUCU               | E(R)   | C      | 712 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Trasera Caletillas         | SUCU               | E(E)   | C      | 711 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Caletillas 1               | SUCU               | E(R)   | C      | 173 m <sup>2</sup>           |
| - Plaza Caletillas                 | SUCU               | P      | C      | 772 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Charco del Musgo      | SUCU               | E(R)   | L      | 487 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Garoé 1               | SUCU               | E(R)   | L      | 160 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Garoé 2               | SUCU               | E(R)   | L      | 170 m <sup>2</sup>           |
| - Zona Verde Playa La Arena        | SUCU               | E(R)   | L      | 134 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Caletillas 2               | SUCU               | E(R)   | C      | 1.800 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Taunus 1              | SUCU               | E(SE)  | L      | 1.788 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Taunus 2              | SUCU               | E(SE)  | L      | 1.860 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Charco Punta del Rey  | AUA-C8             | P      | C      | 239 m <sup>2</sup>           |
| - Peatonal Caletillas              | SUCU               | E(R)   | C      | 2.540 m <sup>2</sup>         |
| - Plaza Cho Vito                   | UA-C3              | P      | C      | 1.261 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Las Caletillas</b>        |                    |        |        | <b>14.795 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>PLAYA LA VIUDA</b>              |                    |        |        |                              |
| - Zona Verde Playa La Viuda Alto   | SUCU               | E(SE)  | L      | 919 m <sup>2</sup>           |
| - Paseo Litoral 1                  | SUCU               | P      | L      | 607 m <sup>2</sup>           |
| - Jardín Polígono Industrial       | SUCU               | E(SE)  | C      | 3.866 m <sup>2</sup>         |
| - Zona Verde Acceso Playa la Viuda | SUCU               | P      | L      | 72 m <sup>2</sup>            |
| - Paseo Litoral 2                  | SUCU               | E(SE)  | L      | 115 m <sup>2</sup>           |
| - Rambla                           | SUCU               | E(SE)  | L      | 214 m <sup>2</sup>           |
| - Peatonal Playa La Viuda          | SUCU               | E(SE)  | L      | 177 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total Playa La Viuda</b>        |                    |        |        | <b>5.970 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL COSTA</b>                 |                    |        |        | <b>387.050 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>          |                    |        |        | <b>239.375 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado     |                    |        |        | 167.533 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado  |                    |        |        | 51.289 m <sup>2</sup>        |
| Total Suelo Urbano Industrial      |                    |        |        | 20.553 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>           |                    |        |        | <b>147.675 m<sup>2</sup></b> |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

ZONAS VERDES

Noviembre 2006



|  | CATEGORIA DE SUELO | ESTADO | ÁMBITO                          | SUPERFICIE                   |
|--|--------------------|--------|---------------------------------|------------------------------|
| <b>ESPACIOS LIBRES EN EL LITORAL</b>       |                    |        |                                 |                              |
| <b>PLAYAS</b>                              |                    |        |                                 |                              |
| - Playa La Viuda                           |                    |        |                                 | 11.500 m <sup>2</sup>        |
| - Playa de Samarines                       |                    |        |                                 | 2.100 m <sup>2</sup>         |
| - Playa de Candelaria                      |                    |        |                                 | 23.500 m <sup>2</sup>        |
| - Playita del Carmen                       |                    |        |                                 | 1.100 m <sup>2</sup>         |
| - Playa del Pozo                           |                    |        |                                 | 6.800 m <sup>2</sup>         |
| - Playa La Hornilla                        |                    |        |                                 | 325 m <sup>2</sup>           |
| - Playa Punta Larga 1                      |                    |        |                                 | 53.100 m <sup>2</sup>        |
| - Playa Punta Larga 2                      |                    |        |                                 | 20.900 m <sup>2</sup>        |
| - Playita de la Arena                      |                    |        |                                 | 1.045 m <sup>2</sup>         |
| - Playa de Las Caletillas                  |                    |        |                                 | 1.500 m <sup>2</sup>         |
| - Playa Chovito                            |                    |        |                                 | 900 m <sup>2</sup>           |
| - Playa Unelco                             |                    |        |                                 | 5.000 m <sup>2</sup>         |
|  |                    |        | <b>Total Playas</b>             | <b>127.770 m<sup>2</sup></b> |
| <b>CHARCOS DE PLEAMAR</b>                  |                    |        |                                 |                              |
| - Charco de Lima                           |                    |        |                                 | 1.720 m <sup>2</sup>         |
| - Charco Playa la Viuda                    |                    |        |                                 | 235 m <sup>2</sup>           |
| - Charco de Aguadulce                      |                    |        |                                 | 1.245 m <sup>2</sup>         |
| - Charco Punta Larga                       |                    |        |                                 | 2.875 m <sup>2</sup>         |
| - Charco de Punta El Mondongo              |                    |        |                                 | 1.790 m <sup>2</sup>         |
| - Charco Punta del Rey                     |                    |        |                                 | 450 m <sup>2</sup>           |
| - Charco de Graciliano                     |                    |        |                                 | 1.375 m <sup>2</sup>         |
|  |                    |        | <b>Total Charcos de Pleamar</b> | <b>9.690 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>PISCINAS</b>                            |                    |        |                                 |                              |
| - Piscina Municipal de Candelaria          |                    |        |                                 | 3.540 m <sup>2</sup>         |
| - Piscina Club Náutico La Galera           |                    |        |                                 | 5.665 m <sup>2</sup>         |
| - Piscina Hotel Tenerife Tour              |                    |        |                                 | 2.150 m <sup>2</sup>         |
| - Piscina Hotel Punta del Rey              |                    |        |                                 | 550 m <sup>2</sup>           |
| - Parque Marítimo Unelco                   |                    |        |                                 | 10.135 m <sup>2</sup>        |
| - Piscina Círculo de Amistad               |                    |        |                                 | 9.645 m <sup>2</sup>         |
| - Piscina Ucelay                           |                    |        |                                 | 3.325 m <sup>2</sup>         |
|  |                    |        | <b>Total Piscinas</b>           | <b>35.010 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL ESPACIOS LIBRES EN EL LITORAL</b> |                    |        |                                 | <b>172.470 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PARQUES PERIURBANOS</b>                 |                    |        |                                 |                              |
| Parque Periurbano La Vera de Igueste       | SRPP               | P      | C                               | 62.940 m <sup>2</sup>        |
| Parque Periurbano Pasacola                 | SRPP               | P      | C                               | 31.740 m <sup>2</sup>        |
| Parque Periurbano Los Brezos               | SRPA1              | P      | C                               | 50.160 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL PARQUES PERIURBANOS</b>           |                    |        |                                 | <b>144.840 m<sup>2</sup></b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**Cuadro Resumen Zonas Verdes y Espacios Libres**

Noviembre 2006

**Insulares-Comarcales-Locales**

| ZONA                          | ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB) |
|-------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|--|
| Bco. Hondo                    | 62.256                         | 1.017.329                                | 9.426           | 6,60   |
| Iguate                        | 19.971                         | 607.203                                  | 5.638           | 3,54   |
| Mediana                       | 20.113                         | 736.618                                  | 6.115           | 3,29   |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista     | 123.776                        | 1.761.292                                | 19.460          | 6,36   |
| Costa Candelaria              | 366.497                        | 1.885.376                                | 38.796          | 9,45   |
| Espacios Libres en el Litoral | 172.470                        |  |                 |  |
| Parques Periurbanos           | 144.840                        |  |                 |  |
| <b>TOTAL con ELL y PP</b>     | <b>909.923</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>11,45</b>                                 |
| <b>TOTAL sin ELL y PP</b>     | <b>592.613</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>7,46</b>                                  |

**Insulares-Comarcales**

| ZONA                          | ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB) |
|-------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|--|
| Bco. Hondo                    | 52.151                         | 1.017.329                                | 9.426           | 5,53   |
| Iguate                        | 14.035                         | 607.203                                  | 5.638           | 2,49   |
| Mediana                       | 16.201                         | 736.618                                  | 6.115           | 2,65   |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista     | 107.748                        | 1.761.292                                | 19.460          | 5,54   |
| Costa Candelaria              | 336.857                        | 1.885.376                                | 38.796          | 8,68   |
| Espacios Libres en el Litoral | 172.470                        |  |                 |  |
| Parques Periurbanos           | 144.840                        |  |                 |  |
| <b>TOTAL con ELL y PP</b>     | <b>844.302</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>10,63</b>                                 |
| <b>TOTAL sin ELL y PP</b>     | <b>526.992</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>6,63</b>                                  |

**Insulares-Comarcales-Art.36 LOTENC**

| ZONA                          | ZONAS VERDES (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> ZV/HAB) |
|-------------------------------|--------------------------------|--|-----------------|--|
| Bco. Hondo                    | 41.798                         | 1.017.329                                | 9.426           | 4,43   |
| Iguate                        | 9.384                          | 607.203                                  | 5.638           | 1,66   |
| Mediana                       | 11.250                         | 736.618                                  | 6.115           | 1,84   |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista     | 34.480                         | 1.761.292                                | 19.460          | 1,77   |
| Costa Candelaria              | 254.335                        | 1.885.376                                | 38.796          | 6,56   |
| Espacios Libres en el Litoral | 172.470                        |  |                 |  |
| Parques Periurbanos           | 144.840                        |  |                 |  |
| <b>TOTAL con ELL y PP</b>     | <b>668.557</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>8,42</b>                                  |
| <b>TOTAL sin ELL y PP</b>     | <b>351.247</b>                 | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>4,42</b>                                  |



**10.2.3.4.****EL SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.**

El artículo 32 de la LOTENC sobre los Planes Generales de Ordenación establece entre otras y como sistema general “La red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinadas a las **dotaciones públicas y equipamientos privados** que constituyen los sistemas generales y garanticen las funcionalidad de los principales espacios colectivos”.

El PIOT de Tenerife en el Capítulo 2 de Dotaciones del Título 2 de Disposiciones Sectoriales, establece al respecto las Generalidades, Directrices de Coordinación de Política Dotacional los criterios de Dimensionamiento y Localización y el Desarrollo de la Ordenación, y cuyos aspectos más relevantes para el Planeamiento General son las siguientes:

- Crear una red jerarquizada dotacional, homogéneamente distribuida en el territorio que responda a las necesidades reales.
- Racionalizar la prestación de servicios y minimizar los costes directos e indirectos de su ejecución y explotación.
- Priorizar las actuaciones en función de la influencia sobre la población a la que sirven.
- Localizarse preferentemente en el interior de los núcleos de población en posición relevante en la trama urbana.
- Propiciar la complementariedad de las distintas categorías dotacionales.

En aplicación de dichos criterios el Plan General de Candelaria hace un propuesta de Dotaciones apoyado en los siguientes criterios:

- Cubrir los déficits de cesiones del Suelo Urbano aumentando las Dotaciones en el Urbanizable en la medida de lo posible.
- Localizarlas en lugares centrales vinculados al viario estructurante.
- Localizar las dotaciones junto a las zonas verdes para aumentar y complementar su nivel de uso.
- Diversificar el uso para atender las diferentes demandas de servicio.

La red dotacional así creada tiene carácter **Insular, Comarcal o Local** según el nivel de servicios que presta.

En cualquier caso en las fichas y cuadros resumen anexos se hace un recuento de las dotaciones y equipamientos en los tres supuestos:

- 1º. Dotaciones y Equipamientos Insulares, Comarcales y Locales.
- 2º. Dotaciones y Equipamientos Insulares y Comarcales.
- 3º. Dotaciones y Equipamientos en aplicación del art. 36.

Como resumen y comentarios sobre las Dotaciones y Equipamientos calificados por el PGO, se apuntan las siguientes consideraciones:

- En el **primer supuesto** existe una previsión de Dotaciones y Equipamientos de 438.712 m<sup>2</sup>, un 8,70 m<sup>2</sup>/hab.
- En el **segundo supuesto** existe una previsión de Dotaciones y Equipamientos de 421.813 m<sup>2</sup>, un 8,44 m<sup>2</sup>/hab.
- En **tercer supuesto** existe una previsión de Dotaciones y Equipamientos de 321.694 m<sup>2</sup>, un 6,55 m<sup>2</sup>/hab.

La zona más dotada es Bco. Hondo, seguida de la Medianía.

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|   | CATEGORÍA DE SUELO | USO    | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|---|--------------------|--------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>BARRANCO HONDO</b>                   |                    |        |        |        |                             |
| <b>RUBEN MARICHAL</b>                   |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación Escolar-Social-Asistencial   | SUCU               | (E-AS) | E(SE)  | C      | 2.943 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Escolar-Social-Asistencial   | SUCU               | (E-AS) | E(SE)  | C      | 5.035 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Deportiva                    | SUCU               | (DE)   | E(SE)  | C      | 5.103 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Rubens Marichal</b>            |                    |        |        |        | <b>13.081 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PRINGADO BAJO</b>                    |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación                              | SUCU               |        | E(SE)  | C      | 3.526 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Pringado Bajo</b>              |                    |        |        |        | <b>3.526 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-BH1 PRINGADO BAJO</b>           |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación                              | SUSO-BH1           |        | P      | C      | 1.734 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-BH1 Pringado Bajo</b>     |                    |        |        |        | <b>1.734 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>PRINGADO ALTO</b>                    |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación                              | SUCU               |        | P      | C      | 2.969 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Pringado Alto</b>              |                    |        |        |        | <b>2.969 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>COLEGIO</b>                          |                    |        |        |        |                             |
| - Colegio Público Bco. Hondo            | SUCU               | (E)    | E(R)   | C      | 5.553 m <sup>2</sup>        |
| - Ampliación Colegio Público Bco. Hondo | UA-BH8             | (E)    | P      | C      | 3.258 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Colegio</b>                    |                    |        |        |        | <b>8.811 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CEMENTERIO</b>                       |                    |        |        |        |                             |
| - Cementerio                            | SUCU               |        | E(R)   | C      | 1.291 m <sup>2</sup>        |
| - Campo de Fútbol                       | SUCU               | (DE)   | E(R)   | C      | 12.824 m <sup>2</sup>       |
| - Polideportivo                         | SUCU               | (DE)   | E(R)   | C      | 2.140 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación                              | UA-BH6             | (DE)   | P      | C      | 4.286 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Cementerio</b>                 |                    |        |        |        | <b>20.541 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ALBARIANES</b>                       |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación Cultural                     | SUCU               | (CU)   | E(R)   | C      | 367 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Albarianes</b>                 |                    |        |        |        | <b>367 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>EL CERCADO</b>                       |                    |        |        |        |                             |
| - Iglesia San José                      | SUCU               | (RE)   | E(A)   | C      | 565 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación                              | UA-BH1             |        | P      | C      | 1.105 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total El Cercado</b>                 |                    |        |        |        | <b>1.670 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL BARRANCO HONDO</b>             |                    |        |        |        |                             |
| <b>Total Suelo Urbano</b>               |                    |        |        |        | <b>50.965 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado          |                    |        |        |        | 42.316 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado       |                    |        |        |        | 8.649 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>                |                    |        |        |        | <b>1.734 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>IGUESTE</b>                          |                    |        |        |        |                             |
| <b>LA CAPITANA</b>                      |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación Escolar                      | SUCU               | (E)    | E(A)   | C      | 8.847 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total La Capitana</b>                |                    |        |        |        | <b>8.847 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUBIDA IGUESTE</b>                   |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación                              | UA-I1              |        | P      | C      | 1.105 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Subida Igueste</b>             |                    |        |        |        | <b>1.105 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LAS MORRAS</b>                       |                    |        |        |        |                             |
| - Dotación                              | UA-I2              |        | P      | C      | 970 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Las Morras</b>                 |                    |        |        |        | <b>970 m<sup>2</sup></b>    |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|                                   | CATEGORÍA DE SUELO | USO     | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|-----------------------------------|--------------------|---------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>MORRA Mª DEL CARMEN</b>        |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación                        | AUA-I2             |         | P      | C      | 800 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Morra Mª del Carmen</b>  |                    |         |        |        | <b>800 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>IGUESTE CASCO</b>              |                    |         |        |        |                             |
| - Centro Cultural                 | SUCU               | (CU)    | E(A)   | C      | 193 m <sup>2</sup>          |
| - Iglesia                         | SUCU               | (RE)    | E(R)   | C      | 170 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación Deportiva              | SUCU               | (DE)    | E(R)   | C      | 2.966 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Cultural-Asistencial   | SUCU               | (CU-AS) | E(SE)  | C      | 946 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Igueste Casco</b>        |                    |         |        |        | <b>4.275 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL IGUESTE</b>              |                    |         |        |        | <b>15.997 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>         |                    |         |        |        | <b>15.997 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado    |                    |         |        |        | 13.922 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado |                    |         |        |        | 2.075 m <sup>2</sup>        |
| <b>MEDIANÍA</b>                   |                    |         |        |        |                             |
| <b>SUBIDA ARAYA</b>               |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación                        | AUA-M4             | (DE)    | P      | C      | 2.061 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Subida Araya</b>         |                    |         |        |        | <b>2.061 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-M1 ARAYA</b>              |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación                        | SUSO-M1            |         | P      | C      | 1.511 m <sup>2</sup>        |
| - Equipamiento                    | SUSO-M1            |         | P      | C      | 1.511 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-M1 Araya</b>        |                    |         |        |        | <b>3.022 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO ARAYA</b>                |                    |         |        |        |                             |
| - Centro Cultural                 | SUCU               | (CU)    | E(R)   | C      | 291 m <sup>2</sup>          |
| - Iglesia                         | SUCU               | (RE)    | E(R)   | C      | 147 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación Escolar-Deportiva      | SUCU               | (E-DE)  | E(SE)  | C      | 7.390 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Deportiva              | SUCU               | (DE)    | E(R)   | C      | 5.094 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación                        | AUA-M1             |         | P      | C      | 843 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación                        | AUA-M2             |         | P      | C      | 358 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Casco Araya</b>          |                    |         |        |        | <b>14.123 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUBIDA CUEVECITAS</b>          |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación                        | UA-M1              |         | P      | C      | 1.029 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación                        | AUA-M15            |         | P      | C      | 1.122 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación                        | AUA-M16            |         | P      | C      | 1.019 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Subida Cuevecitas</b>    |                    |         |        |        | <b>3.170 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>LA HERRADURA</b>               |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación                        | AUA-M13            |         | P      | C      | 706 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación                        | AUA-M10            |         | P      | C      | 987 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total La Herradura</b>         |                    |         |        |        | <b>1.693 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO CUEVECITAS</b>           |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Deportiva              | SUCU               | (DE)    | E(R)   | C      | 2.768 m <sup>2</sup>        |
| - Centro Cultural                 | SUCU               | (CU)    | E(E)   | C      | 1.572 m <sup>2</sup>        |
| - Iglesia                         | SUCU               | (RE)    | E(R)   | C      | 350 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Casco Cuevecitas</b>     |                    |         |        |        | <b>4.690 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO MALPAIS</b>              |                    |         |        |        |                             |
| - Iglesia                         | SUCU               | (RE)    | E(R)   | C      | 194 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Casco Malpais</b>        |                    |         |        |        | <b>194 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>MORRA LOS AJOS</b>             |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Escolar                | SUCU               | (E)     | E(R)   | C      | 1.163 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Deportiva              | SUCU               | (DE)    | E(R)   | C      | 1.480 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Morra Los Ajos</b>       |                    |         |        |        | <b>2.643 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|   | CATEGORÍA DE SUELO | USO   | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|---|--------------------|-------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>AR-M1 LA PUNTA</b>                               |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | AU-M1              |       | P      | C      | 5.741 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M1 La Punta</b>                         |                    |       |        |        | <b>5.741 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M2 EL SIFÓN-LA FLORIDA</b>                    |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación Deportiva                                | AR-M2              | (DE)  | P      | C      | 5.623 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M2 El Sifón-La Florida</b>              |                    |       |        |        | <b>5.623 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AR-M6 C/ VENCE</b>                               |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | AU-M7              |       | P      | C      | 1.256 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total AR-M6 C/ Vence</b>                         |                    |       |        |        | <b>1.256 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL MEDIANÍA</b>                               |                    |       |        |        |                             |
| <b>Total Suelo Urbano</b>                           |                    |       |        |        | <b>28.574 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado                      |                    |       |        |        | 27.545 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado                   |                    |       |        |        | 1.029 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>                            |                    |       |        |        | <b>3.022 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Total Asentamiento Rural</b>                     |                    |       |        |        | <b>12.620 m<sup>2</sup></b> |
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b>                |                    |       |        |        |                             |
| <b>SUSOI-CA17 LOMO DEL CABALLO INDUSTRIAL</b>       |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSOI-CA17         |       | P      | C      | 2.319 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSOI-CA17 Lomo del Caballo Industrial</b> |                    |       |        |        | <b>2.319 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSOI-CA18 ISERCE INDUSTRIAL</b>                 |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSOI-CA18         |       | P      | C      | 1.783 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSOI-CA18 Iserce Industrial</b>           |                    |       |        |        | <b>1.783 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>ISERCE</b>                                       |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | UA-CA1             |       | P      | C      | 1.145 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Iserce</b>                                 |                    |       |        |        | <b>1.145 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA1 ISERCE 1</b>                            |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSO-CA1           |       | P      | C      | 1.997 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA1 Iserce 1</b>                      |                    |       |        |        | <b>1.997 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSO-CA2 ISERCE 2</b>                            |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSO-CA2           |       | P      | C      | 2.464 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA2 Iserce 2</b>                      |                    |       |        |        | <b>2.464 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA7 ISERCE 3</b>                           |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSNO-CA7          |       | P      | C      | 2.208 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA7 Iserce 3</b>                     |                    |       |        |        | <b>2.208 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA8 ISERCE 4</b>                           |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación Escolar                                  | SUSNO-CA8          | (E)   | P      | C      | 10.499 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total SUSNO-CA8 Iserce 4</b>                     |                    |       |        |        | <b>10.499 m<sup>2</sup></b> |
| <b>CEMENTERIO</b>                                   |                    |       |        |        |                             |
| - Cementerio Municipal                              | SUCU               | (CEM) | E(A)   | C      | 4.505 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación  | SUCU               |       | E(SE)  | C      | 1.382 m <sup>2</sup>        |
| - Ampliación Cementerio Municipal                   | UA-CA3             | (CEM) | P      | C      | 1.139 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Cementerio</b>                             |                    |       |        |        | <b>7.026 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA9 EL FALSETE</b>                         |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSNO-CA9          |       | P      | C      | 1.667 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA9 El Falsete</b>                   |                    |       |        |        | <b>1.667 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-CA10 CANARIO 1</b>                         |                    |       |        |        |                             |
| - Dotación  | SUSNO-CA10         |       | P      | C      | 1.614 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-CA10 Canario 1</b>                   |                    |       |        |        | <b>1.614 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|  | CATEGORÍA DE SUELO | USO     | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                   |
|--|--------------------|---------|--------|--------|------------------------------|
| <b>SUSNO-CA11 CANARIO 2</b>                |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSNO-CA11         |         | P      | C      | 897 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total SUSNO-CA11 Canario 2</b>          |                    |         |        |        | <b>897 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>LOS GUIRRES</b>                         |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | UA-CA4             |         | P      | C      | 923 m <sup>2</sup>           |
| - Dotación                                 | UA-CA6             |         | P      | C      | 1.069 m <sup>2</sup>         |
| - Dotación                                 | UA-CA7             |         | P      | C      | 1.261 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Los Guirres</b>                   |                    |         |        |        | <b>3.253 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>LA RANA</b>                             |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | UA-CA8             |         | P      | C      | 1.375 m <sup>2</sup>         |
| - Dotación                                 | UA-CA9             |         | P      | C      | 1.243 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total La Rana</b>                       |                    |         |        |        | <b>2.618 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>LA PALMA</b>                            |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | UA-CA11            |         | P      | C      | 981 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total La Palma</b>                      |                    |         |        |        | <b>981 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>LA TEJINERA</b>                         |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | UA-CA13            |         | P      | C      | 476 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total La Tejinera</b>                   |                    |         |        |        | <b>476 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>SUSO-CA3 LA TEJINERA</b>                |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSO-CA3           |         | P      | C      | 4.022 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSO-CA3 La Tejinera</b>          |                    |         |        |        | <b>4.022 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSNO-CA13 LA TEJINERA</b>              |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSNO-CA13         |         | P      | C      | 867 m <sup>2</sup>           |
| <b>Total SUSNO-CA13 La Tejinera</b>        |                    |         |        |        | <b>867 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>SUSO-CA4 AROBA</b>                      |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSO-CA4           |         | P      | C      | 3.901 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSO-CA4 Aroba</b>                |                    |         |        |        | <b>3.901 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>BRILLASOL</b>                           |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación Deportiva                       | SUCU               | (DE)    | E(SE)  | C      | 3.462 m <sup>2</sup>         |
| - Dotación Social-Deportiva                | SUCU               | (AS-DE) | E(SE)  | C      | 4.810 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Brillasol</b>                     |                    |         |        |        | <b>8.272 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSO-CA5 LOS MANGOS</b>                 |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSO-CA5           |         | P      | C      | 6.226 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSO-CA5 Los Mangos</b>           |                    |         |        |        | <b>6.226 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSNO-CA12 LOS OIGANOS</b>              |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSNO-CA12         |         | P      | C      | 1.541 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total SUSNO-CA12 Los Oiganos</b>        |                    |         |        |        | <b>1.541 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>SUSO-CA6 EL GUIRRE</b>                  |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | SUSO-CA6           |         | P      | I      | 34.650 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-CA6 El Guirre</b>            |                    |         |        |        | <b>34.650 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CAMINO GUAJA</b>                        |                    |         |        |        |                              |
| - Dotación                                 | UA-CA15            |         | P      | C      | 1.179 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total Camino Guaja</b>                  |                    |         |        |        | <b>1.179 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>TOTAL CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b> |                    |         |        |        | <b>101.605 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total Suelo Urbano</b>                  |                    |         |        |        | <b>24.950 m<sup>2</sup></b>  |
| Total Suelo Urbano Consolidado             |                    |         |        |        | 14.159 m <sup>2</sup>        |
| Total Suelo Urbano No Consolidado          |                    |         |        |        | 10.791 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Urbanizable</b>                   |                    |         |        |        | <b>72.553 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Total Urbanizable Industrial</b>        |                    |         |        |        | <b>4.102 m<sup>2</sup></b>   |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|  | CATEGORÍA DE SUELO | USO     | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|--|--------------------|---------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>COSTA CANDELARIA</b>                      |                    |         |        |        |                             |
| <b>SUSNO-C3 SAMARINES</b>                    |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Samarines                         | SUSNO-C3           |         | P      | C      | 8.496 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Paseo San Blas                    | SUSNO-C3           |         | P      | C      | 828 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total SUSNO-C3 Samarines</b>              |                    |         |        |        | <b>9.324 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CASCO CANDELARIA</b>                      |                    |         |        |        |                             |
| - Centro Cultural                            | SUCU               | (CU)    | E(E)   | C      | 1.079 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Escolar Príncipe Felipe           | SUCU               | (E)     | E(A)   | C      | 13.058 m <sup>2</sup>       |
| - Dotación Preescolar Príncipe Felipe        | SUCU               | (E)     | E(E)   | C      | 1.155 m <sup>2</sup>        |
| - Iglesia Santa Ana                          | SUCU               | (RE)    | E(R)   | C      | 444 m <sup>2</sup>          |
| - Basílica Candelaria                        | SUCU               | (RE)    | E(R)   | I      | 1.684 m <sup>2</sup>        |
| - Convento Dominicos                         | SUCU               | (CU-RE) | E(R)   | I      | 1.852 m <sup>2</sup>        |
| - Museo Antiguo Ayuntamiento                 | SUCU               | (CU)    | E(R)   | C      | 799 m <sup>2</sup>          |
| - Guardia Civil                              | SUCU               | (DS)    | E(R)   | C      | 1.628 m <sup>2</sup>        |
| - Ermita San Blas                            | SUCU               | (RE)    | E(E)   | C      | 104 m <sup>2</sup>          |
| - Cueva Los Camellos                         | SUCU               |         | E(SE)  | C      | 556 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Casco Candelaria</b>                |                    |         |        |        | <b>22.359 m<sup>2</sup></b> |
| <b>NUEVO AYUNTAMIENTO</b>                    |                    |         |        |        |                             |
| - Centro de Salud                            | SUCU               | (S)     | E(E)   | C      | 568 m <sup>2</sup>          |
| - Ayuntamiento de la Villa de Candelaria     | SUCU               | (AD)    | E(E)   | C      | 1.334 m <sup>2</sup>        |
| - Edificio Anexo Ayuntamiento                | SUCU               | (AD)    | E(SE)  | C      | 408 m <sup>2</sup>          |
| - Dotación Parque Urbano                     | SUCU               |         | P      | C      | 208 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Nuevo Ayuntamiento</b>              |                    |         |        |        | <b>2.518 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>HUERTAS DON PABLO</b>                     |                    |         |        |        |                             |
| - Edificio Policía                           | SUCU               | (DS)    | P      | C      | 1.416 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Huertas Don Pablo</b>               |                    |         |        |        | <b>1.416 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>POZO LA VIRGEN</b>                        |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación La Batería                        | SUCU               |         | E(E)   | C      | 1.572 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Pozo La Virgen</b>                  |                    |         |        |        | <b>1.572 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>AROBA-LA GALERA</b>                       |                    |         |        |        |                             |
| - Estación de Guaguas                        | SUCU               |         | E(E)   | C      | 2.811 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Socio-Cultural Final Los Menceyes | SUCU               | (AS)    | E(SE)  | C      | 2.944 m <sup>2</sup>        |
| - Piscina Municipal                          | SUCU               | (AS)    | E(A)   | C      | 4.648 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Aroba-La Galera</b>                 |                    |         |        |        | <b>10.403 m<sup>2</sup></b> |
| <b>PUNTA LARGA</b>                           |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Auditorio 1                       | UA-C4              | (CU)    | E(SE)  | C      | 2.748 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Escolar Punta Larga               | UA-C4              | (E)     | E(A)   | C      | 11.538 m <sup>2</sup>       |
| - Campo de Fútbol Punta Larga                | UA-C4              | (DE)    | E(A)   | C      | 14.383 m <sup>2</sup>       |
| - Dotación Escolar-Deportiva Punta Larga     | UA-C4              | (E-DE)  | E(E)   | C      | 14.973 m <sup>2</sup>       |
| - Dotación Litoral                           | SUCU               |         | P      | C      | 701 m <sup>2</sup>          |
| <b>Total Punta Larga</b>                     |                    |         |        |        | <b>44.343 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSO-C2 PUNTA LARGA</b>                   |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Autopista 1                       | SUSO-C2            |         | P      | C      | 4.756 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Autopista 2                       | SUSO-C2            |         | P      | C      | 2.939 m <sup>2</sup>        |
| - Campo de Fútbol Punta Larga                | SUSO-C2            | (DE)    | P      | C      | 8.744 m <sup>2</sup>        |
| - Dotación Rambla Los Menceyes               | SUSO-C2            |         | P      | C      | 3.247 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-C2 Punta Larga</b>             |                    |         |        |        | <b>19.686 m<sup>2</sup></b> |
| <b>SUSO-C1 LA FUENTE</b>                     |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación (Parque Urbano)                   | SUSO-C1            |         | P      | I      | 3.084 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSO-C1 La Fuente</b>               |                    |         |        |        | <b>3.084 m<sup>2</sup></b>  |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

DOTACIONES PÚBLICAS (Comarcales-Insulares)

Noviembre 2006



|  | CATEGORÍA DE SUELO | USO     | ESTADO | ÁMBITO | SUPERFICIE                  |
|--|--------------------|---------|--------|--------|-----------------------------|
| <b>SUSNO-C4 AFIRAMA 1</b>                                  |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Auditorio 2                                     | SUSO-C3            | (CU)    | P      | C      | 4.022 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-C4 Afirama 1</b>                            |                    |         |        |        | <b>4.022 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>SUSNO-C5 AFIRAMA 2</b>                                  |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Afirama   | SUSNO-C5           |         | P      | C      | 3.084 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total SUSNO-C5 Afirama 2</b>                            |                    |         |        |        | <b>3.084 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>CHIPAS-EL RAMONAL</b>                                   |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Social Chipás                                   | SUCU               | (AS)    | P      | C      | 351 m <sup>2</sup>          |
| - Casa de la Juventud                                      | SUCU               | (AS)    | P      | C      | 597 m <sup>2</sup>          |
| - Biblioteca Municipal                                     | UA-C2              | (CU)    | P      | C      | 3.134 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Chipas-El Ramonal</b>                             |                    |         |        |        | <b>4.082 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>PLAYA LA VIUDA</b>                                      |                    |         |        |        |                             |
| - Dotación Deportiva-Social Acceso La Viuda                | SUCU               | (DE-AS) | E(SE)  | C      | 1.795 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total Playa La Viuda</b>                                |                    |         |        |        | <b>1.795 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>TOTAL COSTA</b>   |                    |         |        |        |                             |
| <b>Total Suelo Urbano</b>                                  |                    |         |        |        | <b>88.488 m<sup>2</sup></b> |
| Total Suelo Urbano Consolidado                             |                    |         |        |        | 41.712 m <sup>2</sup>       |
| Total Suelo Urbano No Consolidado                          |                    |         |        |        | 46.776 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total Urbanizable</b>                                   |                    |         |        |        | <b>39.200 m<sup>2</sup></b> |
| <b>DOTACIONES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO</b> |                    |         |        |        |                             |
| Dotación Litoral Piscina Ucelay                            | SRPL               | (RC)    | E(R)   | C      | 5.481 m <sup>2</sup>        |
| Dotación Mirador Barranco Hondo                            | SRPN(CV)           | (MI)    | P      | C      | 2.182 m <sup>2</sup>        |
| Dotación Finca Don Sixto                                   | SRPA2              | (DE-AS) | P      | C      | 18.219 m <sup>2</sup>       |
| Dotación Finca El Morro                                    | SRPA2              | (DE-AS) | P      | C      | 9.186 m <sup>2</sup>        |
| Cementerio Igueste   | SRPA1              | (CEM)   | E(A)   | C      | 4.120 m <sup>2</sup>        |
| Campo de Fútbol Igueste                                    | SRPA1              | (DE)    | P      | C      | 16.695 m <sup>2</sup>       |
| Dotación Finca Las Haciendas                               | SRPA1              | (RC)    | E(R)   | C      | 33.646 m <sup>2</sup>       |
| Dotación Ctra. Gral. Del Sur-Vence                         | SRPA2              |         | E(SE)  | C      | 6.010 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL DOTACIONES ESTRUCTURANTES</b>                     |                    |         |        |        | <b>95.539 m<sup>2</sup></b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

Cuadro Resumen Dotaciones y Equipamientos

Noviembre 2006

**Insulares-Comarcales-Locales**

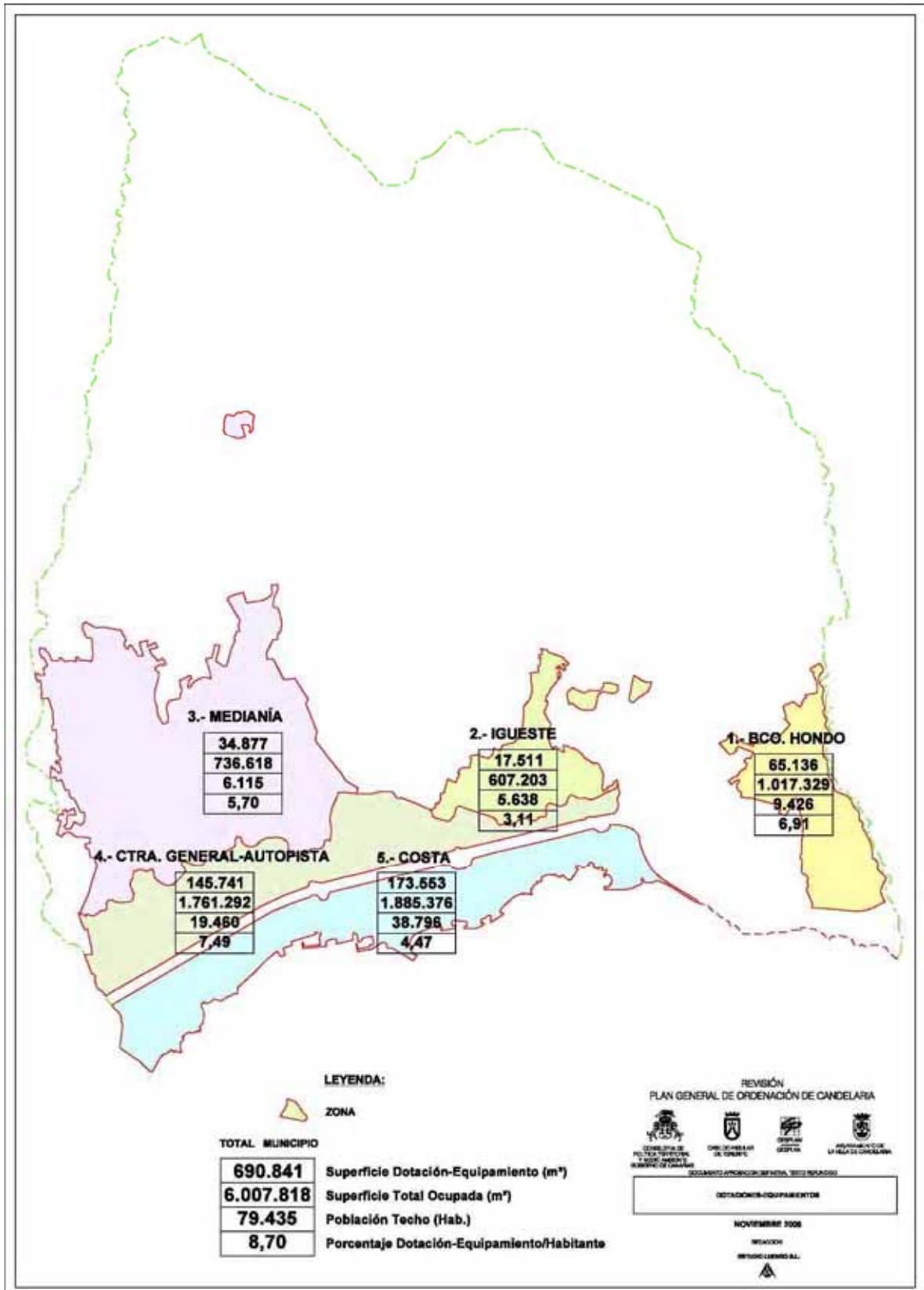
| ZONA                            | DOTACIONES PÙBLICAS (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> ) | TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /DHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /EHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /THAB) |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------|--|-----------------|---|---|---|
| Bco. Hondo                      | 59.705                                | 5.431                                   | 65.136                  | 1.017.329                                | 9.426           | 6,33  | 0,58  | 6,91  |
| Iguales                         | 16.207                                | 1.204                                   | 17.511                  | 607.203                                  | 5.638           | 2,87  | 0,23  | 3,11  |
| Mediana                         | 34.877                                |   | 34.877                  | 736.618                                  | 6.115           | 5,70  | 0,00  | 5,70  |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista       | 102.405                               | 43.336                                  | 145.741                 | 1.761.292                                | 19.460          | 5,26  | 2,23  | 7,49  |
| Costa Candelaria                | 129.979                               | 43.574                                  | 173.553                 | 1.885.376                                | 38.796          | 3,35  | 1,12  | 4,47  |
| Estructurantes en Suelo Rústico | 95.539                                | 158.484                                 | 254.023                 |  |                 |   |   |   |
| <b>TOTAL con Estructurantes</b> | <b>438.712</b>                        | <b>252.129</b>                          | <b>690.841</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>5,52</b>                                 | <b>3,17</b>                                 | <b>8,70</b>                                 |
| <b>TOTAL sin Estructurantes</b> | <b>343.173</b>                        | <b>93.645</b>                           | <b>436.818</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>4,32</b>                                 | <b>1,18</b>                                 | <b>5,50</b>                                 |

**Insulares-Comarcales**

| ZONA                            | DOTACIONES PÙBLICAS (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> ) | TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /DHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /EHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /THAB) |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------|--|-----------------|---|---|---|
| Bco. Hondo                      | 53.490                                | 5.431                                   | 58.921                  | 1.017.329                                | 9.426           | 5,67  | 0,58  | 6,25  |
| Iguales                         | 15.997                                |   | 15.997                  | 607.203                                  | 5.638           | 2,84  | 0,00  | 2,84  |
| Mediana                         | 31.596                                |   | 31.596                  | 736.618                                  | 6.115           | 5,17  | 0,00  | 5,17  |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista       | 97.503                                | 42.336                                  | 139.839                 | 1.761.292                                | 19.460          | 5,01  | 2,18  | 7,19  |
| Costa Candelaria                | 127.688                               | 42.104                                  | 169.792                 | 1.885.376                                | 38.796          | 3,29  | 1,09  | 4,38  |
| Estructurantes en Suelo Rústico | 95.539                                | 158.484                                 | 254.023                 |  |                 |   |   |   |
| <b>TOTAL con Estructurantes</b> | <b>421.813</b>                        | <b>246.355</b>                          | <b>670.168</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>5,31</b>                                 | <b>3,13</b>                                 | <b>8,44</b>                                 |
| <b>TOTAL sin Estructurantes</b> | <b>326.274</b>                        | <b>89.871</b>                           | <b>416.145</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>4,11</b>                                 | <b>1,13</b>                                 | <b>5,24</b>                                 |

**Insulares-Comarcales-Art.36 LOTENC**

| ZONA                            | DOTACIONES PÙBLICAS (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMENTOS PRIVADOS (M <sup>2</sup> ) | TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CLASIFICADA (M <sup>2</sup> ) | CAPACIDAD (HAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /DHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /EHAB) | PORCENTAJE POBLACIÓN (M <sup>2</sup> /THAB) |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------|--|-----------------|---|---|---|
| Bco. Hondo                      | 47.413                                | 1.172                                   | 48.585                  | 1.017.329                                | 9.426           | 5,03  | 0,12  | 5,15  |
| Iguales                         | 14.478                                |   | 14.478                  | 607.203                                  | 5.638           | 2,57  | 0,00  | 2,57  |
| Mediana                         | 28.060                                |   | 28.060                  | 736.618                                  | 6.115           | 4,59  | 0,00  | 4,59  |
| Ctra. Gral. Sur-Autopista       | 58.309                                | 15.374                                  | 73.683                  | 1.761.292                                | 19.460          | 3,00  | 0,79  | 3,79  |
| Costa Candelaria                | 77.895                                | 23.431                                  | 101.326                 | 1.885.376                                | 38.796          | 2,01  | 0,60  | 2,61  |
| Estructurantes en Suelo Rústico | 95.539                                | 158.484                                 | 254.023                 |  |                 |   |   |   |
| <b>TOTAL con Estructurantes</b> | <b>321.694</b>                        | <b>198.461</b>                          | <b>520.155</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>4,05</b>                                 | <b>2,50</b>                                 | <b>6,55</b>                                 |
| <b>TOTAL sin Estructurantes</b> | <b>226.155</b>                        | <b>39.977</b>                           | <b>266.132</b>          | <b>6.007.818</b>                         | <b>79.435</b>   | <b>2,85</b>                                 | <b>0,50</b>                                 | <b>3,35</b>                                 |



**10.2.3.5.****LAS DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES Y PARQUES PERIURBANOS EN SUELO RÚSTICO**

Las **Dotaciones y Equipamientos Estructurantes**, son aquellos equipamientos de carácter privado o público que tienen un uso público “abierto” y tienen por su entidad una proyección social y territorial que en algunos casos tienen incidencia comarcal o insular.

El Plan General tiene claramente “capacidad” de calificarlas dado que es un instrumento de ordenación de mayor rango jerárquico y es el marco adecuado en el cual puede valorarse mejor su integración territorial. Si bien el Plan General contiene una ficha detallada sobre cada una de las Dotaciones y Equipamientos en Suelo Rústico habrá que desarrollar posteriormente Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial.

