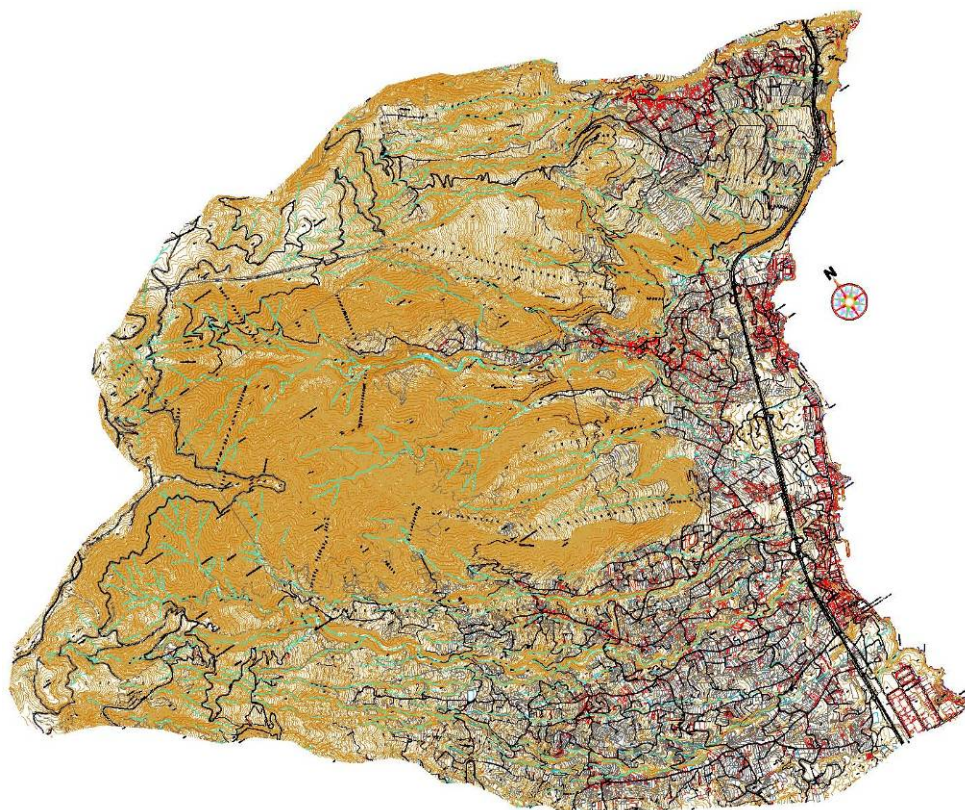


DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable
Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA



PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CANDELARIA



DOCUMENTO
MEMORIA JUSTIFICATIVA

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
FEBRERO 2011

DOCUMENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA
Corrección de la Delimitación de Sectores en Suelo Urbanizable
Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CANDELARIA



DOCUMENTO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

REDACCIÓN

ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
FEBRERO 2011

EQUIPO REDACTOR
ESTUDIO LUENGO, S.L.

ARQUITECTOS
HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES
ANA BELÉN LEÓN ARVELO
PETER PAULI

COLABORADORES
BASILIO GÓMEZ PESCOSO, Arq. Técnico
HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arq. Técnico

EQUIPO BASE
JUAN PIÑERO ARTEAGA, Delineante
ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante
JOSÉ ANTONIO GARCÍA GABINO, Delineante
NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

CARTOGRAFÍA
GRAFCAN, S.A.

DIRECCIÓN
Carretera Los Campitos nº 6. Edificio La Colina. Oficina
38006 S/C de Tenerife
Tfno.: 922.28.98.53 Fax 922.29.18.23
CIF B 38313839
E mail: urbanismo@eluengo.com

INDICE DE DOCUMENTOS

- 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 3.- PROPUESTA MEMORIA AMBIENTAL.
- 4.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.
- 5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
- 6.- ANEXO EXPROPIACIÓN.
- 7.- ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN. SUELO URBANIZABLE 9A.
- 8.- ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y DE GESTIÓN. SUELO URBANO II 9C.

INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.
3. PROBLEMÁTICA EXISTENTE. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.
5. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.
6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.
8. ANEXOS
 - 8.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004
 - 8.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15 DE MARZO DE 2004
 - 8.3 ACTA COTMAC 1 DE OCTUBRE DE 2010.

MODIFICACIÓN DOCUMENTOS

- PLANOS

5. ORDENACIÓN DETALLADA ÁMBITOS DE GESTIÓN. E 1/10.000
11. ORDENACIÓN DETALLADA BARRANCO HONDO – PRINGADO. E 2.000
13. ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANÍA. E 1/3.000
16. ORDENACIÓN DETALLADA COSTA DE CANDELARIA. E 1/3.000