Constituyen los **Parques Periurbanos** del Municipio aquellos espacios libres de carácter comarcal y estructural que atienden la demanda de ocio periurbana del municipio. Dado su nivel de indefinición se propone redacción previa de Plan Especial antes de la Ejecución de Proyecto en base a la ficha de parámetros y condiciones.

Lo constituyen los siguientes elementos:

**A) DOTACIONES**

1. DOTACIÓN CEMENTERIO DE IGUESTE.
2. DOTACIÓN CAMPO DE FÚTBOL DE IGUESTE.
3. DOTACIÓN FINCA LAS HACIENDAS.
4. DOTACIÓN CARRETERA GENERAL DEL SUR – VENCE
5. MIRADOR MÑA. EL CASTILLO
6. MIRADOR CRUCE BCO. HONDO.
7. DOTACIÓN FINCA DON SIXTO
8. DOTACIÓN FINCA EL MORRO

**B) EQUIPAMIENTOS**

1. ALBERGUE RURAL CAMINO DE VENCE.
2. ALBERGUE RURAL SANTO DOMINGO.
3. FINCA AGRÍCOLA LOMO DEL CABALLO

**C) PARQUES PERIURBANOS**

1. PARQUE PERIURBANO PASACOLA.
2. PARQUE PERIURBANO VERA DE IGUESTE.
3. PARQUE PERIURBANO LOS BREZOS.

**D) PARQUES URBANOS**

4. PARQUE URBANO BARRANCO DE TAPIA.

En el documento nº9b de Ámbitos de Gestión se especifican en ficha correspondiente, los siguientes datos para cada elemento:

- Datos Generales.
- Parámetros Urbanísticos.
- Diagnóstico y Evaluación Ambiental.
- Necesidad y Justificación de la Actuación.
- Condiciones Específicas y Medidas Correctoras.
- Obtención del Suelo
- Compromisos de Urbanización.
- Plazos de Desarrollo.

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Dotación Cementerio de Igueste

Noviembre 2006



#### DATOS GENERALES

|   |   |
|---|---|
| Localización:                           | Vía de enlace entre Igueste y C/ Cruz Colorada        |
| Estructura de la Propiedad:             | 6 Parcelas Catastrales (Parte es propiedad municipal) |
| Estado Actual (Recursos Naturales):     | Suelo abancalado abandonado y actual cementerio       |
| Situación Urbanística Vigente (NNS 87): | Suelo Rústico de Protección Agrícola                  |
| Delimitación PIOT:                      | Protección Económica 1                                |

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Clasificación de Suelo: | Suelo Rústico de Protección Agrícola 1                |
| Calificación:           | Dotación Pública                                      |
| Tipología:              | Edificación Abierta                                   |
| Uso Característico:     | Cementerio  |
| Usos Complementarios:   | Aparcamiento y usos complementarios                   |
| Superficie:             | 4120 m <sup>2</sup>                                   |
| Edificabilidad Neta:    | 0,700 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| Edificabilidad Total:   | 2884 m <sup>2</sup>                                   |
| Retranqueos:            | El proyecto justificará el acople a las laderas       |
| Altura Máxima:          | 1 Planta  |
| Aparcamiento:           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad |
| Cerramiento:            | Según proyecto específico                             |

#### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La ampliación del Cementerio se acomete sobre suelo roturado, abancalado y abandonado, teniendo un impacto poco significativo.

#### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Posibilitar la ampliación del Cementerio de Igueste dada la futura necesidad del mismo.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECToras

- Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.
- Arbolado de porte en bordes de parcela.
- El aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela con arbolado entre zonas de aparcamiento.
- Adaptación a la topografía del lugar.
- Adaptación de la propuesta arquitectónica acorde con el carácter simbólico del uso.
- Se presentará Calificación Territorial.

#### OBTENCIÓN DEL SUELO

- El suelo se adquirirá por compra o expropiación.

#### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario frente a la parcela y acometidas infraestructurales enterradas.

#### PLAZOS

|  |      |
|--|------|
| Calificación Territorial:                                | 0-5  |
| Proyecto de Ejecución:                                   | 0-8  |
| Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones: | 0-10 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Campo de Fútbol de Igueste

Noviembre 2006



#### DATOS GENERALES

|  |   |
|--|---|
| Localización:                            | Vía de enlace entre Igueste y C/ Cruz Colorada  |
| Estructura de la Propiedad:              | 19 Parcelas Catastrales (parte de la propiedad es Municipal)                            |
| Estado Actual (Recursos Naturales):      | Suelo abancalado abandonado   |
| Situación Urbanística Vigente (NNSS 87): | Suelo Rústico de Protección Agrícola<br>Suelo Rústico de Protección Paisajística Simple |
| Delimitación PIOT:                       | Protección Ambiental 1, Laderas   |

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Clasificación de Suelo: | Suelo Rústico de Protección Territorial                         |
| Calificación:           | Dotación Pública Deportiva-Infraestructura Hidráulica           |
| Tipología:              | Edificación Abierta   |
| Uso Característico:     | Campo de Fútbol   |
| Usos Complementarios:   | Aparcamiento y usos complementarios, Depósito en parte superior |
| Superficie:             | 16695 m <sup>2</sup>  |
| Edificabilidad Neta:    | 0,800 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                            |
| Edificabilidad Total:   | 13356 m <sup>2</sup>  |
| Retranqueos:            | 4 m a vía y 4 m a linderos                                      |
| Altura Máxima:          | 1 Planta (Altura singular según uso)                            |
| Aparcamiento:           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad           |
| Cerramiento:            | Según proyecto específico                                       |

#### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- El suelo sobre el que se actúa está roturado y abandonado, si bien su entorno tiene gran interés paisajístico. El impacto está en relación tanto a la adaptación arquitectónica, como a la implantación, como al cuidado en la fase de obra.

#### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- El Artículo 3.2.3.2. del PIOT sobre "Localización de Dotaciones" permite la localización de "los complejos deportivos que por sus especiales características deben ubicarse en emplazamientos aislados o singulares".
- La actuación se justifica dado que es la "única" zona más próxima a Igueste topográficamente apta para localizar la dotación deportiva que necesita este núcleo tradicional.
- Se localiza en suelo agrícola degradado de bajo valor agrológico.
- La actuación debe contribuir a la recuperación agrológica de la zona bien con cultivos experimentales o con cultivos de proyección pedagógica.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- La arquitectura a introducir deberá integrarse a las características paisajísticas del lugar.
- Se prestará especial cuidado a la fase de puesta en obra de no deteriorar el entorno próximo dado el interés paisajístico de la zona.
- Arbolado de porte en borde de parcelas.
- El depósito de agua se localizará en la parte alta de la parcela adosado al lindero.
- Todas las redes infraestructurales se enterrarán a lo largo del camino.
- El aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela con arbolado entre zonas de aparcamiento.
- Se cumplimentará la Ley del Cielo de Canarias.
- Precisa Calificación Territorial.

#### OBTENCIÓN DEL SUELO

- La parte que no es municipal se adquirirá por compra o expropiación.

#### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario frente a la parcela y acometidas infraestructurales.

#### PLAZOS

|  |      |
|--|------|
| Calificación Territorial:                                | 0-5  |
| Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:               | 0-8  |
| Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones: | 0-10 |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**  
Dotación Finca Las Haciendas

Noviembre 2006

**DATOS GENERALES**

|  |   |
|--|---|
| <b>Localización:</b>                           | Parte alta de La Florida                            |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>             | 2 Parcelas Catastrales (Propiedad Cabildo Tenerife) |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>     | Suelo abancalado con cultivos experimentales        |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNS 87):</b> | Suelo Rústico General                               |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                      | Protección Ambiental 2, Bosques Potenciales         |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Agrícola 1  |
| <b>Calificación:</b>           | Dotación Pública  |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación Abierta (Edificaciones separadas)   |
| <b>Uso Característico:</b>     | Finca agrícola experimental   |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Almacén agrícola, Vivienda anexa, Centro de visitantes, Centro de experimentación, etc. |
| <b>Superficie:</b>             | 33646 m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Neta:</b>    | 0,100 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 3365 m <sup>2</sup>   |
| <b>Retranqueos:</b>            | 4 m a vía y 4 m a linderos  |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta (Altura según usos)  |
| <b>Aparcamiento:</b>           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad                                   |
| <b>Cerramiento:</b>            | Según proyecto específico   |

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- Se pretende en esta finca de gran interés agrológico y paisajístico, propiedad del Cabildo de Tenerife, potenciar los cultivos experimentales para incentivar la recuperación de la Medianía del Municipio. Su impacto es poco significativo dado que la iniciativa pretende poner en activo una finca abandonada y abancalada.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

- Poner en activo una finca pública en convenio con el Ayuntamiento para incentivar los cultivos de la Medianía de Candelaria.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- La casa y el almacén agrícola existentes se catalogan en el Catálogo Municipal, siendo preciso recuperarlos en su estado original.
- Las posibles ampliaciones edificatorias se ligarán al camino de acceso y seguirán las pautas de la edificación tradicional existente en edificaciones segregadas.
- Se respetará la estructura de bancales existentes.
- Arbolado de porte en bordes de vía de acceso.
- Se acondicionará en aparcamiento junto al acceso.
- Todos los muros de nueva creación se ejecutarán en piedra.
- Se presentará Calificación Territorial.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Urbanización completa del frente del camino y acometidas infraestructurales.

**PLAZOS**

|   |      |
|---|------|
| <b>Calificación Territorial:</b>                                | 0-5  |
| <b>Convenio Urbanístico (Cabildo-Ayuntamiento):</b>             | 0-10 |
| <b>Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b>               | 0-10 |
| <b>Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b> | 0-15 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Dotación Ctra. Gral. Del Sur-Vence

Noviembre 2006



#### DATOS GENERALES

|  |  |
|--|--|
| <b>Localización:</b>                           | Junto a la Ctra. Gral. Cerca del Camino de Vence   |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>             | 3 Parcelas Catastrales (Propiedad Municipal)   |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>     | Suelo con bancales de secano abandonados   |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNS 87):</b> | Existe un grabado y una cazoleta en su entorno que son BIC por Ley Suelo Rústico General |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                      | Protección Económica 1   |

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Territorial  |
| <b>Calificación:</b>           | Dotación Pública (Depósito Municipal)    |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación Abierta                      |
| <b>Uso Característico:</b>     | Depósito Municipal                       |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Los ligados al uso característico        |
| <b>Superficie:</b>             | 6010 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Edificabilidad Neta:</b>    | 0,300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 1803 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Retranqueos:</b>            | 5 m a vía y 5 m a linderos               |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta (Altura según uso)              |
| <b>Aparcamiento:</b>           | 1 Plaza por cada 100 m de edificabilidad |
| <b>Cerramiento:</b>            | Según proyecto específico                |

#### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- El terreno con parte de bancales carece de interés natural, deberá prestarse especial cuidado en la implantación en relación al barranco y a los dos yacimientos arqueológicos existentes para evitar impactos innecesarios.

#### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Se adscribe a Protección Territorial dado el nulo interés agrológico de la finca.  
 - Se pretende con esta actuación pública dotar a la zona de la Medianía de un uso público de carácter cultural, social o asistencial del cual carece la zona, forma parte de asentamiento rural de Vence. Está en suelo agrícola de poco valor agrológico y en parte en erial.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se resolverá el acceso según criterio del Servicio de Carreteras.  
 - Los murados de las terrazas y del borde del barranco se ejecutarán en piedra.  
 - Arbolado de porte en bordes.  
 - Aparcamiento junto al acceso.  
 - Se tendrá especial cuidado en no alterar los bordes del barranco e incorporar los dos yacimientos arqueológicos a la propuesta del conjunto.  
 - Se presentará Calificación Territorial.

#### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Acometidas infraestructurales enterradas.

#### PLAZOS

|   |      |
|---|------|
| <b>Calificación Territorial:</b>              | 0-5  |
| <b>Proyecto de Edificación:</b>               | 0-5  |
| <b>Ejecución del Proyecto de Edificación:</b> | 0-10 |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO  
Mirador Montaña del Castillo**

Noviembre 2006

**DATOS GENERALES**

|   |   |
|---|---|
| <b>Localización:</b>                            | Parte superior de la Mña. Castillo                  |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>              | Parte municipal y parte privado                     |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>      | Existe un mirador en precario y un corte en la mña. |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):</b> | Suelo Rústico de Protección Integral                |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                       | Protección Ambiental 1 (Laderas)                    |

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Natural de Cono Volcánico                |
| <b>Calificación:</b>           | Dotación Pública (Mirador y Aparcamiento)                            |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación Singular   |
| <b>Uso Característico:</b>     | Mirador con edificación y arcamiento anexo                           |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Bar, Restauración, Sala Exposición, Almacén, Cocina, Servicios, etc. |
| <b>Superficie:</b>             | 4660 m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 1000 m <sup>2</sup>  |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta   |
| <b>Aparcamiento:</b>           | Según espacio existente  |

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

La actuación va dirigida a crear un mirador mejorando la ocupación existente, corrigiendo los impactos. Es preciso cuidar la puesta en obra para limitar el impacto de la actuación.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

El uso de mirador se posibilita en Área de Protección Ambiental 1 del PIOT. Se pretende remodelar el mirador existente, creando a la par una infraestructura que revalorice el lugar dadas las excelentes vistas.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- La infraestructura a introducir de encajará en subterráneo bajo el mirador abriendo vistas al entorno, rematándose al exterior con murados de piedra.
- Se pondrá especial cuidado en los vertidos al borde.
- El tráfico rodado se limitará a la zona de aparcamiento, debiendo dicha actuación restaurar el "corte" de la montaña.
- Todas las redes serán enterradas.
- Precisa Calificación Territorial.

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

- Se adquirirá por compra o expropiación.
- Se posibilita la gestión privada del mismo.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Mejora del viario de acceso.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

**PLAZOS**

|   |      |
|---|------|
| <b>Calificación Territorial:</b>                                | 0-5  |
| <b>Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b>               | 0-8  |
| <b>Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b> | 0-10 |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**

Mirador Cruce Bco. Hondo

Noviembre 2006

**DATOS GENERALES**

**Localización:** Finca comprendida entre Finca Don Sixto y Montaña Bermeja, la Autopista y el mar  
**Estructura de la Propiedad:** 2 parcelas catastrales  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Zona alterada por relleno con talud abierto en el acantilado  
**Situación Urbanística Vigente (NNS 87):** Suelo Rústico General  
**Delimitación PIOT:** Protección Ambiental 1 (Laderas)

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Agrícola 2  
**Calificación:** Dotación Pública (Mirador)  
**Tipología:** Edificación Abierta (Zona Verde con edificación anexa)  
**Uso Característico:** Mirador con edificación anexa Restaurante-Tienda  
**Usos Complementarios:** Almacén, Cocina, Servicios, etc.  
**Superficie:** 2182 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** 200 m<sup>2</sup>  
**Retranqueos:** Según Propuesta Arquitectónica  
**Altura Máxima:** 1 Planta  
**Aparcamiento:** 15 Plazas  
**Cerramiento:** Según Propuesta Arquitectónica

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

El uso de mirador se posibilita en Área de Protección Ambiental 1 del PIOT.  
 La actuación va dirigida a restaurar una zona alterada por vertido de derrubios, restaurando el talud "abierto" vertido en el acantilado.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Restaurar un acantilado creando una infraestructura de mirador-restaurante estratégicamente colocado.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- Se procederá a tratar o restaurar el talud "abierto" mediante aterrazados y/o vegetación.
- Se rematará con murado de piedra el borde del acantilado.
- Se posibilita indistintamente colocar la edificación en la parte superior o bien "enterrada" bajo el mirador.
- Se resolverá el viario de acceso según criterios de la administración correspondiente.
- Se plantará arbolado de porte.
- Precisa Calificación Territorial.

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

- Se adquirirá por compra o expropiación.
- Se posibilita la gestión privada del mismo.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Urbanización del viario-aparcamiento de acceso y peatonal de borde.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

**PLAZOS**

**Calificación Territorial:** 0-5  
**Proyecto de Urbanización Edificación:** 0-8  
**Ejecución del Proyecto Urbanización Edificación:** 0-10

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**  
Finca Don Sixto

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

**Localización:** Finca comprendida entre Círculo de Amistad, cruce Bco. Hondo, la Autopista y el mar  
**Estructura de la Propiedad:** 1 Sola parcela catastral  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Acantilado bien conservado con finca abancalada de interés paisajístico  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Suelo Rústico General  
**Delimitación PIOT:** Protección Ambiental 1 (Laderas)

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Territorial  
**Calificación:** Dotación Pública  
**Tipología:** Edificación Abierta  
**Uso Característico:** Recreativo, Cultural, Social  
**Usos Complementarios:** Restauración, Piscina, Servicios, etc.  
**Superficie:** 18219 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Neta:** 0,300 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** 5466 m<sup>2</sup>  
**Retranqueos:** 5 m a vía y 5 m a linderos  
**Altura Máxima:** 2 Plantas (Se deberá abancalar de forma que no se vean 2 plantas en vertical)  
**Aparcamiento:** 1,5 Plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de Edificabilidad  
**Cerramiento:** Muro de Piedra a borde de cerramiento y a borde de acantilado

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

La actuación localizada en el abancalado existente deberá reproducir dicha estructura. El nivel de impacto dependerá del cuidado que se tenga con el acantilado, debiéndose evitar cualquier alteración del mismo.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

Constituye la misma Unidad Territorial que el Área Urbana del Círculo de Amistad proponiéndose adscribir en Protección Territorial, posibilitándose usos deportivos y recreativos.  
 Dar uso a una finca abancalada abandonada de estratégica localización con grandes vistas al mar, creando una Dotación Pública de interés social.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se creará un peatonal de borde de 6 m de ancho mínimo, que se remata rá con murados de piedra, evitando cualquier tipo de vertido.
- Se reproducirá la estructura de bancales existentes de murados de piedra de forma tal que la arquitectura se integre sin que se sobrepongan en altura las dos plantas permitidas.
- Se acondicionará en paralelo el Viario-Aparcamiento de acceso tratándose el mismo con arbolado de porte.
- Arbolado de porte al interior de la parcela.
- Acometidas infraestructurales enterradas.
- Precisa Calificación Territorial.

### OBTENCIÓN DEL SUELO

- Se adquirirá por compra o expropiación.
- Se posibilita la gestión privada del mismo.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización del viario-aparcamiento de acceso y peatonal de borde.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

### PLAZOS

**Calificación Territorial:** 0-5  
**Proyecto de Urbanización Edificación:** 0-8  
**Ejecución del Proyecto Urbanización Edificación:** 0-10

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**DOTACIÓN ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**  
Finca El Morro

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

**Localización:** Finca comprendida entre Círculo de Amistad, la Autopista y el mar  
**Estructura de la Propiedad:** 2 parcelas catastrales (Hdros. Fernando Ramos y otro)  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Acantilado bien conservado con parte superior alterada  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Suelo Rústico de Protección Paisajística  
 Suelo Rústico General  
**Delimitación PIOT:** Protección Ambiental 1 (Laderas), Protección Ambiental 3 (Costera)

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Territorial, Suelo Rústico de Protección Costera  
**Calificación:** Dotación Pública  
**Tipología:** Edificación Abierta  
**Uso Característico:** Recreativo, Deportivo, Social  
**Usos Complementarios:** Restauración, Almacén, Piscina, Servicios, etc.  
**Superficie:** 9186 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Neta:** 0,300 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** 2756 m<sup>2</sup>  
**Retranqueos:** 5 m a vía y 5 m a linderos  
**Altura Máxima:** 2 Plantas  
**Aparcamiento:** 1,5 Plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de Edificabilidad  
**Cerramiento:** Muro de Piedra a borde de acantilado y resto según Ordenanza Detallada

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

La actuación se concentra en la parte alterada del acantilado. Se deberá prestar especial atención al murado de borde del acantilado a fin de no verter ni alterar el mismo, de ello dependerá el nivel de impacto de la intervención.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

Constituye la misma Unidad Territorial que el Área Urbana del Círculo de Amistad proponiéndose adscribir en Protección Territorial, posibilitándose usos deportivos y recreativos.  
 Dar uso a una finca abandonada y crear una Dotación Pública de proyección social en un entorno de grandes vistas al mar.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Canalización de los barranquillos según criterios del CIAT.
- Adaptación de las terrazas a la topografía del terreno.
- Murados de piedra el borde del acantilado evitando cualquier tipo de vertidos al mismo.
- La arquitectura se adaptará a la topografía del lugar.
- Se acondicionará en paralelo el Vialio-Aparcamiento de acceso tratándose el mismo con arbolado de porte.
- Arbolado de porte en bordes de parcela.
- Acometidas infraestructurales enterradas.
- Precisa Calificación Territorial.

### OBTENCIÓN DEL SUELO

- Se adquirirá por compra o expropiación.
- Se posibilita la gestión privada del mismo.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización del vialio-aparcamiento de acceso y peatonal de borde.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

### PLAZOS

**Calificación Territorial:** 0-5  
**Proyecto de Urbanización Edificación:** 0-8  
**Ejecución del Proyecto Urbanización Edificación:** 0-10

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Alberge Rural Camino de Vence

Noviembre 2006



#### DATOS GENERALES

|   |  |
|---|--|
| <b>Localización:</b>                            | Trasera del Camino de Vence  |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>              | 10 Parcelas Catastrales (Propiedad Única)                          |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>      | Finca abancalada y en cultivo con diversas edificaciones dispersas |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):</b> | Suelo Rústico General  |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                       | Protección Económica 1   |

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Agrícola 2                |
| <b>Calificación:</b>           | Equipamiento Privado (Alberge Rural)                  |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación en Ciudad Jardín Extensiva en Colonia     |
| <b>Uso Característico:</b>     | Alberge Rural en edificaciones dispersas              |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Almacén agrícola, Restauración, etc.                  |
| <b>Superficie:</b>             | 14145 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Edificabilidad Neta:</b>    | 0,150 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 2122 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Retranqueos:</b>            | 5 m a Vía y 5 m a Linderos                            |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta  |
| <b>Aparcamiento:</b>           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad |
| <b>Cerramiento:</b>            | Según proyecto específico                             |

#### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La propuesta reconoce y potencia lo existente. El impacto es poco significativo.

#### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Mantener y potenciar una oferta de turismo rural en la Medianía de Candelaria, manteniendo los bancales y los cultivos existentes, dentro del ámbito del Asentamiento Rural de Vence.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se mantendrá la actividad agrícola y la vegetación existente.
- Todos los murados de borde y los aterrazamientos se ejecutarán en piedra.
- La propiedad cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.
- Se cederá la zona verde colindante con el Camino de Vence.
- El aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela.
- Se presentará Calificación Territorial.

#### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización de la vía de acceso desde el Camino de Vence y acometidas infraestructurales enterradas.

#### PLAZOS

|   |     |
|---|-----|
| <b>Calificación Territorial:</b>                                | 0-2 |
| <b>Convenio Urbanístico:</b>                                    | 0-2 |
| <b>Proyecto Agrícola-Ganadero:</b>                              | 0-5 |
| <b>Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b>               | 0-5 |
| <b>Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b> | 0-8 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO**  
**Alberge Rural Santo Domingo**

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

|   |   |
|---|---|
| <b>Localización:</b>                            | Transversal al C/ de Santo Domingo en los altos de Cuevecitas |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>              | 3 Parcelas Catastrales  |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>      | Suelo abancalado con edificaciones                            |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):</b> | Suelo Rústico General   |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                       | Protección Económica 2  |

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Agrícola 1                |
| <b>Calificación:</b>           | Equipamiento Privado                                  |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación en Ciudad Jardín Extensiva en Colonia     |
| <b>Uso Característico:</b>     | Alberge Rural en edificaciones dispersas              |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Almacén Agrícola, Restauración, etc.                  |
| <b>Superficie:</b>             | 6004 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Edificabilidad Neta:</b>    | 0,150 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                  |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 901 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Retranqueos:</b>            | 5 m a Vía y 5 m a Linderos                            |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta  |
| <b>Aparcamiento:</b>           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad |
| <b>Cerramiento:</b>            | Según Proyecto Específico                             |

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La finca está roturada y con edificaciones, pretendiéndose acondicionar la zona. El impacto es poco significativo.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Mantener y potenciar una oferta de turismo rural en la Medianía de Candelaria manteniendo los cultivos agrícolas. Está en suelo agrícola degradado de poco valor agrológico en el que ya existen varias edificaciones.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Todos los murados de borde y los aterrazamientos se ejecutarán en piedra.
- La propiedad cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.
- El aparcamiento se resolverá en el interior de la parcela.
- Arbolado de porte en bordes.
- Precisa Calificación Territorial.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Urbanización del tramo de vía de acceso hasta el cruce con el C/ El Barrero.
- Acometidas infraestructurales enterradas.

### PLAZOS

|   |     |
|---|-----|
| <b>Calificación Territorial:</b>                                | 0-2 |
| <b>Convenio Urbanístico:</b>                                    | 0-3 |
| <b>Proyecto Agrícola:</b>                                       | 0-5 |
| <b>Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b>               | 0-5 |
| <b>Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b> | 0-8 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO

Finca Agrícola Lomo del Caballo

Noviembre 2006



#### DATOS GENERALES

|   |   |
|---|---|
| <b>Localización:</b>                            | Finca bajo la Ctra. Gral. Del Sur con el límite del T.M. de Arafo |
| <b>Estructura de la Propiedad:</b>              | 1 Parcela Catastral   |
| <b>Estado Actual (Recursos Naturales):</b>      | La finca está remodelándose actualmente                           |
| <b>Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):</b> | Suelo Rústico General   |
| <b>Delimitación PIOT:</b>                       | Protección Territorial  |

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Clasificación de Suelo:</b> | Suelo Rústico de Protección Agrícola 2  |
| <b>Calificación:</b>           | Equipamiento Privado (Parque Agrícola Temático)   |
| <b>Tipología:</b>              | Edificación Abierta (en edificaciones separadas)  |
| <b>Uso Característico:</b>     | Finca Agrícola Temática (Se mantiene la agricultura)  |
| <b>Usos Complementarios:</b>   | Bodega, Restauración, Turismo Rural, Hípica, Almacenes, Vivienda ligada, Centro de Interpretación, etc. |
| <b>Superficie:</b>             | 98160 m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Neta:</b>    | 0,040 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Total:</b>   | 3926 m <sup>2</sup>   |
| <b>Retranqueos:</b>            | 5 m a Vía y 5 m a Linderos  |
| <b>Altura Máxima:</b>          | 1 Planta (Alturas singulares para usos específicos)   |
| <b>Aparcamiento:</b>           | 1 Plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de Edificabilidad   |
| <b>Cerramiento:</b>            | Según Proyecto Específico   |

#### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La finca está siendo roturada. La propuesta tiene impacto poco significativo dado que pretende abancalar y cultivar introduciendo usos acorde con el medio rural.

#### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Dar uso a una finca abandonada creando una oferta temática que revalorice el uso de la zona.

#### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Todos los bancales interiores y el borde del barranco se ejecutarán con murados de piedra.
- La propiedad cederá el 10% del Aprovechamiento Medio, así como el 10% del suelo en zona verde a localizar en colindancia con la Ctra. Gral.
- El aparcamiento se localizará junto al acceso en el interior de la parcela.
- Arbolado de porte en bordes de parcela.
- El conjunto de las edificaciones seguirá las pautas de la arquitectura tradicional.
- Precisa Calificación Territorial.

#### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Todas las acometidas infraestructurales serán enterradas.

#### PLAZOS

|   |      |
|---|------|
| <b>Calificación Territorial:</b>                                | 0-2  |
| <b>Convenio Urbanístico:</b>                                    | 0-2  |
| <b>Proyecto Agrícola-Ganadero:</b>                              | 0-2  |
| <b>Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b>               | 0-5  |
| <b>Ejecución del Proyecto de Instalaciones y Edificaciones:</b> | 0-10 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**PE Plan Especial**  
**Parque Periurbano de Pasacola**

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

**Localización:** Bajo el camino de Candelaria, entre el Bco. de Los Porqueros y el Bco. del F  
**Estructura de la Propiedad** Existen unas 36 Parcelas Catastrales  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Zona agrícola tradicional abancalada y abandonada, desde años invadida por la vegetación, con algunas edificaciones en ruina  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Suelo Rústico General  
**Delimitación PIOT** Protección Ambiental 1, Ladera

### CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

Se trataría de crear un Parque Periurbano a la manera de un "Parque Rural Temático" recuperando bancales y las edificaciones tradicionales para recrear la historia agrícola del municipio, ligando Camino de Candelaria dado que es entorno del BIC incoe

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Clasificación de Suelo</b> | Suelo Rústico de Protección Cultural  |
| <b>Calificación de Suelo</b>  | Equipamiento Estructurante  |
| <b>Uso Característico</b>     | Parque Rural Temático   |
| <b>Usos Complementarios</b>   | Talleres Artesanales, Centro de Interpretación, pequeño Restaurante, Tíe Bodega Tradicional |
| <b>Superficie:</b>            | 31740 m <sup>2</sup>  |
| <b>Edificabilidad Total</b>   | 1000 m <sup>2</sup>   |
| <b>Altura Máxima</b>          | 1 Planta en edificaciones tradicionales dispersas   |
| <b>Aparcamiento</b>           | 50 Plazas   |

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La actuación pretende recuperar y potenciar una finca tradicional. El impacto se considera significativo

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Recuperar una finca tradicional de interés cultural y paisajístico creando una oferta temática para el Municipio.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORA

- Se recuperará la estructura de bancales, los caminos y el sistema de riego existente
- Se recuperarán las edificaciones tradicionales existentes
- Las nuevas edificaciones a introducir seguirán las pautas de la arquitectura tradicional de la zona
- Se recuperará en la zona el conjunto de los cultivos agrícolas tradicionales del Municipio
- El aparcamiento se situará junto al acceso entre vegetación de protección
- El arbolado a introducir serán especies canarias (Drago, Palmera, Mocán, etc)
- Se mejorará el viario de accesos

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Si bien se posibilita el acceso rodado para viabilizar la recuperación de la zona debe integrarse en el diseño del Camino tradicional de Candelaria que es BIC
- Acometidas infraestructurales soterradas

### OBTENCIÓN DEL SUELO

Por compra o expropiación.  
Se posibilita la Gestión Privada.

### SISTEMA DE EJECUCIÓN

Público por Cooperación. Precisa desarrollo de Plan Especial que podrá desarrollarse independiente del del Camino de Candelaria

### PLAZOS

|  |      |
|--|------|
| <b>Plan Especial</b>                           | 0-5  |
| <b>Convenio Urbanístico:</b>                   | 0-5  |
| <b>Proyecto de Urbanización del Parque</b>     | 0-10 |
| <b>Ejecución de la Urbanización del Parque</b> | 0-15 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

PE Plan Especial

Parque Periurbano de La Vera de Igueste

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

**Localización:** Vera de Igueste bajo el Camino de Candelaria  
**Estructura de la Propiedad:** Existen unas 40 Parcelas Catastrales  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Zona abancalada en gran parte abandonada  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Suelo Rústico General y Suelo Rústico Protección Agrícola  
**Delimitación PIOT:** Protección Ambiental 1, Laderas

### CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

Parque Periurbano que deberá mantener la estructura de bancales en cultivo si bien con usos de carácter recreativo, posibilitándose la creación de un mirador dadas las excelentes vistas de la zona.

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**Clasificación de Suelo:** Suelo Rústico de Protección Paisajística  
**Calificación de Suelo:** Parque Periurbano  
**Uso Característico:** Zona Verde con Dotaciones  
**Usos Complementarios:** Centro de Interpretación, Deportes al aire libre, pequeño Restaurante y usos de servicio  
**Superficie:** 62940 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** 600 m<sup>2</sup>  
**Altura Máxima:** 1 Planta (en una única edificación en "bancal" encajado)  
**Aparcamiento:** 50 Plazas

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- La actuación pretende recuperar una zona abancalada sin uso, introduciendo una serie de usos de pequeña intensidad y bajo impacto.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Crear una oferta recreativa recuperando a la par una zona agrícola abandonada.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Se recuperará la estructura de bancales existentes.
- Se posibilitará la creación de dos pequeños miradores en el borde oeste a lo largo de la tajera existente.
- Se recuperarán los cultivos tradicionales (huertas pedagógicas).
- Se reforzará la estructura de caminos para posibilitar el recorrido completo de la zona.
- El aparcamiento se situará tras el Camino de Candelaria.
- La edificación a introducir se localizará adosada al Camino de Candelaria como un bancal de piedra encajado.
- Se posibilita habilitar superficies para la práctica de deportes al aire libre.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- La urbanización de la pista existente debe recuperar la "traza" del Camino de Candelaria que es BIC.
- Acometidas infraestructurales soterradas.

### OBTENCIÓN DEL SUELO

Por compra o expropiación.  
 Se posibilita la Gestión Privada.

### SISTEMA DE EJECUCIÓN

Público. Precisa desarrollo de Plan Especial que podrá desarrollarse independientemente del del Camino de Candelaria

### PLAZOS

**Plan Especial:** 0-5  
**Convenio Urbanístico:** 0-5  
**Proyecto de Urbanización del Parque:** 0-10  
**Ejecución de la Urbanización del Parque:** 0-15

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

PE Plan Especial  
Parque Los Brezos

Noviembre 2006

**DATOS GENERALES**

|  |   |
|--|---|
| Localización:                            | Parte alta de Araya   |
| Estructura de la Propiedad:              | Unas 18 Parcelas Catastrales (Parte es Municipal)   |
| Estado Actual (Recursos Naturales):      | Suelo de medianía alta en parte invadido por pinar, con unas instalaciones municipales (edificación, fogones, etc.) |
| Situación Urbanística Vigente (NNSS 87): | Suelo Rústico General   |
| Delimitación PIOT:                       | Protección Ambiental 2, Bosques Consolidados  |

**CARACTER DE LA INTERVENCIÓN**

Se trata de crear un Parque Periurbano de carácter recreativo vinculado al disfrute del monte.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Clasificación de Suelo: | Suelo Rústico de Protección Agrícola Tradicional   |
| Calificación de Suelo:  | Parque Periurbano                                  |
| Uso Característico:     | Zona Verde con Dotaciones                          |
| Usos Complementarios:   | Restauración, Bar, Fogones, Zonas deportivas, etc. |
| Superficie:             | 50160 m <sup>2</sup>                               |
| Edificabilidad Total:   | 1000 m <sup>2</sup>                                |
| Altura Máxima:          | 1 Planta (en edificaciones dispersas)              |
| Aparcamiento:           | 100 Plazas   |

**DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- La actuación partiendo del reconocimiento del interés natural del lugar pretende introducir una serie de pequeños usos de bajo impacto.

**JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN**

- Potenciar una oferta recreativa ligada al disfrute del monte.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS**

- Mantenimiento estricto y potenciación del pinar existente.
- Energía eléctrica por placas fotovoltaicas y complemento de grupo autónomo.
- Superficies abancaladas con murados de piedra.
- Abastecimiento de agua enterrada.
- Definición de red de caminos.
- Se posibilita habilitar superficies para la práctica de deportes al aire libre.

**COMPROMISOS URBANIZACIÓN**

- Mejora de la pista asfaltada de acceso.

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

Por compra o expropiación.  
Se posibilita la Gestión Privada.

**SISTEMA DE EJECUCIÓN**

Público (Compra de Suelo). Precisa desarrollo de Plan Especial.

**PLAZOS**

|  |      |
|--|------|
| Plan Especial:   | 0-3  |
| Proyecto de Urbanización del Parque y Edificaciones:   | 0-5  |
| Ejecución de la Urbanización y Edificación del Parque: | 0-10 |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

PE Plan Especial  
Parque Urbano Bco. de Tapia

Noviembre 2006



### DATOS GENERALES

**Localización:** Bco. entre vía de servicio del Polígono, Samarines y el Casco de Candelaria  
**Estructura de la Propiedad:** 1 Propiedad (Familia Urzáiz)  
**Estado Actual (Recursos Naturales):** Bco. en parte bien conservado con vertidos de desmontes delimitado por el Casco de Candelaria  
**Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):** Zona Verde en Suelo Urbano  
**Delimitación PIOT:** Área Urbana

### CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN

Manteniendo y potenciando el "escenario natural" se trataría de localizar una serie de usos dotacionales en el parque urbano temático, recreando los usos y costumbres tradicionales ligados al Museo del Antiguo Ayuntamiento, eliminando los vertidos existentes.

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**Clasificación de Suelo:** Suelo Urbano Consolidado  
**Calificación de Suelo:** Zona Verde (Parque y Plaza)  
**Uso Característico:** Parque Urbano Temático  
**Usos Complementarios:** Auditorio al aire libre, Mirador con restaurante, Pequeños usos culturales  
**Superficie:** 24040 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad Total:** A precisar por el Plan Especial según usos  
**Aparcamiento:** A lo largo del viario inferior de acceso y en la zona colindante al mirador

### DIAGNOSIS Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

- Barranco de interés natural e histórico con problemas de vertidos en bordes. La actuación plantea su recuperación dándole un uso. El impacto se considera poco significativo. Es preciso mantener y potenciar la Hemicycla Plicaria.

### JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

- Recuperar el barranco complementando la oferta cultural del Casco de Candelaria ligado al Museo del Antiguo Ayuntamiento.

### CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- En el mirador-plaza superior se podrá localizar un restaurante encajado cuya fachada vista se rematará con murados de piedra.
- Se dispondrá junto a la vía de acceso superior un aparcamiento en batería.
- Se conectará con senderos la zona del mirador con el cauce del barranco y la zona verde de Samarines.
- Se dispondrá un auditorio al aire libre al fondo del cauce que se integrará con el paisaje basáltico del lugar, ejecutándose el graderío en piedra basáltica.
- En el inicio inferior del cauce se recreará la vida del aborigen guanche, posibilitándose introducir en "cuevas" varios núcleos artesanos.
- Se dotará el cauce de algún tipo de "curso de agua" en circuito cerrado al objeto de recrear un cauce natural.
- Se rematarán las traseras de las edificaciones existentes.
- El centro de información y la tienda estará localizada en el Museo del Antiguo Ayuntamiento a cuyo fin los contenidos propios del Museo estarán ligados al del Parque.
- Se propiciará la conexión bajo el "ojo" del cauce con la plazoleta del Museo del Antiguo Ayuntamiento al

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**PE Plan Especial**  
Parque Urbano Bco. de Tapia

Noviembre 2006



objeto de propiciar una mejor relación entre las partes.

- Dentro del marco del Plan Especial se desarrollará un programa específico para el mantenimiento y potenciación de la Hemicycla Plicaria.
- Se integrará en el diseño del Parque el "grabado" existente dado que BIC por Ley.
- Todo el viario del entorno, nueva vía de conexión con Samarines, borde de Samarines y vía del colegio se rematarán con murados de piedra.
- Se sacarán todos los vertidos recuperándose el paisaje y la comunidad vegetal original.
- Se rematarán y mejorarán las traseras de las edificaciones de Santa Ana.
- La iluminación a introducir en el cauce se integrará de forma "camuflada" en el lugar para potenciar la escenografía basáltica.
- Se dispondrá un cerramiento inferior a la altura de la vía de acceso para controlar el lugar.

### COMPROMISOS URBANIZACIÓN

- Acometidas infraestructurales soterradas.
- Urbanización de la vía superior de acceso al mirador.
- El Sector de Samarines ejecutará la vía de acceso inferior a la del polígono y la plazoleta de borde.

### SISTEMA DE EJECUCIÓN

Público.

- El suelo propiedad de la familia Urzáiz se obtiene por cesión gratuita en el Convenio Urbanístico del Sector Urbanizable de Iserce 4 (Es posible vía convenio adelantar dicha cesión).
- La gestión podrá ser privada.

### PLAZOS

|   |     |
|---|-----|
| <b>Plan Especial:</b>   | 0-3 |
| <b>Convenio Urbanístico:</b>                                  | 0-3 |
| <b>Proyecto de Urbanización y Edificación del Parque:</b>     | 0-5 |
| <b>Ejecución de la Urbanización y Edificación del Parque:</b> | 0-8 |

### 10.2.3.6.

#### **EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS. EL PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS. LA GALERÍA INSULAR DE SERVICIOS.**

Está constituido por el conjunto de redes infraestructurales del Municipio que dan soporte al desarrollo urbanístico, y que son las siguientes redes:

- La Red de Saneamiento y Depuración
- La Red de Abastecimiento y sus Depósitos de Reserva
- La Red Eléctrica (Alta, Media y Baja Tensión)
- La Red Telefónica y TV por cable
- La Galería Insular de Servicios.

En todas ellas tendrán el carácter de insular, comarcal o local según el nivel de funcionamiento de cada elemento dentro del sistema y se constituirán en Sistema General de forma análoga al Viario General.

Aparecen reflejados en los Planos de Ordenación Estructural del Plan General.

El **Plan Director de Infraestructuras** se define como el documento marco en el que se ordenan la globalidad de las redes y servicios necesarios para la urbanización del municipio y que servirán para el desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos, así como los Asentamiento Rurales.

Debido a la descoordinación de las diferentes zonas del municipio y entre el conjunto de las redes infraestructurales, al objeto de asegurar un correcto desarrollo del conjunto de los Sectores Urbanos y Urbanizables, deberá redactarse promovido por el Ayuntamiento, un Plan Director de Infraestructuras, entre cuyos cometidos deberán plasmarse los siguientes:

- a. Asegurar un correcto dimensionamiento de las redes de carácter general que conectan unos sectores con otros.
- b. Asegurar las correspondientes acometidas a las redes supramunicipales o comarcales al objeto de que se disponga de abastecimiento o vertido para cada una de las redes (viaria, saneamiento, pluviales, abastecimiento, electricidad, alumbrado, riego, telefonía, etc.)
- c. Uniformizar los acabados y los materiales del conjunto de las urbanizaciones de los sectores urbanos y urbanizables de cara a facilitar su mantenimiento por parte del Ayuntamiento.

Si bien el **Plan Director de Infraestructuras** debería ejecutarse como un documento unitario que resolviera de forma conjunta todas las redes, por cuestiones de oportunidad, conveniencia o financiación, este podrá ejecutarse por conjunto de redes similares o por zonas territoriales, siempre que se garantice la correcta coordinación con los demás. Así, con carácter de obligatoriedad, se elaborará un **Plan Especial de Determinación de las Necesidades Vinculadas al Ciclo del Agua** en el marco municipal, que deberá contar con un informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular. Dicho plan deberá estar redactado y aprobado definitivamente 2 años después de la publicación del Texto Refundido.

Con carácter complementario y para actuaciones singulares o problemas de indefinición de urbanización no contemplados, el Ayuntamiento podrá exigir cualquier estudio o normativa complementaria que aborde dicha problemática.

Mención especial merece como Sistema General de carácter insular, **la Galería Insular de Servicios.**

Desde la Central Térmica de Las Caletillas salen hacia el Norte y el Sur, unas 7 redes de Media y Baja Tensión que atraviesan toda la geografía municipal, constituyendo el impacto ambiental y paisajístico de mayor relevancia del Municipio.

El PGO de Candelaria en aplicación de los criterios de las Directrices, apuesta porque a medio – largo plazo se soterran todas las líneas aéreas eléctricas a cuyo fin se establece disponer entre la línea del Ferrocarril del Sur y la Autopista del Sur TF – 1 una Galería Insular de Servicios en todo el recorrido del Municipio, que pueda llegar a constituir una red insular, prolongándose en todos los municipios contiguos.

Se incluiría como elemento estructural dentro del Plan Especial de Medidas Correctoras, estableciéndose sus fases, plazos y estimación presupuestaria.

**10.2.3.7.****ORDENACIÓN DEL LITORAL E INFRAESTRUCTURAS MARÍTIMAS**

Sujeto al desarrollo de un Plan Especial de Ordenación del Litoral, el presente Plan General recoge la propuesta de Ordenación del PEOL en tramitación, en base a la definición de 20 Tramos Costeros Homogéneos, donde se definen en detalle sus condiciones urbanísticas y los tipos de intervención con sus criterios específicos (ver Cuadro anexo).

- Tramo 1. Playa La Viuda.
- Tramo 2. Cantil de la Viuda.
- Tramo 3. Samarines
- Tramo 4. Plaza de Candelaria y Paseo San Blas
- Tramo 5. Calle de la Arena
- Tramo 6. Puerto de Candelaria.
- Tramo 7. Pozo de la Virgen.
- Tramo 8. La Hornilla.
- Tramo 9. La Galera.
- Tramo 10. Cantil de Punta Larga.
- Tramo 11. Playa de Punta Larga.
- Tramo 12. Cantil de Punta del Rey.
- Tramo 13. Frente de Caletillas.
- Tramo 14. Las Caletillas – Cho Vito.
- Tramo 15. Unelco.
- Tramo 16. Bajo La Cuesta.
- Tramo 17. Acantilados del Morro.
- Tramo 18. Acantilados Círculo de Amistad XII de Enero.
- Tramo 19. Montaña Bermeja.
- Tramo 20. Finca Ucelay

Asimismo en la Normativa Estructural del PEOL se definen un conjunto de 13 tipos de intervención con sus criterios y condiciones específicas de intervención:

1. Accesos al Mar.
2. Charco de Pleamar.
3. Mirador Litoral.
4. Plaza Litoral.
5. Sendero Litoral.
6. Paseo Marítimo.
7. Acondicionamiento de Fachadas.
8. Restauración Litoral.
9. Dotación Litoral
10. Acondicionamiento de Playa.
11. Construcción Embarcadero.
12. Acondicionamiento Refugio Pesquero.
13. Puerto Deportivo

## TRAMO 1.- PLAYA LA VIUDA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo comprende el frente urbano de la Playa de La Viuda desde la Punta de Lima hasta la Punta de La Viuda.
- El núcleo de la Viuda tiene más de 250 parcelas catastrales en Régimen de Comunidad de Bienes.
- Actualmente es un núcleo popular de cuevas alterado por edificaciones con invasión del dominio y la servidumbre de protección de costas.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano sometido a PERI.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado sometido a OPO al objeto de completar su urbanización.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- En el frente de la Playa de La Viuda la actuación va dirigida a liberar el dominio público y la servidumbre de protección, acondicionando con pequeñas obras de paseo y charcos, acondicionando la playa.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Las edificaciones en dominio público y servidumbre de protección del primer frente costero quedan fuera de ordenación.
- Dicho frente queda calificado de espacio libre y viario de acceso.
- El núcleo se desarrolla en Edificación Cerrada de 2 plantas y Edificación en Cueva.
- Se incluye el ámbito de La Viuda en el Catálogo Municipal como Sitio de Interés Etnográfico.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se deberá recuperar el dominio afectado por ocupaciones de edificaciones.
- Se posibilita dique de defensa de pequeña escala y/o charco de pleamar en la Punta de Lima para apoyo de playa.
- En el frente litoral se posibilita resolver y acondicionar los accesos a la playa.
- Se posibilitan sendos charcos de pleamar en la Baja y el Caletón de Agua Dulce.
- Se está redactando un Proyecto de "Regeneración de Playa" por parte de Costas.
- Las obras seguirán los criterios para los diferentes tipos de intervención definidas en la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- En el frente de la Viuda se acondicionará el viario rodado de acceso, tendiéndose a la mayor peatonización posible.
- Las obras seguirán los criterios para los diferentes tipos de intervención definidos en la Normativa Estructural.

## TRAMO 2.- CANTIL DE LA VIUDA.

## ▪ DATOS GENERALES

- Comprende el tramo entre la Punta de la Playa de La Viuda y el Barranco de Samarines.
- Todo el cantil es propiedad de la Junta de Compensación del Polígono de Güímar.
- Actualmente, junto al cantil de Samarines, constituye el espacio costero de mayor interés de Candelaria, con una comunidad de Tabaibal en buen estado de conservación.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Rústico de Protección Paisajística Integral.
- El PIOT lo delimita como Área de Protección Ambiental 3 (Costera).
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Rústico de Protección Litoral.

## ▪ OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.

- Se protege la integridad del cantil costero por su interés natural posibilitándose obras de restauración en el borde del Polígono Industrial y el acondicionamiento del sendero litoral.

## ▪ ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.

- Se califica la vereda existente como Sendero Litoral.
- El talud de encuentro con el polígono se califica como Espacio Libre.

## ▪ ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.

- Se prohíbe cualquier actuación en el cantil costero, sólo operaciones de restauración.

## ▪ ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.

- Se posibilita el acondicionamiento del sendero litoral así como restaurar el borde de encuentro con el Polígono Industrial y operaciones de restauración.
- Las obras seguirán los criterios para los diferentes tipos de intervención definidos en la Normativa Estructural.

## TRAMO 3.- SAMARINES.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo comprende el frente costero entre el Barranco de Samarines y la Cueva de San Blas.
- El sector de Samarines consta de unas 40 parcelas catastrales
- Actualmente el Sector de Samarines constituye el tramo costero de mayor interés natural de Candelaria, con una interesante comunidad de Tabaibal, con partes abancaladas y abandonadas, estando presente la Hemycicla plicaria, molusco terrestre en peligro de extinción.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Apto para Urbanizar y Suelo Rústico de Protección Paisajística Integral.
- El PIOT lo delimita en Área Urbana y Protección Ambiental 3 (Costera).
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Sectorizado y Ordenado y Suelo de Protección Litoral.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- Mantener en estado natural el acantilado costero creando un gran parque urbano, concentrando la edificabilidad en la parte trasera del sector, disponiendo una gran dotación pública en el frente litoral transformado.
- El Parque Urbano mantendrá su carácter "natural" permitiéndose actuaciones blandas en las zonas transformadas.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Junto a la Guardia Civil se califica una gran parcela Dotacional en Edificación Abierta con 2 plantas de altura con Uso diverso: deportivo, social, ocio, restauración, recreativo, etc.
- El sendero de Samarines se califica de sendero litoral.
- El Parque se califica como Parque Urbano.
- La edificabilidad residencial se concentra en 9 grandes manzanas de Edificación Cerrada con 4 plantas de altura y sección retranqueada 3 metros por plantas, con jardín delantero.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- En el dominio público sólo se permiten operaciones de restauración y pequeños accesos.
- Las obras seguirán los criterios para los diferentes tipos de intervención definidos en la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Tanto en los 100 m de la Servidumbre de Protección como en el resto del Parque se mantendrá el carácter "natural" de la zona, bajo los siguientes criterios:
  - Se mantendrá la comunidad de tabaibal existente principalmente la del acantilado y los barrancos.
  - Se recuperará el sendero histórico de Samarines posibilitándose la localización de pequeños miradores.
  - Se actuará preferentemente en las zonas alteradas o abancaladas, posibilitándose usos de ocio, deportivos o recreativos, etc., sin construcciones.
  - Se desarrollará un programa específico para el mantenimiento de la Hemycicla plicaria y el mantenimiento de los dos yacimientos arqueológicos existentes (canaleta y grabado) que son BIC por Ley.
- Las obras seguirán los criterios para los diferentes tipos de intervención definidos en la Normativa Estructural.

## TRAMO 4.- PLAYA DE CANDELARIA Y PASEO SAN BLAS.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo comprende el frente costero entre la Punta de San Blas y el inicio de la Calle de la Arena.
- Actualmente constituye uno de los espacios costeros de mayor relevancia histórica de Tenerife, manteniéndose el acantilado al fondo de la Basílica de Candelaria. La playa está separada por un muro del paseo superior.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano (Toda la zona es entorno del BIC de la Basílica de Candelaria).
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- Manteniéndose la actual ocupación, la actuación va dirigida a mejorar los acabados de la obra existente dado el interés histórico y turístico de la zona.
- Las obras seguirán los criterios de intervención sobre playas definidas en la Normativa Estructural.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica como Paseo Litoral el Paseo de San Blas.
- La Plaza de La Basílica es Zona Verde, posibilitándose 1 planta de aparcamiento subterráneo.
- Toda la zona está dentro del entorno del BIC del Santuario de La Virgen de Candelaria, con categoría de Monumento.
- Se incluyen dentro del Catálogo Municipal de Protección la Ermita de San Blas, el Antiguo Ayuntamiento (Protección Integral) y el conjunto escultórico de Los Guanches.
- Se incluyen en la Carta Arqueológica Municipal el conjunto de la Cueva de Los Camellos y las Cuevas de Achbinicó.
- Se califica de Dotación Pública la Cueva de Los Camellos, la Ermita de San Blas las tres parcelas privadas colindantes al Convento, el Convento de Los Dominicos, la Basílica de Candelaria y el Antiguo Ayuntamiento.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita únicamente escollera sumergida para mejorar la sección de la playa, dada la relevancia histórica de la zona.
- Las obras seguirán los criterios de intervención sobre playas definidas en la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- El Paseo Marítimo acondicionará el frente desde la Cueva de Los Camellos a la esquina de la c/ La Arena, recuperándose el arranque del sendero de Samarines.
- El Proyecto de la Remodelación de la Plaza de La Basílica posibilitará una planta de Aparcamiento Subterráneo y podrá ejecutarse independientemente del paseo.
- Se posibilita la creación de un Mirador en la parte alta del Risco.
- Existe un Proyecto de Ejecución del Frente del Paseo de San Blas, incluido dentro del Convenio de Actuaciones en Costas promovido por el Cabildo pero sin financiación.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de los diferentes tipos de intervención definidos en la Normativa Estructural.

## TRAMO 5.- CALLE DE LA ARENA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo comprende el frente urbano entre la esquina de la Plaza de Candelaria y el frente del Nuevo Ayuntamiento.
- El núcleo de la Calle de La Arena está constituido por una Manzana con 13 parcelas catastrales y otra Manzana con 12 parcelas catastrales.
- Actualmente está formado por 2 Manzanas urbanas cerradas que ocupan la Servidumbre de Protección de Costas al borde del dominio público, con altura entre 1 y 5 plantas.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con Edificación Cerrada de 3 plantas de altura, liberando los 6 m. de tránsito.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado en Edificación Cerrada sometido a Plan Especial.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- Va dirigido a rescatar la servidumbre de tránsito ocupada por las dos manzanas de la calle de la Arena y mejorar la fachada al mar.
- En paralelo se posibilita el Acondicionamiento de La Playa de Candelaria con dique de apoyo superior y escollera sumergida.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica como Paseo Marítimo los 6 m. de la Servidumbre de Tránsito.
- Se propone calificar las 2 manzanas en Edificación Cerrada Residencial con 2 plantas de altura, la planta alta retranqueada 3 m del frente del mar.
- Dado que la segunda manzana tiene mayor dificultad para adaptarse a la sección propuesta, se propone para su toma en consideración por la Dirección General de Costas el poder consolidar los 6m de la servidumbre de tránsito por el frente de la planta baja comercial, o bien con carácter provisional establecer un "paseo volado" de 3m dentro del dominio público.
- Se deberá redactar un Plan Especial.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita el Acondicionamiento de La Playa de Candelaria con dique de apoyo superior y escollera sumergida, con los criterios de intervención definidos en La Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Recuperación de los 6m de la Servidumbre de Tránsito por cesión directa de cada una de las parcelas.
- Murado de piedra basáltica en el frente de la playa.
- En paralelo al renovarse la edificación se mejorará la fachada al mar.

## TRAMO 6.- PUERTO DE CANDELARIA.

## ▪ DATOS GENERALES

- Este tramo está comprendido entre la calle de La Arena y el arranque del Refugio Pesquero de Candelaria.
- El Puerto de Candelaria es un tramo costero público con ocupaciones del dominio público, si bien es competencia de Puertos Menores (COP)
- Actualmente es un tramo heterogéneo con ocupaciones diversas: aparcamiento en superficie, pequeña playa artificial, parque urbano, playita, plazoleta y Refugio Pesquero con Varadero.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con frente en Edificación Cerrada.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

## ▪ OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN:

- La actuación va dirigida a mejorar y unificar la fachada marítima de este tramo costero donde se localiza el Nuevo Ayuntamiento, creando un aparcamiento subterráneo y un parque urbano en superficie, mejorando, ampliando y ordenando las instalaciones del Refugio Pesquero, dándole carácter multifuncional.

## ▪ ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.

- Se califica de Parque Urbano toda la explanada del tramo costero entre la playa de Candelaria y la playita del Refugio Pesquero, eliminándose la Playita de La Noria.
- Se posibilita localizar bajo el Parque Urbano una planta de aparcamiento en el ámbito del Refugio Pesquero.
- Se posibilita la localización en el Parque Urbano de una superficie de 300 m<sup>2</sup> de Dotación Pública en 1 pieza para la instalación de usos de bar, cafetería, comercial, etc. en 1 planta de altura.
- Se mantiene la playita del Refugio Pesquero como Espacio Libre de Playa por su interés histórico y social.
- Se califica como Infraestructura Portuaria, proponiéndose su ampliación, de las instalaciones del Refugio Pesquero, posibilitándose usos pesqueros, deportivos y turísticos.
- Se califica como Equipamiento Privado y Dotación Pública y Plaza las edificaciones existentes en la zona de La Batería.

## ▪ ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.

- Creación de un parque urbano - aparcamiento subterráneo en todo el frente costero, del Refugio Pesquero con dotación de 1 planta ligada al parque.
- Ampliación y mejora del Refugio Pesquero, tanto del ancho del muelle, dique Sur de defensa, como de la superficie del Varadero, ordenando las embarcaciones mediante sistema de pantalanés.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de los diferentes tipos de actuación definidos en la Normativa Estructural.

## ▪ ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.

- Mejora y Acondicionamiento de la Plaza y la Dotación de la Batería (Usos sociales o pesqueros).
- Las obras seguirán los criterios de intervención de los diferentes tipos de actuación definidos en la Normativa Estructural.

## TRAMO 7.- POZO DE LA VIRGEN.

▪ **DATOS GENERALES**

- Tramo comprendido entre el Refugio Pesquero de Candelaria y la desembocadura del Barranco de Aroba.
- Es de propiedad pública en gran parte, existen 2 edificaciones en Ciudad Jardín dentro del ámbito de la playa.
- Actualmente es una zona de playa apoyada por un "relleno" de material con 2 edificaciones en Ciudad Jardín.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con playa calificada en Zona Verde.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado con playa calificada en Espacio Libre.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a acondicionar la playa del Pozo de La Virgen con paseo litoral, eliminando las dos edificaciones existentes.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica el paseo litoral.
- Se califica la playa como Espacio Libre.
- Se califica la obra marítima como Infraestructura Marítima.
- Las 2 edificaciones de la playa quedan fuera de ordenación sujetas a expropiación.
- El Pozo de la Virgen y el entorno de la plaza están declarados como BIC.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se propone acondicionar la playa con espigones "rígidos" de piedra a la manera de los muelles históricos, el principal al borde del Bco. de Aroba y el otro en prolongación al del Refugio Pesquero de Candelaria.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de las actuaciones de Costas de la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se crea un paseo marítimo al borde la c/ Piscina de al menos 6m de ancho con arbolado de porte, que se prolonga por la trasera del arranque del Refugio Pesquero.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de Paseos Litorales de la Normativa Estructural.

## TRAMO 8.- LA HORNILLA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo está comprendido entre la desembocadura del Barranco de Aroba y la Punta de la Hornilla.
- La Plaza de La Hornilla es propiedad municipal
- Actualmente comprende la desembocadura del Barranco de Aroba, La Piscina Municipal y la Playa de la Hornilla, obras ejecutadas hace algunos años por "Tenerife y el Mar".
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con Dotación Pública y Zona Verde.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado con Dotación Pública y Zona Verde.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a mejorar y acondicionar la Piscina Municipal y la plaza de La Hornilla, posibilitándose la ampliación del solarium y la canalización del cauce público, de forma que se conecte con la playa del Pozo de La Virgen.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- La Piscina Municipal está calificada en Dotación Pública con uso social y recreativo con 2 y 3 plantas de altura y 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad, así como su ampliación.
- La Plaza de La Hornilla está calificada de Zona Verde como Plaza y la Playita de Espacio Libre.
- La edificación "redonda" de la Punta de La Hornilla queda fuera de ordenación por estar en dominio público.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Las Obras de Acondicionamiento de la Piscina y la Playa de la Hornilla fueron ejecutadas recientemente dentro del Programa Tenerife y el Mar.
- Se propone ampliar la zona de solarium de la piscina hacia el mar y hacia el Bco., de Aroba, canalizando inferiormente el cauce público conectándolo con el dique superior de la Playa del Pozo de La Virgen. Se incluirá en dicha obra el aparcamiento situado sobre la c/ Piscina.
- Se seguirán las mismas pautas de diseño y el mismo tratamiento de materiales que en las obras ejecutadas.

## TRAMO 9.- LA GALERA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo se encuentra comprendido entre la Punta de La Hornilla y el cantil de La Galera.
- Comprende 16 parcelas catastrales, ocupando el Puerto Deportivo el frente en Dominio Público.
- Actualmente es una Costa Acantilada privatizada ocupada al frente por el Puerto Deportivo La Galera.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano en Ciudad Jardín y Edificación Abierta.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado en Ciudad Jardín y Edificación Abierta con Infraestructura Portuaria.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación en este tramo es bien limitada por cuanto la edificación privatiza hasta el borde del dominio público y el frente costero está ocupado por el Puerto Deportivo La Galera en fase de construcción con concesión.
- La actuación va dirigida a recuperar los 6 m. de la servidumbre de tránsito privatizada.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- El frente del cantil está calificado en Edificación en Ciudad Jardín Extensiva y dos parcelas en Edificación Abierta con 8 plantas de altura.
- Es preciso liberar los 6m de servidumbre de Tránsito de Costas.
- El Puerto Deportivo está calificado como Infraestructura Portuaria y tiene Concesión de Costas.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- El Puerto Deportivo está finalizando las obras de su ampliación. En el encuentro con el cantil de Punta Larga se deberá facilitar entre ambos tramos el tránsito litoral.
- Las obras y sus instalaciones en tierra tienen concesión de Costas.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de puertos deportivos definidos en la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Recuperación de la Servidumbre de Tránsito por el borde del cantil privatizada por las edificaciones en Ciudad Jardín. Ocupan puntualmente parte del dominio público que deberá liberar la referida actuación. Dichas edificaciones quedan fuera de Ordenación.

## TRAMO 10.- CANTIL DE PUNTA LARGA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo está comprendido entre el Puerto de La Galera y el inicio de la Playa de Punta Larga.
- Existen 10 parcelas catastrales urbanas que ocupan la Servidumbre de protección y parte del dominio público.
- Actualmente es un cantil basáltico con problemas de vertidos con frente de edificaciones en Ciudad Jardín.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con frente en Edificación en Ciudad Jardín.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado en Ciudad Jardín con obligación de liberar el dominio y la Servidumbre de Tránsito.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a recuperar el tránsito litoral, posibilitándose a la par dique de apoyo de playa, manteniendo el cantil costero en el diseño de la playa.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se mantiene la calificación del Suelo de las viviendas del frente en Ciudad Jardín Extensiva.
- Se recuperan los 6 m de Tránsito Litoral.
- Se califica la playa de Espacio Libre y los diques de Infraestructura Marítima.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita crear dique de apoyo para acondicionamiento de playa.
- Con carácter alternativo se posibilita el tránsito litoral dentro del dominio público por el borde del cantil.
- Las obras seguirán los criterios de intervención definidos para acondicionamiento de playas en la Normativa Estructural.
- Existe un proyecto de playa promovido por la Dirección General de Costas.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se procederá a recuperar el tránsito litoral privatizado por las edificaciones, conectándolo con el tramo de La Galera. Dichas edificaciones quedan fuera de Ordenación en la parte que ocupan de dominio y servidumbre de tránsito.

## TRAMO 11.- PLAYA DE PUNTA LARGA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo está comprendido entre el Cantil de Punta Larga y la Punta del Mondongo junto al Hotel Tenerife Tour.
- Toda la zona es dominio público o propiedad municipal.
- Actualmente es una playa abierta de callaos de 1.200 ml, donde desembocan 2 barrancos, con relleno en su parte central donde existe una zona de baño.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con fachada en Edificación Abierta Residencial.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado con fachada en Edificación Abierta Residencial.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación pretende acondicionar la playa creando varias zonas de baño, introduciendo usos deportivos y dotacionales, acondicionando en paralelo el paseo superior en continuidad al paseo remodelado.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califican los dos paseos litorales como Zona Verde de Paseo.
- Se califica la playa de Espacio Libre.
- Las zonas de los setos de la playa se califican como Zona Verde con usos deportivos compatibles.
- Se califican los diques de apoyo como infraestructura marítima.
- Se califica como Dotacional público con uso de bar - cafetería, vestuarios, etc. una parcela de 700 m<sup>2</sup> de 1 planta en la parte central de la playa, de forma tal que su cubierta sea extensión del paseo.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- En continuidad al acondicionamiento del tramo de playa del cantil de Punta Larga, se pretende acometer el acondicionamiento de la playa por tramos al objeto de crear zonas de baño diferenciadas, con obra marítima más cercana a la costa, posibilitándose la creación de charcos de pleamar.
- En la parte seca de la playa de mayor ancho se permite localizar usos deportivos, así como una dotación ligada al litoral en la parte central.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de la Normativa Estructural.
- Existen dos proyectos en redacción de este tramo promovido por la Dirección General de Costas.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- El paseo de 11 m existente fue promovido recientemente por la Dirección General de Costas.
- Las obras seguirán los criterios de intervención de la Normativa Estructural.
- Se acondicionará como paseo en continuidad el paseo superior que da frente a las edificaciones para mejorar el recorrido peatonal. Exige expropiar el tramo entre el Parque de Punta Larga y la Plaza de Océano que es Espacio Libre de Parcela en Edificación Abierta, si bien ya estaban afectadas por las NNSS del 87.

## TRAMO 12.- CANTIL PUNTA DEL REY.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo se encuentra comprendido entre la Punta del Mondongo y la Punta del Rey.
- Contiene 11 parcelas catastrales urbanas.
- Actualmente es un cantil basáltico costero con edificaciones de 2 a 4 plantas que privatizan el frente litoral, con ocupaciones del dominio y la servidumbre.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado con Edificación Abierta y Edificación en Ciudad Jardín.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación en este caso es también muy limitada, por cuanto existen tres CONCESIONES de piscinas en dominio público y el resto del tramo tiene privatizada la Servidumbre de Tránsito.
- Se procederá a recuperar el tránsito allí donde sea posible.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se mantiene la calificación de las parcelas del frente costero de las NNSS vigentes del 87.
- Se deberá liberar los 6 m de la servidumbre de tránsito.
- Se califican las ocupaciones con concesiones y el nuevo charco de pleamar como espacio libre.
- Se mantiene la calificación como Equipamiento Privado con Uso Recreativo de la parcela del Hotel Punta del Rey

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita únicamente crear un charco de pleamar ligado a la plaza del CIT mejorándose el acceso por el cantil.
- Se seguirán los criterios de intervención de charcos de pleamar de la Normativa Estructural.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se procederá a recuperar el tránsito litoral. Las edificaciones que afectan dicha servidumbre quedarán fuera de Ordenación.

## TRAMO 13.- FRENTE LAS CALETILLAS.

## ▪ DATOS GENERALES

- Este tramo está comprendido entre la Punta del Rey y el inicio de la Playa de las Caletillas.
- El frente urbano está constituido por 12 parcelas catastrales urbanas.
- Costa con dos entrantes, uno con una rasa y otro con una pequeña playa encajada, el borde está delimitado por un muro de hormigón separado unos 5 – 6 m. de la costa.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano con frente en Edificación Cerrada de 2 plantas.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado con frente en Edificación Cerrada de 2 plantas.

## ▪ OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.

- La actuación pretende aumentar la peatonalización, mejorando los acabados del paseo y en paralelo mejorar la playita de la Arena, creando un charco de pleamar.

## ▪ ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.

- Se califica el paseo como Zona Verde.
- Se califica el Charco y la Playita de la Arena como Espacio Libre.
- Para obtener el tramo de Zona Verde de las 2 parcelas sin edificar junto a la Punta del Rey se define una Actuación Urbanística Aislada.

## ▪ ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.

- Se propone en la baja junto a la Punta del Rey crear un charco de pleamar con solarium anexo (Charco de Rebosadero y Tomadero).
- En la playita de la arena se propone retirar las escaleras existentes y acceder lateralmente mediante rampas. Se posibilita igualmente "calzar" la playa con pequeños diques rígidos a la manera histórica para su mejora.
- Se mantendrán los criterios de intervención de obras costeras de la Normativa Estructural.

## ▪ ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.

- En la zona del paseo se propone aumentar la peatonalización mejorando los acabados, así como minorar el impacto de los muros de hormigón existentes forrándolos de mampostería de piedra.
- Se mantendrán los criterios de intervención de obras costeras de la Normativa Estructural.

## TRAMO 14.- LAS CALETILLAS – CHO VITO.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo está comprendido entre el inicio de Las Caletillas, el final de Cho Vito y el costado de Unelco.
- En la zona de Las Caletillas hay unas 15 parcelas catastrales, en Cho Vito existen unas 30 edificaciones en dominio público.
- Actualmente consta de dos pequeñas playas basálticas encajadas y separadas por un pequeño cantil, con un conjunto de edificaciones populares ocupando el dominio público.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano.
- El PIOT lo delimita como Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN:**

- Se pretende mejorar el paseo litoral, liberando los 6 m. de la servidumbre de tránsito, acondicionar las dos playas existentes recuperando el dominio público ocupado por edificaciones.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- El paseo se califica como Zona Verde.
- Las playas se califican como Espacio Libre.
- El conjunto de las edificaciones de Cho Vito que ocupan dominio público se califican en espacio libre.
- Se define una Unidad de Actuación en la parcela sin ocupar colindante a Unelco concentrándose la edificabilidad para crear una plaza pública.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita el acondicionamiento de las dos playas de Las Caletillas y Cho Vito con pequeños diques rígidos de sobreestructura de mampostería de piedra a manera de los muelles históricos en base a los criterios de intervención de las obras costeras de la Normativa Estructural.
- Se deberá proceder a recuperar el dominio público ocupado por edificaciones.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se propone acondicionar el conjunto del paseo litoral Caletillas Cho Vito mejorando los acabados y los accesos a las playas.
- En la Unidad de Actuación trasera de Cho Vito se propone crear una nueva plaza urbana.
- El Proyecto de Ejecución del Paseo Caletillas Cho Vito está redactado, y promovido por la Dirección General de Costas.

## TRAMO 15.- UNELCO.

▪ **DATOS GENERALES**

- Tramo costero entre la Playa de Cho Vito y Bajo La Cuesta.
- La central pertenece a Unelco así como unos 40.000 m<sup>2</sup> dentro del Sector, existen además unas 25 parcelas catastrales más.
- Actualmente se caracteriza por la localización de la Central Térmica de Unelco en parte en dominio público, el resto del suelo en parte abanclado está abandonado. La autopista genera un gran talud abierto.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, la Central se encuentra en Suelo Urbano a extinguir y resto en Suelo Rústico General.
- El PIOT lo delimita como Área de Expansión Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Urbano No Sectorizado apuntando una solución que tiene carácter indicativo.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- Aunque el Sector de Unelco se clasifica en Urbanizable No Sectorizado y su transformación está vinculada al traslado de la producción eléctrica, se ofrece una propuesta de futuro en la cual se propone destinar el grueso del suelo a Parque Marítimo, Parque Urbano, Dotaciones diversas, concentrando la edificabilidad del sector en el borde de la Autopista. El nudo de conexión eléctrica se localiza en la parte superior.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- El sector es Urbanizable No Sectorizado. La propuesta tiene carácter meramente indicativo.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Manteniendo la actual ocupación, en la zona de dominio público se concentra la instalación de un Parque Marítimo, creándose asimismo hacia la zona de las Caletillas una playa.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- En la parte libre del Sector se propone la creación de un gran Parque Urbano con diversas Dotaciones Públicas singulares, con usos Museísticos, Recreativos, Deportivos, Culturales, etc.
- Se establece un plazo máximo de 8 años para el cese de la producción eléctrica debiéndose redactar un Plan Especial de Medidas Correctoras para aminorar el impacto de la Central Térmica según condiciones normativas.

## TRAMO 16.- BAJO LA CUESTA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Este tramo se encuentra comprendido entre Unelco y los Acantilados del Morro (Paso de la Soga).
- Existen unas 30 parcelas catastrales que están dentro del dominio público.
- Es un acantilado alterado por vertidos a cuyo pie se localiza en línea el núcleo de Bajo La Cuesta, estando además el dominio público ocupado por un relleno.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Urbano.
- El PIOT lo delimita como Protección Ambiental 3 (Costera).
- El Plan General de Ordenación lo clasifica en Suelo Rústico de Protección Litoral.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a recuperar el dominio público ocupado por edificaciones residenciales.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se clasifica toda la zona en Suelo Rústico de Protección Litoral y el viario existente en Espacio Libre, en aplicación de la Ley de Costas.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Recuperación del dominio público ocupado por edificaciones residenciales.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se propone acometer la restauración de acantilado afectado por vertidos, al objeto de recuperar la comunidad vegetal original.

## TRAMO 17.- ACANTILADOS DEL MORRO.

▪ **DATOS GENERALES**

- Se encuentra comprendido entre Bajo La Cuesta y el Círculo de Amistad XII de Enero.
- Este tramo comprende 2 parcelas catastrales restos de las fincas situadas sobre la autopista.
- Es un acantilado bien conservado con parte superior alterada.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico General.
- El PIOT lo delimita como Protección Ambiental 3 (Costera) y Protección Ambiental 1 (Ladera).
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Rústico de Protección Costera y Suelo Rústico de Protección Agrícola 2.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a crear una Dotación Pública en la parte superior del acantilado, manteniendo el mismo en estado natural.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica la parte de mejor topografía como Dotación Pública de Uso Social, Deportivo o Recreativo, con Edificación Abierta de 2 plantas de altura y 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.
- Se califica el viario de acceso.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- No se permite ningún tipo de actuación en el acantilado costero.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- La actuación va dirigida a consolidar la Dotación Pública y el viario de acceso.
- Se pondrá especial cuidado en no verter ningún tipo de material en el acantilado, debiéndose rematar el mismo con murados de piedra.

## TRAMO 18.- ACANTILADO CÍRCULO DE AMISTAD XII DE ENERO.

▪ **DATOS GENERALES**

- Tramo comprendido entre el Acantilado del Morro y Montaña Bermeja.
- Pertenece en su totalidad al Círculo de Amistad.
- Este acantilado se encuentra afectado por los vertidos de la obra con instalaciones en la parte alta mal adaptadas al lugar.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Urbano.
- El PIOT lo delimita como Protección Ambiental 3 (Costera) y Área Urbana.
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Rústico de Protección Costera y Suelo Urbano Consolidado

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida a mejorar la implantación del Círculo de Amistad procediendo a restaurar el acantilado afectado por vertidos y en paralelo posibilitar la localización de un Embarcadero resolviendo la pista de acceso por el acantilado.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica el Embarcadero como Infraestructura Marítima, así como se califica el viario de acceso.
- Se califica el conjunto de las instalaciones con Equipamiento Privado Estructurante con Uso Social, Deportivo, Recreativo en Edificación Abierta con 1 planta y 4 plantas en el Edificio Social con 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Se posibilita la construcción de un Embarcadero (Muelle, Rampa de Varada y Varadero) a la manera de los muelles rígidos históricos en base a los criterios de intervención de la Normativa Estructural.
- En paralelo se posibilita el acondicionamiento de la pista de acceso con ancho máximo de 8 m con remates de muros de piedra, procediéndose en paralelo a restaurar el acantilado afectado por vertidos. Se deberá mejorar asimismo el muro de borde del frente de la instalación.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- En líneas generales se deberá mejorar los acabados del corte superior del desmonte, el vallado y el viario - aparcamiento introduciéndose arbolado de porte.

## TRAMO 19.- MONTAÑA BERMEJA.

▪ **DATOS GENERALES**

- Está localizado entre el Círculo de Amistad y la Finca Ucelay.
- Comprende 5 parcelas catastrales.
- Acantilado y Cono Volcánico bien conservados con zona abancalada abandonada y derrubio junto al enlace de la Autopista.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico General.
- El PIOT lo delimita como Protección Ambiental 3 (Costera) y Protección Ambiental 1 (Laderas)
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Rústico de Protección Costera y Suelo Rústico de Protección Agrícola 2.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN:**

- Manteniendo el acantilado y el cono volcánico protegido, la actuación va dirigida a consolidar una Dotación Pública en las Huertas de D. Sixto y un Mirador en el derrubio del cruce de la Autopista en Barranco Hondo.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica la zona de las Huertas de D. Sixto en Dotación Pública con Uso Social, Deportivo, Recreativo, etc. en Edificación Abierta con 2 plantas de altura y 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad, calificándose en su frente un peatonal de 6 m de ancho.
- Se califica el relleno del cruce de Dotación Pública como mirador, posibilitándose localizar una pequeña edificación Bar - Cafetería en Edificación Abierta con 1 planta de altura y 200 m<sup>2</sup> de edificabilidad, o bien soterrado bajo el propio mirador.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- No se permite ningún tipo de actuación en el Dominio Público del acantilado.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Se permite localizar una Dotación Pública en las Huertas de D. Sixto manteniéndose o reproduciendo los banales existentes. El borde y los banales se ejecutarán con murados de piedra, poniendo especial cuidado en no verter materiales en el acantilado. Se acondicionará en paralelo, la zona de aparcamiento.
- Se localizará un Mirador con Edificio Anexo en la zona del relleno del Cruce de la Autopista, procediéndose a tratar paisajísticamente el talud abierto del acantilado.

## TRAMO 20.- FINCA UCELAY.

▪ **DATOS GENERALES**

- Es el tramo comprendido entre Montaña Bermeja y el Barranco Hondo
- El conjunto de la finca pertenece a la familia Ucelay.
- Se trata de una costa acantilada con finca en parte cultivada con varias edificaciones con pista de acceso a la costa y gran piscina con Concesión de Costas en Dominio Público.
- Según las Normas Subsidiarias del 87, su situación urbanística es Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico General.
- El PIOT lo delimita como Protección Ambiental 3 (Costera) y Protección Ambiental 1 (Laderas)
- El Plan General de Ordenación lo clasifica como Suelo Rústico de Protección Costera y Suelo Rústico de Protección Agrícola.

▪ **OBJETIVOS Y CARÁCTER DE LA INTERVENCIÓN.**

- La actuación va dirigida principalmente a "convertir" la piscina privada existente en Dotación Pública, buscando una solución conveniada con la propiedad y asimismo definir un viario de acceso al litoral.

▪ **ORDENACIÓN DETALLADA. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

- Se califica la piscina privada de Dotación Pública ligada al litoral con usos recreativos y sociales. Se permite edificación abierta de 1 planta con 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

▪ **ACTUACIONES EN DOMINIO PÚBLICO. CONDICIONES.**

- Acondicionamiento de la Piscina y edificación anexa.

▪ **ACTUACIONES EN SERVIDUMBRE. CONDICIONES.**

- Definir viario de acceso al litoral.

**RESUMEN ACTUACIONES POR TRAMOS COSTEROS****TRAMO 1. PLAYA LA VIUDA**

- 1 - Acondicionamiento Playa La Viuda
- 2 - Acceso al Mar. Playa La Viuda
- 3 - Charcos de Pleamar Playa La Viuda

**TRAMO 2. CANTIL DE LA VIUDA**

- 4 - Restauración Litoral Cantil
- 5 - Sendero Litoral La Viuda

**TRAMO 3. SAMARINES**

- 6 - Parque Litoral de Samarines
- 7 - Sendero Litoral de Samarines

**TRAMO 4. PLAYAS DE CANDELARIA Y PASEO DE SAN BLAS**

- 8 - Mirador Litoral del Risco
- 9 - Paseo Litoral San Blas
- 10 - Plaza de La Basílica (Aparcamiento)

**TRAMO 5. CALLE DE LA ARENA**

- 11 - Acondicionamiento Playa de Candelaria
- 12 - Paseo Litoral Calle La Arena
- 13 - Acondicionamiento Fachada Calle La Arena

**TRAMO 6. PUERTO DE CANDELARIA**

- 14 - Parque Urbano Ayuntamiento (Aparcamiento-Dotación)
- 15 - Plaza de La Batería
- 16 - Acondicionamiento Varadero
- 17 - Acondicionamiento Refugio Pesquero

**TRAMO 7. POZO DE LA VIRGEN**

- 18 - Paseo Litoral Pozo de La Virgen
- 19 - Acondicionamiento Playa Pozo de La Virgen

**TRAMO 8. LA HORNILLA**

- 20 - Acondicionamiento Piscina Municipal (Dotación)
- 21 - Acondicionamiento Acceso La Hornilla

**TRAMO 9. LA GALERA**

- 22 - Paseo Litoral Cantil La Galera
- 23 - Puerto Deportivo La Galera

**TRAMO 10. CANTIL DE PUNTA LARGA**

- 24 - Paseo Litoral Cantil Punta Larga

**TRAMO 11. PLAYAS DE PUNTA LARGA**

- 25 - Acondicionamiento Playa Punta Larga 1
- 26 - Acondicionamiento Playa Punta Larga 2 (Dotación – Charco)
- 27 - Acondicionamiento Paseo Litoral Punta Larga
- 28 - Acondicionamiento Paseo Superior Punta Larga

**TRAMO 12. CANTIL PUNTA DEL REY**

- 29 - Paseo Litoral Punta del Rey
- 30 - Charco de Pleamar Punta del Rey

**TRAMO 13. FRENTE LAS CALETILLAS**

- 31 - Paseo Litoral y Charco de Pleamar Las Caletillas
- 32 - Acondicionamiento Playa La Arena

**TRAMO 14. LAS CALETILLAS – CHO VITO**

- 33 - Paseo Litoral Caletillas – Cho Vito
- 34 - Acondicionamiento Playas Las Caletillas – Cho Vito
- 35 - Plaza Litoral Cho Vito

**TRAMO 15. UNELCO**

- 36 - Parque Urbano y Marítimo (Acondicionamiento Playa)

**TRAMO 16. BAJO LA CUESTA**

- 37 - Restauración Litoral Acantilado

**TRAMO 17. ACANTILADO EL MORRO**

- 38 - Dotación Pública El Morro

**TRAMO 18. ACANTILADO CÍRCULO DE AMISTAD**

- 39 - Restauración Litoral y Acceso al Mar
- 40 - Embarcadero

**TRAMO 19. MONTAÑA BERMEJA**

- 41 - Dotación Litoral Finca Don Sixto
- 42 - Mirador Litoral Cruce Barranco Hondo

**TRAMO 20. FINCA UCELAY**

- 43 - Dotación Piscina Ucelay
- 44 - Acceso al Mar.

## 11. ORDENACIÓN DETALLADA.

### 11.1. EL SUELO URBANO

#### 11.1.1 DEFINICIÓN

La Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias precisa, en sus artículos 50 y 51, las condiciones para que un suelo tenga la consideración de Urbano, así como define sus diferentes categorías, así:

*Integrarán el suelo urbano:*

- a) *Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:*
    - 1) *Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.*
    - 2) *Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.*
  - b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.*
- 1) *En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:*
    - a) *Suelo **urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1) del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.*
    - b) *Suelo **urbano no consolidado** por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.*
  - 2) *El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda, delimitándolo:*
    - a) *El suelo de **interés cultural**, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, forme o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.*
    - b) *El suelo de **renovación o rehabilitación urbana**, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.*

### 11.1.2 DELIMITACION DEL SUELO URBANO

Para la delimitación y categorización del Suelo Urbano, se han utilizado los criterios del artículo 52 y 53 reseñados, así:

- El nivel de urbanización
- La consolidación de los 2/3 del ámbito definido por el Planeamiento General.

En base a dichos criterios y a las categorías del art. 51, se definen en Candelaria los siguientes tipos de Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (**SUCU - R**) Residencial
- Suelo Urbano No Consolidado (**SUNCU - R**) Residencial
- Suelo Urbano Industrial Consolidado (**SUCU - I**)
- Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (**SUCIC - R**) Residencial

- Dichas categorías aparecen reflejadas en el Plano de Clasificación de Suelo E 1/10.000

### 11.1.3. ORDENACIÓN GENERAL. EL SUELO URBANO RESIDENCIAL.

A nivel de estructura urbanística en Candelaria pueden distinguirse 5 Áreas Homogéneas, Residenciales con características y problemática propia:

1. Barranco Hondo
2. Igueste de Candelaria
3. Medianía Alta
4. Carretera General - Autopista
5. Zona Costera

Para cada una de ellas se describe la ordenación de cada uno de los núcleos con sus diferentes categorías de Suelo, reflejadas en el Plano de Ordenación nº 1 de Clasificación General del Suelo (Modelo de Ordenación Territorial). E 1 /10.000

#### 1. BARRANCO HONDO

En la zona del asentamiento Barranco Hondo, pueden distinguirse tres zonas claramente diferenciadas:

##### ***Barranco Hondo***

Núcleo tradicional desarrollado a lo largo del viejo Camino Real y la vía de acceso del Cabildo sobre la Carretera General. Se clasifica todo en Suelo Urbano Consolidado dado que el callejero está todo urbanizado, salvo las zonas de nuevas aperturas de calles que se dejan en No Consolidado, y que vienen a ser las siguientes:

|    |                                  |
|----|----------------------------------|
| 1  | UA – BH 1 El Cercadillo          |
| 2  | UA – BH 2 C/ Capilla 1           |
| 3  | UA – BH 3 C/ Capilla 2           |
| 4  | UA – BH 4 Camino Romano 1        |
| 5  | UA – BH 5 Camino Romano 2        |
| 6  | UA – BH 6 Llano de la Rosa 1     |
| 7  | UA – BH 7 Llano de la Rosa 2     |
| 8  | UA – BH 8 Colegio Barranco Hondo |
| 9  | UA – BH 9 Los Asomaderos 1       |
| 10 | UA – BH 10 Los Asomaderos 2      |
| 11 | UA – BH 11 Acceso Barranco Hondo |

Se definen asimismo 5 Actuaciones Urbanísticas Aisladas:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | AUA – BH 1 La Angostura            |
| 2 | AUA – BH 2 Campo de Fútbol         |
| 3 | AUA – BH 3 El Terrerito            |
| 4 | AUA – BH 4 Acceso Barranco Hondo 1 |
| 5 | AUA – BH 5 Acceso Barranco Hondo 2 |

Se mantiene el Modelo de Ordenación existente procediéndose a ocupar parte de los interiores mejorándose el viario principal.

A nivel de ordenación se consolida en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura el entorno del viejo Camino Real y del Riego y el Camino Romano.

Para el resto de la zona entre la Calle Capilla y el Cementerio se apuesta por consolidarla en Ciudad Jardín Intensiva CJB, tipología que se adapta mejor a los problemas topográficos

A nivel de dotaciones se amplía el Campo de Fútbol y el Cementerio, complementándose las Dotaciones y Zonas Verdes con las cesiones de las UA propuestas.

**Pringado**

Asentamiento que inicia su construcción hacia principios de los años 70, apoyado en el Camino Real y la vía de acceso del Cabildo, desde el cruce con la Autopista del Sur a la Carretera General.

Suelo Urbano de las NNSS del 87 con estructura catastral muy subdividida, donde se han producido muchas situaciones urbanísticas fuera de la legalidad y sin marco de gestión.

Todo el ámbito se clasifica en Suelo Urbano, en Consolidado la parte que tiene ejecutada la Urbanización definiéndose 2 Actuaciones Urbanísticas Aisladas, así:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| 6 | AUA – BH 6 Ctra. Gral. del Sur |
| 7 | AUA – BH 7 Pringado Bajo       |

Se mantiene el modelo existente que presenta un elevado nivel consolidación mejorándose el viario y las zonas verdes y dotaciones.

A nivel de Ordenación, todo el conjunto se ordena en Ciudad Jardín Extensiva CJA, Intensiva CJB y en Hilera CJC, con 2 plantas de altura.

Se consolidan las Dotaciones y Zonas Verdes previstas en las NNSS del 87 y se crean algunas nuevas.

Para el caso concreto de la vía de acceso desde el cruce de la Autopista, carretera local dependiente del Cabildo de Tenerife, se propone darle carácter de TRAVESIA URBANA con 16 m. de sección y retranqueo a edificaciones de 3 metros (jardín delantero), a efectos de su toma en consideración por el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular.

**Ruben Marichal**

Este sector se consolidó por la vía de la Modificación Puntual de las NNSS del 87, promovido por Gestur mediante Convenio con el Ayuntamiento de Candelaria.