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- El Municipio de Candelaria procedió a la Revisión de su Plan General de Ordenación al cual se le dio Aprobación Definitiva por la COTMAC el 20 de Julio de 2006 y posterior acuerdo de subsanación de 10 de Noviembre de 2006 publicándose su Texto Refundido en el BOP nº71 de 17 de Mayo del 2007, estando adaptado a la TRLOTENC 1/2000, al PIOT del 2002, a la Ley de Directrices 19/2003 y demás legislación sectorial, contando con todos los informes sectoriales favorables al respecto.
- Durante el proceso de redacción – tramitación, las decisiones urbanísticas iban siendo consensuadas a través de una Comisión de Seguimiento con representación técnica de las tres administraciones implicadas, Ayuntamiento, Cabildo y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, informándose sectorialmente por el conjunto de las administraciones con competencia en la materia.
- Una vez el Plan General en vigor, e iniciada la gestión de algunos sectores urbanos y urbanizables se ha detectado una “contradicción formal” entre el Plano de Clasificación y Categorización del Territorio y los Planos de Ordenación Detallada, al introducirse en dichos ámbitos de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras del Viario General.
- Dicha controversia no es nueva sino que a su vez viene produciéndose desde la aprobación de la TRLOTENC 1/2000, en función de que por parte de la Consejería de Obras Públicas se venía insistiendo en la “necesidad” de clasificar el viario estructural en SRPI, independientemente de la categoría de suelo por la que discurriera dicho viario. Ante dicha situación de conflicto la propia Dirección General de Ordenación del Territorio encargó un Dictamen a la Dirección General del Servicio Jurídico con registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el 15 de Marzo de 2004, en el cual se dispone y aclara que la clasificación del suelo de los sectores que atraviesa el viario estructural se corresponde con la propia de cada sector ya sea rústico, urbano o urbanizable.
- En un principio se vio la posibilidad de tramitar dicho desencaje urbanístico por la vía de la “Corrección de Errores” y a tal fin se redactó el correspondiente expediente en Mayo de 2009, dándosele aprobación en el Pleno Municipal de Candelaria de 25 de Junio del 2009, siendo remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como a las otras administraciones implicadas al objeto del correspondiente informe sectorial, (Cabildo, Consejería de Obras Públicas, Metropolitano de Tenerife, etc.).
- A la vista de los diferentes Informes Sectoriales y en posterior reunión mantenida entre el Ayuntamiento de Candelaria y la Dirección General de Ordenación del Territorio en Octubre de 2009 y dado el contenido y el alcance del documento de “Corrección de Errores”, se llegó a la conclusión de que no era posible ir por dicha vía toda vez que se modificaba el plano estructural de Clasificación y Categorización de Suelo y estábamos “técnicamente” en una Revisión Parcial del Plan General, a dicho fin tanto la Ponencia Técnica de 24 de Noviembre del 2009, como posteriormente en sesión de COTMAC de 30 de Noviembre del 2009, se acuerda DESESTIMAR dicha Corrección de error material “debiendo llevarse a cabo mediante la correspondiente alteración del planeamiento general, que tendrá por objeto hacer coincidir los recintos erróneamente delimitados (de los sectores, de las unidades de actuación y de las A.U.A.), según cada caso, con los correspondientes suelos urbanizables, ámbitos de suelo urbano no consolidado, o dentro del suelo urbano consolidado clasificados por el PGO”.

- Se optó finalmente ir por la vía de la **Modificación Puntual Ordinaria** en la cual manteniendo la clasificación del viario estructural como SRPI, se redelimitaban los sectores y ámbitos afectados por tal problemática, adscribiéndose dichos “trozos” de Sistema General a cada sector de Suelo Urbanizable y redelimitando los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en UA y en Suelo Urbano Consolidado en AUA para excluirlos.
- Dicha problemática afecta a 21 Sectores de Suelo Urbanizable, a 14 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en U.A. y a 6 ámbitos en Suelo Urbano Consolidado en A.U.A. ó O.P.O.
- La modificación tendría por objeto redelimitar dichos sectores y ámbitos para mantener la parte de Sistema General en SRPI, modificando la edificabilidad bruta del sector o ámbito para mantener todos sus parámetros y condiciones.
- Dicha modificación puntual obligaría a modificar puntualmente los siguientes documentos:
 - Los Planos de Ordenación Detallada de Ámbitos de Gestión (nº5), de la Costa de Candelaria (nº15), de la Medianía (nº18) y de Barranco Hondo y Pringado (nº20).
 - El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbanizable 9.a.- (Fichas Modificadas).
 - El documento de Ámbitos de Gestión en Suelo Urbano 9.c.- (Fichas Modificadas).
 - Correcciones en Memoria de Ordenación.
 - Cuadros Resumen Justificación art. 32.2.
 - Cuadros Resumen Capacidad PGO y Vivienda de Protección.
- Se aprovecha asimismo la presente Modificación Puntual para corregir unas “erratas” en el Plano de Ordenación Detallada de la Costa de Candelaria (nº 16) añadiéndose la letra P a 5 Espacios Libres que tienen carácter privado al ser patios interiores de manzana, Modificación Puntual que tiene también carácter ordinario, al modificarse simplemente el uso de dicho espacio libre.
- La necesidad de dicha Modificación Puntual deviene de la corrección de dichos “errores formales” que si bien ni modifican el modelo territorial, ni modifican espacios libres o edificabilidades, han ocasionado el bloqueo de la gestión urbanística de los sectores urbanísticos de mayor relevancia del Municipio, ocasionando una paralización en un sector vital para la recuperación económica de Candelaria.
- Si bien la presente Modificación Puntual pretende únicamente corregir un “problema formal” de técnica urbanística, que ni modifica el modelo territorial ni por lo tanto altera las características ambientales que ya fueron evaluadas ambientalmente dentro del marco del Plan General, la solicitud y tramitación de la Exención de la Evaluación Ambiental conllevaría una tramitación previa que dilataría innecesariamente la propia tramitación de la Modificación Puntual, por lo cual se procede en paralelo a desarrollar Informe de Sostenibilidad Ambiental cuyo ámbito de referencia incumbe a aquellos “trozos” de sectores o ámbitos que se redelimitan.
- Una vez superada la fase de Aprobación Inicial, la Información Pública, los Informes Sectoriales y el acuerdo de la COTMAC de 1 de Octubre de 2010 se procede a corregir el expediente tanto el ISA como redactor de Propuesta de Memoria Ambiental que se desarrolla en aplicación de la Resolución de la COTMAC de 10 de Agosto de 2006, relativo al acuerdo sobre el Documento de

Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad Ambiental de Planes Generales de Ordenación, si bien adaptado a las especificidades de la presente Modificación Puntual.

- En esta última fase se procede asimismo a corregir los diferentes documentos del expediente, principalmente en relación a los últimos informes sectoriales del CIAT y del Metropolitano de Tenerife, S.A., así como redactor del Estudio Económico y Financiero.

2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS

- Con fecha 25 de Febrero de 2010 se dió Aprobación Inicial por el pleno de la Corporación de Candelaria al expediente de Modificación Puntual Ordinaria y al ISA, sacándose a información pública durante 45 días y remitiéndose a informes sectoriales y a la Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Una vez superado el proceso de participación pública, emitidos los correspondientes informes sectoriales, se celebró la Ponencia Técnica el 24 de Septiembre de 2010 y la COTMAC el 1 de Octubre de 2010, informándose dicho expediente si bien en sentido CONDICIONADO, a la subsanación de una serie de consideraciones.
- En base a dichos condicionantes se procede a corregir el expediente y a transformar el ISA en Memoria Ambiental.
- Tal como comentabamos en el anterior apartado, el expediente de Modificación Puntual y su ISA fueron sometidos a información pública y remitido a consulta de las diferentes administraciones, siendo emitido informe por algunas de las administraciones, procediéndose en relación a dichos informes a corregir el expediente que se justifica a continuación.

a) En Relación al Informe del CIAT.

Remitido por el CIAT con fecha de salida de 20 de Abril de 2010, el informe viene CONDICIONADO a subsanar las siguientes determinaciones.

1) Debe representarse en las fichas urbanísticas la totalidad de los cauces pertenecientes al inventario de cauces.

En base al nuevo inventario actualizado de cauces aportado por el CIAT se procede a incorporar los mismos tanto en los planos de ordenación como en las correspondientes fichas urbanísticas.

2) Debe determinarse el Suelo Rústico de Protección de Barrancos en los ámbitos y sectores a que se refiere la modificación, asignándose para los mismos el uso de Espacio Libre (Protección de barranco).

En este caso nos encontramos con tres posibles supuestos al respecto:

- En Suelo Rústico con carácter general los barrancos están clasificados en Suelo Rústico de Protección Natural de Barrancos SRPN(B).
- En Suelo Urbano o Urbanizable se producen dos situaciones diferentes:
 - a) Cuando se califican de Espacio Libre, dichos tramos de barrancos no pueden canalizarse y no contabilizan a efectos de cesiones de zona verde.
 - b) Cuando se califican de Zona Verde para contabilizar a efectos de cesiones necesariamente deberán canalizarse y en cualquier caso con el trámite de Concesión del CIAT y el procedimiento correspondiente.

A dicha solución se llegó en su día con el trámite de aprobación definitiva del PGO con el informe favorable del CIAT, y como tal aparece reflejado en los artículos 4.1.8. epígrafe e) de Condiciones de Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviesa Suelo Urbanizable y en el artículo 5.1.9. epígrafe e) de Condiciones de Cauce Hidráulico de Barranco cuando atraviesa Suelo Urbano de la Normativa Estructural del Plan General de Candelaria.

Remitido expediente corregido al respecto al CIAT, con fecha de registro de Salida de 4 de Abril de 2011, se remite Informe de los servicios técnicos, donde expresamente se constata que se han corregido en planos, la franja del Dominio Público Hidráulico de 5 + 5 m. y la franja de Servidumbre de 5 + 5 m, informándose FAVORABLEMENTE el expediente.

b) En Relación al Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Emitido informe por la DG con registro de salida de 1 de Junio de 2010, el informe se limita a constatar que *“no tiene nada que objetar a la presente Modificación dado que no contraviene nada de lo señalado en el informe de la Revisión”*, dado que no afecta los ámbitos o sectores al borde litoral.

c) En Relación al Informe del Cabildo de Tenerife.

Con registro de salida de 10 de Junio de 2010 se emitió el informe del Área de Turismo y Planificación del Cabildo de Tenerife sobre la Modificación Puntual, en el sentido de que *“las modificaciones planteadas no son relevantes desde la óptica insular”*, reiterándose en que debería reconsiderarse la interpretación del dictamen jurídico emitido por la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias.

d) En Relación al Informe de la Dirección General de Infraestructura Viaria.