Con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, las obras de Urbanización se están finalizando y han sido recibidas por el Ayuntamiento.

Con todas las parcelas vendidas antes de iniciar la Urbanización y con lista de espera, del conjunto de las 202 parcelas catastrales, sólo 58 se han vendido a residentes en Candelaria (el 28,7%).

Se clasifica todo el sector en Suelo Urbano Consolidado, dado que tiene la Urbanización Ejecutada y las edificaciones en gran parte construidas.

Ordenado en Ciudad Jardín Intensiva y en Hilera, CJB – CJC, con 2 plantas de altura, las Dotaciones se localizan en los puntos de contacto con la zona de Pringado, manteniéndose a efectos normativos la ordenanza propia del Plan Parcial. Actualmente existe un elevado nivel de consolidación.

## 2. IGUESTE DE CANDELARIA

El Asentamiento tradicional de Iguste de Candelaria, se asienta sobre la salida del Valle de Araca, a lo largo de un camino, de topografía con gran pendiente donde prácticamente todo el paisaje está abanclado.

El Plan General clasifica en Suelo Urbano Consolidado, prácticamente el mismo ámbito que las NNSS del 87.

El Suelo Urbano No Consolidado que se delimita, deviene de un conjunto de operaciones puntuales de apertura de nuevas calles, que atraviesan las bolsas agrícolas interiores, conectando entre calles existentes, definiéndose 5 nuevas Unidades de Actuación.

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 12 | UA - I1 Subida a Iguste  |
| 13 | UA - I2 Las Morras       |
| 14 | UA - I3 La Curva         |
| 15 | UA - I4 El Madroño       |
| 16 | UA - I5 Los Revolcaderos |

Asimismo se definen cuatro Actuaciones Urbanísticas Aisladas para resolver problemas puntuales.

|    |   |
|----|---|
| 8  | AUA - I1 Polideportivo Municipal          |
| 9  | AUA - I2 Morras M <sup>a</sup> del Carmen |
| 10 | AUA - I3 Las Morras                       |
| 11 | AUA - I4 La Piterita                      |

En líneas generales la ordenación plantea mantener el modelo existente, edificaciones en borde de calle o camino y estructura de bancales agrícolas anexos, mejorando el conjunto de Zonas Verdes, Dotaciones e Infraestructuras.

A nivel de Zonas de Ordenanza, se distinguen 3 zonas diferenciadas:

- El Barrio de la Jiménez y La Sabinita, antiguo Caserío tradicional situado en la parte superior de Iguste que se clasifica en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural en Caserío Tradicional con ordenanza específica, dado que parte de él está incoado como BiC como entorno del Camino de Candelaria.  
Se ha ampliado el ámbito para incluir la c/ La Morrita y el Lomo de Acorama de similares características  
Para esta zona se deja abierta la posibilidad de redactar un PEPRI, si bien mientras dicho plan no se redacte, se propone una situación transitoria con normativa específica y obligación de presentar propuesta previa al Ayuntamiento.
- El núcleo central de Iguste que se ordena en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura.
- La parte baja de Iguste que se ordena en Ciudad Jardín Intensiva Z-3B, con 2 plantas de altura y jardín delantero de 3 metros y parte de ella a su vez en Edificación Cerrada para recoger las edificaciones existentes.

En lo que se refiere a viario y al nivel de afecciones del documento de Aprobación Inicial, se plantea con carácter general minimizar las afecciones a viviendas existentes, manteniendo sus actuales alineaciones, dejando el mecanismo de "alineaciones y rasantes" el poder precisarlas posteriormente vía licencia.

En el plano de Ordenación Detallada se definen con precisión el conjunto de referencias planimétricas, especificándose en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión las condiciones específicas de las Unidades de Actuación y de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

### 3. MEDIANÍA

#### Araya

De forma similar, se clasifica en Suelo Urbano el ámbito de las NNSS del 87, desde la parte superior a la Carretera General del Sur.

Prácticamente, al estar urbanizado el camino, todo el suelo se clasifica en Urbano Consolidado.

Asimismo se definen una serie de Actuaciones Urbanísticas Aisladas para resolver problemas de urbanizaciones de calles fundamentalmente, así:

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 12 | AUA – M 1 c/ Simón Higuera Mederos 1 |
| 13 | AUA – M 2 c/ Simón Higuera Mederos 2 |
| 14 | AUA – M 3 Subida Araya 1             |
| 15 | AUA – M 4 Subida Araya 2             |
| 16 | AUA – M 5 Hoya de Cartas             |
| 17 | AUA – M 6 Subida Araya 3             |
| 18 | AUA – M 7 Subida Araya 4             |
| 19 | AUA – M 8 C/ Chigerno                |

En líneas generales la ordenación plantea mantener el modelo existente, edificaciones a borde de calle o camino y estructura de bancales agrícolas, mejorando el conjunto de Zonas Verdes, Dotaciones y Equipamientos.

A nivel de Ordenanza se distinguen 2 zonas claramente diferenciadas:

- La parte superior más consolidada en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura y la parte inferior y los altos en Ciudad Jardín Extensiva, CJA, o Intensiva, CJB.

En lo que se refiere a viario y al nivel de afecciones del documento de Aprobación Inicial, se plantea con carácter general minimizar las afecciones a viviendas existentes, manteniendo sus actuales alineaciones, dejando el mecanismo de “alineaciones y rasantes” el poder precisarlas posteriormente vía licencia.

En el plano de Ordenación Detallada se definen con precisión el conjunto de referencias planimétricas, especificándose en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión las condiciones específicas de las Unidades de Actuación y de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

#### Cuevecitas

Se mantiene en gran medida la clasificación de las NNSS del 87 con algunas precisiones desde la Carretera General del Sur hasta la parte superior del núcleo original.

Se clasifica el grueso en Suelo Urbano Consolidado, salvo en la parte bajo la Carretera de Los Peneras en que se crean una Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

|    |                            |
|----|----------------------------|
| 17 | UA – M 3 Subida Cuevecitas |
|----|----------------------------|

Asimismo se definen 9 Actuaciones Urbanísticas Aisladas

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| 20 | AUA – M 9 San Andrés 1         |
| 21 | AUA – M 10 San Andrés 2        |
| 22 | AUA – M 11 San Andrés 3        |
| 23 | AUA – M 12 La Herradura        |
| 24 | AUA – M 13 El Balo 1           |
| 25 | AUA – M 14 El Balo 2           |
| 26 | AUA – M 15 Subida Cuevecitas 1 |
| 27 | AUA – M 16 Subida Cuevecitas 2 |
| 28 | AUA – M 17 Subida Cuevecitas 3 |

En líneas generales se mantiene el modelo de ordenación existente, edificaciones al borde del camino principal y estructura de banales anexa, mejorando en paralelo el conjunto de Zonas Verdes, Dotaciones e Infraestructuras.

El grueso del camino se califica en Ciudad Jardín Extensiva CJA, salvo las Actuaciones Urbanísticas en Ciudad Jardín Intensiva. El núcleo originario se mantiene en Edificación Cerrada.

En lo que se refiere a viario y al nivel de afecciones del documento de Aprobación Inicial, se plantea con carácter general minimizar las afecciones a viviendas existentes, manteniendo sus actuales alineaciones, dejando el mecanismo de “alineaciones y rasantes” el poder precisarlas posteriormente vía licencia.

En el plano de Ordenación Detallada se definen con precisión el conjunto de referencias planimétricas, especificándose en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión las condiciones específicas de las Unidades de Actuación y de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

### Malpaís

Se mantiene a su vez la clasificación de las NNSS del 87, clasificándose en Suelo Urbano Consolidado la mayor parte del núcleo originario, definiéndose una Unidad de Actuación en el entorno de la Iglesia y 2 Actuaciones Urbanísticas Aisladas, así:

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| 18 | UA – M 4 Casco Malpaís        |
| 29 | AUA – M 16 Casco Malpaís      |
| 30 | AUA – M 17 Barranco La Cumbre |

Se mantiene el modelo de ordenación existente mejorándolo.

Se califica el núcleo originario en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura y la parte superior incluido la conexión con Cuevecitas en Ciudad Jardín, salvo las parcelas ya edificadas o con licencia.

En lo que se refiere a viario y al nivel de afecciones del documento de Aprobación Inicial, se plantea con carácter general minimizar las afecciones a viviendas existentes, manteniendo sus actuales alineaciones, dejando el mecanismo de “alineaciones y rasantes” el poder precisarlas posteriormente vía licencia.

En el plano de Ordenación Detallada se definen con precisión el conjunto de referencias planimétricas, especificándose en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión las condiciones específicas de las Unidades de Actuación y de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

En el conjunto de Bco. Hondo, Igueste y la Medianía una de las operaciones urbanísticas realizadas ha sido cambiar la Tipología de Edificación Cerrada a Ciudad Jardín Intensiva o Asentamiento Rural, para atemperar el crecimiento.

En el cuadro Anexo se detallan dichos cambios por zonas y se hace un cálculo de la disminución de edificabilidad que representa que pasado a número de viviendas representa una disminución de 600 viviendas.

Al obligar el informe de la COTMAC a cambiar asimismo la tipología CJC (adosada) por la CJB (Pareada) se ha cambiado el sistema en dichos ámbitos de Unidad de Actuación a Actuación Urbanística Aislada, manteniendo en cualquier caso el nivel de cesiones. Se justifica que dicho suelo es actualmente Suelo Urbano de las NNSS del 87 y Suelo Urbano Consolidado del Plan General ya que la vía a la que da frente tiene todos los servicios urbanos.

Asimismo para atemperar el crecimiento y la densidad de viviendas se ha modificado la normativa de la Edificación Cerrada para en la zona de la medianía en Edificación Cerrada solo poder realizar viviendas unifamiliares.

Existe asimismo un “control de promoción” en Normativa que posibilita únicamente promover por persona física o jurídica en Ciudad Jardín un máximo de 2 viviendas y en Edificación Cerrada un máximo de 8 viviendas en la zona de la Medianía.

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**Parcelas Edificación Cerrada (NNSS87)-Ciudad Jardín (PGO)**

Noviembre 2006

**BARRANCO HONDO**

|      |                              |
|------|------------------------------|
| BH1  | 6.814 m <sup>2</sup>         |
| BH2  | 6.482 m <sup>2</sup>         |
| BH3  | 10.901 m <sup>2</sup>        |
| BH4  | 8.842 m <sup>2</sup>         |
| BH5  | 2.867 m <sup>2</sup>         |
| BH6  | 5.537 m <sup>2</sup>         |
| BH7  | 12.327 m <sup>2</sup>        |
| BH8  | 2.048 m <sup>2</sup>         |
| BH9  | 6.601 m <sup>2</sup>         |
| BH10 | 2.828 m <sup>2</sup>         |
| BH11 | 5.710 m <sup>2</sup>         |
| BH12 | 4.140 m <sup>2</sup>         |
| BH13 | 14.324 m <sup>2</sup>        |
| BH14 | 10.726 m <sup>2</sup>        |
|      | <b>100.147 m<sup>2</sup></b> |

**IGUESTE**

|    |                            |
|----|----------------------------|
| I1 | 2.633 m <sup>2</sup>       |
|    | <b>2.633 m<sup>2</sup></b> |

**MEDIANÍA**

|      |                              |
|------|------------------------------|
| M1   | 4.049 m <sup>2</sup>         |
| M2   | 5.018 m <sup>2</sup>         |
| M3   | 1.540 m <sup>2</sup>         |
| M4   | 36.413 m <sup>2</sup>        |
| M5   | 3.670 m <sup>2</sup>         |
| M6   | 2.963 m <sup>2</sup>         |
| M7   | 7.926 m <sup>2</sup>         |
| M8   | 3.871 m <sup>2</sup>         |
| M9   | 1.845 m <sup>2</sup>         |
| M10  | 2.814 m <sup>2</sup>         |
| M11  | 1.804 m <sup>2</sup>         |
| M12  | 4.960 m <sup>2</sup>         |
| M13  | 1.551 m <sup>2</sup>         |
| M14  | 1.998 m <sup>2</sup>         |
| M15  | 3.234 m <sup>2</sup>         |
| M16  | 1.322 m <sup>2</sup>         |
| M17  | 1.457 m <sup>2</sup>         |
| M18  | 9.044 m <sup>2</sup>         |
| M00  | 3.203 m <sup>2</sup>         |
| M000 | 29.528 m <sup>2</sup>        |
|      | <b>128.210 m<sup>2</sup></b> |

**TOTAL****230.990 m<sup>2</sup>**

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Edificabilidad Tipo CJB                                   | 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad Tipo C                                     | 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Edificabilidad Total en CJB                               | 184.792 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilidad Total en C                                 | 304.907 m <sup>2</sup>              |
| Diferencia Edificabilidad C-CJB                           | 120.115 m <sup>2</sup>              |
| Superficie Vda. Mínima en la Medianía                     | 200 m <sup>2</sup>                  |
| Reducción de N <sup>º</sup> Vdas. por cambio de Tipología | 601 m <sup>2</sup>                  |

#### 4. CARRETERA GENERAL – AUTOPISTA

Constituye esta área territorial la zona de mayor crecimiento del Municipio de Candelaria.

Si bien territorialmente se caracteriza por la preexistencia de una serie de caminos agrícolas prolongación de los de la medianía entre huertas abancaladas hoy en día en gran parte abandonadas, el Plan General hace el “esfuerzo” de mejorar su ordenación.

Si bien por una parte esta estructura de caminos ha ido consolidándose en base a la clasificación de suelo de las NNS del 87 y en algunos casos fuera del marco de la legalidad, el reto de su ordenación obliga en primera instancia a plantearse con cierto rigor el establecer una red viaria de cierta importancia que garantice el funcionamiento de esta zona comprendida entre la Carretera General y la Autopista.

La ordenación es tanto más compleja en la medida que la introducción del trazado del Tren del Sur genera una serie de afecciones y complica los accesos “cruzados” entre la zona baja y alta del Municipio.

Se produce a su vez una “mezcla” de sectores urbanos consolidados, no consolidados y urbanizables en medio de topografías accidentadas, a la cual se le ha sobrepuesto una malla viaria transversal que conecta la Carretera General del Sur con la vía de Servicio de la Autopista. A la par se ha arbitrado una política decidida de creación de Dotaciones y Zonas Verdes tanto en las Unidades de Actuación como en los Sectores Urbanizables colindantes en muchos casos sobredimensionados respecto a la Ley para poder asegurar el futuro urbanístico de la zona.

En lo que se refiere al Suelo Urbano la propuesta es la siguiente de Oeste a Este:

##### **Camino del Lomo del Caballo.**

Se clasifica en Suelo Urbano Consolidado en Ciudad Jardín Extensiva ampliando a 13 metros el ancho del Camino. Se define asimismo una Actuación Urbanística Aislada.

##### **Camino de Iserce**

Zona de gran actividad edificatoria situada sobre el Sector de Samarines, entre la Autopista y la Carretera General, el Camino de Iserce se mantiene en Suelo Urbano, como en las NNS del 87.

Si bien se deja en Urbano Consolidado la parte principal del camino, se define 1 Unidad de Actuación en Suelo Urbano.

Se aprovecha la oportunidad de consolidar un gran parque lineal entre la Autopista y la Carretera General al borde Oeste.

A nivel de ordenación general, el camino de 11 metros de ancho, se consolida en Edificación Cerrada de 2 plantas de altura y jardín delantero de 3 m. de fondo en la parte superior subiendo.

Se dejan las correspondientes aperturas de calles para empatar el Camino con los Sectores Urbanizables Anexos.

**Camino del Cementerio**

Prolongación natural del Casco de Candelaria a través hoy en día del puente que cruza la Autopista. Debe su nombre al hecho de estar localizado en él, el Cementario Municipal de Candelaria.

Se consolida en Suelo Urbano prácticamente el ámbito de las NNSS del 87.

El camino de 11 metros de ancho se clasifica en Urbano Consolidado.

Toda la zona se ordena en Ciudad Jardín Intensiva Z-3B con 2 plantas de altura.

Se proponen las correspondientes aperturas para asegurar la conexión con los sectores urbanizables propuestos.

Se definen una serie de Unidades de Actuación y de Actuaciones Urbanísticas Aisladas para completar los "huecos" del suelo urbano:

**Camino del Canario**

Dado el nivel de edificación, se propone clasificar la parte inferior del Camino de El Canario en Suelo Urbano No Consolidado, definiéndose 3 Unidades de Actuación.

Toda la zona se desarrolla en Ciudad Jardín en Hilera Z3C o intensiva 23B con 2 plantas de altura.

En las zonas más consolidadas con parcelario pequeño y edificaciones, no susceptibles de aplicar Unidad de Actuación quedan sujetas a Actuación Urbanística Aislada.

Se establece un ancho de sección de viario de 11 metros.

**Camino de los Guirres**

Colindante a la zona de La Rana-La Palma, el Camino de los Guirres se clasifica en Suelo Urbano Consolidado.

Con 11 metros de ancho se consolida la parte inferior en Edificación Cerrada de 2 plantas de altura y el resto en Ciudad Jardín Extensiva

Se clasifica en Suelo Urbano No Consolidado la parte inferior sujeta al desarrollo de una UA a desarrollar en Ciudad Jardín en Hilera CJC.

Asimismo se define otra Unidad de Actuación entre Los Guirres y El Canario, donde finaliza el trazado de la Vía Central que interconecta todos los sectores hasta el Camino de Iserce.

**La Rana - La Palma**

Zona donde se combina la existencia de un viejo Sector Urbanizable cuya urbanización se ha dilatado en el tiempo con un camino tradicional y una serie de edificaciones en suelo rústico que se han ido consolidando de forma "caótica" apoyados en la estructura de serventías agrícolas.

Se consolida gran parte en suelo urbano consolidado allí donde ha sido preciso intervenir "quirúrgicamente" para asegurar el funcionamiento viario de la zona.

El grueso se califica en Ciudad Jardín Extensiva o Hilera y el núcleo central de La Palma en Edificación Cerrada.

Se definen en la zona 4 Unidades de Actuación y 2 Actuaciones Urbanísticas Aisladas:

**Camino de Aroba**

Suelo Urbano de las NNSS del 87, que se mantiene en Suelo Urbano Consolidado al estar la calle urbanizada.

El camino de 8 metros de ancho se ordena en Edificación Cerrada con dos plantas de altura.

Se precisan las alineaciones del conjunto y se propone resolver la calle, en fondo de saco.

La zona libre abancalada entre Aroba y La Palma se clasifica en Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Actuación, definiéndose una gran zona verde hacia el enlace de la Autopista.

### **La Tejinera**

Con esta zona situada sobre la Carretera General, encima de Brillasol, ha sucedido algo parecido a la zona de La Rana y La Palma.

Al estar clasificado en Suelo Rústico a Borde de Camino sin detallar y sin mecanismos de gestión, la ordenación en la realidad ha ido acometiéndose a golpe de licencia de edificación, sin trazado de calles, sin cesiones y sin compromisos de urbanización.

A la vista de dicho “desmadre” el Plan General propone reconducir la ordenación de esta zona dejándola en Suelo Urbano Consolidado y sometiéndola al desarrollo de 2 Unidades de Actuación en Suelo Urbano, que se reflejan en el Plano de Ordenación Detallada y el resto de la zona sujeto a OPO para completar la Urbanización.

Toda la zona se ordena en Ciudad Jardín Extensiva CJA con 2 plantas de altura y la Unidad de Actuación en CJC.

### **Brillasol**

Situado entre la Autopista y la Carretera General del Sur sobre Punta Larga, esta zona incluye el ámbito del viejo P.P. de Brillasol que se clasifica en Suelo Urbano Consolidado, calificándose en Ciudad Jardín Extensiva CJA.

A ambos lados de dicho ámbito se clasifica en Suelo Urbano No Consolidado, sujeto al desarrollo de Unidad de Actuación con sus correspondientes cesiones.

La Unidad de Actuación se desarrolla en Ciudad Jardín Intensiva CJC con 2 plantas de altura.

Se enlaza con los sectores colindantes de Aroba y Los Mangos.

### **Camino de Guaja**

Ambito clasificado en Suelo Rústico con Edificación a Borde de Camino por las NNSS del 87, se clasifica en Suelo Urbano Consolidado sujeto su desarrollo, al Sistema de Obra Pública Ordinaria, para garantizar la urbanización completa de sus calles.

Se ordenan en Ciudad Jardín Extensiva CJA con 2 plantas de altura, en colindancia se define una Unidad de Actuación.

### **Camino del Mondongo**

Al igual que en anterior dicho ámbito estaba clasificado en las NNSS del 87 en Suelo Rústico con Edificación a Borde de Camino.

Se clasifica en Suelo Urbano Consolidado sujeto a Obra Pública Ordinaria, para el acabado de la Urbanización de las calles.

### **Frente del Fuerte**

Bajo la carretera General del Sur, frente a Igueste de Candelaria, existen varias edificaciones, proponiéndose clasificar dicho frente de Suelo Urbano Consolidado en Ciudad Jardín Intensiva CJB, previéndose las correspondientes aperturas para empatar la Unidad de Actuación definida al borde de la Vía de Subida del Cabildo desde Caletillas, desarrollada en CJC.

El Conjunto de Unidades de Actuación de Carretera General – Autopista, que se detallan para esta zona se especifican en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión, así como las Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

➤ **Unidades de Actuación**

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 19 | UA – CA 1 c/ Iserce                 |
| 20 | UA – CA 2 c/ El Encajonado          |
| 21 | UA – CA 3 Cementerio                |
| 22 | UA – CA 4 c/ El Canario 1           |
| 23 | UA – CA 5 c/ El Canario 2           |
| 24 | UA – CA 6 c/ El Canario 3           |
| 25 | UA – CA 7 Los Guirres               |
| 26 | UA – CA 8 La Rana                   |
| 27 | UA – CA 9 La Rana – Ctra. Gral .Sur |
| 28 | UA – CA 10 La Palma 1               |
| 29 | UA – CA 11 La Palma 2               |
| 30 | UA – CA 12 c/ Aroba                 |
| 31 | UA – CA 13 La Tejinera              |
| 32 | UA – CA 14 Los Oiganos              |
| 33 | UA – CA 15 Guaja                    |
| 34 | UA – CA 16 El Fuerte                |

➤ **Actuaciones Urbanísticas Aisladas**

|    |  |
|----|--|
| 31 | AUA – CA 1 Lomo del Caballo            |
| 32 | AUA – CA 2 Iserce                      |
| 33 | AUA – CA 3 Barranco del Encajonado     |
| 34 | AUA – CA 4 El Cementerio               |
| 35 | AUA – CA 5 La Palma – Ctra. Gral. Sur  |
| 36 | AUA – CA 6 La Palma – Cruce Candelaria |
| 37 | AUA – CA 7 La Tejinera 1               |
| 38 | AUA – CA 8 La Tejinera 2               |
| 39 | AUA – CA 9 Los Oiganos                 |
| 40 | AUA – CA10 Guaja                       |

## 5. ZONA COSTERA

A diferencia de la parte superior de la Autopista, la zona costera de Candelaria presenta un elevado nivel de consolidación edificatoria, si bien en función de la problemática planteada (problema de privatización del litoral, falta de conexión viaria entre sectores, reequipamiento y falta de consolidación de zonas verdes, deficiente nivel de urbanización, etc) la operación sustantiva de ordenación es fundamentalmente de reforma interior y consolidación y relleno de "huecos" empatando el suelo urbano con los sectores urbanizables que faltan para completar el entramado urbano.

A nivel de suelo urbano las operaciones acometidas en cada zona urbana son las siguientes:

### Playa de la Viuda

Las NNSS del 87 consolidaron el ámbito estricto de la Playa de la Viuda en Suelo Urbano, sujetando su desarrollo a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. Incluido dentro del ámbito del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güimar, la propia Junta de Compensación y el Cabildo Insular, promovieron la redacción de dicho Plan Especial, modificando su ámbito de actuación, englobando la zona de cuevas y edificaciones del Municipio de Arafo y el frente costero hasta el eje del Bco. de Samarines.

Dicho Plan Especial inició su redacción en el año 1996 y después de diversas vicisitudes fue rechazada su aprobación definitiva por la CUMAC, debiendo reiniciar su redacción, adaptándose a la nueva Ley 1/2000 de Ordenación del Territorio de Canarias.

El Plan General recoge dicho ámbito y su ordenación pormenorizada, cuyos aspectos más relevantes son los siguientes:

- Se mantiene la clasificación como Suelo Rústico de Protección de Costas, de todo el Cantil Costero y el Bco. de Samarines.
- Se precisa la ocupación del frente de las parcelas industriales con el cantil y el barranco de Samarines, calificándose de Espacio Libre el talud de dichas parcelas.
- Se consolida un peatonal de borde de 4 metros por el frente de la parcela industrial que da a la Playa de la Viuda.
- Se ordena el conjunto de la edificación de la Playa de la Viuda, con una doble tipología, en edificación cerrada con 2 plantas de altura y en edificación en Cueva en el resto, al objeto de preservar esta "curiosa" tipología de claro interés etnográfico (Se incluye en el Catálogo como Conjunto de Interés Etnográfico).
- El Deslinde Probable de Costas obliga a dejar el grueso de las edificaciones de primera línea fuera de ordenación.
- Se dota al conjunto de Zonas Verdes y Equipamientos.
- Se disponen unas pequeñas parcelas industriales, para resolver el encuentro con la zona industrial del Polígono.
- Se clasifica en Suelo Urbano Consolidado, sujeta a Obra Pública Ordinaria hasta que resuelva la Urbanización completa de la zona.

### Casco de Candelaria

El Casco de Candelaria, desde Samarines hasta la c/Santo Tomás de Aquino, está clasificado en Suelo Urbano por las NNSS del 87.

Desde el año 1984 se Incoó expediente de BIC, como Conjunto Histórico al Casco de Candelaria, después de diversas vicisitudes fue declarado BIC en la categoría de Conjunto Histórico y posteriormente al recurrirlo el Ayuntamiento ha quedado en suspenso.

Por encargo de Gesplan a Natura Consultoría, S.L., en 1.998 se redacta un Avance del PEPRI del Casco de Candelaria y posteriormente en 1999, en paralelo al Plan General y en coordinación se redacta el documento definitivo, que no se ha llegado a tramitar. Actualmente se ha reiniciado su redacción por parte de técnicos de Gesplan.

Las directrices en base a las cuales se corrige y mejora dicho Sector Urbano, son las siguientes:

- Preservación, restauración, acondicionamiento y eliminación, si procede, de obstáculos que impidan la recuperación para los habitantes de Candelaria de los riscos de la desembocadura del Barranco de Tapia y el pequeño barranco del barrio del Marrubial.
- Recuperación de senderos y paseos peatonales en todo el entorno.
- Previsión de nuevos equipamientos y propuesta de localización
- Peatonalización o circulación restringida de vehículos en la calle de La Arena y Calle de Santa Ana, previo rediseño del circuito viario de Candelaria.
- Establecimiento de criterios para la catalogación de las edificaciones portadoras de valores arquitectónicos o patrimoniales relevantes o significativos, jerarquizando debidamente, el grado de protección asignado a cada inmueble.
- Ejecución del proyecto de Acondicionamiento de la calle Obispo Pérez Cáceres en los términos aprobados por el Ayuntamiento, mejorando sus empates transversales.
- Definición de las condiciones necesarias para la recuperación de la servidumbre de tránsito en el frente marítimo de la manzana de la calle Obispo Pérez Cáceres orientada hacia la playa, con la finalidad de lograr la continuidad del paseo marítimo en todo el frente litoral de la Villa de Candelaria, dándole una solución urbanística al problema costero de la calle de la Arena, con obligación de redactar Plan Especial
- Completar y homogeneizar la estructura del Barrio de Amance, estableciendo un anillo de circulación que garantice la fluidez del tráfico en su interior.
- Mejorar la definición Normativa de las tipologías edificatorias.
- Propiciar la peatonalización - arbolado de las calles que sean factibles, haciendo previsión de zonas de aparcamiento, destacándose en concreto la peatonalización de la c/ de la Arena y la Plaza de la Basílica, con la propuesta de crear un gran aparcamiento subterráneo.
- Definición de 4 ámbitos de gestión:
  - Una **Actuación Urbanística** en la Trasera de la Barriada de Santa Ana.
  - Una **Actuación Urbanística** para resolver la dotación y la zona verde de la manzana situada bajo la Calle La Cardonera.
  - Un **Plan Especial** para resolver el problema de la Calle de La Arena, que exige el informe favorable de la Dirección General de Costas. El Plan General propone liberar los 6 m. de la Servidumbre de Tránsito y consolidar las dos manzanas en Edificación Cerrada con 2 plantas de altura y retranqueo de 3 m. en la fachada marítima.
  - Una **Actuación Urbanística Aislada** para resolver el fondo de la c/ Amance

El Plan General clasifica el ámbito del PEPRI en Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, incluyendo su ámbito más extensión que el ámbito del Conjunto Histórico.

El resto del Casco de Candelaria, comprendido entre el límite superior del PEPRI y la Autopista se clasifica en Suelo Urbano Consolidado, completándose la estructura urbana existente.

Toda la zona se consolida en Zona de Casco Tradicional en Edificación Cerrada con 2, 3 ó 4 plantas de altura, distinguiéndose 2 zonas específicas de Ordenanza Z-1A y Z-1B, que hacen referencia a la zona de la c/de la Arena y a la zona del Risco de Candelaria.

- Como operaciones singulares de mejora de zonas verdes se distinguen las siguientes:
- **Peatonalización** del conjunto de la Plaza de la Basílica y el Paseo de San Blas con posibilidad de Aparcamiento Subterráneo.
  - **Acondicionamiento del Parque Urbano** del Barranco de Tapia posibilitando introducir un Auditorio al Aire Libre manteniendo la topografía del lugar corrigiendo los impactos existentes.(El Suelo es de Cesión Gratuita del Sector de Iserce 4).
  - **Acondicionamiento de los Riscos de Candelaria y el Barranco del Marrubial**, corrigiendo impactos y acondicionando como zona verde las zonas topográficamente aptas.

### Pozo de la Virgen - La Galera

Comprendido entre la c/Santo Tomás de Aquino, la c/Batayola, la Autopista y el Mar, este Sector Urbano ha ido consolidado las propuestas de las NNSS del 87. Urbanizado y edificado en gran parte, prácticamente toda la zona se clasifica en Suelo Urbano Consolidado, dejando en No Consolidado aquellos ámbitos no desarrollados, que suponen apertura de calles y creación de nuevo tejido urbano, definiéndose 1 Unidad de Actuación en Suelo Urbano, 2 Actuaciones Urbanísticas y 2 Convenios Urbanísticos, dado que las definidas por las NNSS del 87 están prácticamente consolidadas:

|                              |
|------------------------------|
| UA - C 1 Acceso a Candelaria |
| AUA - C3 Acceso a Candelaria |
| AUA - C4 c/ La Puntita       |
| AUA - C5 Avda. Marítima      |
| CU - C1 Centro Cultural      |
| CU - C2 Huertas de D. Pablo  |

La Unidad de Actuación del Acceso a Candelaria, tiene carácter estratégico y va dirigida a crear una gran dotación pública como aparcamiento del propio casco, con usos comerciales y sociales complementarios, resolviéndose la edificabilidad privada dentro del ámbito de la unidad.

El resto de las UA del 87 desaparecen al haberse consolidado su ordenación, detallándose en Suelo Urbano Consolidado.

La Ordenación detallada va dirigida a mejorar aspectos puntuales del viario, así:

- Se elimina el jardín delantero para ampliar la acera en la c/Ernesto Salcedo.
- Se elimina la calle secundaria de la Plaza de Teror para ampliar la plaza.
- Se deja fuera de ordenación la edificación de 1 planta situada en el borde del Risco de la c/de la Puntita para ampliar la calle.
- Se prolonga la vía derecha de la nueva Rambla a través del Barranco de Aroba para conectar con la Avenida Marítima, para mejorar las condiciones del tráfico.
- Se prolonga la c/ La Puntita para empatar con las Huertas de D. Pablo y la rotonda de acceso.
- Se propone la peatonalización del entorno del nuevo Ayuntamiento con tráfico restringido para mejorar la peatonalización de la zona acondicionando en paralelo el espacio urbano de las calles.

La zona se ordena en base a 2 Tipologías Edificatorias, en Edificación Cerrada de 2 a 4 plantas de altura, en la parte llana y en la Puntita y en Edificación Abierta en la zona del Pozo de la Virgen y la Galera.

### **Punta Larga**

Zona de expansión residencial comprendida entre la calle Batayola y la zona de Afirama, donde las NNSS del 87 recogieran el viejo Plan Parcial de Punta Larga, dejando la parte inferior en Suelo Urbano No Consolidado afecta a una UA y la parte superior en Suelo Urbanizable.

Propiedad en gran parte de Promotora Punta Larga, la UA está formalizado con el Proyecto de Reparcelación resuelto y el Proyecto de Urbanización en parte redactado pero sin aprobar, si bien sin rematar la urbanización.

Con la construcción y apertura de la nueva Rambla de Candelaria, financiada por la Consejería de Obras Públicas, unido al “boom” inmobiliario actual, toda la zona ha sufrido un importante crecimiento.

El Plan General recoge dicha situación, que viene a coincidir prácticamente con la propuesta de las NNSS del 87, así:

- Se mantiene el ámbito de la UA de Punta Larga, clasificándose en Suelo Urbano No Consolidado.
- Se mantiene en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado el sector superior de Punta Larga.
- Se corrige la ocupación del Campo de Fútbol, manteniéndolo en su actual situación con peatonal por la parte inferior.

A nivel de ordenación, se mantiene prácticamente todas las tipologías y parámetros de las NNSS del 87, acometiéndose algunas mejoras en la sección del viario, para aumentar las zonas peatonales y la capacidad de aparcamientos, así:

- \* La sección del Paseo Litoral de Punta Larga se remodela de la siguiente manera:
  - 11 metros de Paseo Litoral
  - 5 metros de calzada de 1 sólo sentido
  - 9 metros de Paseo trasero, que en la parte de Afirama añade 5 metros de aparcamiento en batería, y que se amplía hasta la plaza de Océano.
- \* Se transforman en peatonales las dos calles transversales de las zonas verdes de Punta Larga.
- \* Se mejora el ancho de la Vía de Servicio , con doble sentido de circulación, aparcamiento en batería y Paseo de 7 metros para conectar con las Caletillas.
- \* Se mejora asimismo y por tramos la Rambla de Los Menceyes aumentando en los urbanizables el paseo superior de la Rambla.
- \* Se han definido dos Convenios Urbanísticos en el entorno del Parque de Punta Larga.

Toda la zona se ordena en tipología en Edificación Abierta, hasta con 10 plantas de altura, salvo el frente de Punta Larga ocupado por Ciudad Jardín Extensiva, que está afectado además por la servidumbre de tránsito de Costa, al objeto de mantener el itinerario peatonal por la costa.

### **El Ramonal - Chipas**

Zona englobada por el sector de Punta Larga, de pequeña estructura catastral. Consolidado en Suelo Urbano por las NNSS del 87, el Plan General mantiene en Suelo Urbano Consolidado toda la zona, salvo la UA de Chipas que está sin resolver en Suelo Urbano No Consolidado.

Respecto a la propuesta de las NNSS del 87 se modifica eliminándose una calle intermedia ensanchándose los dos exteriores, dada la tipología edificatoria en Edificación Cerrada con Jardín delantero.

Se mantienen prácticamente las mismas cesiones de Verde y Equipamiento, desarrollándose en Edificación Abierta con 3 plantas de altura en la parte inferior y en Edificación Cerrada de 3 plantas en la parte superior.

### **Las Caletillas**

Zona donde se inició un desarrollo turístico en los años 70, que ha derivado a residencial fija o de segunda residencia.

Suelo Urbano de las NNSS del 87 que se clasifica por el Plan General en Suelo Urbano Consolidado, al estar urbanizada y edificada, y con todas las UA resueltas.

Se mantiene la ordenación vigente con algunas precisiones de viario, ordenándose el grueso de la zona en Edificación Abierta, excepto el asentamiento original de las Caletillas en Núcleo Continuo en Edificación Cerrada con 2 - 3 plantas y en Ciudad Jardín CJA.

Se han acometido algunas mejoras del espacio urbano, así:

- ◆ Se ha definido un Convenio Urbanístico en la parcela del Hotel Tenerife Tour.
- ◆ Se ha dispuesto aparcamiento continuo en batería en todas las parcelas que quedan frente a la vía de servicio, y paseo continuo de 7 metros de ancho.
- ◆ Se ha peatonalizado el paseo litoral entre la Playa de Las Caletillas y La Punta del Rey, recogiendo la Propuesta Previa de la obra prevista en el Convenio de Actuaciones en Costas.
- ◆ Se ha incluido y desarrollado en UA la parcela colindante a UNELCO, que estaba calificada de Zona Deportiva en las NNSS del 87, fijando un aprovechamiento edificatorio en Edificación Cerrada con 3 plantas, al objeto de obtener la cesión gratuita como zona verde del resto de la propiedad, liberando a la par los 6 metros de la Servidumbre de Tránsito.
- ◆ Se ha calificado de zona verde la pequeña parcela urbana situada frente a la Plaza Trasera de Las Caletillas.
- ◆ Se ha definido una actuación Urbanística Aislada frente al Charco de Graciliano para obtener la zona verde del frente.
- ◆ Se ha definido otra Actuación Urbanística Aislada en el lateral de la zona verde del Charco del Musgo para resolver la urbanización de la calle.
- ◆ Se ha definido una Actuación Urbanística Aislada en la zona de Las Arenitas para resolver la conexión del viario de Las Arenitas con la vía de servicio de la Autopista.
- ◆ Se ha repasado la estructura viaria del conjunto del área para asegurar la conexión y la continuidad de la vía de servicio.

La propuesta de Ordenación Costera se refleja y describe en los apartados anteriores y en el documento nº 9b de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano.

### **Cho Vito**

En relación al informe vinculante de Costas y de la COTMAC donde no es posible mantener las edificaciones en dominio público, se dejan fuera de ordenación calificándose la zona ocupada de espacio libre, en aplicación de la Ley de Costas y su Reglamento.

### Bajo La Cuesta

En relación al Informe de la Dirección General de Costas y dado que prácticamente está todo el núcleo en dominio público se deja Fuera de Ordenación clasificándose en Suelo Rústico de Protección Litoral y el viario en Espacio Libre.

## 11.1.4. EL SUELO DE SERVICIOS E INDUSTRIAL

### a) Generalidades

La oferta de suelo de Servicios e Industrial del Plan General de Candelaria es ciertamente limitada y se reduce consolidar en Suelo Urbano las pequeñas Zonas de Servicio de las gasolineras de los enlaces de Bco. Hondo, Las Caletillas y Candelaria, El Polígono Industrial del Valle de Güímar en la parte de Candelaria que se encuentra prácticamente colmatado y clasifica en Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado dos pequeños polígonos de carácter municipal sobre la Autopista TF-1 tanto debido al nivel de colmatación del suelo industrial – terciario existente como para desplazar los núcleos tradicionales las industrias “molestas”.

Se han replanteado dichas categorías, subdividiéndolos en 3 tipologías diferenciadas, así:

- **Zona de Servicios ZS**, hace referencia a la Clasificación de las zonas de servicio en los enlaces de la TF – 1 en Candelaria, Caletillas y Bco. Hondo.  
Consolidados en suelo urbano se permiten únicamente usos de gasolinera, servicios de restauración o comercial, prohibiéndose expresamente la nave industrial.  
Son las siguientes:
  - Cruce Candelaria..... 0,50 mm<sup>2</sup> (Edificación Abierta, 2 plantas)
  - Cruce Caletillas..... 0,50 mm<sup>2</sup> (Edificación Abierta, 2 plantas)
  - Cruce Bco. Hondo..... Edificación Cerrada, 2 plantas (1 sobre rasante superior)
- **Zona Industrial B -A** (Industria mediana y grande)  
Hace referencia al Suelo Urbano Industrial Consolidado del Polígono Industrial del Valle de Güímar.  
Se recoge la ordenación existente, así como las pequeñas modificaciones de borde que se han ido produciendo, de cara a que sean los Planes Generales de Candelaria, Arafo y Güímar los instrumentos de planeamiento adecuados para modificar el viejo Plan Parcial del Polígono Industrial.  
Se anexa en el documento de Normativa Detallada del Plan General, la normativa específica del Polígono Industrial.
- **Zona Industrial A - IC** (Industria pequeña o mediana)  
Hace referencia a la clasificación de los nuevos polígonos industriales del Lomo del Caballo y de Iserce, ya descrito en el capítulo de Suelo Urbanizable Sectorizado.  
Localizado sobre la Autopista TF-1 frente al Polígono de Güímar, se pretende asumir la demanda de parcela industrial pequeña de carácter local, entendiéndose la oferta necesaria para asumir la demanda de los polígonos municipales – industriales – terciario.

### 11.1.5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Si bien el Plan General realiza Ordenación Detallada de todo el Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, la problemática de las operaciones de Reforma Interior o las garantías administrativas sobre el Suelo Urbano No Consolidado, obligan a definir una serie de Instrumentos de Desarrollo, fijando sus correspondientes Sistemas de Actuación:

#### A) Unidades de Actuación

Para el desarrollo y consolidación del **Suelo Urbano No Consolidado** como instrumento de desarrollo se opta por la **Unidad de Actuación (UA)**, en cuyo Convenio Urbanístico se fijan las correspondientes cesiones de suelo y los compromisos de urbanización y el sistema de ejecución.

Se define desde el P.G.O. tanto la ordenación detallada (con callejero) como se fijan las correspondientes cesiones de suelo, que en aplicación de la LOTENC 1/2000 son similares a las del Suelo Urbanizable, así:

- **El Viario** que se defina.
- **Zona Verde** (20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>)
- **Dotación Pública** (10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>)
- **Equipamiento Privado** (10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>) en algunos casos no se fija y en otros se acumula o se deja a expensas de consolidarse como comercial en planta baja de edificación residencial.
- **Aprovechamiento Medio** (10% AS).
- Se fija a su vez la adscripción del **25% de Viviendas de Protección** en aquellas Unidades donde sea “técnicamente sea posible”

Asimismo por cuestiones de equilibrio dotacional y oportunidad urbanística, podrán dichas cantidades acumularse indistintamente en Dotación o Zona Verde

Dichas cantidades podrán ser inferiores, cuando la Ordenación del P.G.O. así lo establezca, ya sea por compromisos adquiridos o por imposibilidad territorial.

Asimismo, si bien desde el PGO se detallan todas las Unidades de Actuación y se fijan las Zonas Verdes y Dotaciones, se deja positivamente abierta la posibilidad, mediante Plan Parcial de recolocar dichas Cesiones, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad del sector y el nivel de cesiones.

Para el desarrollo de las UA, su Sistema de Ejecución será el privado entre la Propiedad y el Ayuntamiento, fijándose la elección del sistema concreto en paralelo al Convenio Urbanístico.

El **CONVENIO** representa el paso previo a cualquier iniciativa y precisa aprobación del Pleno Municipal.

Con dicho Convenio se presentará una propuesta de desarrollo de la UA, precisándose a escala conveniente el ámbito y la solución urbanística, que podrán “ajustarse” por cuestiones de agilidad de gestión o mejora urbanística (5% de margen del ámbito de actuaciones).

Para su desarrollo posterior y previo al Proyecto de Ejecución de las Edificaciones será preceptivo:

- **Proyecto de Urbanización** (se refiere a urbanización completa con todas las redes).
- **Proyecto de Equidistribución** (reparcelación).

En los cuadros resumen se aportan los parámetros urbanísticos de las 44 Unidades de Actuación, describiéndose de forma pormenorizada sus Condiciones Urbanísticas, Medidas Correctoras, Desarrollo y Plazos en el documento nº9 de Ámbitos de Gestión.

## **B) ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS**

En el artículo 145 de la LOTENC se define la Actuación Urbanística Aislada para el Suelo Urbano Consolidado.

1. *Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.*
2. *El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*
  - b) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
  - c) *Expropiación*
  - d) *Ocupación Directa.*
3. *Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.*

En general va destinado a asegurar la urbanización o remates de urbanización de calles y en menor medida de zonas verdes. Carece de parámetros urbanísticos preestablecidos y sus condiciones específicas se detallan en el documento nº 9b de Ámbitos de Gestión.

A efectos de gestión precisan Convenio Urbanístico previo, Proyecto de Urbanización y en algunos casos puntuales exigen Reparcelación, cuando afectan a más de un propietario.

Con carácter general se deja abierta la posibilidad de aplicar Obra Pública Ordinaria (OPO) a cualquier sector o zona del Municipio, que tenga “problemas” de acabados o falta de nivel de urbanización, actuándose en este caso por la vía de Contribuciones Especiales.

En el Cuadro Resumen anexo se aporta el listado de los ámbitos de gestión con sus parámetros urbanísticos.

## **C) CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Aunque jurídicamente se encuadran como sistema de ejecución en la Actuación Urbanística Aislada, se ha preferido denominarlas “Convenios Urbanísticos” tanto por su objeto como por su procedimiento.

Se han definido únicamente 4 Convenios Urbanísticos en la Costa de Candelaria.

- CU – C1 Centro Cultural.
- CU – C2 Huertas Don Pablo
- CU – C3 Avenida Los Menceyes
- CU – C4 Tenerife Tour

Todos ellos van destinados a convertir exceso de edificabilidad en metálico.

Se justifican tanto en aplicación de la Directriz sobre el “uso eficiente del suelo urbano” así como también se justifican en relación a la necesidad de dotar de más zonas verdes por cuanto dentro del marco del Plan General se cumplimenta sobradamente la necesidad del estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab (En la Costa el ratio es de 9,46 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante)

#### **D) PLANEAMIENTO ESPECIAL**

La LOTENC 1/2000 establece la figura del Plan Especial en su artículo 37 para “desarrollar o complementar las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos en un ámbito territorial determinado”, estableciendo su objeto y capacidad jurídica en relación a su margen de actuación en relación al Plan General.

Para el caso concreto del Suelo Urbano de Candelaria se definen los siguientes Planes Especiales en el Municipio:

##### **1) El PEPRI del Casco Histórico de Candelaria**

Clasificado como Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural, con un ámbito delimitado en los planos de Ordenación Detallada y el estructural de ámbitos de Gestión, pretende dar respuesta al mantenimiento y protección de los recursos culturales y la mejora urbana del Casco Histórico de Candelaria.

Redactado un Plan Especial en el año 1999 quedó sin tramitar, en parte por el litigio entre el Cabildo y el Ayuntamiento sobre el expediente de declaración del BIC del Conjunto Histórico del Casco de Candelaria, que quedó en suspenso. En estos momentos se ha reiniciado su redacción por parte de Gesplan.

Sus objetivos y contenidos se relacionan en los anteriores apartados.

##### **2) El Plan Especial de la Manzana de la Calle de la Arena**

Dada la problemática costera existente de ocupación de la servidumbre de protección de las dos manzanas en Edificación Cerrada de la Calle de la Arena y el problema de sus alturas edificatorias respecto al nivel de consolidación que tienen, en aplicación de las Disposiciones de la Ley de Costas y de su Reglamento de aplicación, se propone redactar un Plan Especial al objeto de buscar una solución urbanística definitiva para dicha zona.

Sus condiciones se detallan en el documento nº 9b de Ámbitos de Gestión para el Tramo Costero nº5 Calle de la Arena.

##### **3) El Plan Especial del Barranco de Tapia.**

En Suelo Urbano Consolidado e incluido dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Casco de Candelaria, se propone de forma independiente poder redactar un Plan Especial Específico para poder desarrollar los usos y dotaciones de este sector ligado estrechamente a las edificaciones de la Plaza de la Basílica y más en concreto al Museo del Antiguo Ayuntamiento.

Sus contenidos y parámetros se definen en la correspondiente ficha en el documento nº9b de Ámbitos de Gestión.

#### 4) El Plan Especial de Ordenación del Litoral – PEOL.

Para precisar en detalle la ordenación de la franja litoral y resolver los problemas de ocupación existente, en referencia a la Ley de Costas del 88 y su Reglamento, se desarrollará un **Plan Especial de Ordenación del Litoral**.

De hecho, dicho Plan Especial se redactó en 1996 y tiene aprobación inicial, si bien se quedó bloqueado.

Su ámbito concreto de Actuación abarca la franja litoral desde la Playa de la Viuda, y desde la Basílica de Candelaria por la Avenida Marítima hasta la Central de Unelco, cogiendo a partir de esta zona el borde de la Autopista hasta Barranco Hondo.

En el ámbito marino abarca hasta la cota batimétrica -30 al objeto de regular y proteger los recursos marinos, de vital importancia para el mantenimiento de los recursos pesqueros.

El Plan General recoge dicho ámbito y la propuesta general y deja los contenidos concretos al documento del PEOL.

Por Convenio entre Política Territorial, vía Gesplan, y el Ayuntamiento de Candelaria se ha vuelto este año a redactar nuevamente el Plan Especial del Litoral que está pendiente de Aprobación Inicial.

En cualquier caso el documento del Plan General ha recogido ya las previsiones de dicho Plan Especial, detallándose tanto en esta Memoria, como en la del Documento de Ámbitos de Gestión y en la Normativa Estructural.

#### 5) El Plan Especial de Medidas Correctoras de UNELCO – PEMC.

Las NNSS vigentes clasificaban la zona de la Central Térmica en Suelo Urbano a “extinguir” fijando un plazo de 8 años para su erradicación.

El PGO en redacción apuesta por entender que la Central Térmica debe desaparecer manteniendo únicamente una parcela para la distribución del “nudo eléctrico insular”, planteando clasificar dicho Sector en Suelo Urbanizable No Sectorizado o Diferido, proponiendo una solución de ordenación indicativa.

En desarrollo de las NNSS del 87 y para el caso concreto del impacto ambiental, que genera la Central Térmica de las Caletillas se propone mantener la obligación de redactar un **Plan Especial de Medidas Correctoras**, y a su vez consolidar algún **Mecanismo de Seguimiento y Control**, donde están representadas las administraciones con algún tipo de competencia en la materia: Ayuntamiento de Candelaria, Unelco, Consejería de Industria, Viceconsejería de Medio Ambiente y Cabildo de Tenerife.

Para la redacción de dicho Plan Especial y a nivel de Contenidos Ambientales se analizarán al menos los siguientes aspectos:

- ~ Niveles de emisión de gases y efectos sobre la población.
- ~ Análisis de los residuos sólidos que se generan.
- ~ Análisis de los efectos de los vertidos sobre las aguas someras.
- ~ Estudio de las redes aéreas que atraviesan el Municipio y su incidencia territorial

En lo que se refiere a las condicionantes del PGO de Candelaria, sobre la propuesta del Plan Especial de Medidas Correctoras, serán los siguientes:

##### a) Respecto a la Producción Eléctrica.

Se estima un plazo máximo de producción de **8 años** a partir de la Aprobación Definitiva del PGO, a cuyo fin se desmantelará la industria.

Mientras se produce dicha situación, la producción estará condicionada a los siguientes aspectos:

- Sólo funcionarán los grupos de vapor que dispongan de sistemas de depuración (multiciclones y precipitadores electrostáticos).
- Las turbinas de gas sólo entrarán en funcionamiento por motivos de emergencia.
- Sólo se utilizará como combustible Fuel-oil BIA, cuyo contenido en azufre no podrá ser superior al 1%.
- Se seguirá midiendo en continuo los niveles de SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> y partículas, transmitiéndose los valores medidos al Centro de Emisiones Industriales de la Consejería de Industria, a la Consejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento de Candelaria.

**b) Respetto a los Residuos Sólidos.**

Se realizará una gestión adecuada de los residuos generados, a través de gestores autorizados por la Administración competente y cumpliendo con la Ley de Residuos Estatal 10/1998 y Canaria 1/1999.

**c) Respetto al Control de las Aguas.**

- Se realizará un emisario submarino cuya salida estará a una profundidad aproximada de 10 metros, cumpliendo con lo indicado en la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes del 13 de julio de 1993. Se evacuarán por dicha conducción las aguas depuradas de procesos y las de limpieza de los equipos, previamente tratadas en las plantas de tratamientos de efluentes, planta físico – química y planta de aguas oleaginosas. También se evacuará por esa conducción las generadas en la planta desmineralizadora. Las aguas sanitarias y fecales sólo podrán ser vertidas a través de la red de alcantarillado del municipio.
- Para el control de las aguas pluviales se construirá una balsa donde retener el agua de lluvia, para determinar si fuera necesaria algún tratamiento previo al vertido, en alguna de las plantas mencionadas anteriormente.
- Se instalarán equipo de medida del vertido en continuo, que medirán el caudal, pH y temperatura del vertido por dicha conducción, además se medirá la conductividad, pH y temperaturas del agua de refrigeración y salmuera resultante de la desalación del agua de mar. Estos datos serán enviados periódicamente a la Administración correspondiente.
- Anualmente se contratará a una ECA un análisis de los vertidos al mar, además de un control de las aguas receptoras próximas al vertido, incluyendo sedimentos y organismos. También se hará una inspección del estado de la conducción del vertido. Estos datos, certificados por una Entidad Colaboradora de la Administración, serán enviados periódicamente a la Administración, correspondiente al Gobierno de Canarias y al Excmo. Ayuntamiento de Candelaria.

**d) Respetto a la Gestión y Control.**

- Se implantará en la Central Térmica de Candelaria un Sistema de Gestión Medioambiental, cumpliendo con la norma internacional ISO 14001, remitiéndose un informe anual con los resultados obtenidos a los distintos Organismos, Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, Consejería de Industria y Comercio, Excmo. Ayuntamiento de Candelaria y Cabildo Insular de Tenerife.
- De común acuerdo se consolidará una Comisión de Seguimiento entre todos los Organismos implicados, cuyo informe será vinculante para la Aprobación Inicial y Definitiva del PEMC.

- Asimismo dicha Comisión de Seguimiento se reunirá periódicamente, al menos dos veces al año, para llevar el seguimiento y control de la aplicación del PEMC o extraordinariamente por cualquier situación imprevista que se genere.

**e) Respetto a las Redes Eléctricas Aéreas.**

Se incluirá también dentro del PEMC el estudio y propuestas sobre las 7 redes eléctricas de Media y Alta Tensión que surcan el Municipio, bajo las siguientes condicionantes:

- Estudiar medidas para aminorar el impacto de la red de alta de 220 KV.
- Proceder al enterramiento del resto de las redes eléctricas de alta y media tensión (60 KV y 20 KV), definiendo plazos.
- Proceder al enterramiento de todas las redes existentes de baja tensión, que atraviesen suelo urbano, definiendo plazos y costes.
- Proceder directamente al enterramiento de todas las nuevas redes de baja tensión.

Con carácter de Sistema General Insular se propone localizar una “Galería Insular de Servicios” entre la Autopista y el Trazado del Ferrocarril del Sur, que sirva de Obra Civil para soterrar en su interior la mayor parte posible de dichas redes aéreas.

Dicha Previsión Municipal exigiría su toma en consideración por el resto de los Municipios, desde Santa Cruz a Adeje, dado su valor estratégico a nivel insular.

**6) El PEPRI de La Jiménez – La Sabinita (Alto de Iguste de Candelaria).**

La delimitación de este núcleo de interés, en plano de Clasificación y Ordenación Detallada, con la posterior remisión a un Plan Especial, tiene por objeto fundamental evitar la pérdida irreversible de los valores etnográficos que aún conserva en gran medida este asentamiento. En la actualidad se puede apreciar una tendencia hacia el abandono de los inmuebles de interés y por el contrario la aparición de inmuebles que desvirtúan el valor del conjunto.

Recientemente se ha incluido parte de él en el expediente de incoación del entorno del BIC del Camino de Candelaria.

Su ámbito se ha ampliado para recoger no sólo La Jiménez y La Sabinita sino asimismo la parte superior de la c/ La Morrita y la zona del Lomo de Acorama. Incluye no solo la parte edificada sino igualmente los bancales y los barrancos anexos.

Con carácter transitorio se define en detalle una Tipología Arquitectónica específica en Caserío Tradicional al objeto de no bloquear licencias y se han delimitado las edificaciones de interés, si bien con Propuesta Previa, mientras no se redacta y aprueba el Plan Especial.

Las directrices para el correspondiente planeamiento de desarrollo, se concretan en las siguientes:

- ~ Saneamiento y limpieza general del ámbito de actuación.
- ~ Preservación y restauración de los elementos naturales que aparecen en el entorno, fundamentalmente los cauces de los barrancos.
- ~ Recuperación de los senderos y paseos peatonales.
- ~ Enterramiento de los tendidos eléctricos y telefónicos.
- ~ Remate de los espacios libres con piedra vista.
- ~ Ordenación de los accesos viales y aparcamientos.

- ~ Previsión de equipamientos.
- ~ Mantenimiento del carácter tradicional del núcleo, protegiendo la edificación de interés y regulando las nuevas construcciones.
- ~ Articulación de las edificaciones con la estructura de bancales agrícolas.
- ~ Desarrollo normativo pormenorizado

Se da un plazo máximo de redacción de dicho PEPRI de 4 años después de la Aprobación Definitiva del Plan General.

- En relación al articulado 16 del Reglamento sobre Condiciones para establecer plazos máximos (Elección del sistema de ejecución, cesiones, proyecto de urbanización, proyecto de equidistribución, realización de la urbanización, licencia de edificación y terminación de obras) si bien el propio artículo define unos plazos máximos de referencia con carácter “subsidiario”, en el epígrafe 1 se posibilita ampliar con justificación expresa dichas plazos de acuerdo al Programa de Actuación correspondiente.
- En relación a dichos condicionantes en las fichas de los Ámbitos de Gestión se han establecido una relación de plazos máximos de cada unidad o ámbito que en algunos casos superan los establecidos en el artículo 16.

## 11.2. ZONAS DE ORDENANZA. TIPOLOGÍAS

En esta fase de redacción del Plan General se ha vuelto a revisar en profundidad el conjunto de tipologías edificatorias en base a las cuales se desarrollan las diferentes áreas de ordenación del Municipio de Candelaria.

Se ha prestado especial interés en las condiciones de la adaptación de la tipología al lugar, sus condiciones estéticas, los acabados de fachada y cubiertas.

En el plano de Ordenación Estructural nº4 de Zonas de Ordenanza.- Tipología, se aporta la distribución completa de las mismas para el municipio de Candelaria, que son:

- A) CASERÍO TRADICIONAL **T**
- B) EDIFICACIÓN EN CUEVA (PLAYA LA VIUDA) **EC**
- C) EDIFICACIÓN CERRADA **C** y **C(J)**
- D) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA **CJA**
- E) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA **CJB**
- F) EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA **CJC**
- G) EDIFICACIÓN ABIERTA **EA**
- H) EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL **AR<sub>1</sub>** Y **AR<sub>2</sub>**
- I) INDUSTRIAL COMERCIAL **IC**
- J) EDIFICACIÓN EN ZONAS DE SERVICIOS **ZS**
- K) INDUSTRIAL ABIERTA (Polígono de Güimar – Ordenanza Propia)

La tipología industrial del Polígono de Güimar ya prácticamente consolidado se aporta como Anexo en la Normativa Detallada.

A las fichas anexas siguientes se aportan los datos más característicos de las mismas, si bien en la Normativa Detallada se aportan en detalle todas sus condiciones.

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

---

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL**

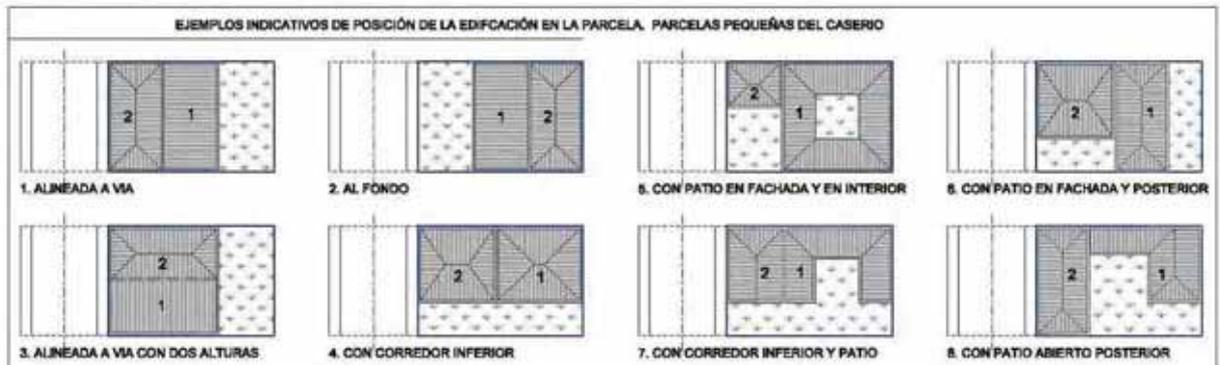
**Noviembre 2006**



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|   | <b>CASERÍO TRADICIONAL T</b>   |
|---|--|
| Tipología:  | <b>100 m<sup>2</sup></b>   |
| Parcela mínima (m2):  | <b>1 viv./uds.</b>   |
| Nº máximo de viviendas por parcela:                         | <b>4,5 m<sup>2</sup></b>   |
| Frente mínimo de parcela (m):                               | <b>1 Vda./persona física o jurídica (m)</b>  |
| Unidades máximas de promoción:                              | <b>(máx.100m<sup>2</sup>) P.Baja / (máx.50m<sup>2</sup>) P.Baja m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  |
| Superficie edificable máxima (máxima 150 m2c):              | <b>2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.</b>   |
| Nº máximo de plantas:                                       | <b>Según Ordenanza Detallada para cada una de las tres seccion característica:</b>   |
| Altura máxima reguladora:                                   | <b>(P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR</b>  |
| Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):                   | <b>2pl + Sotano SR</b>   |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:                   | <b>(se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR</b>   |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:                    | <b>70%</b>   |
| Ocupación máxima de parcelas (%):                           | <b>70% de la parcela</b>   |
| Ocupación máxima de Planta Baja (%):                        | <b>50% de la Pl.Baja(hasta el 60% según normativa)</b>   |
| Ocupación máxima de Planta Alta (%):                        | <b>50% de la Pl.Baja</b>   |
| Ocupación máxima de Sótanos (%):                            | <b>Inclinadas de teja cerámica árabe o plana. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta</b>   |
| Cubiertas:  | <b>Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción</b>   |
| Remates de cubierta y aleros:                               | <b>se permiten en el ámbito de los retranqueos ligeras y diáfnas hasta 30m<sup>2</sup>, y computarán a efectos de edificabilidad (100%) siempre.</b>                               |
| Cons. auxiliares:   | <b>según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.</b>  |
| Cerramiento de parcelas:                                    | <b>según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.</b>  |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-:        | <b>según la altura máxima, calados de reja hasta 2,50 mts.</b>   |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:     | <b>Se prohíben embellecimientos tipo almadrado</b>   |
| Fachadas:   | <b>con materiales y colores tradicionales de la zona. De piedra vista, encalados o enfoscados -pintados</b>  |
| Carpinterías:   | <b>de madera natural pintada o barnizada o de acero tipo corten</b>  |
| Escaleras, Balcones, Artesonados, Barandillas (Exteriores): | <b>de madera natural pintada o barnizada</b>   |
| Vallados:   | <b>de madera natural pintada o barnizada o de acero tipo corten</b>  |
| Uso característico:   | <b>Vivienda Unifamiliar Aislada + Agrícola (resto de parcela no edificable)</b>  |
| Usos compatibles:   | <b>(Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, Casa Turismo Rural, Taller de artesanal. Bar-restaurante tradicional. Se permite la ganadería de autoconsumo.</b> |
| Acondicionamiento de parcela:                               | <b>Muros de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra</b>  |
| Casas prefabricadas de madera:                              | <b>No se permiten en el ámbito del PEPRI</b>   |
| Aparcamiento mínimo:  | <b>1 Plz/Viv.</b>  |
| Zona de aplicación:   | <b>Ámbito delimitado del PEPRI en La Jimenez, La Sabinita y Lomo de Acoroma</b>  |

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



## Plan General de Ordenación de Candelaria

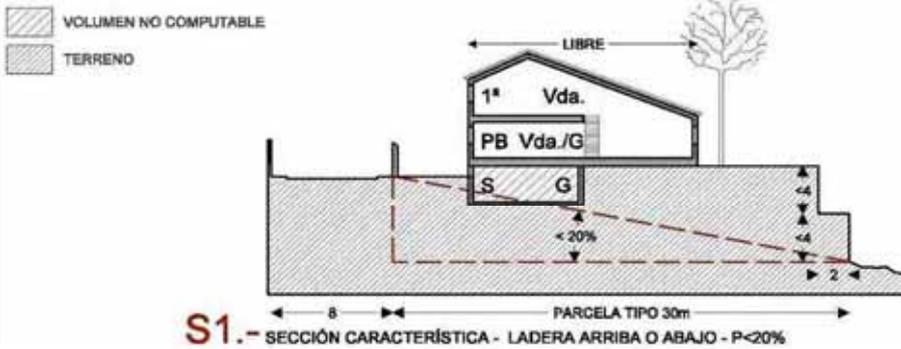
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN EN CASERÍO TRADICIONAL

Noviembre 2006



### SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN CASERÍOS TRADICIONALES LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO I- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



### SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN CASERÍOS TRADICIONALES LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO II- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



### SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN CASERÍOS TRADICIONALES LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO III- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN EN CUEVA**

Noviembre 2006

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Tipología:                          | <b>CUEVA EC</b>  |
| Parcela mínima (m2):                | <b>50 (deberá mantenerse la estructura catastral existente) m²</b>   |
| Nº máximo de viviendas por parcela: | <b>1 viv./uds.</b>   |
| Seguridad:                          | Todo proyecto de ampliación, legalización o nueva construcción deberá garantizar mediante estudio técnico las condiciones de seguridad/estabilidad de la cueva.  |
| Cubiertas:                          | Se prohíbe cualquier tipo de construcción encima de la cueva, excepto los elementos técnicos de ventilación de la misma. Todas las superficies del terreno que definen las cubiertas de las cuevas, se impermeabilizarán con los materiales tradicionales, evitando los gunitados de cemento.                              |
| Fachadas:                           | Se deberá mantener libre de construcción el frente de la cueva con el estrato superior visto. La fachada o cerramiento deberá colocarse dentro del ámbito de la cueva. Cuando la parcela esté asociada a la Edificación Cerrada y se construya delante de la cueva, deberá retranquearse con patio o corredor mayor de 3m. |
| Uso característico:                 | Vivienda Unifamiliar y sus usos propios (garaje, almacén, bodega,...)  |
| Usos compatibles:                   | No se permiten usos complementarios  |
| Aparcamiento mínimo:                | No se exige Plz/Viv.   |
| Zona de aplicación:                 | Playa de La Viuda  |

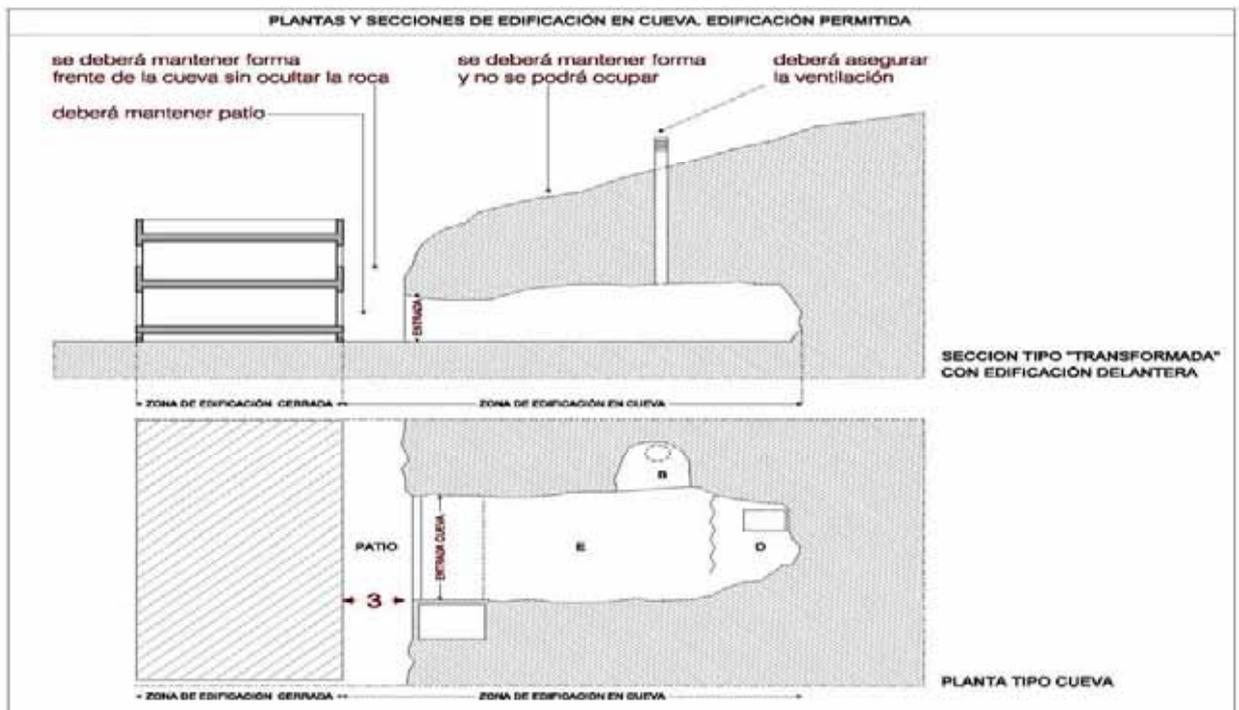
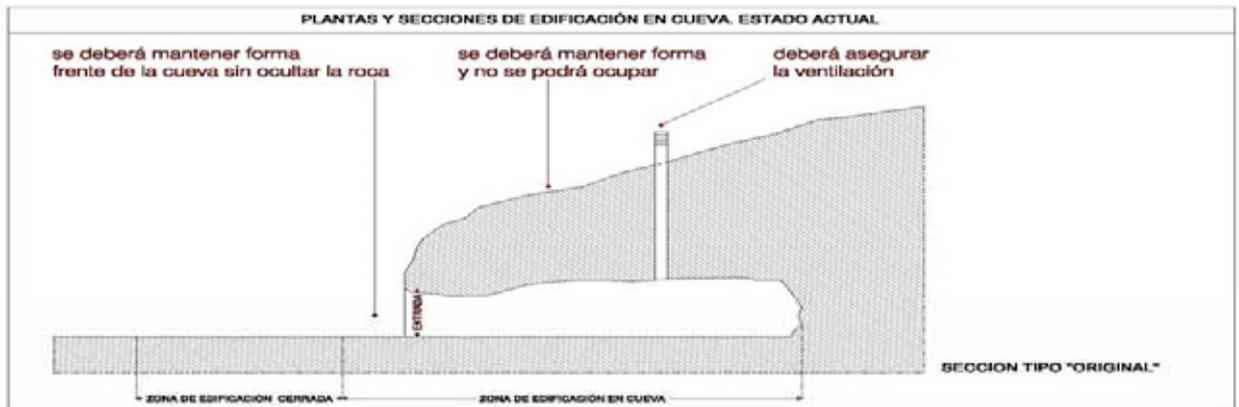
**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN EN CUEVA**

Noviembre 2006



**Plan General de Ordenación de Candelaria**  
 Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido  
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN CERRADA** Noviembre 2006



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Tipología: **CERRADA C/ CERRADA CON JARDÍN DELANTERO C(J)**

Parcela mínima Edificación Cerrada C-n (m2): 70 m<sup>2</sup>

Parcela mínima Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-n (m2): 80 m<sup>2</sup>

Unidades de Promoción: En las medianías de Araya, Malpaís y Cuevecitas se limita a 8 Vivendas/particular o persona jurídica. En ámbitos de Actuaciones Urbanísticas Aisladas o Unidades de Actuación no se limita el número máximo de viviendas.

Frente mínimo de parcela y de vivienda (m): 4,5 m

Edificabilidad neta (m2/m2): (según el número de plantas y sección característica correspondiente) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº máximo de plantas: n=de 2 a 4 pl según se señale en los planos de ordenación

Adaptación del nº de plantas y fondos edificables, sobre y bajo rasante, en función del desnivel "H" de la parcela:

Nº máximo de plantas cuando H<1 Planta -Ladera Arriba y Abajo-: según el número de plantas asignado "n"

Nº máx. de plantas cuando H<2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-: según ordenanza gráfica adjunta

Nº máx. de plantas cuando H>2 Plantas -Ladera Arriba y Abajo-: según ordenanza gráfica adjunta

Ocupación de parcelas (%) (exceptuando retranqueos obligatorios): 100%

Ocupación de sótanos (%) (exceptuando retranqueos obligatorios): 100%

Retranqueos: Los definidos en los planos de ordenación, y 3m a linderos cuando linde con otro tipo de suelo

En las medianías, se retranqueará 3m la fachada lateral inferior según ordenanza gráfica

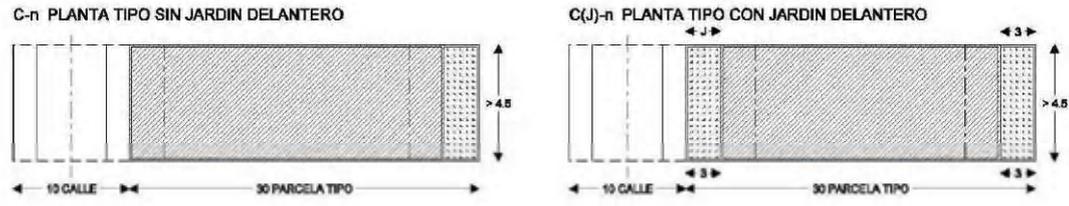
Uso característico: Vivienda Plurifamiliar, salvo en las medianías de Cuevecitas, Malpaís o Araya que será exclusivamente Unifamiliar. (Si se permiten en Actuaciones Urbanísticas Aisladas o en Unidades de Actuación de las medianías la vivienda Plurifamiliar)

Usos compatibles: Despacho ligado a vivienda, comercial, oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)

Aparcamiento mínimo: 1 Plz/Viv + 1 plz/100m<sup>2</sup>c edificación no residencial

Zona de aplicación: Todo el municipio

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)**



# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN EDIFICACIÓN CERRADA

Noviembre 2006



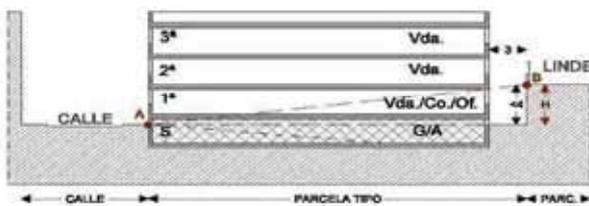
### SECCIONES CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN PARCELAS CON PENDIENTE

- VOLUMEN NO COMPUTABLE USO DE GARAJE
- VOLUMEN NO COMPUTABLE
- TERRENO

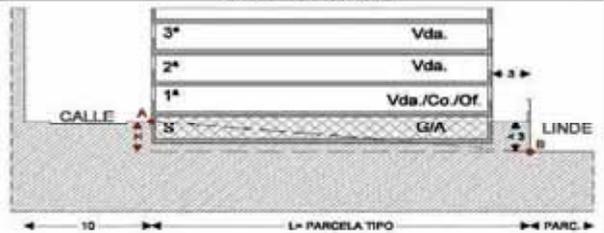
NOTA 1: LA SECCIÓN CARACTERÍSTICA EQUIPARABLE, SE ASIGNARÁ EN FUNCIÓN DEL DESNIVEL A SALVAR "H" (QUE DEFINE LA PENDIENTE URBANÍSTICA DE LA PARCELA EN FONDO ENTRE LOS PUNTOS A Y B)  
 NOTA 2: CUANDO "H" IGUAL O MAYOR A 2 PL. EN FONDO, SE DEBERÁ ENTERRAR UNA PLANTA LA ALTURA PERMITIDA A LA EDIFICACIÓN LADERA ABAJO-SECCIÓN SE DESPRENDE DE LA ORDENANZA GRÁFICA.

#### CASOS LADERA ARRIBA

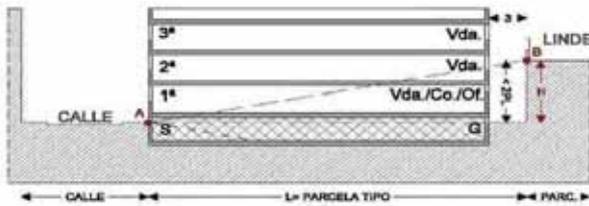
#### CASOS LADERA ABAJO



SECCION TIPO: **S2A**  
 H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA



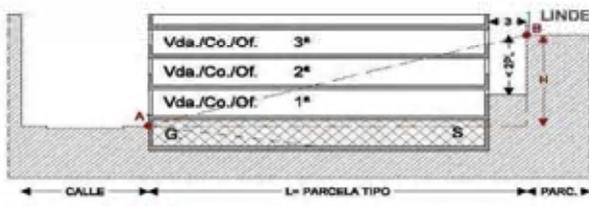
SECCION TIPO: **S2B**  
 H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 1 PLANTA  
 NO SE PERMITE LA 3ª PLANTA



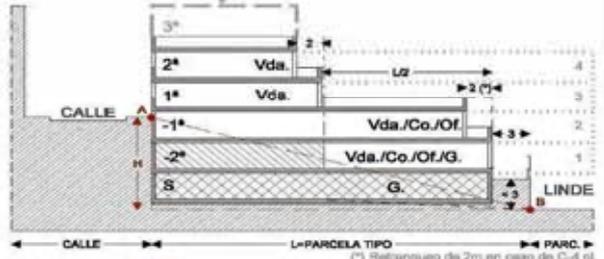
SECCION TIPO: **S3A**  
 H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S3B**  
 H= DESNIVEL MÁX. DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: 2 PLANTAS  
 NO SE PERMITE LA 3ª PLANTA

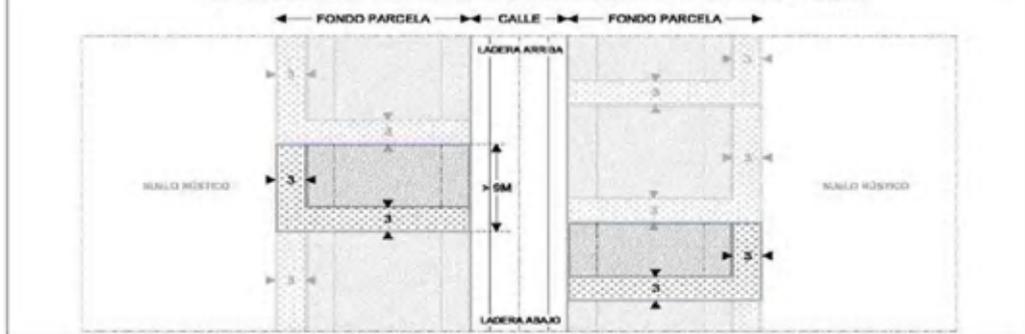


SECCION TIPO: **S4A**  
 H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS



SECCION TIPO: **S4B**  
 H= DESNIVEL DESDE LA ACERA HASTA EL LINDE EN FONDO: >2 PLANTAS  
 (\*) Retranqueo de 2m en caso de C-4 pl.

### RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CERRADA EN CALLES DE LAS MEDIANÍAS



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

---

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA** Noviembre 2006



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

| Tipología:   | <b>AISLADA / PAREADA</b>   | <b>CJA</b>     |
|--|--|----------------|
| Parcela mínima -edificación aislada-:  | 500  | m <sup>2</sup> |
| Parcela mínima -edificación pareada-:  | 250 + 250 = 500  | m <sup>2</sup> |
| Parcela mínima en colonia:   | 2.000m <sup>2</sup> s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais) |                |
| Nº máx de viv. en colonia:   | =(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.  |                |
| Unidades máximas de promoción:   | 2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA                        |                |
| Frente mínimo de parcela (m):  | 12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada  |                |
| Frente mínimo de vivienda (m):   | 4,5m   |                |
| Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):                               | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |                |
| Nº máximo de plantas P<20% :   | (P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR pl.                                     |                |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:  | (se permite abanclar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR                            |                |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:   | (se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR                      |                |
| Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:   | Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto                   |                |
| Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):   | Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.    |                |
| Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-: | 0,60m  |                |
| Retranqueo a frente y a linderos:  | 3m (m)   |                |
| Cerramiento del frente de parcela:   | Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)                                    |                |
| Cerramiento a linderos:  | Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m  |                |
| Fondo máximo de la edificación:  | Libre según la ordenanza gráfica (m)   |                |
| Ocupación de Parcela / Sótanos:  | 50% / 60%  |                |
| Cubierta:  | Plana o Inclinada  |                |
| Construcciones en cubierta:  | Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas               |                |
| Construcciones auxiliares:   | Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                           |                |
| Construcciones de porches:   | Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                            |                |
| Uso característico:  | Vivienda Unifamiliar   |                |
| Usos compatibles:  | Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos) |                |
| Aparcamiento mínimo:   | 2 Plz/Viv.   |                |
| Zona de aplicación:  | Todo el Municipio  |                |

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

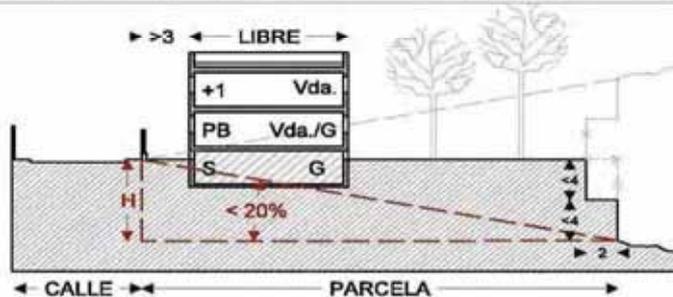
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA**

Noviembre 2006

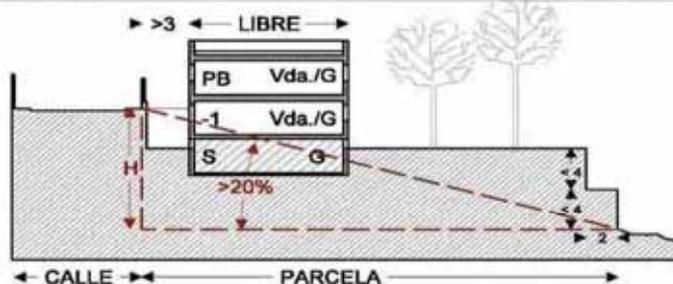


SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



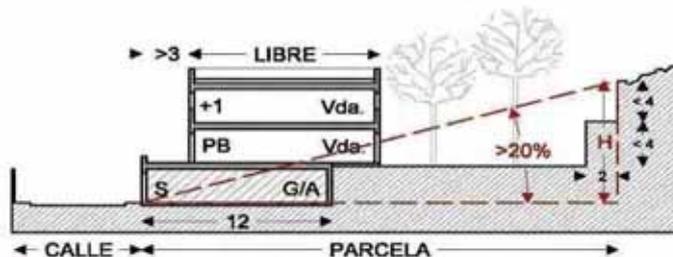
**S1.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO - P<20%

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



**S2.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO - P>20%

SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



**S3.-** SECCIÓN CARCTERÍSTICA- LADERA ARRIBA - P>20%

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

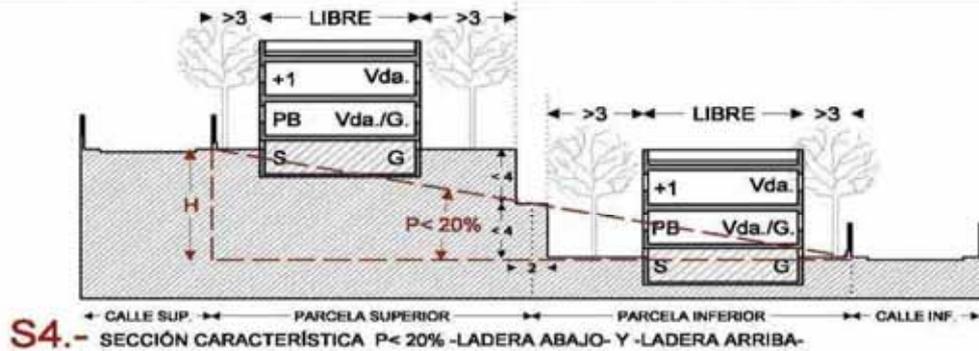
### TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA - CJA

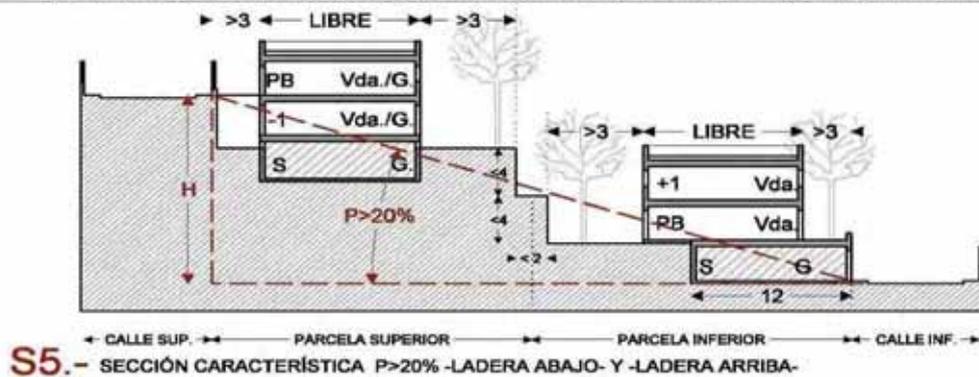
Noviembre 2006



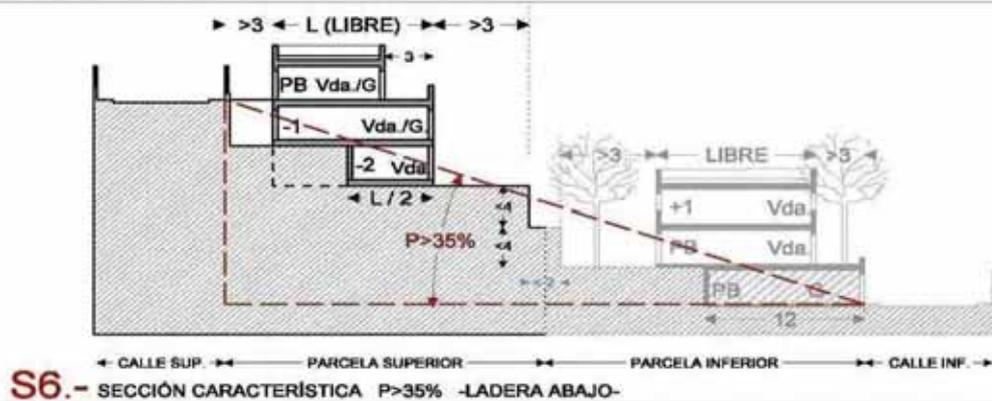
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ABAJO- >35% DONDE SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACION EN UNA PLANTA



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

---

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

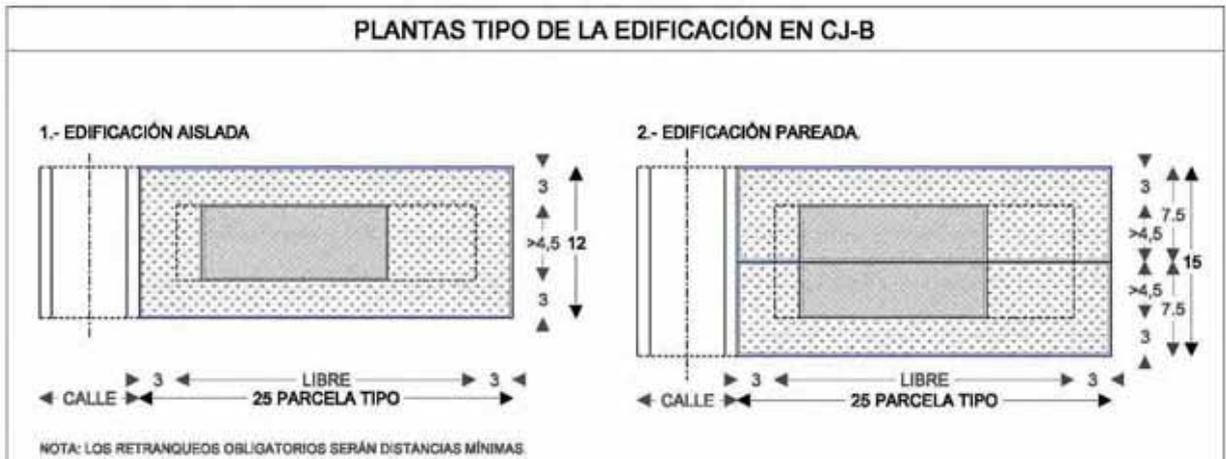
**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB** Noviembre 2006