Si bien se han mantenido reuniones al efecto con los responsables de la Dirección General, no se ha emitido informe oficial al respecto.

e) En Relación al Informe del Metropolitano de Tenerife, S.A.

Con registro de salida de 23 de Abril de 2010 se emite informe por parte del Metropolitano de Tenerife S.A. en relación a la Modificación Puntual respecto al PTE de Infraestructuras del Tren del Sur.

En líneas generales la propuesta es correcta, si bien por parte del Metropolitano se propone que *“en las fichas descriptivas de los sectores se contemple la posibilidad de la cesión anticipada convenida”*, a cuyo efecto se incluye tal previsión en las fichas correspondientes.

Remitido expediente corregido al respecto al Metropolitano de Tenerife, S.A., al objeto de emitir informe de compatibilidad con el Plan General, se procedió a corregir el Plano de Ordenación Detallada de la Costa de Candelaria, para ajustar las zonas de dominio y servidumbre, corrigiéndose en paralelo los documentos de las fichas de los Sectores Urbanizables y los Ámbitos de Suelo Urbano, para evitar contradicciones entre documentos.

Con fecha 7 de Abril de 2011 tiene registro de entrada en el Ayuntamiento de Candelaria, el Informe del Metropolitano de Tenerife, S.A., de forma CONDICIONADA a la corrección del error material existente en la Ficha “Unidades de Actuación (Suelo Urbano No Consolidado) UA – CA03 Cementerio, donde se deberá sustituir la frase : “la línea de la Servidumbre de Edificación del Tren del Sur será de 20 metros medida desde el borde de la plataforma del tren”, por “la línea de la Servidumbre de Edificación del Tren del Sur será de 35 metros medida desde el borde de la plataforma del Tren”.

f) En Relación al Informe de la Ponencia y el Acta de la COTMAC.

En relación al Informe Propuesta de la Ponencia Técnica del 16 de Septiembre de 2010 y al Acta de la COTMAC celebrada el 1 de Octubre de 2010 se emite informe en sentido CONDICIONADO a la subsanación de las siguientes deficiencias:

1) Respecto al Procedimiento de la Evaluación Ambiental.

La aprobación de la Memoria Ambiental requerirá la constatación de la realización de las consultas de las administraciones enumeradas en el apartado 5 del Documento de Referencia.

2) Respecto al Contenido de la Evaluación Ambiental.

Debe al efecto complementar los siguientes aspectos en la Memoria Ambiental:

- Aportar el diagnóstico ambiental referido a los ámbitos y sectores objeto de la Modificación.
- La evaluación ambiental, medidas ambientales y los efectos ambientales deben referirse asimismo a los ámbitos y sectores objeto de la Modificación.

En función de dichos requerimientos se corrige el expediente de la Memoria Ambiental.

3) Respecto al Expediente Administrativo Municipal.

Debe procederse a diligenciar los expedientes.

4) Respecto al Procedimiento de Formulación del Plan General de Ordenación.

Debe solicitarse informe preceptivo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

5) Consideraciones Técnico – Jurídicas.**a) Respecto a la redelimitación de sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:**

- En algunos sectores, quedan incluidos dentro del Sistema General Viario espacios libres que anteriormente computaban a los efectos del artículo 36 del TRLOTENC, así:

SUSO-CA17
SUSO-CA1
SUSO-CA6

Se procede a su corrección en las fichas correspondientes.

- En el sector SUSO-CA4 no se ha realizado la operación objeto de la alteración de planeamiento.

Se procede a corregir dicha cuestión al efecto en ficha correspondiente.

- En el sector SUSO-M1 además de extraer del sector el Sistema General Viario, se extraen terrenos clasificados como suelo rústico de protección hidrológica sin producirse su adscripción.

Se procede a corregir dicha cuestión al efecto en ficha correspondiente.

- Deben aclararse los límites de los espacios libres en los siguientes sectores:

SUSO-BH1
SUSO-C1
SUSO-C2

Se procede a su corrección en los planos y fichas correspondientes.

Se aclara también en los Sectores SUSNO-C4 y SUSNO-C5.

- b) Respecto a la redelimitación de sectores de Suelo Urbanizable No Ordenado y para el desarrollo de los Planes Parciales deben tenerse en cuenta que las superficies afectadas por las servidumbres viarias y ferroviarias están sometidas al régimen jurídico establecido en la legislación sectorial.

Se corrige a tal efecto las superficies de zonas verdes y espacios libres afectadas por tal servidumbre.

- c) Respecto a la redelimitación de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado debe plasmarse la línea límite de edificación.

Se procede a reflejar dicha línea en planos y fichas.

- d) El instrumento de planeamiento debe incluir la relación de fincas afectadas y de sus propietarios respecto a los sistemas generales a obtener por expropiación.

En este caso afecta únicamente a los ámbitos de Suelo Urbano, que son los que están sometidos a expropiación, a cuyo efecto se aporta Anexo de Expropiación.

- e) El instrumento de planeamiento debe analizar y justificar en que medida la alteración formulada puede o no afectar el objetivo general de la Memoria de Ordenación y al criterio establecido en el artículo 2.2.9. de la Normativa Estructural.

Se justifica tal aspecto en el apartado 4 de esta Memoria.