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|  | <b>AISLADA / PAREADA</b>   | <b>CJ-B</b>    |
|--|--|----------------|
| Parcela mínima -edificación aislada-:  | 300  | m <sup>2</sup> |
| Parcela mínima -edificación pareada-:  | 200 + 200 = 400  | m <sup>2</sup> |
| Parcela mínima en colonia:   | 2.000m <sup>2</sup> s (No se permiten en las medianías de Araya, Cuevecitas o Malpais) |                |
| Nº máx de viv. en colonia:   | =(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.  |                |
| Unidades máximas de promoción:   | 2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA                        |                |
| Frente mínimo de parcela (m):  | 12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada  |                |
| Frente mínimo de vivienda (m):   | 4,5m   |                |
| Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):                               | <b>0,50-0,80</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |                |
| Nº máximo de plantas P<20% :   | (P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR   | pl.            |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:  | (se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR                           |                |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:   | (se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR                      |                |
| Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:   | Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto                   |                |
| Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):   | Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.    |                |
| Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-: | 0,60m  |                |
| Retranqueo a frente y a linderos:  | 3m (m)   |                |
| Cerramiento del frente de parcela:   | Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)                                    |                |
| Cerramiento a linderos:  | Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m  |                |
| Fondo máximo de la edificación:  | Libre según la ordenanza gráfica (m)   |                |
| Ocupación de Parcela / Sótanos:  | 60% / 70%  |                |
| Cubierta:  | Plana o Inclinada  |                |
| Construcciones en cubierta:  | Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas               |                |
| Construcciones auxiliares:   | Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                           |                |
| Construcciones de porches:   | Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                            |                |
| Uso característico:  | Vivienda Unifamiliar   |                |
| Usos compatibles:  | Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos) |                |
| Aparcamiento mínimo:   | 2 Plz/Viv.   |                |
| Zona de aplicación:  | Todo el Municipio  |                |

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

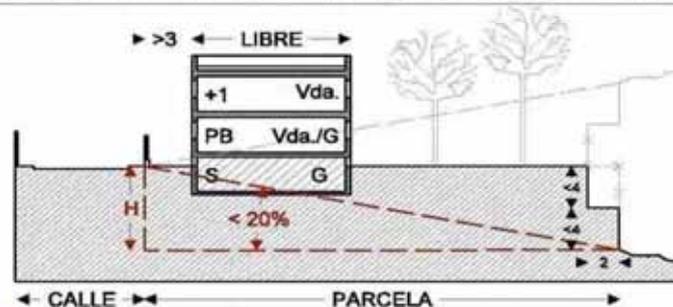
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006

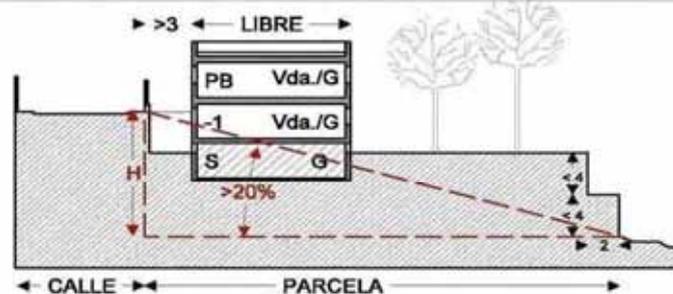


### SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



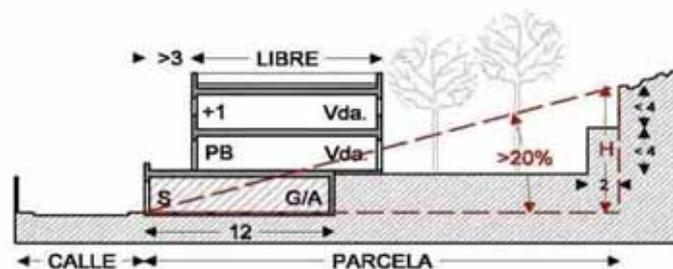
**S1.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA O ABAJO -  $P < 20\%$

### SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



**S2.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ABAJO -  $P > 20\%$

### SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



**S3.-** SECCIÓN CARACTERÍSTICA - LADERA ARRIBA -  $P > 20\%$

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

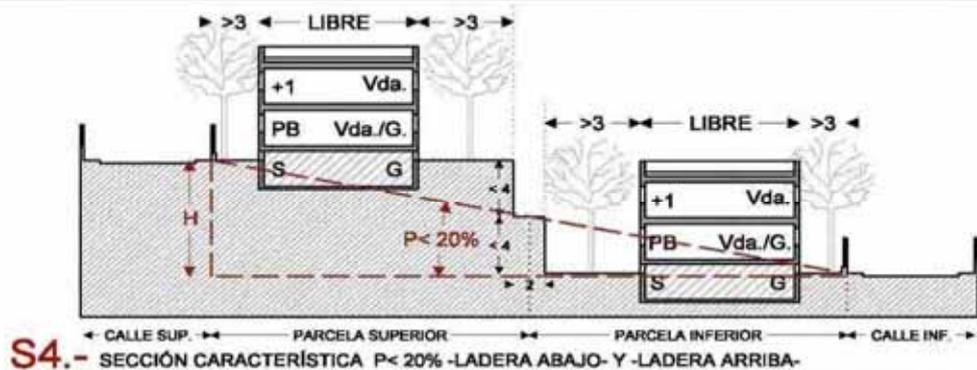
TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

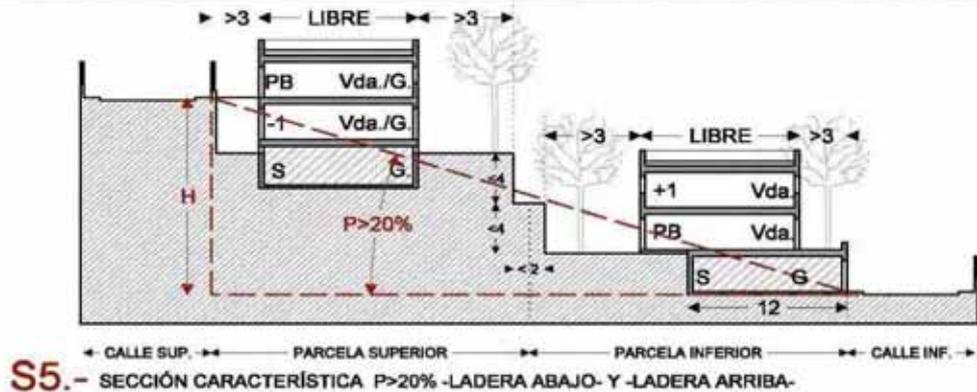
Noviembre 2006



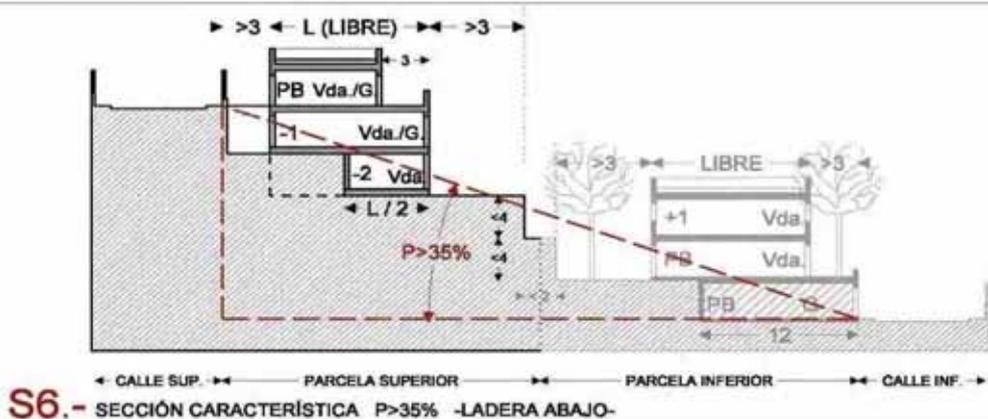
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ABAJO- >35% DONDE SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACION EN UNA PLANTA



## Plan General de Ordenación de Candelaria

---

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC**

Noviembre 2006



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>ADOSADA/SEMIADOSADA</b>   | <b>CJ-C</b>                                     |
| Parcela mínima -edificación aislada-:  | 120  | m <sup>2</sup>                                  |
| Parcela mínima en colonia:   |  | 1.000m <sup>2</sup> s                           |
| Nº máx de viv. en colonia:   | =(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.  |   |
| Frentes máximos de adosados:   | 6 unidades o 36m, salvo en VP que se permite Hiera continua                            |   |
| Frente mínimo de parcela (m):  |  | 6m Adosadas                                     |
| Frente mínimo de vivienda (m):   |  | 4,5m  |
| Edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):                               |  | <b>0,70-1,20</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Nº máximo de plantas P<20% :   | (P=pendiente de la parcela) 2pl SR / sótano BR   | pl.   |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:  | (se permite abancalar el frente con garajes) 2pl + Sotano SR                           |   |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:   | (se enterrará la edificación una planta) 1pl SR / 1pl + Sotano BR                      |   |
| Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:   | Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto                   |   |
| Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):   | Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.    |   |
| Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-: |  | 0,60m   |
| Retranqueo a frente y a linderos:  |  | 3m (m)  |
| Cerramiento del frente de parcela:   | Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)                                    |   |
| Cerramiento a linderos:  | Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m  |   |
| Fondo máximo de la edificación:  | Libre según la ordenanza gráfica (m)   |   |
| Ocupación de Parcela / Sótanos:  |  | 70% / 80%                                       |
| Cubierta:  |  | Plana o Inclinada                               |
| Construcciones en cubierta:  | Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas               |   |
| Construcciones auxiliares:   | Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                           |   |
| Construcciones de porches:   | Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m <sup>2</sup> .                            |   |
| Uso característico:  | Vivienda Plurifamiliar o Unifamiliar   |   |
| Usos compatibles:  | Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos) |   |
| Aparcamiento mínimo:   |  | 2 Plz/Viv.                                      |
| Zona de aplicación:  |  | Todo el Municipio                               |

**PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA**



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

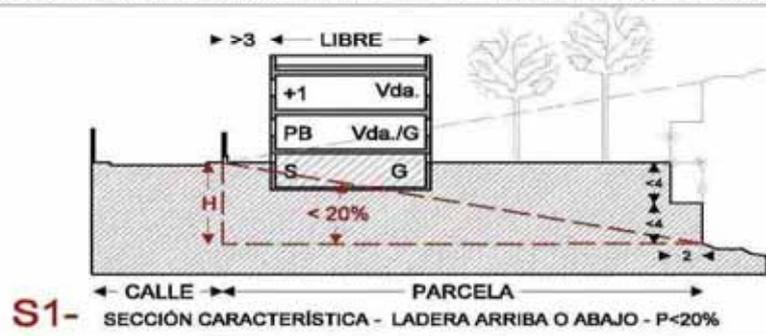
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**

**EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC**

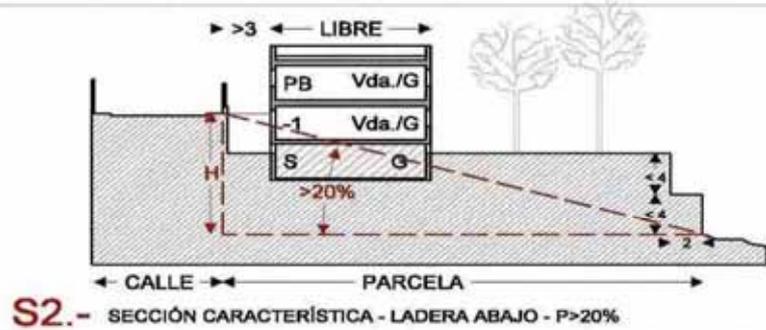
Noviembre 2006



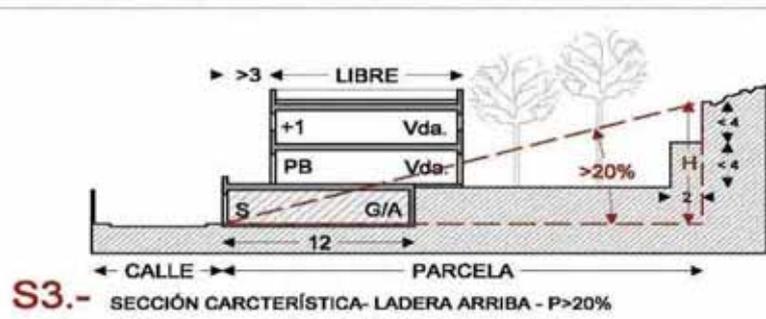
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-II DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE A BORDE DE VÍA  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

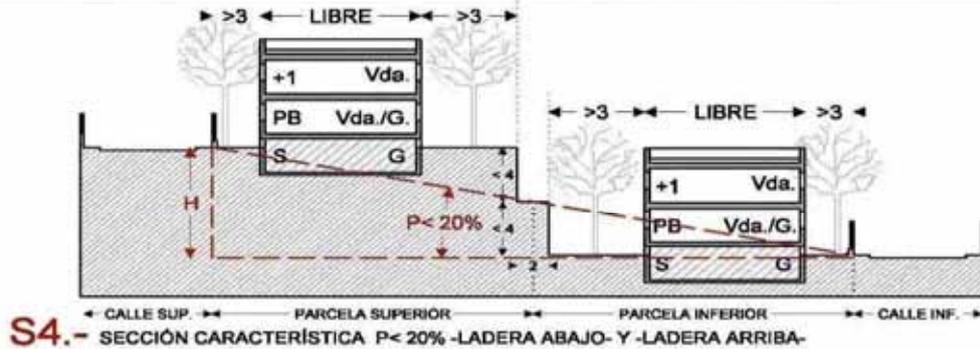
### TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

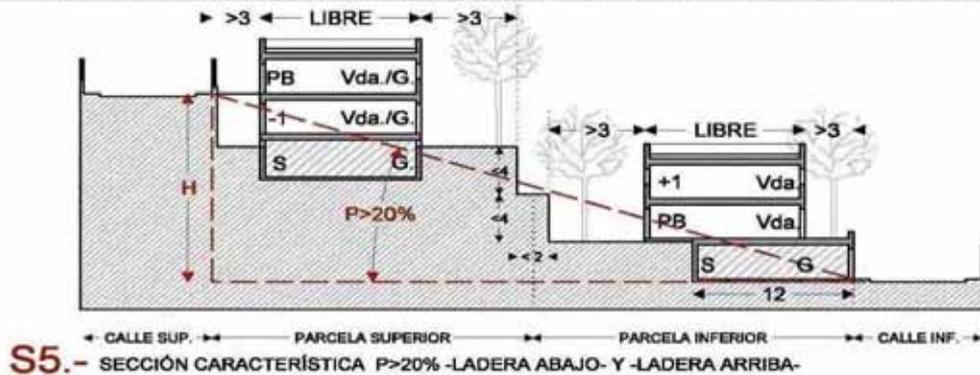
Noviembre 2006



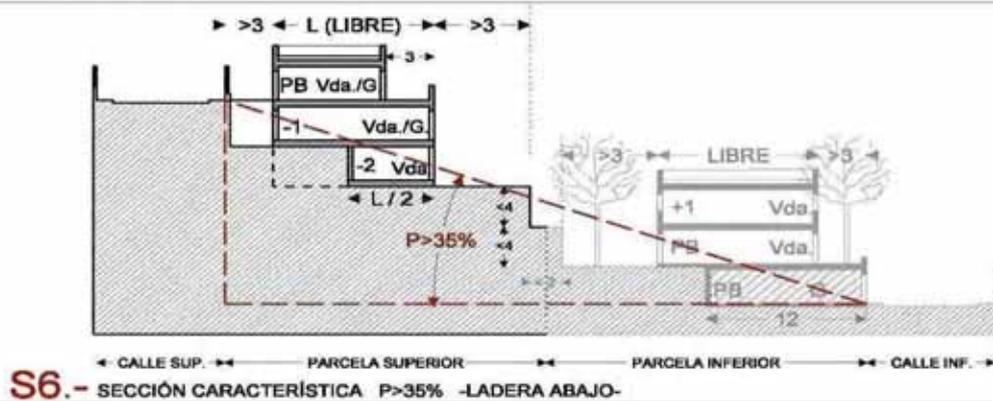
SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN EL CASO-I DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIONES CARACTERÍSTICAS PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ARRIBA O LADERA ABAJO- CON FRENTE OPUESTO A DOS VÍAS  
LAS ALTURAS SE MEDIRÁN SEGÚN CASO-II Y CASO-III DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA



SECCIÓN CARACTERÍSTICA PARA PARCELAS EN PENDIENTE -LADERA ABAJO-  $>35\%$  DONDE SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE LA EDIFICACION EN UNA PLANTA



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN ABIERTA

Agosto 2006

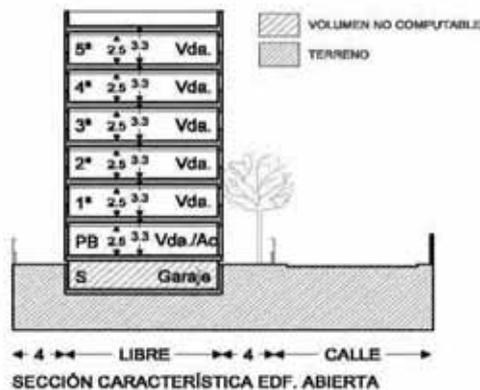
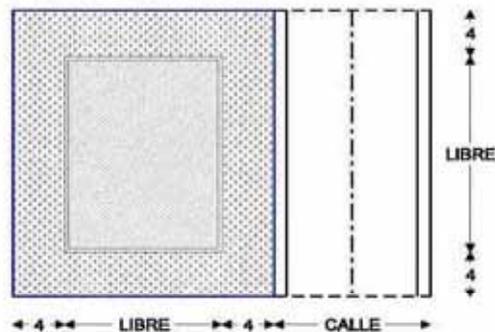


### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|  |   |  |
|--|---|--|
| Tipología:   |   | <b>ABIERTA EA</b>  |
| Parcela mínima (m2):                                     | (según parcelario)  | 500 m <sup>2</sup>   |
| Frente mínimo de parcela (m):                            | (según parcelario)  | 15 m   |
| Frente mínimo de vivienda:                               |   | 4,5 m  |
| Edificabilidad neta (m2/m2):                             | (Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)                             | <b>1-3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| Nº máximo de plantas:                                    | (Según Planos de Ordenación Detallada o Fichas de Ámbitos de gestión)                             | pl.  |
| Ocupación máx. de parcelas (%):                          | (en las condiciones que fija la ordenanza)  | 70%  |
| Ocupación máx. de sótanos (%):                           | (en las condiciones que fija la ordenanza)  | 80%  |
| Ocupación mínima de jardines (%):                        |   | 20%  |
| Retranqueos mínimos en frente y linderos:                | 4m (6m a partir de 4 plantas de altura)   |  |
| Separación mínima entre bloques:                         | 6m (entre fachadas) - 4m (entre testeros)   |  |
| Adaptación Topográfica:                                  | muros menores de 5m y separados como mínimo 2m  |  |
| Uso característico:                                      | Residencial Plurifamiliar   |  |
| Usos compatibles:  | Comercial + Oficina (Ver Normativa Detallada de Usos)   |  |
| Ascensores mínimos (para edificios de mas de 6 plantas): | 2uds. /cada volumen independiente   |  |
| Aparcamiento mínimo:                                     | 1,5Plz/Viv. 1plz/100m <sup>2</sup> no residencial   |  |
|  | Para usos comerciales intensos se aumentará suficientemente la dotación de plazas de aparcamiento |  |
| Zona de aplicación:                                      |   | La Costa   |

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

PLANTA CARACTERÍSTICA EDF. ABIERTA



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR1**

Noviembre 2006



### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| Tipología:   | <b>ASENTAMIENTO RURAL AR-1</b>  |                                |
| Parcela mínima (m2):   | <b>AR-1=500 m<sup>2</sup></b>   | 1 viv./uds.                    |
| Nº máximo de viviendas por parcela:                            | <b>AR-1=10 (m)</b>  | <b>AR-1=12m (m)</b>            |
| Frente mínimo de parcela (m):                                  | <b>AR-1=12m (m)</b>   | <b>AR-1=250 m<sup>2</sup>c</b> |
| Circulo mínimo inscribible en la parcela:                      | 2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.   |                                |
| Superficie edificable máxima de la parcela (m <sup>2</sup> c): | Según Ordenanzas Gráficas   |                                |
| Nº máximo de plantas:  | 2pl SR / sótano BR  |                                |
| Altura máxima reguladora:                                      | 2pl + Sotano SR   |                                |
| Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):                      | (P=pendiente de la parcela)   | 1pl SR / 1pl + Sotano BR       |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:                      | (se enterrará la edificación una planta)  |                                |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:                       | Se permite escalonar la edificación un solo salto   |                                |
| Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Arriba y Abajo-:              | de una planta a distancia mayor o igual a 5 m del frente edificado.   |                                |
| Ocupación de parcelas (%):                                     | 250m <sup>2</sup> s   |                                |
| Ocupación de sótanos (%):                                      | 100% de Pl. Baja, salvo P>20% -Ladera Arriba- donde se reduce al 50% de Pl. Baja  |                                |
| Retranqueos (no se permite ocupación alguna):                  | 3m a lindero; 3m jardín delantero-máximo alejamiento 10m  |                                |
| Cubiertas:   | Inclinadas en al menos el 50% superficie de cubierta. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta  |                                |
| Remates de cubierta y aleros:                                  | Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción   |                                |
| Cons. auxiliares:  | computarán, a efectos de edificabilidad (100%), máximo 30m <sup>2</sup>   |                                |
| Cerramiento de parcelas:                                       | según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.  |                                |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-:           | según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.  |                                |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:        | según la altura máxima, calados de reja hasta 2,20 mts.   |                                |
| Acondicionamiento de parcela:                                  | Bancales de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra   |                                |
| Casas prefabricadas de madera:                                 | Se permiten en las mismas condiciones técnicas exigibles a toda edificación   |                                |
| Aparcamiento mínimo:   | 2 Plz/Viv.  |                                |
| Uso característico:  | Vivienda Unifamiliar Aislada  |                                |
| Usos compatibles:  | (Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, taller de artesanía, bodega tradicional, bar-restaurante tradicional, ganadería de autoconsumo. |                                |
| Zona de aplicación:  | Todos los asentamientos rurales del municipio   |                                |







## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR1**

Noviembre 2006



### ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLOGICA

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falsetes o embellecimientos que devalúan la arquitectura tradicional, y que no respondan a la buena construcción.

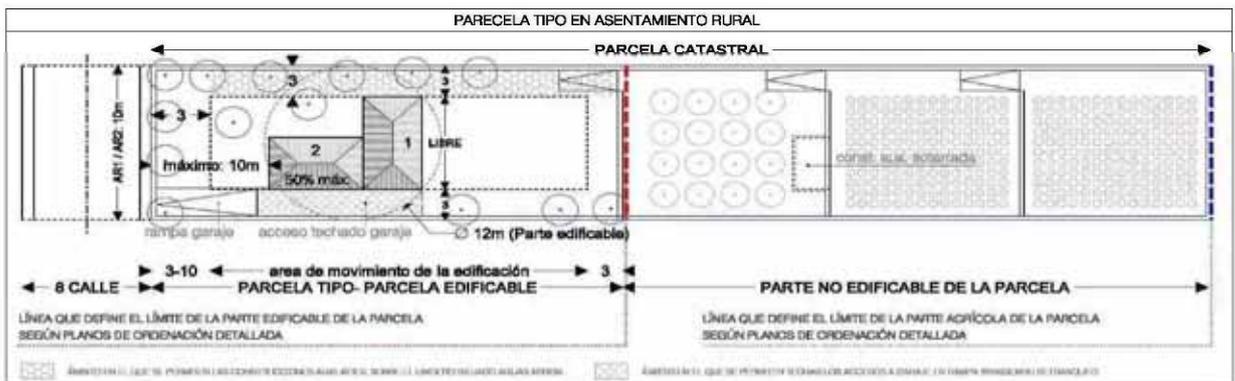


**Plan General de Ordenación de Candelaria**  
 Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido  
**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2** Noviembre 2006



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| Tipología:   | <b>ASENTAMIENTO RURAL AR-2</b>  |                              |
| Parcela mínima (m2):   | <b>AR-2= 300 m<sup>2</sup></b>  | 1 viv./uds.                  |
| Nº máximo de viviendas por parcela:                            |   |                              |
| Frete mínimo de parcela (m):                                   | <b>AR-2= 10 (m)</b>   |                              |
| Circulo mínimo inscribible en la parcela:                      | <b>AR-2 = 12m (m)</b>   |                              |
| Superficie edificable máxima de la parcela (m <sup>2</sup> c): | <b>AR-2= 150 m<sup>2</sup>c</b>   |                              |
| Nº máximo de plantas:  | 2 pl. (50 % máximo en pl. alta) pl.<br>Según Ordenanzas Gráficas  |                              |
| Altura máxima reguladora:                                      | Según Ordenanzas Gráficas   |                              |
| Nº máximo de plantas P<20% (S.R. / B.R.):                      | (P=pendiente de la parcela)   | 2pl SR / sótano BR           |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:                      |   | 2pl + Sotano SR              |
| Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:                       | (se enterrará la edificación una planta)  | 1pl SR / 1pl + Sotano BR     |
| Ocupación de parcelas (%):                                     |   | 150m <sup>2</sup> s          |
| Ocupación de sótanos (%):                                      | 100% de Pl. Baja, salvo P>20% -Ladera Arriba- donde se reduce al 50% de Pl. Baja  |                              |
| Retranqueos (no se permite ocupación alguna):                  | 3m a lindero; 3m jardín delantero-máximo alejamiento 10m  |                              |
| Cubiertas:   | Inclinadas en al menos el 50% superficie de cubierta. Se prohíbe cualquier construcción sobre cubierta  |                              |
| Remates de cubierta y aleros:                                  | Se ejecutarán siguiendo los modelos tradicionales o de buena construcción   |                              |
| Cons. auxiliares:  | computarán, a efectos de edificabilidad (100%), máximo 30m <sup>2</sup>   |                              |
| Cerramiento de parcelas:                                       | según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,30 mts.  |                              |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona edificable-:           | según la altura máxima, ciegos o calados hasta 2,50 mts.  |                              |
| Cerramiento laterales de parcelas -zona no edificable-:        | según la altura máxima, calados de reja hasta 2,20 mts.   |                              |
| Acondicionamiento de parcela:                                  | Bancales de altura inferior a 4m y separación mínima 2m, acabados en piedra   |                              |
| Casas prefabricadas de madera:                                 | Se permiten en las mismas condiciones técnicas exigibles a toda edificación   |                              |
| Aparcamiento mínimo:   |   | 2 Plz/Viv.                   |
| Uso característico:  |   | Vivienda Unifamiliar Aislada |
| Usos compatibles:  | (Ver Normativa Detallada de Usos) Despacho ligado a vivienda, casa turismo rural, taller de artesanía, bodega tradicional, bar-restaurante tradicional, ganadería de autoconsumo. |                              |
| Zona de aplicación:  | Todos los asentamientos rurales de el municipio   |                              |





## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2

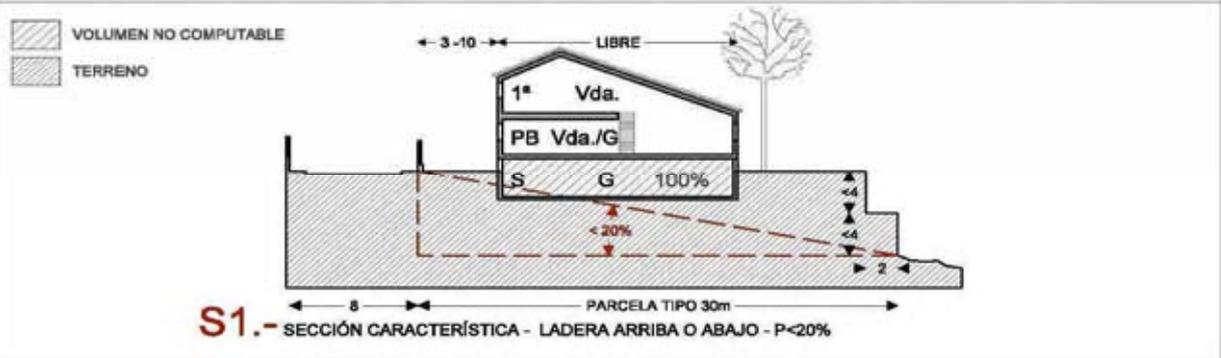
Noviembre 2006



### SECCIÓN CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE

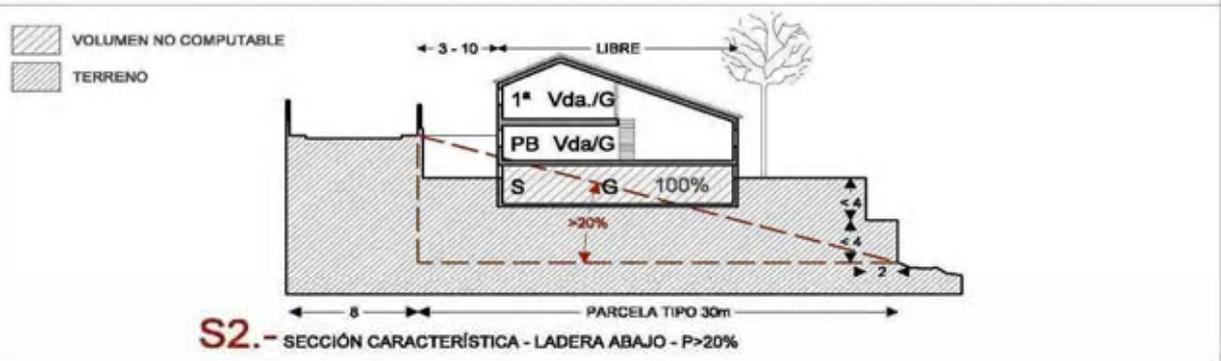
SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES  
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO I- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



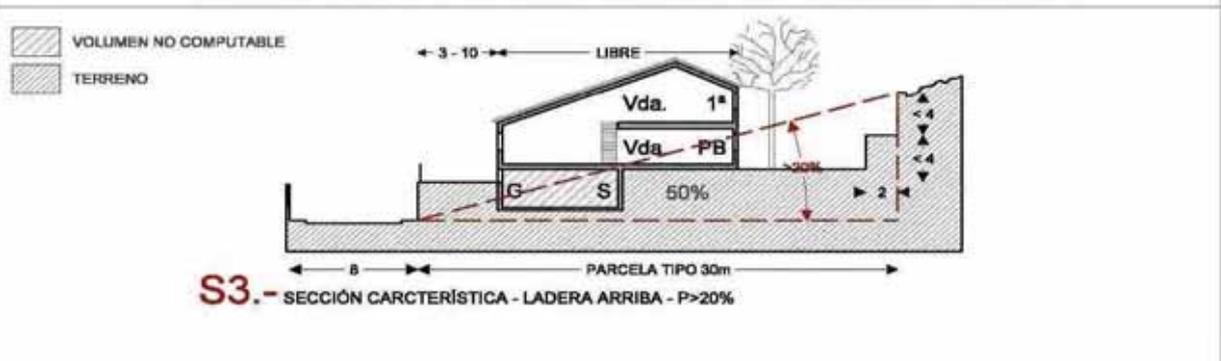
SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES  
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO II- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



SECCIONES CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA PENDIENTE EN ASENTAMIENTOS RURALES  
LAS ALTURAS SE MEDIRAN SEGÚN EL -CASO III- DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LA ALTURA

AR



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN**  
**EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL AR2**

Noviembre 2006



### ALGUNOS MODELOS ORIENTATIVOS DE ORGANIZACIÓN TIPOLOGICA

El objetivo de esta relación de modelos posibles y no excluyentes es ilustrar orientativamente la idea perseguida en relación a la edificación en los asentamientos rurales. Se pretenden modelos adecuados al paisaje, y respetuosos con el entorno tradicional agrícola. Se posibilitará cualquier otra arquitectura de similares objetivos. Los detalles constructivos se adecuarán a este objetivo, evitándose falsetes o embellecimientos que devalúan la arquitectura tradicional, y que no respondan a la buena construcción.



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL

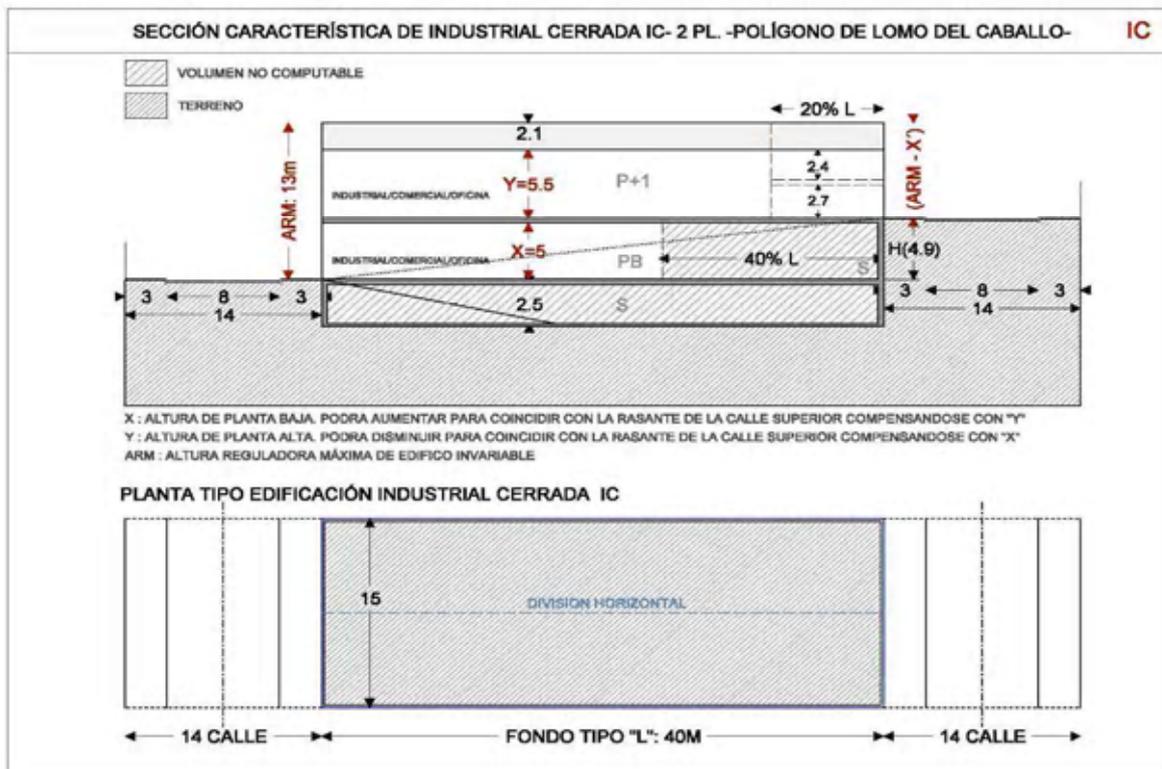
Noviembre 2006



### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| Tipología (Nº Plantas):   | <b>INDUSTRIAL COMERCIAL (CERRADA)</b>  | IC                                  |
| Parcela Mínima (m2):  |  | 600 m <sup>2</sup>                  |
| Frente Mínimo de parcela (m):   |  | 15 m                                |
| Edificabilidad Neta Máxima (m2/m2):   | (La que se indique los Planos de Ordenación Detallada)                                   | 1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Fondo No Computable Planta Baja (usable como planta):                         | 40% de "L": Longitud en fondo de la Parcela  |                                     |
| Nº máximo de plantas (Según Ordenanza gráfica):                               |  | 2 pl.                               |
| Altura Máxima de la Edificación (según ordenanzas gráficas):                  | 13m anterior / (13-X)m posterior pl.   |                                     |
| Altura Máxima Edificación (Variantes 1 y 2 de Lomo del Caballo):              | 13,5m/ 12m frente autopista pl.  |                                     |
| Altura Libres Interiores "X"/"Y":   | podrán variar para adecuarse a la pendiente según Ordenanza Gráfica pl.                  |                                     |
| Patios o Dobles espacios:   | Deberán organizarse en el interior en función de la edificabilidad máxima materializable |                                     |
| Altillos:   | No se permiten fuera de la superficie computable máxima                                  |                                     |
| Ocupación de Parcelas (%):(salvo retranqueo de la edificación a la Autopista) |  | 100 %                               |
| Ocupación de Sótanos (%):(salvo retranqueo de la edificación a la Autopista)  |  | 100 %                               |
| Semisótanos:  | 1,20m dentro de la altura máxima reguladora  |                                     |
| Cubiertas:  | Plana o inclinada dentro de la altura máxima reguladora                                  |                                     |
| Uso característico:   | Industrial ( se prohíbe el Industrial Pesado) y Comercial                                |                                     |
| Usos compatibles:   | Oficinas y Otros (Ver Normativa Detallada de Usos)                                       |                                     |
| Aparcamiento mínimo:  | Uso Industrial/Oficinas:   | 1 Plz/150m <sup>2</sup>             |
|   | Uso Comercial:   | 2 Plz/150m <sup>2</sup>             |
| Zona de aplicación:   | Polígonos de Iserce y Lomo del Caballo   |                                     |

### PLANTA Y SECCIÓN CARACTERÍSTICA (Caso n = 3pl)

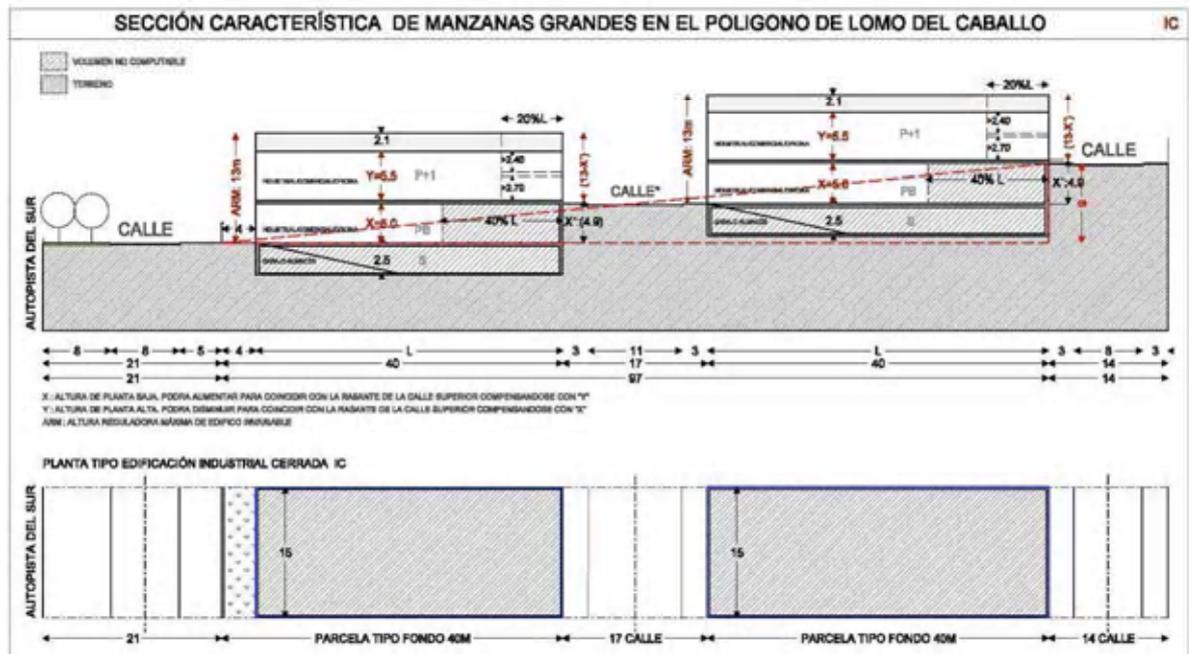
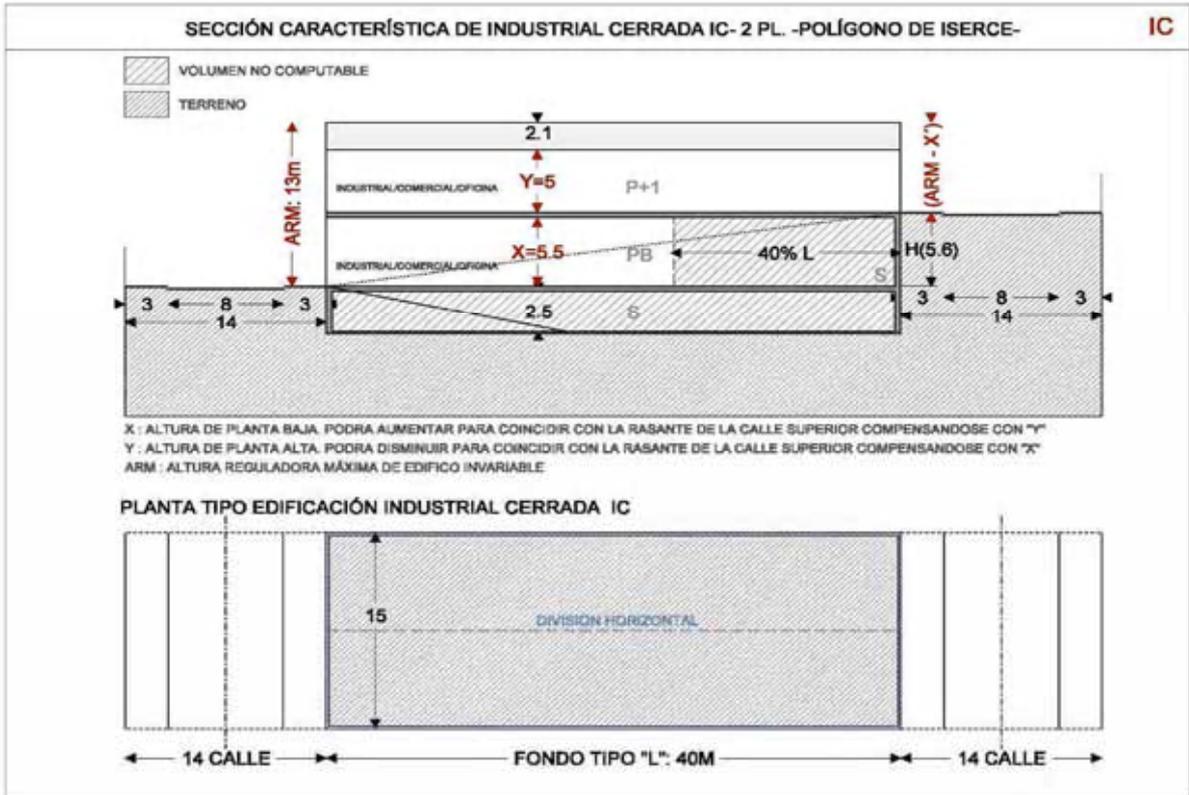


# Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN  
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMERCIAL

Noviembre 2006



### 11.3. LA VIVIENDA PROTEGIDA. JUSTIFICACIÓN

El artículo 71 de la LOTENC 1/2000 sobre “Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado” determina para su ordenación pormenorizada “dedicar el 20% del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública”.

El artículo 32 de la LOTENC sobre “Planes Generales de Ordenación: Objeto y Contenido”, establece como elemento constitutivo de su ordenación estructural, en su epígrafe 8 :

*La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50% del aprovechamiento del ámbito o sector.*

(Está modificado en parte de la Ley de Directrices y sus posteriores modificaciones).