- f) En el plano de Ámbitos de Gestión debe aclararse si es ordenación estructural o detallada.

Se añade a tal efecto el plano corregido de los Ámbitos de Gestión y que si bien no tiene carácter normativo sino informativo, se considera que este es ordenación detallada.

6) Corrección de Errores.

Se procede a corregir los errores detectados, así:

- Fecha de aprobación definitiva del PGO en la página 6 de la Memoria Justificativa.
- En las fichas del fichero de ámbitos urbanísticos y de gestión del Suelo Urbano es preciso cambiar el término "Superficie Sector" por "Superficie Ámbito", procediéndose al efecto a tal corrección.

Se suscitó asimismo una duda con la figura de planeamiento adoptada, que finalmente se resolvió con informe jurídico complementario de fecha 15 de Septiembre de 2010 en el sentido de que es una Modificación Puntual Ordinaria y no una Revisión Parcial.

Mantenida reunión al efecto con los técnicos de Gesplan de 4 de Abril de 2011, y analizados los documentos se plantea corregir una serie de aspectos en los documentos, así:

a) En relación al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

- Completar la Participación Pública con los Nuevos Informes Sectoriales.
- Eliminar la "parte genérica" del ISA.
 - Marco Urbanístico y Territorial.

- Características Ambientales y Culturales.
- Usos del Suelo, Infraestructuras e Impactos.
- Repasar y completar las Medidas Ambientales Específicas de los ámbitos o sectores sujetos a modificación.

b) En relación a la Memoria Ambiental.

- Completar la Participación Pública con los Nuevos Informes Sectoriales.
- Llamar al documento Propuesta de Memoria Ambiental.
- Aclarar en las Medidas Ambientales que con carácter general se aplicarán las del Plan General.

c) En relación al Estudio Económico Financiero.

- Debe valorarse económicamente la obtención de los suelos por expropiación.
- Con fecha 4 de Abril de 2011, se mantuvo a su vez reunión con los técnicos de Gesplan, al objeto de evaluar las posibles correcciones de los diferentes documentos del expediente de Modificación Puntual, planteándose por los mismos, las siguientes correcciones:

♦ **En relación al Informe de Sostenibilidad Ambiental.**

- Completar la Participación Pública con los Nuevos Informes Sectoriales.
- Eliminar la “parte genérica” del ISA.
 - Marco Urbanístico y Territorial.
 - Características Ambientales y Culturales.
 - Usos del Suelo, Infraestructuras e Impactos.
- Repasar y completar las Medidas Ambientales Específicas de los ámbitos o sectores sujetos a modificación.

♦ **En relación a la Memoria Ambiental.**

- Completar la Participación Pública con los Nuevos Informes Sectoriales.
- Llamar al documento Propuesta de Memoria Ambiental.
- Aclarar en las Medidas Ambientales que con carácter general se aplicarán las del Plan General.

♦ **En relación al Estudio Económico Financiero.**

- Debe valorarse económicamente la obtención de los suelos por expropiación.

g) En Relación a las alegaciones en el plazo de Información Pública.

Únicamente se presenta una alegación con fecha 29 de Abril de 2010 por parte del Grupo de Coalición Canaria de Candelaria.

Por parte de dicho grupo se plantean las siguientes cuestiones:

- **Se entiende que no se trata de una Modificación Puntual sino de una Revisión Parcial.**

Este aspecto ha sido suficientemente aclarado en el informe jurídico complementario de 15 de Septiembre de 2010 emitido por el jurista de GESPLAN.

- **Plantea que la Modificación ha obviado el trámite de Avance.**

Tanto las Modificaciones Puntuales, como incluso las Revisiones Parciales con la Ley de Medidas Urgentes, no están obligadas a realizar trámite previo de Avance, en el supuesto de Revisión Parcial (que no es el caso) el avance se sustituye por informe interadministrativo en relación al artículo 11 del TRLOTENC 1/2000.

- Finalmente plantea la “nulidad de pleno derecho” fundamentada en las anteriores cuestiones y en el hecho de que se reducen los coeficientes de edificabilidad.

Como resultado de dicha alegación se aclaran los siguientes aspectos:

- El expediente constituye una Modificación Puntual y no una Revisión Parcial.
- No es preceptivo el trámite de Avance.
- Debido a la redelimitación de los sectores o ámbitos se aumenta la edificabilidad bruta de los mismos al reducirse la superficie del ámbito o sector, manteniendo inalteradas la edificabilidad total y los parámetros urbanísticos dentro del marco del Plan General.