La Ley 2/2003 de 30 de Enero de Vivienda de Canarias en su artículo 27 desarrolla los aspectos de la LOTENC:

*Artículo 27.- De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.*

- 1. En los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 20% del total del suelo residencial útil, sea urbano inmerso en operaciones de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de actuación, siempre que sea técnicamente posible, o sea suelo urbanizable.*
- 2. La determinación mínima y obligatoria de afectación de suelo a que se refiere el apartado anterior podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado. En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.*
- 3. La determinación ordenada por el anterior número se establecerá en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, computándose la iniciación de los plazos, a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión.*

4. *Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable. Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado. En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.*
5. *Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.*

La Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, modifica el art. 32 de la LOTENC antes enunciado, de la siguiente manera:

*La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.*

Últimamente se han producido a su vez nuevas modificaciones que vuelven a fijar el marco jurídico de la Vivienda de Protección.

Así se produce a instancias del Instituto Canario de la Vivienda una “declaración de municipios de preferente localización para viviendas de protección” pasando del 20% al 25% como es el caso de Candelaria.

El 3 de Febrero de 2006 se publica en el BOPC la Ley por la que se modifica la Ley 2/2003 de 30 de Enero de Vivienda en Canarias que vuelve a realizar algunas precisiones al respecto.

- De la lectura “cruzada” de los diferentes textos normativos, la propuesta que hace el PGO de Candelaria sobre la Vivienda de Protección se basa en los siguientes criterios:
  - Es preciso destinar dentro del marco del PGO el 25 % del conjunto de la edificabilidad residencial de los Sectores Urbanizables y Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado a Vivienda de Protección (art. 27.1.).
  - Dicho 25 % “podrá ser alcanzado por la afección expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo”. (art. 27.2.).
  - Dentro del marco de la Revisión del PGO es posible tanto “liberar” de dicha obligación a aquellas Unidades de Actuación donde dicha adscripción no sea técnicamente posible, principalmente en el caso que nos ocupa por desarrollarse las tipologías edificatorias en Ciudad Jardín pareada o por excesos de cesiones en la Unidad, o igualmente hacer “transferencias” entre Sectores Urbanizables, que pertenezcan a la misma propiedad o existan acuerdos convenidos al respecto, siempre y cuando en el conjunto del Municipio se mantenga la cuota del 25 % para Vivienda de Protección.
  - El conjunto de las 37 Unidades de Actuación del Municipio tienen adscrito una edificabilidad residencial para Vivienda de Protección de 49.722 m<sup>2</sup>. Comoquiera de sólo 10 Unidades adscriben Vivienda de Protección existe una diferencia de 32.113 m<sup>2</sup> que es preciso cumplimentar en los Sectores Urbanizables.
  - Para “compensar” la cuota del 25 % de VP, a la vista de que en gran parte de las Unidades de Actuación no ha sido posible adscribir, se repercute dicho excedente de forma igualitaria en todos los Sectores Urbanizables No Ordenados, incrementándose hasta un 31 % y el 50 % en el Sector de Barranco Hondo.
  - Las “transferencias” de edificabilidad residencial para VP entre Sectores Urbanizables se han realizado de los Sectores de Samarines, Aroba, Punta Larga y La Fuente, trasladando el 15 % de la parte proporcional de propiedad que tiene Promotora Punta Larga dentro de dichos ámbitos al Sector Urbanizable del Guirre, dejando en las mismas el 10 % del Aprovechamiento Medio Municipal.
  - En los Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados se localiza expresamente la Vivienda de Protección dado que la ordenación está detallada, en los Urbanizables Sectorizados se deja tal cometido al Plan Parcial correspondiente.
  - En los Cuadros Resumen Anexos se aportan los datos y la justificación de la adscripción del 25 % de la Vivienda de Protección, que como resumen son las siguientes:

|                             | <b>Edificabilidad</b> | <b>Nº de Viviendas</b> |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Unidades de Actuación       | 17.609                | 176                    |
| Bienes Patrimonio Municipal | 10.620                | 106                    |
| Sectores Urbanizables       | 189.995               | 1.900                  |
| <b>TOTAL</b>                | <b>218.224</b>        | <b>2.182</b>           |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

SUELO URBANIZABLE  
Vivienda de Protección

Noviembre 2006



| RESIDENCIAL  | SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (MM <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | APROVECHAM. MEDIO (10%) | VIVIENDA PROTECCIÓN |     | CAPACIDAD      |              |              |
|--|-------------------------------|---|--|--|-------------------------|---------------------|-----|----------------|--------------|--------------|
|  |                               |   |  |  |                         | 25%                 | PMU | VB.            | VB.          |              |
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO</b>     |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| <b>BARRANCO HONDO</b>                                  |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSO-BH1 Pringado Bajo                                 | 38.526                        | 0,450                                   | 17.337                                 | 15.603                                       | 1.734                   | 3.901               | 25% | 3.901          | 39           | 125          |
| <b>MEDIANIA</b>  |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSO-M1 Arays  | 33.578                        | 0,450                                   | 15.111                                 | 13.600                                       | 1.511                   | 3.400               | 25% | 3.400          | 34           | 109          |
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b>                   |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSO-CA1 Iserce 1                                      | 38.555                        | 0,400                                   | 15.422                                 | 13.853                                       | 1.542                   | 3.463               | 25% | 3.463          | 35           | 111          |
| SUSO-CA2 Iserce 2                                      | 39.640                        | 0,450                                   | 17.838                                 | 16.151                                       | 1.784                   | 4.038               | 25% | 4.038          | 40           | 129          |
| SUSO-CA3 La Tejnera                                    | 36.671                        | 0,400                                   | 14.668                                 | 13.202                                       | 1.467                   | 3.301               | 25% | 3.301          | 33           | 106          |
| SUSO-CA4 Arriba  | 93.596                        | 0,400                                   | 37.438                                 | 33.709                                       | 3.744                   | 8.427               | 19% | 6.283          | 63           | 201          |
| SUSO-CA5 Los Mangos                                    | 103.751                       | 0,600                                   | 62.251                                 | 59.757                                       | 6.225                   | 14.939              | 25% | 14.939         | 149          | 478          |
| SUSO-CA6 El Guirre                                     | 116.195                       | 0,700                                   | 81.337                                 | 81.337                                       | 8.134                   | 20.334              | 48% | 38.684         | 387          | 1.238        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>428.408</b>                |   | <b>228.954</b>                         | <b>218.009</b>                               | <b>22.895</b>           | <b>54.502</b>       |     | <b>70.708</b>  | <b>707</b>   | <b>2.263</b> |
| <b>COSTA CANDELARIA</b>                                |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSO-C1 La Fuente                                      | 40.420                        | 0,800                                   | 32.336                                 | 32.336                                       | 3.234                   | 8.084               | 14% | 4.439          | 44           | 142          |
| SUSO-C2 Punta Larga                                    | 103.471                       | 1,000                                   | 103.471                                | 103.471                                      | 10.347                  | 25.866              | 20% | 20.507         | 205          | 656          |
| Polígono 1   | 31.395                        | 1,000                                   | 31.395                                 | 31.395                                       | 3.139                   | 7.846               | 24% | 7.604          | 76           | 243          |
| Polígono 2   | 72.086                        | 1,000                                   | 72.086                                 | 72.086                                       | 7.209                   | 18.022              | 18% | 12.903         | 129          | 413          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>143.891</b>                |   | <b>135.807</b>                         | <b>135.807</b>                               | <b>13.581</b>           | <b>33.952</b>       |     | <b>24.946</b>  | <b>249</b>   | <b>798</b>   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>644.403</b>                |   | <b>397.209</b>                         | <b>383.019</b>                               | <b>39.721</b>           | <b>95.755</b>       |     | <b>102.955</b> | <b>1.030</b> | <b>3.295</b> |
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO</b> |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| <b>BARRANCO HONDO</b>                                  |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSNO-BH2 Bco. Hondo                                   | 63.115                        | 0,400                                   | 25.246                                 | 22.721                                       | 2.525                   | 5.680               | 50% | 11.361         | 114          | 364          |
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b>                   |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSNO-CA7 Iserce 3                                     | 52.659                        | 0,400                                   | 21.064                                 | 18.957                                       | 2.106                   | 4.739               | 31% | 5.857          | 59           | 187          |
| SUSNO-CA8 Iserce 4                                     | 84.316                        | 0,350                                   | 29.511                                 | 26.560                                       | 2.951                   | 6.640               | 31% | 8.206          | 82           | 263          |
| SUSNO-CA9 El Falsete                                   | 37.269                        | 0,450                                   | 16.771                                 | 15.094                                       | 1.677                   | 3.774               | 31% | 4.663          | 47           | 149          |
| SUSNO-CA10 Canario 1                                   | 39.783                        | 0,400                                   | 15.913                                 | 14.322                                       | 1.591                   | 3.581               | 31% | 4.425          | 44           | 142          |
| SUSNO-CA11 Canario 2                                   | 22.420                        | 0,400                                   | 8.968                                  | 8.022  | 897                     | 2.006               | 31% | 2.478          | 25           | 79           |
| SUSNO-CA12 Los Olganos                                 | 33.543                        | 0,450                                   | 15.094                                 | 13.586                                       | 1.509                   | 3.397               | 31% | 4.197          | 42           | 134          |
| SUSNO-CA13 La Tejnera                                  | 21.680                        | 0,400                                   | 8.672                                  | 7.805  | 867                     | 1.951               | 31% | 2.411          | 24           | 77           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>291.670</b>                |   | <b>115.993</b>                         | <b>104.346</b>                               | <b>11.599</b>           | <b>26.087</b>       |     | <b>32.238</b>  | <b>322</b>   | <b>1.032</b> |
| <b>COSTA CANDELARIA</b>                                |                               |   |  |  |                         |                     |     |                |              |              |
| SUSNO-C3 Samarines                                     | 199.381                       | 0,600                                   | 119.629                                | 108.576                                      | 11.963                  | 25.894              | 24% | 24.796         | 248          | 793          |
| SUSNO-C4 Aframa 1                                      | 46.298                        | 0,800                                   | 37.038                                 | 33.323                                       | 3.704                   | 8.331               | 31% | 10.295         | 103          | 329          |
| SUSNO-C5 Aframa 2                                      | 37.438                        | 0,800                                   | 29.950                                 | 27.035                                       | 2.995                   | 6.759               | 31% | 8.353          | 84           | 267          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>283.117</b>                |   | <b>186.617</b>                         | <b>163.934</b>                               | <b>18.662</b>           | <b>40.984</b>       |     | <b>43.444</b>  | <b>434</b>   | <b>1.390</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>637.902</b>                |   | <b>327.856</b>                         | <b>291.001</b>                               | <b>32.786</b>           | <b>72.750</b>       |     | <b>87.043</b>  | <b>870</b>   | <b>2.785</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1.282.305</b>              |   | <b>725.065</b>                         | <b>674.020</b>                               | <b>72.506</b>           | <b>168.505</b>      |     | <b>189.998</b> | <b>1.900</b> | <b>6.080</b> |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Edificabilidad Residencial                            | 674.020 m <sup>2</sup> |
| 25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección | 168.505 m <sup>2</sup> |
| Vivienda de Protección en Urbanizables                | 189.998 m <sup>2</sup> |
| Diferencia  | -21.493 m <sup>2</sup> |
| Déficit en Unidades de Actuación                      | 32.113 m <sup>2</sup>  |
| Pacelas Municipales Vivienda de Protección            | 10.620 m <sup>2</sup>  |
| Exceso en Urbanizables                                | 21.493 m <sup>2</sup>  |
| Diferencia  | 0 m <sup>2</sup>       |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

### UNIDADES DE ACTUACIÓN

Vivienda de Protección

Noviembre 2008



| Nº                     | AMBITO                    | SUP. SECTOR (M²) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M²) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²) | APROVECHAM. MEDIO (10%) | VF (CMER) | CAPACIDAD |     |
|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----|
|                        |                           |                  |                              |                           |                                 |                         |           | Va.       | Hb. |
| UA- BARRANCO HONDO     |                           |                  |                              |                           |                                 |                         |           |           |     |
| 1                      | UA-BH11 Acceso Bco. Hondo | 11.288           | 0,400                        | 4.517                     | 4.517                           | 452                     | 1.129     | 11        | 36  |
| TOTAL                  |                           | 11.288           |                              | 4.517                     | 4.517                           | 452                     | 1.129     | 11        | 36  |
| UA-CTRA. GRAL. DEL SUR |                           |                  |                              |                           |                                 |                         |           |           |     |
| 2                      | UA-CA1 C/Iserec           | 25.524           | 0,450                        | 11.486                    | 10.337                          | 1.149                   | 2.780     | 28        | 89  |
| 3                      | UA-CA2 C/El Encajonado    | 18.837           | 0,400                        | 7.535                     | 7.535                           | 753                     | 1.884     | 19        | 60  |
| 4                      | UA-CA3 Cementerio         | 23.973           | 0,300                        | 7.192                     | 7.192                           | 719                     | 1.798     | 18        | 58  |
| 5                      | UA-CA5 C/El Canario 2     | 22.240           | 0,400                        | 8.896                     | 8.896                           | 890                     | 2.224     | 22        | 71  |
| 6                      | UA-CA7 Los Guirres        | 22.722           | 0,400                        | 9.089                     | 9.089                           | 909                     | 2.272     | 23        | 73  |
| 7                      | UA-CA10 La Palma 1        | 12.241           | 0,350                        | 4.284                     | 4.284                           | 428                     | 1.071     | 11        | 34  |
| 8                      | UA-CA11 La Palma 2        | 12.287           | 0,400                        | 4.915                     | 4.915                           | 492                     | 1.229     | 12        | 39  |
| 9                      | UA-CA14 Los Oliganos      | 19.288           | 0,400                        | 7.714                     | 7.714                           | 771                     | 1.929     | 19        | 62  |
| 10                     | UA-CA16 El Fuerte         | 17.253           | 0,300                        | 5.178                     | 5.178                           | 518                     | 1.294     | 13        | 41  |
| TOTAL                  |                           | 174.363          |                              | 66.287                    | 65.138                          | 6.629                   | 16.480    | 165       | 527 |
| TOTAL                  |                           | 185.659          |                              | 70.804                    | 69.655                          | 7.081                   | 17.609    | 176       | 563 |

|   |            |
|---|------------|
| Edificabilidad Residencial                            | 199.887 m² |
| 25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección | 49.722 m²  |
| Vivienda de Protección en Unidades de Actuación       | 17.609 m²  |
| Diferencia  | 32.113 m²  |

### PARCELAS MUNICIPALES (Patrimonio Municipal)

Vivienda de Protección

| Nº                  | LOCALIZACIÓN            | SUP. PARCELA (M²) | TIPOLOGÍA | EDIFICABILIDAD NETA (M²/M²) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M²) | CAPACIDAD |     |
|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------|-----------|-----|
|                     |                         |                   |           |                             |                           | Va.       | Hb. |
| COSTA DE CANDELARIA |                         |                   |           |                             |                           |           |     |
| 1                   | Playa La Viuda          | 1.102             | C-3       |                             | 3.306                     | 33        | 106 |
| 2                   | C/ Trasera La Cardonera | 828               | C-4       |                             | 3.712                     | 37        | 119 |
| 3                   | C/ Barriada Sta. Ana    | 212               | C-4       |                             | 848                       | 8         | 27  |
| 4                   | Puntalarga              | 2.295             | EA-3      | 1,20                        | 2.754                     | 28        | 88  |
| TOTAL               |                         | 4.537             |           |                             | 10.620                    | 106       | 340 |

## 12.

# LA OFERTA DE SUELO. CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL. CRECIMIENTO POBLACIONAL

### 12.1. GENERALIDADES

Los nuevos instrumentos de ordenación y la legislación autonómica, han ido precisando el control del crecimiento de la Oferta de Suelo de los Planeamientos Municipales, así:

- La LOTENC 1/2000 en su artículo 52 sobre la definición del Suelo Urbanizable, dice:

*b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.*

- La Ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, va más allá, estableciendo en su Directriz 67 (ep. d)) una fórmula para el cálculo de la capacidad del PGO, así:

*d) En defecto de previsión expresa del planeamiento insular, la superficie total de suelo clasificado como urbano y urbanizable no podrá superar los 250 m<sup>2</sup> por habitante y plaza alojativa, excluyendo de ese cómputo la superficie de los grandes polígonos industriales insulares en las dos islas centrales.*

$$SU + SUR = 250 \text{ m}^2 \times (\text{N}^{\circ} \text{ habitantes} + \text{N}^{\circ} \text{ Plazas Alojativas})$$

Recientemente esta directriz ha sido derogada por el Parlamento.

- Sin embargo el PIOT de Tenerife Aprobado Definitivamente el 20 de octubre de 2002, establece a su vez otra fórmula numérica para regular la oferta máxima de suelo clasificado "la superficie total del suelo máximo a clasificar no podrá superar el doble del suelo clasificado en urbano y en urbanizable"

$$SU + SUR = 2 \times SUC$$

- En el apartado siguiente se hacen la correspondiente justificación numérica de la capacidad de clasificación de suelo de la Revisión del PGO de Candelaria.

### SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO SEGÚN PGO 2006

|                        | M <sup>2</sup>   |
|------------------------|------------------|
| Barranco Hondo         | 804.661          |
| Iguste                 | 541.375          |
| Medianía               | 677.255          |
| Ctra. Gral – Autopista | 790.012          |
| Costa                  | 1.136.881        |
| <b>TOTAL MUNICIPIO</b> | <b>3.950.184</b> |

$$\text{SU} + \text{SUR} = 2 \times 3.950.184 \text{ m}^2 = \mathbf{7.900.368 \text{ m}^2}$$

- En el Cuadro Resumen de Capacidad del Plan General de Ordenación, la suma total del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Clasificado es de **6.005.945 m<sup>2</sup>**, existe pues una diferencia de **1.894.423 m<sup>2</sup>** susceptibles de ser clasificados en relación al PIOT.

## 12.2. LA OFERTA DE SUELO DE LAS NNSS DEL 87. CAPACIDAD TECHO

Se ha vuelto a redibujar e informatizar el Plano de las Normas Subsidiarias del 87 y a comprobar en función de las áreas y tipologías la capacidad techo de las NNSS.

En el cuadro anexo de Clasificación de Suelo de las NNSS del 87 vigentes, aparecen reflejadas las capacidades techo de las distintas zonas y categorías de suelo, pudiéndose aclarar los siguientes aspectos.

- ⊕ El suelo total clasificado, incluida la Edificación a Borde de Camino de las NNSS del 87, es de unos **4.459.000 m<sup>2</sup>** (531,80 Ha). La del PGO del 2006 asciende a 6.005.950 m<sup>2</sup>.
- ⊕ La capacidad a techo de consolidación suponía una población de **73.451 habitantes**.
- ⊕ Del total de la capacidad techo, las cantidades parciales según tipos de suelo son de:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| - Suelo Apto para Urbanizar.....             | 24.835 habitantes        |
| - Suelo Urbano Costa.....                    | 23.488 habitantes        |
| - Suelo Urbano Núcleos y Medianía.....       | 16.672 habitantes        |
| - Edificación a Borde de Camino.....         | 8.456 habitantes         |
| <b>TOTAL POBLACIÓN NNSS 87 (Con AR).....</b> | <b>73.451 habitantes</b> |

## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

NNSS'87\_CUADRO DE SUPERFICIES

Noviembre 2006



| CUADRO CLASIFICACIÓN DE SUELO  |                      |                     |             |               |              |               |                 |               |              |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|
|                                | SECTOR               | NÚCLEO              | ZONA URBANA | SUELO URBANO  | SAPU         | TOTAL         | DENSIDAD VIV/HA | POBLACIÓN     |              |
| ZONA COSTERA                   | POLÍGONO INDUSTRIAL  | POLÍGONO INDUSTRIAL | Z-6         | 34,00         |              | 34,00         | -               | -             |              |
|                                |                      | PLAYA DE LA VIUDA   | Z-2         | 2,95          |              | 2,95          | 40              | 672           |              |
|                                | SAMARINES            | SAMARINES 1         | Z-3A        |               |              | 4,10          | 4,10            | 35            | 574          |
|                                |                      | SAMARINES 2         | Z-2         |               |              | 10,50         | 10,50           | 50            | 2.100        |
|                                | CASCO CANDELARIA     | RISCO CANDELARIA    | Z-1A        | 16,00         |              |               | 16,00           | 50            | 3.600        |
|                                |                      | CALLE LA ARENA      | Z-1B        | 10,50         |              |               | 10,50           | 75            | 3.150        |
|                                | PUNTA LARGA          | ACCESO CANDELARIA   | Z-3A        | 3,95          |              |               | 3,95            | 35            | 553          |
|                                |                      | POZO LA VIRGEN      | Z-4         | 10,50         |              |               | 10,50           | 75            | 3.550        |
|                                |                      | PUNTA LARGA         | Z-4         | 44,00         | 13,90        |               | 57,90           | 60-50         | 17.130       |
|                                | AFIRAMA              | LAS ARENAS          | Z-3A        | 8,20          |              |               | 8,20            | 35            | 1.348        |
|                                |                      | AFIRAMA             | Z-3A        |               |              | 15,40         | 15,40           | 35            | 2.156        |
|                                | CALETILLAS           | CALETILLAS          | Z-4         | 28,70         |              |               | 28,70           | 75            | 9.530        |
|                                |                      | ACCESO CALETILLAS   | Z-6         | 0,80          |              |               | 0,80            | -             | -            |
|                                |                      | UNELCÓ              | Z-6         | 8,25          |              |               | 8,25            | -             | -            |
| RISCO LAS TABLAS               |                      | Z-2                 | 1,00        |               |              | 1,00          | 40              | 160           |              |
| <b>TOTAL ZONA COSTERA</b>      |                      |                     |             | <b>168,85</b> | <b>43,90</b> | <b>212,75</b> | <b>49,00</b>    | <b>44.523</b> |              |
| BCO. HONDO                     | PRINGADO             | PRINGADO            | Z-3A        | 22,40         |              | 22,40         | 35              | 3.136         |              |
|                                |                      | SAPU PRINGADO       | Z-3A        |               |              | 3,20          | 3,20            | 35            | 448          |
|                                | BARRANCO HONDO       | BARRANCO HONDO      | Z-2         | 37,50         |              | 37,50         | 30              | 4.500         |              |
| <b>TOTAL BARRANCO HONDO</b>    |                      |                     |             | <b>59,90</b>  | <b>3,20</b>  | <b>63,10</b>  | <b>33,33</b>    | <b>8.084</b>  |              |
| MEDIANÍAS                      | MEDIANÍAS            | MALPAIS             | Z-2         | 10,10         |              | 10,10         | 30              | 1.212         |              |
|                                |                      | CUEVECITAS          | Z-2         | 12,20         |              | 12,20         | 30              | 1.464         |              |
|                                |                      | ARAYA               | Z-2         | 16,40         |              | 16,40         | 30              | 1.968         |              |
|                                |                      | BORDE DE CAMINO*    | Z-5         | 66,50         |              | 66,50         | 20              | 5.320         |              |
|                                |                      | URBANO              | Z-2         | 13,50         |              | 13,50         | 30              | 1.620         |              |
| <b>TOTAL MEDIANÍAS</b>         |                      |                     |             | <b>118,70</b> | <b>0,00</b>  | <b>118,70</b> | <b>28,00</b>    | <b>11.584</b> |              |
| BRILLASOL                      | BRILLASOL            | TEJINERA            | Z-3A        | 6,40          |              | 6,40          | 35              | 1.046         |              |
|                                |                      | BRILLASOL           | Z-3B        | 12,20         |              | 12,20         | 20              | 1.226         |              |
|                                |                      | SAPU 1              | Z-3B        |               |              | 6,00          | 6,00            | 20            | 480          |
|                                |                      | SAPU 2              | Z-3B        |               |              | 7,50          | 7,50            | 20            | 600          |
|                                |                      | BORDE DE CAMINO*    | Z-5         | 8,70          |              | 8,70          | 20              | 696           |              |
| <b>TOTAL BRILLASOL</b>         |                      |                     |             | <b>27,30</b>  | <b>13,50</b> | <b>40,80</b>  | <b>23,00</b>    | <b>4.048</b>  |              |
| IGUESTE                        | IGUESTE              | IGUESTE             | Z-2         | 23,10         |              | 23,10         | 30              | 2.772         |              |
|                                |                      | BORDE DE CAMINO*    | Z-5         | 30,50         |              | 30,50         | 20              | 2.440         |              |
|                                |                      | INDUSTRIAL          | Z-6         | 2,00          |              | 2,00          | -               | -             |              |
|                                | <b>TOTAL IGUESTE</b> |                     |             |               | <b>55,60</b> | <b>0,00</b>   | <b>55,60</b>    | <b>25,00</b>  | <b>5.212</b> |
| <b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b> | SUELO URBANO GENERAL |                     |             | 144,40        |              | 144,40        | 43,00           | 24.835        |              |
|                                | URBANIZABLE          |                     |             |               | 60,60        | 60,60         | 96,90           | 23.488        |              |
|                                | NÚCLEOS RURALES      |                     |             | 135,20        |              | 135,20        | 30,83           | 16.672        |              |
|                                | BORDE DE CAMINO*     |                     |             | 105,70        |              | 105,70        | 20,00           | 8.456         |              |
|                                | <b>TOTAL</b>         |                     |             | <b>385,30</b> | <b>60,60</b> | <b>445,90</b> | <b>41,18</b>    | <b>73.451</b> |              |
| <b>TOTAL SUELO INDUSTRIAL</b>  |                      |                     |             | <b>45,05</b>  |              | <b>45,05</b>  | <b>-</b>        | <b>-</b>      |              |
| <b>TOTAL CANDELARIA</b>        |                      |                     |             | <b>430,35</b> | <b>60,60</b> | <b>490,95</b> | <b>37,40</b>    | <b>73.451</b> |              |

## A) CAPACIDAD TECHO DE SUELO CLASIFICADO.

En primer lugar es preciso hacer una clara distinción entre el concepto del suelo máximo clasificado y el crecimiento poblacional. Mientras el suelo máximo clasificado constituye la oferta de suelo urbano – urbanizable que permite clasificar la legislación de aplicación (PIOT – Directrices), y constituye la oferta de suelo máximo, el crecimiento poblacional es el marco legal socioeconómico que genera la población en el tiempo y sobre el que operan diferentes factores.

Las NNSS del 87 clasifican suelo para una Oferta Techo de 73.451 habitantes.

El PGO del 2006 propone una Oferta de Suelo Techo para 79.934 habitantes.

La diferencia de Oferta de Suelo entre las NNSS del 87 y el PGO del 2006 es de 5.943 habitantes.

En relación al Avance del PGO de Candelaria de 1999, es de señalar que el avance se situaba en una previsión de Oferta de Suelo Techo cercano a los 80.000 habitantes.

La gran diferencia existente entre el documento del Avance del PGO de 1999 y la Revisión del PGO 2006, estaba en que mientras en el Avance se clasificaban los 3 polígonos urbanizables de Barranco Hondo, que han desaparecido por aplicación del PIOT del documento del PGO, el PGO del 2006 acomete la ordenación de la franja entre la Carretera General y la Autopista, introduciendo algunos sectores urbanizables que no figuraban en el Avance del PGO.

Es de señalar asimismo que el grueso del suelo clasificado, cerca del 79 % del municipio de Candelaria se localiza en Suelo Urbano y el 21% restante en Suelo Urbanizable.

Se aclara asimismo que la “oferta de suelo” en el margen temporal de aplicación del PGO de 20 años, no hace referencia a que vaya a crecer Candelaria en ese número de habitantes, sino que hace referencia exclusiva al suelo clasificado, dado que es necesario hacer una mayor oferta del suelo para “regular” los precios de suelo, y por ende el coste de la vivienda. A cuyo fin se han establecido las correspondientes reservas de Zonas Verdes, Dotaciones, Viario e Infraestructuras para asumir tal desarrollo.

Por tener una referencia además, en relación al techo máximo de Clasificación de Suelo previsto en el PIOT 2002 o en la Ley 19/2003 de Directrices, el PGO de Candelaria no agota el suelo posible a clasificar, existiendo una diferencia de cerca de 2.000.000 m<sup>2</sup> que podrían clasificarse.

**B) CUADROS**

En el conjunto de los Cuadros Anexos, se calcula para cada tipo de suelo, en función de los ámbitos delimitados y las edificabilidades asignadas, su capacidad techo.

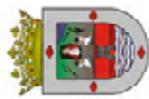
Los Cuadros Anexos son los siguientes:

1. Capacidad Asentamiento Rústico.
2. Capacidad Suelo Urbanizable.
3. Capacidad Suelo Urbano Consolidado.
4. Capacidad Suelo Urbano No Consolidado.
5. Capacidad Techo PGO por zonas y categorías.

Para el cálculo de la capacidad, se ha procedido a medir en detalle las superficies edificables para cada tipología según área de ordenación correspondiente.

En relación a la vivienda tipo se ha analizado según zona y según tipología en relación a su vez en algunas casas a la realidad edificada existente (Casco del Suelo Urbano Consolidado), utilizándose las siguientes:

|   |   |
|---|---|
| - Vda. En Asentamiento Rural AR1            | 250 m <sup>2</sup>                      |
| - Vda. En Asentamiento Rural AR2            | 150 m <sup>2</sup>                      |
| - Vda. En Edificación Cerrada en Medianía   | 200 m <sup>2</sup>                      |
| - Vda. En Ciudad Jardín en Medianía         | Superficie dividida por parcela mínima. |
| - Vda. En Ciudad Jardín en Ctra. General    | Superficie dividida por parcela mínima. |
| - Vda. En Edificación Cerrada en Ctra. Gral | 200 m <sup>2</sup>                      |
| - Vda. En Edificación Cerrada en la Costa   | 125 m <sup>2</sup>                      |
| - Vda. En Edificación Abierta en la Costa   | 125 m <sup>2</sup>                      |



## Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva. Texto Refundido

### ASENTAMIENTOS RURALES Cuadro Resumen

Noviembre 2006

| Nº                                  | NOMBRE                     | SUP. TOTAL (M²) | SUP. REDUCIDA (M²) | Nº EDIFICACIONES EXISTENTES | DENSIDAD Nº Viviendas/Ha | SUP. PARCELAS EDIFICABLES (M²) | ZONA VERDE (M²) | DOTACIÓN PÚBLICA (M²) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²) | SUPERFICIE VARIACIONES (M²) | NIVEL CONSOLID. | CAPACIDAD |       |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------|-------|
|                                     |                            |                 |                    |                             |                          |                                |                 |                       |                           |                             |                 | VI.       | HE.   |
| <b>AR-BARRANCO HONDO</b>            |                            |                 |                    |                             |                          |                                |                 |                       |                           |                             |                 |           |       |
| 1                                   | AR-BH1 Lomo del Pájaro     | 21.364          | 14.428             | 12                          | 8,32                     | 10.010                         | 626             |                       |                           | 3.792                       | 80%             | 23        | 74    |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | 21.364          | 14.428             | 12                          |                          | 10.010                         | 626             | 0                     | 0                         | 3.792                       |                 | 23        | 74    |
| <b>AR-IGUESTE</b>                   |                            |                 |                    |                             |                          |                                |                 |                       |                           |                             |                 |           |       |
| 2                                   | AR-I1 Cruz Colorada        | 78.886          | 50.874             | 26                          | 5,11                     | 40.301                         | 2.479           |                       |                           | 9.147                       | 80%             | 54        | 173   |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | 78.886          | 50.874             | 26                          |                          | 40.301                         | 2.479           | 0                     | 0                         | 9.147                       |                 | 54        | 173   |
| <b>AR-MEDIANÍA</b>                  |                            |                 |                    |                             |                          |                                |                 |                       |                           |                             |                 |           |       |
| 3                                   | AR-M1 La Punta             | 178.139         | 118.230            | 63                          | 5,33                     | 94.787                         | 1.824           | 5.741                 |                           | 15.550                      | 80%             | 106       | 339   |
| 4                                   | AR-M2 El Sifón- La Florida | 224.213         | 141.072            | 82                          | 5,81                     | 115.626                        | 234             | 11.437                |                           | 18.000                      | 80%             | 169       | 541   |
| 5                                   | AR-M3 C/ del Tagoro        | 136.725         | 123.743            | 63                          | 5,09                     | 103.478                        | 1.500           |                       |                           | 18.591                      | 80%             | 166       | 531   |
| 6                                   | AR-M4 La Jurada            | 51.848          | 44.080             | 18                          | 4,08                     | 34.418                         | 2.292           |                       |                           | 7.370                       | 80%             | 44        | 141   |
| 7                                   | AR-M5 C/ Lenc. Juan Díaz   | 108.285         | 64.962             | 41                          | 6,31                     | 53.313                         | 2.826           | 621                   |                           | 8.039                       | 80%             | 52        | 166   |
| 8                                   | AR-M6 C/ de Yence          | 163.353         | 104.752            | 47                          | 4,49                     | 83.402                         | 1.830           | 1.256                 | 14.145                    | 18.274                      | 80%             | 94        | 301   |
| 9                                   | AR-M7 C/ Santo Domingo     | 29.347          | 25.869             | 16                          | 6,25                     | 18.888                         | 1.331           |                       |                           | 5.580                       | 80%             | 29        | 93    |
| 10                                  | AR-M8 Subida Malpais       | 176.903         | 126.779            | 69                          | 5,44                     | 102.940                        |                 |                       |                           | 23.493                      | 80%             | 114       | 365   |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | 1.068.903       | 749.237            | 369                         |                          | 606.672                        | 11.637          | 19.055                | 14.145                    | 114.897                     |                 | 774       | 2.477 |
| <b>AR-CTRA. GRAL. SUR-AUTOPISTA</b> |                            |                 |                    |                             |                          |                                |                 |                       |                           |                             |                 |           |       |
| 11                                  | AR-CAT1 Los Oliganos       | 37.024          | 29.273             | 23                          | 7,86                     | 23.987                         | 1.986           |                       |                           | 2.457                       | 80%             | 38        | 122   |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | 37.024          | 29.273             | 23                          |                          | 23.987                         | 1.986           | 0                     | 0                         | 2.457                       |                 | 38        | 122   |
| <b>TOTAL</b>                        |                            | 1.205.177       | 843.812            | 460                         |                          | 681.430                        | 16.923          | 19.055                | 14.145                    | 130.293                     |                 | 889       | 2.845 |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SUELO URBANIZABLE**  
Cuadro Resumen

Noviembre 2005



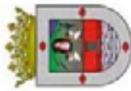
| RESIDENCIAL  | SUP SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACION PUBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> ) | APROVECHAM. MEDIO (10%) | VIVIENDA PROTECCION |      | CAPACIDAD      |              |               |
|--|------------------------------|--|--|--|------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|------|----------------|--------------|---------------|
|  |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         | 25%                 | Real | Vd.            | Hb.          |               |
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO SUSO</b> |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         |                     |      |                |              |               |
| <b>BARRANCO HONCO</b>                              |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         |                     |      |                |              |               |
| SUSO-BH1 Pringado Bajo                             | 38.528                       | 0.450  | 17.337                                 | 15.603                                       | 5.340                        | 1.734                              | 1.734                                  | 8.990                               | 1.734                   | 3.901               | 25%  | 3.901          | 142          | 454           |
| <b>MEDIANIA</b>                                    |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         |                     |      |                |              |               |
| SUSO-M1 Araya                                      | 33.578                       | 0.450  | 15.111                                 | 13.600                                       | 3.035                        | 1.511                              | 1.511                                  | 8.838                               | 1.511                   | 3.400               | 25%  | 3.400          | 135          | 432           |
| <b>CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b>               |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         |                     |      |                |              |               |
| SUSO-CA1 Iserce 1                                  | 38.555                       | 0.400  | 15.422                                 | 13.853                                       | 5.291                        | 1.997                              | 2.106                                  | 13.803                              | 1.542                   | 3.463               | 25%  | 3.463          | 138          | 442           |
| SUSO-CA2 Iserce 2                                  | 39.640                       | 0.450  | 17.838                                 | 16.151                                       | 6.126                        | 2.464                              | 1.989                                  | 13.199                              | 1.784                   | 4.038               | 25%  | 4.038          | 171          | 547           |
| SUSO-CA3 La Tejera                                 | 36.671                       | 0.400  | 14.668                                 | 13.202                                       | 3.073                        | 4.022                              | 2.994                                  | 12.478                              | 1.467                   | 3.301               | 25%  | 3.301          | 125          | 400           |
| SUSO-CA4 Aroba                                     | 93.596                       | 0.400  | 37.438                                 | 33.709                                       | 10.442                       | 3.901                              | 4.300                                  | 29.925                              | 3.744                   | 8.427               | 19%  | 6.283          | 316          | 1.011         |
| SUSO-CA5 Los Mangos                                | 100.751                      | 0.600  | 62.251                                 | 59.737                                       | 12.860                       | 8.228                              | 6.296                                  | 28.936                              | 6.225                   | 14.939              | 25%  | 14.939         | 589          | 1.898         |
| SUSO-CA6 El Guitre                                 | 116.195                      | 0.700  | 81.337                                 | 81.337                                       | 12.964                       | 34.650                             |  | 34.000                              | 8.134                   | 20.334              | 48%  | 36.684         | 732          | 2.342         |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>426.408</b>               |  | <b>226.954</b>                         | <b>218.009</b>                               | <b>60.746</b>                | <b>53.260</b>                      | <b>16.725</b>                          | <b>132.341</b>                      | <b>22.895</b>           | <b>54.502</b>       |      | <b>70.708</b>  | <b>2.075</b> | <b>6.640</b>  |
| <b>COSTA CANDELARIA</b>                            |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                         |                     |      |                |              |               |
| SUSO-C1 La Fuente                                  | 40.420                       | 0.800  | 32.336                                 | 32.336                                       | 13.001                       | 3.084                              |  | 8.336                               | 3.234                   | 8.084               | 14%  | 4.439          | 291          | 931           |
| SUSO-C2 Punta Larga                                | 103.471                      | 1.000  | 103.471                                | 103.471                                      | 23.884                       | 19.666                             |  | 36.512                              | 10.347                  | 25.868              | 20%  | 20.507         | 931          | 2.979         |
| Polygono 1   | 31.385                       | 1.000  | 31.385                                 | 31.385                                       | 8.509                        | 4.766                              |  | 9.271                               | 3.138                   | 7.846               | 24%  | 7.604          | 649          | 2.077         |
| Polygono 2   | 72.068                       | 1.000  | 72.068                                 | 72.068                                       | 15.375                       | 14.930                             |  | 27.241                              | 7.209                   | 18.022              | 18%  | 12.903         | 282          | 902           |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>143.891</b>               |  | <b>135.807</b>                         | <b>135.807</b>                               | <b>36.885</b>                | <b>22.770</b>                      |  | <b>44.848</b>                       | <b>13.581</b>           | <b>33.952</b>       |      | <b>24.946</b>  | <b>1.222</b> | <b>3.910</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>644.403</b>               |  | <b>397.209</b>                         | <b>383.019</b>                               | <b>96.006</b>                | <b>79.275</b>                      | <b>19.970</b>                          | <b>195.017</b>                      | <b>39.721</b>           | <b>95.755</b>       |      | <b>102.955</b> | <b>3.574</b> | <b>11.437</b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SUELO URBANIZABLE**

**Cuadro Resumen**



Noviembre 2006

| RESIDENCIAL  | SUP.SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO (10%) | VIVIENDA PROTECCIÓN |      | CAPACIDAD      |              |               |
|--|------------------------------|--|--|--|------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|------|----------------|--------------|---------------|
|  |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                       | 25%                 | Real | Vg.            | Hb.          |               |
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO</b> |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                       |                     |      |                |              |               |
| BARRANCO HONDO   |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                       |                     |      |                |              |               |
| SUSNO-SH2 Eco. Hondo                                   | 63.115                       | 0,500  | 25.246                                 | 22.721                                       | 5.049                        | 2.525                              | 2.525                                  |                                     | 2.525                 | 5.680               | 50%  | 11.361         | 206          | 659           |
| CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA                          |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                       |                     |      |                |              |               |
| SUSNO-CA7 Iberco 3                                     | 52.659                       | 0,500  | 21.064                                 | 18.967                                       | 4.878                        | 2.208                              | 2.208                                  | 17.089                              | 2.106                 | 4.739               | 31%  | 5.857          | 178          | 570           |
| SUSNO-CA8 Iberco 4                                     | 84.316                       | 0,350  | 29.511                                 | 26.560                                       | 7.813                        | 11.607                             | 3.317                                  | 29.686                              | 2.951                 | 6.640               | 31%  | 8.206          | 266          | 851           |
| SUSNO-CA9 El Faisate                                   | 37.269                       | 0,550  | 16.771                                 | 15.084                                       | 3.352                        | 1.677                              | 1.677                                  | 12.755                              | 1.677                 | 3.774               | 31%  | 4.663          | 148          | 474           |
| SUSNO-CA10 Canario 1                                   | 39.783                       | 0,500  | 15.913                                 | 14.322                                       | 4.842                        | 1.614                              | 1.614                                  | 13.642                              | 1.591                 | 3.581               | 31%  | 4.425          | 151          | 483           |
| SUSNO-CA11 Canario 2                                   | 22.420                       | 0,500  | 8.968                                  | 8.022  | 2.532                        | 897                                | 897                                    | 8.066                               | 897                   | 2.006               | 31%  | 2.478          | 84           | 269           |
| SUSNO-CA12 Los Organos                                 | 33.543                       | 0,550  | 15.054                                 | 13.586                                       | 3.471                        | 1.541                              | 1.541                                  | 10.407                              | 1.509                 | 3.397               | 31%  | 4.197          | 135          | 432           |
| SUSNO-CA13 La Tejería                                  | 21.860                       | 0,500  | 8.672                                  | 7.805  | 2.334                        | 867                                | 2.236                                  | 7.129                               | 867                   | 1.951               | 31%  | 2.411          | 76           | 243           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>291.670</b>               |  | <b>115.933</b>                         | <b>104.346</b>                               | <b>29.222</b>                | <b>20.411</b>                      | <b>13.490</b>                          | <b>98.774</b>                       | <b>11.599</b>         | <b>26.087</b>       |      | <b>32.238</b>  | <b>1.038</b> | <b>3.322</b>  |
| COSTA CANDELARIA                                       |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                       |                     |      |                |              |               |
| SUSNO-C3 Salmatines                                    | 139.381                      | 0,500  | 119.629                                | 103.576                                      | 66.985                       | 9.324                              | 14.595                                 | 31.202                              | 11.963                | 25.884              | 24%  | 24.796         | 1.036        | 3.315         |
| SUSNO-C4 Alfarra 1                                     | 46.268                       | 0,300  | 37.038                                 | 33.323                                       | 7.430                        | 4.022                              | 3.715                                  | 16.617                              | 3.704                 | 8.331               | 31%  | 10.295         | 333          | 1.066         |
| SUSNO-C5 Alfarra 2                                     | 37.438                       | 0,300  | 29.950                                 | 27.036                                       | 6.379                        | 3.084                              | 4.361                                  | 9.206                               | 2.995                 | 6.759               | 31%  | 8.353          | 270          | 864           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>283.117</b>               |  | <b>196.617</b>                         | <b>163.934</b>                               | <b>110.790</b>               | <b>16.430</b>                      | <b>22.671</b>                          | <b>57.025</b>                       | <b>18.662</b>         | <b>40.984</b>       |      | <b>43.444</b>  | <b>1.639</b> | <b>5.245</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>637.902</b>               |  | <b>327.856</b>                         | <b>291.001</b>                               | <b>145.061</b>               | <b>39.366</b>                      | <b>38.686</b>                          | <b>155.799</b>                      | <b>32.786</b>         | <b>72.750</b>       |      | <b>87.043</b>  | <b>2.863</b> | <b>9.226</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1.282.305</b>             |  | <b>725.065</b>                         | <b>674.020</b>                               | <b>241.067</b>               | <b>118.641</b>                     | <b>58.656</b>                          | <b>350.816</b>                      | <b>72.507</b>         | <b>168.505</b>      |      | <b>189.988</b> | <b>6.457</b> | <b>20.662</b> |

| <b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO_SUNS</b> |                |       |                |                |               |               |               |          |          |               |  |  |  |               |
|--|----------------|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------|----------|---------------|--|--|--|---------------|
| CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA                |                |       |                |                |               |               |               |          |          |               |  |  |  |               |
| SUNS-CA14 Guaja                              | 100.252        | 0,500 | 60.151         | 54.136         | 12.000        | 6.015         | 6.015         |          |          | 6.015         |  |  |  | 13.534        |
| SUNS-CA15 Iglesia-Caeriles                   | 72.279         | 0,500 | 43.367         | 39.031         | 6.673         | 4.337         | 4.337         |          |          | 4.337         |  |  |  | 9.758         |
| SUNS-CA16 Camino El Monómp                   | 34.849         | 0,500 | 20.909         | 18.818         | 4.182         | 2.091         | 2.091         |          |          | 2.091         |  |  |  | 4.705         |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>207.360</b> |       | <b>124.428</b> | <b>111.985</b> | <b>24.866</b> | <b>12.443</b> | <b>12.443</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>12.443</b> |  |  |  | <b>27.996</b> |
| COSTA CANDELARIA                             |                |       |                |                |               |               |               |          |          |               |  |  |  |               |
| SUNS-C6 Uñeco                                | 150.113        | 0,500 | 96.068         | 86.461         | 19.214        | 9.607         | 9.607         |          |          | 9.607         |  |  |  | 21.615        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>150.113</b> |       | <b>96.068</b>  | <b>86.461</b>  | <b>19.214</b> | <b>9.607</b>  | <b>9.607</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>9.607</b>  |  |  |  | <b>21.615</b> |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>367.463</b> |       | <b>220.496</b> | <b>198.446</b> | <b>44.086</b> | <b>22.050</b> | <b>22.050</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>22.050</b> |  |  |  | <b>49.612</b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SUELO URBANIZABLE**