3. PROBLEMÁTICA EXISTENTE. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

- El origen del problema suscitado deviene de la propia carencia que tiene la TRLOTENC 1/2000, donde el Suelo de Protección de Infraestructuras se clasifica en Rústico ante la inexistencia de dicha categoría de suelo, en Urbano o Urbanizable.
- Dicha “confusión” se produce entre los Planos de Ordenación Detallada y el Plano de Clasificación y Categorización del Territorio, donde en prácticamente todos los ámbitos de los Sectores Urbanizables y en algunos ámbitos de suelo Urbano No Consolidado sometidos a Unidad de Actuación y en Suelo Urbano Consolidado sometidos a Actuación Urbanística Aislada u Obra Pública Ordinaria, coincide una doble clasificación, donde se solapa el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras del Sistema General Viario, con el Suelo Urbano o Urbanizable definido en los Planos de Ordenación Detallada, lo que suscita tal controversia.
- Sucede en todos esos ámbitos en el borde de la Carretera General del Sur TF-28, la Autopista del Sur TF-1, la vía de enlace del Cruce de Las Caletillas con la Carretera General, la vía de enlace del Cruce de Punta Larga con la Carretera General y la vía de enlace del Cruce de Candelaria con la Carretera General.
- En total se encuentran en dicha situación (Ver fichas Anexas):
 - 9 Sectores Urbanizables Sectorizados y Ordenados (SUSO).
 - 9 Sectores Urbanizables Sectorizados No Ordenados (SUSNO).
 - 3 Sectores Urbanizables No Sectorizados (SUNS).
 - 14 Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados en Unidad de Actuación (SUNCU – UA).
 - 4 Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en Actuación Urbanística Aislada (SUCU – AUA).
 - 2 Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en Obra Pública Ordinaria (SUCU – OPO).
- Tal controversia se venía produciendo asimismo, como comentábamos en el apartado anterior, en diferentes Planes Generales a cuyo fin dicha situación se aclaró en el Dictamen de la Dirección General del Servicio Jurídico donde expresamente se establece que el viario estructural adquiere la clasificación de suelo del ámbito o sector por el que atraviesa.
- Comoquiera que no es posible modificar los Planos de Ordenación Estructural de Clasificación y Categorización del Suelo, dado que entraríamos en una Revisión Parcial, se plantea abordar la modificación por la vía de modificar puntualmente la Ordenación Detallada, redelimitando los sectores correspondientes adscribiendo la parte del Sistema General clasificado en SRPI a cada sector en Suelo Urbanizable y redelimitando los Sectores en Suelo Urbano para excluir dicho Sistema General.
- Dicha modificación conllevaría modificar puntualmente la edificabilidad bruta de cada sector ó ámbito para mantener la edificabilidad total sin tener que variar los parámetros urbanísticos de las parcelas de cesión (Zona Verde, Dotación, Equipamiento, VPO y Aprovechamiento Medio), ni las edificabilidades de las parcelas lucrativas, manteniendo las edificabilidades del conjunto del Plan General.
- Se mantendría con ello uno de los objetivos principales del Plan General de Candelaria, donde se pretende que cada sector en Suelo Urbanizable aparte de las cesiones mínimas establecidas por la TRLOTENC 1/2000, contribuya a la cesión gratuita de suelo de la parte correspondiente del Sistema General adscrito al sector, cuya cesión se haría efectiva con la Aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación.

- Ello no quita la posibilidad de que en caso de no desarrollarse el sector por falta de promoción o bloqueo administrativo, pueda operarse mediante Expropiación o incluso conviniendo su cesión anticipada.
- Para el caso de los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en UA o en Suelo Urbano Consolidado en AUA, se propone simplemente excluir dicho Sistema General para su posterior adquisición mediante Expropiación, redelimitando dichos ámbitos si bien ajustando las edificabilidades brutas para mantener la edificabilidad total sin variar parámetros y cesiones urbanísticas.
- En las fichas Anexas se listan los sectores afectados por tal problemática, aportándose los siguientes datos:
 - ♦ Superficie del Sector o Ámbito + SG Viario.
 - ♦ Superficie SG Viario.
 - ♦ Superficie del Sector o Ámbito.
 - ♦ % entre Superficie del Sector o Ámbito y Superficie Total.
- Algunos sectores pueden obviar el conflicto mediante su redelimitación directa, cuando el ámbito del Sistema General sea inferior al 5% en relación al art. 23 del Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Al objeto de fundamentar jurídicamente los cambios que se introducen, se aportan una serie de referencias de la TRLOTENC 1/2000 y del Decreto 183/2004 sobre la problemática de la inclusión o adscripción, sistema de gestión y compromisos de urbanización de los Sectores en Suelo Urbanizable y de los Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en UA y Suelo Urbano Consolidado en AUA.
- En relación a dichos aspectos se señalan los siguientes artículos de la TRLOTENC 1/2000:

Art. 71. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

Ep.3

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general en su caso incluya o adscriba al sector correspondiente.*
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicio y dotaciones.*

Art. 72. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

Ep.2

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*

Art. 73. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

Ep.3

- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran su condición de solar.*

Los contenidos en el Reglamento de Gestión 183/2004 son los siguientes:

Art. 141. Obtención del Suelo de Sistemas Generales.

- 1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante Expropiación y Ocupación Directa, salvo que esté incluido o adscrito, en su caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales.*

De la lectura de estos cuatro preceptos y en relación al tema que nos ocupa podemos sacar las siguientes **Conclusiones**:

- Es posible tanto incluir como adscribir Sistemas Generales al **Suelo Urbanizable Sectorizado**, pudiéndose ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para su ejecución, debiendo cada sector en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicio y dotaciones.
Ello no quita que en caso de la no ejecución del correspondiente sector, la administración actuante pueda operar mediante Expropiación.
- Para el caso específico del **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, y dado que técnicamente el mismo tiene la consideración de Suelo Rústico, mientras no se sectorice no podría adscribirse el sistema general, debiéndose redelimitar, adquiriéndose dicho suelo por expropiación.
- Si bien existen dudas acerca de la capacidad jurídica sobre la adscripción de Sistema General al **Suelo Urbano No Consolidado en U.A.** en relación al artículo 141 del Decreto 183/2004 y existen “opiniones jurídicas” encontradas, parece tener prevalencia la tesis de que no es posible adscribir y por lo tanto es preciso simplemente redelimitar los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado. Dichos Sistemas Generales se obtendrían mediante Expropiación.
- Para el caso del **Suelo Urbano Consolidado en AUA u OPO**, resulta evidente que no es posible ni incluir ni adscribir Sistema General, su compromiso de urbanización se limitaría simplemente a “costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran su condición de solar”.
- En lo que se refiere a la “corrección” de los 5 patios interiores de manzana, que tienen, claramente carácter privado, dado que no tienen acceso público desde el espacio exterior viario, la modificación se limita simplemente a añadir la letra P a la sigla EL de Espacio Libre, para aclarar que dicho Espacio Libre es privado, dado que además no está contabilizado en el conjunto de las Zonas Verdes y/o Espacios Libres del Municipio, siendo los siguientes:
 - El Espacio Libre interior de la manzana de la Plaza de la Basílica cuya trasera da a la C/ Doctor Llaena.
 - El Espacio Libre interior de la manzana que da al Risco de la C/ La Puntita.
 - El Espacio Libre interior de la manzana de la Tejinera situada en la curva de la carretera TF-28 y el C/ Los Oiganos.
 - Los 2 Espacios Libres interiores de las manzanas en Edificación Cerrada de la C/ de Iserce.

Plan General de Ordenación de Candelaria

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Cuadro Resumen

Febrero 2011



SUELO URBANIZABLE	Superficie Sector + SG-Viario	SG-Viario	Superficie Sector	%
SUSO-BH1 Pringado Bajo	38.398 m ²	2.248 m ²	36.150 m ²	5,85
SUSO-M1 Araya	31.201 m ²	1.353 m ²	29.848 m ²	4,34
SUSO-CA1 Iserce 1	38.555 m ²	3.366 m ²	35.189 m ²	8,73
SUSO-CA4 Aroba	93.596 m ²	9.924 m ²	83.672 m ²	10,60
SUSO-CA5 Los Mangos	103.751 m ²	8.903 m ²	94.848 m ²	8,58
SUSO-CA6 El Guirre	116.195 m ²	13.130 m ²	103.065 m ²	11,30
SUSO-C1 La Fuente	40.772 m ²	1.079 m ²	39.693 m ²	2,65
SUSO-C2 Punta Larga	112.801 m ²	15.285 m ²	97.516 m ²	13,55
Polígono 1	34.376 m ²	5.104 m ²	29.272 m ²	14,85
Polígono 2	78.425 m ²	10.181 m ²	68.244 m ²	12,98
SUSNO-CA7 Iserce 3	52.659 m ²	7.138 m ²	45.521 m ²	13,56
SUSNO-CA8 Iserce 4	84.316 m ²	5.759 m ²	78.557 m ²	6,83
SUSNO-CA9 El Falsete	37.269 m ²	232 m ²	37.037 m ²	0,62
SUSNO-CA10 Canario 1	39.783 m ²	3.515 m ²	36.268 m ²	8,84
SUSNO-CA11 Canario 2	22.420 m ²	2.753 m ²	19.667 m ²	12,28
SUSNO-C3 Samarines	199.381 m ²	8.489 m ²	190.892 m ²	4,26
SUSNO-C4 Afirama 1	49.605 m ²	5.219 m ²	44.386 m ²	10,52
SUSNO-C5 Afirama 2	40.325 m ²	4.610 m ²	35.715 m ²	11,43
SUNS-CA14 Guaja	100.252 m ²	7.798 m ²	92.454 m ²	7,78
SUNS-CA15 Igueste-Caletillas	72.279 m ²	20.818 m ²	51.461 m ²	28,80
SUNS-CA16 Camino El Mondongo	34.849 m ²	5.011 m ²	29.838 m ²	14,38
SUSOI-CA17 Lomo del Caballo	114.355 m ²	10.633 m ²	103.722 m ²	9,30
SUSNOI-CA18 Iserce	88.125 m ²	7.804 m ²	80.321 m ²	8,86
TOTAL	1.510.887 m²	145.067 m²	1.365.820 m²	9,60