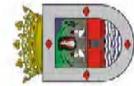
Cuadro Resumen

Noviembre 2006



| INDUSTRIAL   | SUP.SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO MEDIO (10%) |
|--|------------------------------|--|--|---|------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL_SUSO1</b> |                              |  |  |   |                              |                                    |  |                                     |                             |
| CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA                                  |                              |  |  |   |                              |                                    |  |                                     |                             |
| SUSO1-CA17 Lomo del Caballo                                    | 114.355                      | 0,75   | 86.181                                 | 77.858                                      | 13.093                       | 2.319                              | 4.824                                  | 39.527                              | 17.236                      |
| SUSO1-CA18 Iserte  | 88.125                       | 0,61   | 53.705                                 | 50.407                                      | 16.918                       | 1.763                              | 1.832                                  | 33.126                              | 10.741                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>202.480</b>               |  | <b>139.886</b>                         | <b>128.265</b>                              | <b>30.011</b>                | <b>4.102</b>                       | <b>6.456</b>                           | <b>72.653</b>                       | <b>27.977</b>               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>202.480</b>               |  | <b>139.886</b>                         | <b>128.265</b>                              | <b>30.011</b>                | <b>4.102</b>                       | <b>6.456</b>                           | <b>72.653</b>                       | <b>27.977</b>               |

| SUELO URBANIZABLE              | SUP.SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO MEDIO (10%) | VIVIENDA PROTECCIÓN |                | POBLACIÓN REAL |               |
|--------------------------------|------------------------------|--|--|--|------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                |                              |  |  |  |                              |                                    |  |                                     |                             | 25%                 | Real           | Vd.            | Hb.           |
| URBANIZABLE RESIDENCIAL        | 1.282.305                    |  | 725.065                                | 674.020                                      | 241.067                      | 118.641                            | 58.656                                 | 350.816                             | 72.507                      | 168.505             | 189.998        | 6.457          | 20.662        |
| URBANIZABLE INDUSTRIAL         | 202.480                      |  | 139.886                                | 128.265                                      | 30.011                       | 4.102                              | 6.456                                  | 72.653                              | 27.977                      |                     |                |                |               |
| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b> | <b>1.484.785</b>             |  | <b>864.951</b>                         | <b>802.285</b>                               | <b>271.078</b>               | <b>122.743</b>                     | <b>65.112</b>                          | <b>423.469</b>                      | <b>100.484</b>              | <b>168.505</b>      | <b>189.998</b> | <b>6.457</b>   | <b>20.662</b> |



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Cuadro Resumen**

Noviembre 2006

| AMBITO                                | SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EFICIENCIA BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUP. PAREDES RESIDENCIALES (M <sup>2</sup> ) | EFICIENCIA META (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EFICIENCIA RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIMARIO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIVIENDA (M <sup>2</sup> ) | NIVEL CONSOLIDADO | CAPACIDAD    |              |
|---------------------------------------|-------------------------------|--|--|--|---|--|------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
|                                       |                               |  |  |  |   |  |                              |                                    |   |                                       |                   | Vol.         | Hb.          |
| <b>BARBANCO HONDO</b>                 |                               |  |  |  |   |  |                              |                                    |   |                                       |                   |              |              |
| 1 B11 Ruben Manchal                   | 153.146                       | 0,38   | 58.734                                 | 74.661                                       | 0,77  | 57.796                                   | 17.520                       | 13.081                             | 1.172                                   | 39.423                                | 100%              | 226          | 723          |
| 2 B12 Pringado Bajo 1                 | 100.457                       | 0,35   | 35.085                                 | 66.616                                       | 0,52  | 34.732                                   | 5.370                        | 3.526                              | 29.4                                    | 20.070                                | 100%              | 117          | 374          |
| 3 B13 La Cunita                       | 43.274                        | 0,44   | 19.058                                 | 31.764                                       | 0,60  | 19.058                                   | 288                          |                                    |   | 11.012                                | 100%              | 69           | 221          |
| 4 B14 Pringado Abo                    | 96.491                        | 0,44   | 42.638                                 | 66.264                                       | 0,64  | 42.803                                   | 5.414                        | 2.969                              | 29                                      | 15.731                                | 100%              | 180          | 576          |
| 5 B15 Queva de la Arena               | 17.773                        | 0,38   | 6.742                                  | 8.619  | 0,78  | 6.742                                    | 2.483                        |                                    |   | 6.155                                 | 100%              | 31           | 99           |
| 6 B16 Ctra. Gral. del Sur             | 33.211                        | 1,05   | 34.868                                 | 23.927                                       | 1,46  | 34.868                                   | 685                          |                                    |   | 7.520                                 | 80%               | 148          | 474          |
| 7 B17 Los Callejones                  | 43.617                        | 1,60   | 69.970                                 | 35.212                                       | 1,99  | 69.970                                   |                              | 557                                |   | 619                                   | 80%               | 280          | 886          |
| 8 B18 Subida Cabildo                  | 40.735                        | 0,82   | 37.470                                 | 28.981                                       | 1,29  | 37.470                                   | 710                          | 487                                |   | 10.002                                | 80%               | 171          | 547          |
| 9 B19 Colegio                         | 52.258                        | 0,87   | 45.535                                 | 36.098                                       | 1,26  | 45.535                                   | 72                           | 5.553                              |   | 9.217                                 | 80%               | 197          | 630          |
| 10 B110 El Tenreiro                   | 45.014                        | 1,42   | 63.706                                 | 32.854                                       | 1,94  | 63.706                                   | 231                          | 235                                |   | 5.974                                 | 80%               | 257          | 822          |
| 11 B111 Camino Romano                 | 31.332                        | 0,83   | 29.089                                 | 25.289                                       | 1,15  | 29.089                                   | 379                          | 197                                |   | 4.008                                 | 80%               | 136          | 435          |
| 12 B112 El Cementerio                 | 93.987                        | 0,44   | 41.590                                 | 49.744                                       | 0,84  | 41.590                                   | 5.482                        | 16.255                             |   | 22.066                                | 80%               | 237          | 758          |
| 13 B113 Albaranes                     | 19.806                        | 1,46   | 28.836                                 | 14.418                                       | 2,00  | 28.836                                   | 596                          | 367                                |   | 3.388                                 | 70%               | 101          | 323          |
| 14 B114 El Cercado                    | 33.560                        | 0,96   | 32.332                                 | 22.960                                       | 1,41  | 32.332                                   | 328                          | 568                                |   | 8.667                                 | 70%               | 127          | 406          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>804.661</b>                |  | <b>545.663</b>                         | <b>517.427</b>                               |   | <b>544.337</b>                           | <b>39.568</b>                | <b>43.803</b>                      | <b>1.495</b>                            | <b>166.880</b>                        |                   | <b>2.277</b> | <b>7.286</b> |
| <b>IGUESTE</b>                        |                               |  |  |  |   |  |                              |                                    |   |                                       |                   |              |              |
| 15 I1 La Capitana                     | 78.833                        | 0,51   | 40.342                                 | 59.476                                       | 0,68  | 40.342                                   |                              | 8.847                              |   | 9.620                                 | 60%               | 188          | 602          |
| 16 I2 Subida Igueste                  | 49.386                        | 0,47   | 23.092                                 | 38.487                                       | 0,60  | 23.092                                   | 1.525                        |                                    |   | 5.139                                 | 60%               | 115          | 368          |
| 17 I3 Maja                            | 57.813                        | 0,86   | 55.701                                 | 39.793                                       | 1,36  | 54.136                                   | 488                          |                                    | 1.304                                   | 14.146                                | 60%               | 178          | 570          |
| 18 I4 Las Mirras                      | 45.578                        | 1,18   | 53.820                                 | 33.202                                       | 0,00  | 53.820                                   | 541                          |                                    |   | 9.933                                 | 60%               | 167          | 534          |
| 19 I5 Acceso Igueste                  | 35.820                        | 0,44   | 15.803                                 | 26.339                                       | 0,60  | 15.803                                   |                              |                                    |   | 9.186                                 | 60%               | 79           | 253          |
| 20 I6 Morra María del Carmen          | 79.681                        | 0,67   | 53.629                                 | 61.767                                       | 0,87  | 53.629                                   |                              | 800                                |   | 15.645                                | 60%               | 220          | 704          |
| 21 I7 Los Revolucioneros              | 38.338                        | 0,74   | 28.351                                 | 31.250                                       | 0,91  | 28.351                                   |                              |                                    |   | 6.555                                 | 60%               | 114          | 365          |
| 22 I8 Casco Igueste                   | 107.741                       | 1,20   | 129.275                                | 72.504                                       | 1,79  | 129.275                                  | 6.331                        | 4.485                              |   | 19.193                                | 60%               | 397          | 1.270        |
| 23 I9 La Jiménez-La Sabanita-La Morra | 48.185                        | 0,39   | 18.600                                 | 37.200                                       | 0,50  | 18.800                                   | 1.292                        |                                    |   | 7.524                                 | 60%               | 112          | 358          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>541.375</b>                |  | <b>419.613</b>                         | <b>400.018</b>                               |   | <b>417.468</b>                           | <b>10.187</b>                | <b>14.132</b>                      | <b>1.304</b>                            | <b>96.951</b>                         |                   | <b>1.570</b> | <b>5.024</b> |

**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

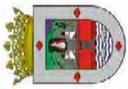
**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Cuadro Resumen**

Noviembre 2006



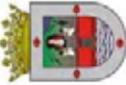
| MEDIANÍA                              | ÁMBITO                      | SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUP. PARCELAS RESIDENCIALES (M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD META (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DISTRIBUCIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIO (M <sup>2</sup> ) | NIVEL CONSOLID. | CAPACIDAD    |              |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|--|---|---|--|------------------------------|--|--|-------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
|                                       |                             |                               |  |  |   |   |  |                              |  |  |                                     |                 | VI.          | HB.          |
| 24                                    | Mf Subida Araya             | 141.440                       | 0,41   | 57.492                                 | 107.545                                       | 0,53  | 57.492                                       | 3.413                        | 2.803                                  |  | 28.382                              | 80%             | 269          | 861          |
| 25                                    | Mf Otra. Los Peneas         | 33.830                        | 1,04   | 35.339                                 | 28.001  | 1,26  | 35.339                                       | 91                           |  |  | 5.076                               | 80%             | 111          | 355          |
| 26                                    | M3 Casco Araya              | 87.819                        | 1,16   | 102.177                                | 52.508  | 1,95  | 102.177                                      | 862                          | 14.938                                 |  | 15.887                              | 80%             | 303          | 970          |
| 27                                    | M4 Subida Cuevecitas        | 131.268                       | 0,40   | 52.575                                 | 99.764  | 0,53  | 52.575                                       | 1.919                        | 2.141                                  |  | 25.361                              | 80%             | 247          | 790          |
| 28                                    | M5 La Herradura             | 54.120                        | 0,44   | 23.651                                 | 42.759  | 0,55  | 23.651                                       | 1.866                        | 1.693                                  |  | 11.361                              | 80%             | 109          | 349          |
| 29                                    | Mf Casco Cuevecitas         | 92.889                        | 0,77   | 71.589                                 | 64.774  | 1,11  | 71.589                                       | 3.278                        | 5.309                                  |  | 19.004                              | 80%             | 246          | 787          |
| 30                                    | Mf Otra. Malpais-Cuevecitas | 22.994                        | 0,81   | 18.572                                 | 16.119  | 1,15  | 18.572                                       |                              |  |  | 6.784                               | 80%             | 61           | 195          |
| 31                                    | M6 Casco Malpais            | 70.155                        | 1,30   | 91.380                                 | 51.313  | 1,78  | 91.380                                       | 1.337                        | 1.090                                  |  | 15.362                              | 80%             | 284          | 909          |
| 32                                    | Mf10 Morra de los Apos      | 22.484                        | 0,49   | 11.013                                 | 13.766  | 0,80  | 11.013                                       |                              | 2.852                                  |  | 5.866                               | 80%             | 41           | 131          |
| 33                                    | Mf11 La Molinita            | 20.256                        | 0,40   | 8.044                                  | 16.087  | 0,50  | 8.044  |                              |  |  | 4.169                               | 80%             | 39           | 125          |
| <b>TOTAL</b>                          |                             | <b>677.255</b>                |  | <b>471.842</b>                         | <b>492.636</b>                                |   | <b>471.842</b>                               | <b>12.768</b>                | <b>30.826</b>                          | <b>0</b>                               | <b>137.252</b>                      |                 | <b>1.710</b> | <b>5.472</b> |
| <b>C/TRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA</b> |                             |                               |  |  |   |   |  |                              |  |  |                                     |                 |              |              |
| 34                                    | CA1 Lomo del Caballo        | 59.646                        | 0,42   | 25.346                                 | 49.626  | 0,51  | 25.346                                       | 1.212                        |  |  | 8.450                               | 80%             | 161          | 515          |
| 35                                    | CA2 Isrece                  | 60.489                        | 1,00   | 60.389                                 | 45.136  | 1,34  | 60.389                                       |                              |  |  | 14.184                              | 80%             | 252          | 806          |
| 36                                    | CA3 Dementido               | 152.658                       | 0,47   | 72.301                                 | 105.275                                       | 0,69  | 72.301                                       | 5.672                        | 7.415                                  |  | 32.649                              | 80%             | 351          | 1.123        |
| 37                                    | CA4 Los Guirnes             | 60.851                        | 0,61   | 36.964                                 | 50.200  | 0,74  | 36.964                                       |                              |  |  | 9.766                               | 80%             | 189          | 637          |
| 38                                    | CA5 La Rana                 | 73.218                        | 0,44   | 32.445                                 | 63.795  | 0,37  | 23.445                                       |                              |  |  | 8.746                               | 80%             | 207          | 662          |
| 39                                    | CA6 La Palma                | 51.495                        | 0,53   | 27.043                                 | 31.717  | 0,85  | 27.043                                       | 4.695                        |  |  | 14.572                              | 80%             | 123          | 394          |
| 40                                    | CA7 Aroba                   | 16.944                        | 1,54   | 26.032                                 | 13.016  | 2,00  | 26.032                                       |                              |  |  | 3.928                               | 80%             | 104          | 333          |
| 41                                    | CA8 La Tejiera              | 121.118                       | 0,42   | 50.583                                 | 95.993  | 0,53  | 50.583                                       | 657                          |  |  | 19.489                              | 80%             | 320          | 1.024        |
| 42                                    | CA9 Aroba-Brillasol         | 3.619                         | 0,58   | 2.096                                  | 3.619   | 0,58  | 2.096  |                              |  |  |                                     | 80%             | 14           | 45           |
| 43                                    | CA10 Brillasol              | 98.055                        | 0,33   | 32.360                                 | 59.977  | 0,51  | 30.444                                       | 255                          | 8.272                                  | 3.832                                  | 23.932                              | 80%             | 142          | 454          |
| 44                                    | CA11 Los Oliganos           | 18.224                        | 0,42   | 7.716                                  | 15.432  | 0,50  | 7.716  |                              |  |  | 1.720                               | 80%             | 49           | 157          |
| 45                                    | CA12 Carrino Gueja          | 37.549                        | 0,34   | 12.689                                 | 25.398  | 0,50  | 12.689                                       |                              |  |  | 10.760                              | 80%             | 81           | 259          |
| 46                                    | CA13 Camino El Mondongo     | 18.354                        | 0,27   | 5.045                                  | 10.090  | 0,50  | 5.045  |                              |  |  | 7.562                               | 80%             | 32           | 102          |
| 47                                    | CA14 El Fuerte              | 18.012                        | 0,50   | 9.006                                  | 10.734  | 0,50  | 5.367  |                              |  | 7.278                                  |                                     | 80%             | 34           | 109          |
| <b>TOTAL</b>                          |                             | <b>790.012</b>                |  | <b>400.025</b>                         | <b>580.008</b>                                |   | <b>385.470</b>                               | <b>12.491</b>                | <b>15.687</b>                          | <b>11.110</b>                          | <b>155.798</b>                      |                 | <b>2.069</b> | <b>6.621</b> |



**Plan General de Ordenación de Candelaria**  
 Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido  
**SUELO URBANO CONSOLIDADO**  
**Cuadro Resumen**

Noviembre 2006

| CÓDIGO                     | AMBITO                | SUP. SECTOR (M <sup>2</sup> ) | EFICACIDAD BRUTA (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M <sup>2</sup> ) | SUP. PARCELAS RESIDENCIALES (M <sup>2</sup> ) | EFICACIDAD META (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> ) | EFICACIDAD RESIDENCIAL (M <sup>2</sup> ) | ZONA VERDE (M <sup>2</sup> ) | DOTACIÓN PÚBLICA (M <sup>2</sup> ) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE VIARIA (M <sup>2</sup> ) | MAYOR CO. RESOLUB. |               |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|--|--|---|---|--|------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|---------------|
|                            |                       |                               |  |  |   |   |  |                              |                                    |  |                                     | Vol.               | H. b.         |
| <b>COSTA DE CANDELARIA</b> |                       |                               |  |  |   |   |  |                              |                                    |  |                                     |                    |               |
| 48                         | C1 Casco Candelaria   | 199.393                       | 0,74   | 147.941                                | 61.181  | 2,42  | 1.47.941                                 | 77.716                       | 22.521                             |  | 17.550                              | 1.184              | 3.789         |
| 49                         | C2 Nuevo Ayuntamiento | 90.199                        | 0,90   | 81.027                                 | 30.569  | 2,56  | 78.255                                   | 14.533                       | 3.209                              | 5.544                                  | 32.404                              | 627                | 2.006         |
| 50                         | C3 Huertas Don Pablo  | 30.431                        | 0,94   | 28.509                                 | 14.572  | 1,96  | 28.509                                   | 8.796                        | 1.416                              |  | 5.647                               | 228                | 730           |
| 51                         | C4 Pozo La Virgen     | 89.933                        | 0,92   | 82.751                                 | 43.024  | 1,90  | 81.589                                   | 10.300                       | 10.403                             | 581                                    | 18.602                              | 653                | 2.090         |
| 52                         | C5 Aroba-La Galera    | 135.197                       | 0,85   | 114.829                                | 55.056  | 2,07  | 114.201                                  | 11.782                       | 10.403                             | 2.092                                  | 24.827                              | 914                | 2.925         |
| 53                         | C6 Punta Larga        | 201.342                       | 0,90   | 100.674                                | 56.052  | 1,77  | 99.330                                   | 94.891                       | 701                                | 448                                    | 26.742                              | 795                | 2.544         |
| 54                         | C7 Chippas-El Ramonal | 39.407                        | 0,87   | 34.376                                 | 15.018  | 2,29  | 34.376                                   | 8.916                        | 948                                |  | 13.265                              | 275                | 880           |
| 55                         | C8 Las Arenitas       | 161.518                       | 1,06   | 170.595                                | 110.007                                       | 1,51  | 165.868                                  | 2.616                        | 1.366                              | 9.435                                  | 30.466                              | 1.327              | 4.246         |
| 56                         | C9 Las Caletillas     | 141.750                       | 0,92   | 129.867                                | 85.433  | 1,52  | 129.867                                  | 19.034                       | 56                                 |  | 32.530                              | 1.036              | 3.315         |
| 57                         | C10 Playa de la Muda  | 47.711                        | 0,75   | 35.666                                 | 23.112  | 1,54  | 35.666                                   | 12.276                       | 1.811                              |  | 7.885                               | 238                | 762           |
| <b>TOTAL</b>               |                       | <b>1.136.881</b>              |  | <b>929.225</b>                         | <b>451.000</b>                                |   | <b>834.013</b>                           | <b>250.560</b>               | <b>42.431</b>                      | <b>18.100</b>                          | <b>209.924</b>                      | <b>7.277</b>       | <b>23.286</b> |
| <b>TOTAL</b>               |                       | <b>3.950.184</b>              |  | <b>2.762.368</b>                       | <b>2.441.089</b>                              |   | <b>2.653.180</b>                         | <b>325.572</b>               | <b>146.879</b>                     | <b>32.009</b>                          | <b>766.805</b>                      | <b>14.903</b>      | <b>47.690</b> |



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

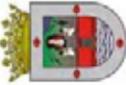
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Cuadro Resumen

Noviembre 2006

| Nº                        | AMBITO                    | SUP.SECTOR (M²) | EDIFICIABILIDAD BRUTA (M²/M²) | EDIFICIABILIDAD TOTAL (M²) | EFICIENCIA RESIDENCIAL (M²) | ZONA VERDE (M²) | DOTACIÓN PÚBLICA (M²) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²) | SUPERFICIE VIARIO (M²) | APROVECHAMIENTO MEDIO (10%) | CAPACIDAD  |            |              |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|------------|------------|--------------|
|                           |                           |                 |                               |                            |                             |                 |                       |                           |                        |                             | VP (25%ER) | Vd.        | Hb.          |
| <b>UA- BARRANCO HONDO</b> |                           |                 |                               |                            |                             |                 |                       |                           |                        |                             |            |            |              |
| 1                         | UA-BH1 El Cercadillo      | 13.810          | 0.400                         | 5.524                      | 5.524                       | 1.105           | 1.105                 |                           | 3.810                  | 552                         |            | 39         | 125          |
| 2                         | UA-BH2 C/ Capilla 1       | 8.531           | 0.500                         | 3.266                      | 3.266                       |                 | 1.306                 |                           | 889                    | 327                         |            | 22         | 70           |
| 3                         | UA-BH3 C/ Capilla 2       | 10.563          | 0.450                         | 4.753                      | 4.753                       | 1.901           |                       |                           | 2.134                  | 475                         |            | 33         | 106          |
| 4                         | UA-BH4 Camino Romano 1    | 10.532          | 0.300                         | 3.160                      | 3.160                       | 3.125           |                       |                           | 3.165                  | 316                         |            | 21         | 67           |
| 5                         | UA-BH5 Camino Romano 2    | 9.623           | 0.400                         | 3.849                      | 3.849                       | 2.265           |                       |                           | 2.085                  | 385                         |            | 26         | 83           |
| 6                         | UA-BH6 Llano de la Rosa 1 | 15.987          | 0.450                         | 7.194                      | 7.194                       |                 | 4.286                 |                           | 2.464                  | 719                         |            | 46         | 147          |
| 7                         | UA-BH7 Llano de la Rosa 2 | 7.046           | 0.400                         | 2.818                      | 2.818                       | 1.567           |                       |                           | 1.799                  | 282                         |            | 18         | 58           |
| 8                         | UA-BH8 Colegio Bco. Hondo | 13.050          | 0.375                         | 4.894                      | 4.894                       |                 | 3.258                 |                           | 3.393                  | 489                         |            | 32         | 102          |
| 9                         | UA-BH9 Los Asomaderos 1   | 3.427           | 0.400                         | 1.371                      | 1.371                       | 548             |                       |                           | 1.044                  | 137                         |            | 9          | 29           |
| 10                        | UA-BH10 Los Asomaderos 2  | 9.162           | 0.450                         | 4.123                      | 4.123                       | 663             |                       |                           | 1.810                  | 412                         |            | 29         | 93           |
| 11                        | UA-BH11 Acceso Bco. Hondo | 11.266          | 0.400                         | 4.517                      | 4.517                       | 1.105           |                       |                           | 3.506                  | 452                         |            | 46         | 147          |
| <b>TOTAL</b>              |                           | <b>111.027</b>  |                               | <b>45.469</b>              | <b>45.469</b>               | <b>12.299</b>   | <b>11.644</b>         | <b>0</b>                  | <b>26.059</b>          | <b>4.546</b>                |            | <b>321</b> | <b>1.027</b> |
| <b>UA- IGUESTE</b>        |                           |                 |                               |                            |                             |                 |                       |                           |                        |                             |            |            |              |
| 12                        | UA-I1 Subida Igüeste      | 16.348          | 0.450                         | 7.357                      | 7.357                       | 1.861           | 1.105                 |                           | 3.504                  | 736                         |            | 49         | 157          |
| 13                        | UA-I2 Las Mairas          | 19.563          | 0.400                         | 7.825                      | 7.825                       | 2.162           | 970                   |                           | 4.595                  | 782                         |            | 50         | 160          |
| 14                        | UA-I3 La Cueva            | 7.529           | 0.400                         | 3.012                      | 3.012                       | 1.859           |                       |                           | 2.249                  | 301                         |            | 29         | 93           |
| 15                        | UA-I4 Bco. El Madroño     | 13.027          | 0.400                         | 5.211                      | 5.211                       | 2.030           |                       |                           | 4.264                  | 521                         |            | 34         | 109          |
| 16                        | UA-I5 Los Revolucioneros  | 9.361           | 0.500                         | 4.681                      | 4.681                       | 1.872           |                       |                           | 1.401                  | 468                         |            | 30         | 96           |
| <b>TOTAL</b>              |                           | <b>65.828</b>   |                               | <b>28.086</b>              | <b>28.086</b>               | <b>9.784</b>    | <b>2.075</b>          | <b>0</b>                  | <b>16.113</b>          | <b>2.808</b>                |            | <b>192</b> | <b>614</b>   |
| <b>UA- MEDIANIA</b>       |                           |                 |                               |                            |                             |                 |                       |                           |                        |                             |            |            |              |
| 17                        | UA-M1 Subida Cuevecitas   | 14.694          | 0.350                         | 5.143                      | 5.143                       | 1.029           | 1.028                 |                           | 7.543                  | 514                         |            | 36         | 115          |
| 18                        | UA-M2 Casco Malpais       | 11.091          | 0.400                         | 4.436                      | 4.436                       | 3.283           |                       |                           | 1.818                  | 444                         |            | 30         | 96           |
| <b>TOTAL</b>              |                           | <b>25.785</b>   |                               | <b>9.579</b>               | <b>9.579</b>                | <b>4.312</b>    | <b>1.028</b>          | <b>0</b>                  | <b>9.361</b>           | <b>958</b>                  |            | <b>66</b>  | <b>211</b>   |



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Cuadro Resumen

Noviembre 2006

| Nº                             | AMBITO                          | SUP. SECTOR (M²) | EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M) | EDIFICABILIDAD TOTAL (M²) | EFICACIA LUDIA RESIDENCIAL (M²) | ZONA VERDE (M²) | DOTACIÓN PÚBLICA (M²) | EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²) | SUPERFICIE VIARIO (M²) | APROVECHAMIENTO MEDIO (10%) | CAPACIDAD  |       |        |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|------------|-------|--------|
|                                |                                 |                  |                             |                           |                                 |                 |                       |                           |                        |                             | VP (25%ER) | Vd.   | Hb.    |
| <b>UA- COSTA GRAL. DEL SUR</b> |                                 |                  |                             |                           |                                 |                 |                       |                           |                        |                             |            |       |        |
| 19                             | UA-CA1 C/ Isorce                | 25.524           | 0.450                       | 11.486                    | 10.337                          | 3.805           | 1.145                 | 1.021                     | 5.337                  | 1.149                       | 2.780      | 90    | 288    |
| 20                             | UA-CA2 C/ El Encalonado         | 18.837           | 0.400                       | 7.535                     | 7.535                           | 2.260           | 754                   |                           | 6.921                  | 753                         | 1.864      | 74    | 237    |
| 21                             | UA-CA3 Cementerio               | 23.973           | 0.300                       | 7.192                     | 7.192                           | 1.836           | 1.138                 |                           | 7.614                  | 719                         | 1.798      | 78    | 250    |
| 22                             | UA-CA4 C/ El Camarero 1         | 14.568           | 0.450                       | 6.565                     | 6.565                           | 1.850           | 923                   |                           | 2.715                  | 686                         | 2.224      | 44    | 141    |
| 23                             | UA-CA5 C/ El Camarero 2         | 22.240           | 0.400                       | 8.896                     | 8.896                           | 3.559           |                       |                           | 8.545                  | 890                         | 2.224      | 84    | 269    |
| 24                             | UA-CA6 C/ El Camarero 3         | 18.081           | 0.350                       | 6.328                     | 6.328                           | 2.152           | 1.069                 |                           | 7.534                  | 633                         | 2.272      | 61    | 195    |
| 25                             | UA-CA7 Los Guirres              | 22.722           | 0.400                       | 9.089                     | 9.089                           | 1.765           | 1.851                 |                           | 8.551                  | 909                         | 2.272      | 97    | 310    |
| 26                             | UA-CA8 La Rana                  | 11.460           | 0.300                       | 3.438                     | 3.438                           |                 | 1.375                 |                           | 5.062                  | 344                         |            | 25    | 80     |
| 27                             | UA-CA9 La Rana- Ctra. Gral. Sur | 7.771            | 0.400                       | 3.108                     | 3.108                           |                 | 1.243                 |                           | 2.440                  | 311                         |            | 18    | 58     |
| 28                             | UA-CA10 La Palma 1              | 12.241           | 0.350                       | 4.284                     | 4.284                           | 2.719           |                       |                           | 3.368                  | 428                         | 1.071      | 40    | 128    |
| 29                             | UA-CA11 La Palma 2              | 12.287           | 0.400                       | 4.915                     | 4.915                           | 1.123           | 981                   |                           | 2.401                  | 482                         | 1.229      | 44    | 141    |
| 30                             | UA-CA12 C/ Aroba                | 11.266           | 0.400                       | 4.502                     | 4.502                           | 4.046           |                       |                           | 2.016                  | 450                         |            | 43    | 138    |
| 31                             | UA-CA13 La Tejera               | 7.787            | 0.400                       | 3.115                     | 3.115                           | 770             | 476                   |                           | 1.808                  | 311                         |            | 24    | 77     |
| 32                             | UA-CA14 Los Olgas               | 19.266           | 0.400                       | 7.714                     | 7.714                           | 3.405           |                       |                           | 4.449                  | 771                         | 1.929      | 95    | 304    |
| 33                             | UA-CA15 Guaja                   | 5.866            | 0.500                       | 2.948                     | 2.948                           |                 | 1.179                 |                           | 1.224                  | 295                         |            | 17    | 54     |
| 34                             | UA-CA16 El Fuente               | 17.263           | 0.300                       | 5.176                     | 5.176                           | 2.007           | 922                   |                           | 2.412                  | 518                         | 1.294      | 65    | 208    |
| <b>TOTAL</b>                   |                                 | 251.202          |                             | 96.291                    | 95.142                          | 31.317          | 13.057                | 1.021                     | 72.417                 | 9.629                       | 16.480     | 899   | 2.877  |
| <b>UA- COSTA DE CANDELARIA</b> |                                 |                  |                             |                           |                                 |                 |                       |                           |                        |                             |            |       |        |
| 35                             | UA-C1 Acceso Candelaria         | 5.187            | 1.300                       | 5.060                     | 5.060                           | 3.143           |                       |                           | 779                    | 506                         |            | 51    | 163    |
| 36                             | UA-C2 Chipas                    | 17.944           | 0.783                       | 14.043                    | 14.043                          | 3.242           | 3.134                 |                           | 5.534                  | 1.404                       |            | 126   | 403    |
| 37                             | UA-C3 Cho Vito                  | 2.070            | 0.729                       | 1.508                     | 1.508                           | 1.261           |                       |                           |                        | 151                         |            | 15    | 48     |
| 38                             | UA-C4 Punta Larga               | 296.286          | 0.639                       | 189.437                   | 179.421                         | 61.041          | 43.642                | 8.347                     | 66.511                 |                             | 15.803     | 1.794 | 5.741  |
| <b>TOTAL</b>                   |                                 | 321.487          |                             | 210.048                   | 200.032                         | 68.667          | 45.776                | 8.347                     | 72.824                 | 2.061                       | 15.803     | 1.986 | 6.355  |
| <b>TOTAL</b>                   |                                 | 775.329          |                             | 399.473                   | 378.308                         | 126.399         | 74.581                | 9.968                     | 196.814                | 20.002                      | 33.413     | 3.464 | 11.085 |



**Plan General de Ordenación de Candelaria**

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

**Cuadro Resumen Capacidad de Suelo PGO**

Noviembre 2006

| RESIDENCIAL                 | BOC. HONDO       |              | IGUESTE        |              | MEDIANÍA       |              | CTRA. GRAL. AUTOPISTA |               | COSTA            |               | TOTAL            |               |
|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|                             | Superficie       | Capacidad    | Superficie     | Capacidad    | Superficie     | Capacidad    | Superficie            | Capacidad     | Superficie       | Capacidad     | Superficie       | Capacidad     |
| <b>SUELO URBANO</b>         |                  |              |                |              |                |              |                       |               |                  |               |                  |               |
| SUCU-Residencial            | 804.661          | 7.286        | 541.375        | 5.024        | 677.255        | 5.472        | 790.012               | 6.621         | 1.136.881        | 23.286        | 3.950.184        | 47.689        |
| SUCU-Industrial             |                  |              |                |              |                |              |                       |               | 335.526          | -             | 335.526          | -             |
| SUNCU-Residencial           | 111.027          | 1.027        | 66.826         | 614          | 25.765         | 211          | 251.202               | 2.877         | 321.487          | 6.355         | 775.329          | 11.084        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>915.688</b>   | <b>8.313</b> | <b>607.203</b> | <b>5.638</b> | <b>703.040</b> | <b>5.683</b> | <b>1.041.214</b>      | <b>9.498</b>  | <b>1.793.894</b> | <b>29.641</b> | <b>5.061.039</b> | <b>58.773</b> |
| <b>TOTAL SIN INDUSTRIAL</b> | <b>915.688</b>   | <b>8.313</b> | <b>607.203</b> | <b>5.638</b> | <b>703.040</b> | <b>5.683</b> | <b>1.041.214</b>      | <b>9.498</b>  | <b>1.458.368</b> | <b>29.641</b> | <b>4.725.513</b> | <b>58.773</b> |
| <b>SUELO URBANIZABLE</b>    |                  |              |                |              |                |              |                       |               |                  |               |                  |               |
| Residencial                 | 101.641          | 1.113        |                |              | 33.578         | 432          | 720.078               | 9.962         | 427.008          | 9.155         | 1.282.305        | 20.662        |
| Industrial                  |                  |              |                |              |                |              | 202.480               | -             |                  |               | 202.480          | -             |
| <b>TOTAL</b>                | <b>101.641</b>   | <b>1.113</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>     | <b>33.578</b>  | <b>432</b>   | <b>922.558</b>        | <b>9.962</b>  | <b>427.008</b>   | <b>9.155</b>  | <b>1.484.785</b> | <b>20.662</b> |
| <b>TOTAL</b>                | <b>1.017.329</b> | <b>9.426</b> | <b>607.203</b> | <b>5.638</b> | <b>736.618</b> | <b>6.115</b> | <b>1.963.772</b>      | <b>19.460</b> | <b>2.220.902</b> | <b>38.796</b> | <b>6.545.824</b> | <b>79.435</b> |
| <b>TOTAL SIN INDUSTRIAL</b> | <b>1.017.329</b> | <b>9.426</b> | <b>607.203</b> | <b>5.638</b> | <b>736.618</b> | <b>6.115</b> | <b>1.761.292</b>      | <b>19.460</b> | <b>1.885.376</b> | <b>38.796</b> | <b>6.007.818</b> | <b>79.435</b> |

### 12.3. CRECIMIENTO POBLACIONAL

#### a) Generalidades

En primer lugar surge la duda acerca de la población “real” de Candelaria en estos momentos.

Mientras el último padrón municipal de Agosto del 2006, arroja una población de hecho de 23.669 habitantes, la población “real” supera ampliamente dicha cantidad.

La diferencia estriba en el volumen de población que vive en Candelaria vinculada al Área Metropolitana y no está empadronada pero “tira” de los servicios.

A tal fin el dato más fiable de población real se deriva del número de viviendas existentes en Candelaria en estos momentos que está en torno a las 12.000 Unidades (dato que es contrastable asimismo por el nº de contadores de agua o por el de recibos del IBI, que son similares).

En cualquier caso ese número de viviendas aunque no estén ocupadas de forma permanente a lo largo del año, ocupan espacio físico y se localizan dentro del suelo clasificado como Urbano.

En relación pues al número de viviendas existentes la población “real” de Candelaria en estos momentos se sitúa en unos **38.400 habitantes** (3,2 hab/Vda. Según datos del ISTAC)

$$\text{N}^{\circ} \text{ hab} = 12.000 \times 3,2 \text{ hab/Vd} = 38.400 \text{ hab.}$$

A efectos de capacidad de suelo la diferencia entre la capacidad de suelo prevista en el PGO dentro del marco temporal de 20 años es de  $79.435 - 38.400 = 41.035$  habitantes.

#### b) Justificación en relación al Crecimiento del Padrón Municipal.

La Directriz 67.1.a propone justificar el Crecimiento Poblacional en relación al crecimiento municipal producido en los diez años anteriores.

A tal fin por parte del Ayuntamiento se ha aportado los datos del Padrón Municipal de los diez años anteriores que se reflejan en el Cuadro Anexo, y cuyos aspectos más relevantes son las siguientes:

- Candelaria en términos relativos es el segundo Municipio de Tenerife que más ha crecido en este último quinquenio detrás de La Laguna.
- El crecimiento anual municipal en esta última década se sitúa en un 6,57 % correspondiente a unas 1.104 habitantes de media. Ha habido años en que dicha tasa a superado el 10 %.  
Aplicando dicha tasa de crecimiento anual medio del 6,60 % sin mayorarla tendríamos la siguiente proyección:

**Crecimiento Poblacional de Candelaria en los últimos 10 años  
(Padrón Municipal de Habitantes)**

|   | ZONA                               | 1996          | 1997          | 1998          | 1999          | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | 2005          | 2006          |
|---|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | BCO.HONDO                          | 1.742         | 1.766         | 1.789         | 1.838         | 1.881         | 1.905         | 1.988         | 2.044         | 2.175         | 2.333         | 2.487         |
| 2 | IGUESTE                            | 1.590         | 1.630         | 1.670         | 1.703         | 1.683         | 1.715         | 1.737         | 1.811         | 1.842         | 1.911         | 1.959         |
| 3 | ARAYA                              | 1.073         | 1.090         | 1.100         | 1.189         | 1.232         | 1.267         | 1.273         | 1.318         | 1.335         | 1.398         | 1.458         |
| 4 | CUEVECITAS                         | 703           | 729           | 751           | 760           | 792           | 818           | 849           | 896           | 943           | 1.008         | 1.028         |
| 6 | MALPAÍS                            | 235           | 252           | 253           | 247           | 257           | 266           | 272           | 285           | 303           | 316           | 317           |
| 7 | CANDELARIA                         | 6.181         | 6.860         | 7.192         | 7.767         | 8.180         | 8.828         | 9.516         | 10.738        | 11.715        | 12.524        | 13.427        |
| 8 | LAS CALETILLAS                     | 1.006         | 1.123         | 1.230         | 1.372         | 1.575         | 1.765         | 1.965         | 2.346         | 2.653         | 2.752         | 2.993         |
|   | <b>MUNICIPIO</b>                   | <b>12.530</b> | <b>13.450</b> | <b>13.985</b> | <b>14.876</b> | <b>15.600</b> | <b>16.564</b> | <b>17.600</b> | <b>19.438</b> | <b>20.966</b> | <b>22.242</b> | <b>23.669</b> |
|   | <b>Crecimiento Año/ Habitantes</b> | <b>-</b>      | <b>920</b>    | <b>535</b>    | <b>891</b>    | <b>724</b>    | <b>964</b>    | <b>1.036</b>  | <b>1.838</b>  | <b>1.528</b>  | <b>1.276</b>  | <b>1.427</b>  |
|   | <b>Crecimiento Año %</b>           |               | <b>7,30%</b>  | <b>3,98%</b>  | <b>6,37%</b>  | <b>4,87%</b>  | <b>6,18%</b>  | <b>6,25%</b>  | <b>10,44%</b> | <b>7,86%</b>  | <b>6,09%</b>  | <b>6,41%</b>  |

**CRECIMIENTO POR HABITANTES**

|   |              |
|---|--------------|
| Crecimiento anual medio municipal 1996-2001 | 807 hab/año  |
| Crecimiento anual medio municipal 2001-2006 | 1401 hab/año |
| Crecimiento anual medio municipal 1996-2006 | 1104 hab/año |

**CRECIMIENTO POR PORCENTAJE**

|   |       |
|---|-------|
| Crecimiento anual medio municipal 1996-2001 | 5,74% |
| Crecimiento anual medio municipal 2001-2006 | 7,41% |
| Crecimiento anual medio municipal 1996-2006 | 6,57% |

**Previsión de Crecimiento Poblacional en el margen temporal de los 20 años de aplicación del PGO.**

|                  | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Población</b> | 23.800 | 25.370 | 27.045 | 28.830 | 30.733 | 32.761 | 34.924 | 37.229 | 39.682 | 42.305 |
| <b>%</b>         | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   |

|                  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Población</b> | 45.097 | 48.073 | 51.246 | 54.629 | 58.234 | 62.078 | 66.175 | 70.542 | 75.198 | 80.161 |
| <b>%</b>         | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   | 6,60   |

La Previsión del Crecimiento Poblacional en el margen de los 20 años es de unos 80.161 habitantes se asimila al suelo clasificado, esta hipótesis es posible en la medida que Candelaria forma parte del Área Metropolitana y su crecimiento deviene del crecimiento del conjunto.

**c) Justificación en relación a las licencias concedidas.**

En esta última década el número de licencias concedidas para viviendas por el Ayuntamiento de Candelaria se ha movido en una media que se aproxima a los 600 Vds/año.

Haciendo una hipótesis “normal” sobre el posible aumento de dichas licencias año de 25 Vds en el margen temporal de aplicación de 20 años, obtendríamos el siguiente crecimiento de viviendas.

|                  | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Población</b> | 23.800 | 25.800 | 27.880 | 30.040 | 32.280 | 34.600 | 37.000 | 39.480 | 42.040 | 44.680 |
| <b>Nº Vdas</b>   | 600    | 625    | 650    | 675    | 700    | 725    | 750    | 775    | 800    | 825    |

|                  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Población</b> | 47.400 | 50.200 | 53.080 | 56.040 | 59.080 | 62.200 | 65.400 | 68.680 | 72.040 | 75.480 |
| <b>Nº Vdas</b>   | 850    | 875    | 900    | 925    | 950    | 975    | 1.000  | 1.025  | 1.050  | 1.075  |

Estaríamos en dicho marco temporal al menos en una población de unos 75.480 habitantes en relación al número de viviendas que podrían ejecutarse.

En líneas generales y en atención a ambos factores, la cantidad de suelo clasificado por el Plan General no resulta descabellada.

Tal como comentábamos es preciso además dar un cierto margen de cantidad de suelo clasificado para no reducir o concentrar la oferta de suelo en relación a lo que supondría reducirla y por ende aumentar los precios del suelo y por lo mismo, los precios de la vivienda.

**S/C de Tenerife, Noviembre de 2006**

**Equipo Redactor.**