Plan General de Ordenación de Candelaria

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Cuadro Resumen

Febrero 2011



SUELO URBANO	Superficie Ámbito + SG-Viario	SG-Viario	Superficie Ámbito	%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO_UNIDADES DE ACTUACIÓN				
UA-BH11 Acceso Bco. Hondo	11.296 m ²	656 m ²	10.640 m ²	5,81
UA-M1 Subida Cuevecitas	14.694 m ²	1.758 m ²	12.936 m ²	11,96
UA-CA3 Cementerio	23.973 m ²	3.974 m ²	19.999 m ²	16,58
UA-CA7 Los Guirres	22.722 m ²	2.079 m ²	20.643 m ²	9,15
UA-CA8 La Rana	11.460 m ²	84 m ²	11.376 m ²	0,73
UA-CA9 La Rana- Ctra. Gral. Sur	7.771 m ²	1.671 m ²	6.100 m ²	21,50
UA-CA10 La Palma 1	12.241 m ²	1.388 m ²	10.853 m ²	11,34
UA-CA11 La Palma 2	12.287 m ²	2.490 m ²	9.797 m ²	20,27
UA-CA12 C/ Aroba	11.256 m ²	2.015 m ²	9.241 m ²	17,90
UA-CA13 La Tejinera	7.787 m ²	856 m ²	6.931 m ²	10,99
UA-CA14 Los Oiganos	19.286 m ²	93 m ²	19.193 m ²	0,48
UA-CA15 Guaja	5.896 m ²	1.224 m ²	4.672 m ²	20,76
UA-CA16 El Fuerte	17.253 m ²	3.254 m ²	13.999 m ²	18,86
UA-C4 Punta Larga	296.286 m ²	7.785 m ²	288.501 m ²	2,63
TOTAL	474.208 m²	29.327 m²	444.881 m²	6,18
SUELO URBANO CONSOLIDADO_ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA				
AUA-CA5 La Palma-Ctra. Gral. Sur	10.426 m ²	1.020 m ²	9.406 m ²	9,78
AUA-CA6 La Palma-Cruce Candelaria	16.695 m ²	1.649 m ²	15.046 m ²	9,88
AUA-CA9 Los Oiganos	6.113 m ²	722 m ²	5.391 m ²	11,81
AUA-C7 Las Arenitas	1.256 m ²	80 m ²	1.176 m ²	6,37
TOTAL	34.490 m²	3.471 m²	31.019 m²	10,06
SUELO URBANO CONSOLIDADO_OBRA PÚBLICA ORDINARIA				
OPO-Camino Mondongo	18.354 m ²	3.478 m ²	14.876 m ²	18,95
OPO- Guaja	27.216 m ²	6.089 m ²	21.127 m ²	22,37
TOTAL	45.570 m²	9.567 m²	36.003 m²	20,99
TOTAL	554.268 m²	42.365 m²	511.903 m²	7,64

4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

- El artículo 46 de la TRLOTENC 1/2000 sobre Revisión y Modificación de los instrumentos de ordenación, establece los supuestos de Revisión posible, por los siguientes motivos:
 - a) El agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable.
 - b) La modificación del modelo territorial establecido.
 - c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural.
 - d) La reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.
- Por la vía de la Modificación no podrán alterarse las zonas verdes o espacios libres sin que se mantengan en la misma superficie y condiciones, ni incrementar el volumen edificable sin incrementar los espacios libres a razón de 5 m² por habitante.
- En todos los supuestos nos encontramos en situación de Modificación, como es el presente caso, dado que:
 - No está agotado el suelo urbanizable.
 - No se modifica el modelo territorial.
 - No se altera la ordenación estructural.
 - No se reclasifica suelo rústico a urbanizable.
 - No se modifican zonas verdes o espacios libres.
 - No se incrementa el volumen edificable.

No requiere fase de Avance

- A su vez el artículo 59 del Decreto 55/2006 de 9 de Mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias distingue dos tipos de Modificaciones Puntuales, así Ordinaria y Cualificada.
 - ♦ Serán **Modificaciones Cualificadas** las que afecten a zonas verdes o espacios libres, tanto en superficie, como en régimen de uso y dominio público y las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento.
 - ♦ Serán **Modificaciones Ordinarias** las restantes que no impliquen modificación de zonas verdes o volúmenes edificables.
- Nos encontramos en este caso en el supuesto de **Modificación Ordinaria**, dado que ni se modifican zonas verdes ni volúmenes edificables.
- Durante el procedimiento de tramitación del expediente se produjo una duda sobre si el expediente de alteración de planeamiento constituía una Revisión Parcial o una Modificación Puntual. Si bien en el informe de GESPLAN de 14 de Julio de 2010 se sostenía la tesis de la Revisión Parcial, en informe posterior "complementario" de GESPLAN de 15 de Septiembre de 2010 se sostiene que el expediente tiene carácter de Modificación Puntual.
- En el referido informe se concluye que es Modificación Puntual por las siguientes circunstancias:
 - No se alteran elementos de ordenación estructural.
 - No se producen cambios de uso.
 - La alteración del ámbito para la ejecución de un Sistema General es una cuestión de ordenación pormenorizada, cuya redelimitación puede realizarse a través del procedimiento de modificación.

- Sin embargo el propio informe complementario plantea dos cuestiones a justificar:

a) Entre los objetivos generales del PGO de Candelaria figura el de *“facilitar la gestión de los diferentes sectores de suelo”* estableciendo en la Normativa Estructural y en el artículo 2.2.9 de Ámbitos de Sistemas Generales de carácter Estructural la siguiente referencia *“Salvo los Sistemas de carácter Insular, el resto de la Sistemas Generales Comarcales o Locales, están adscritas a algún Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado, siendo criterio de este PGO que dichos ámbitos asuman la cesión de suelo y su correspondiente urbanización”*.

Dado que existen opiniones jurídicas “encontradas” sobre si el Suelo Urbano No Consolidado tiene o no posibilidad de adscripción del Sistema General Viario al ámbito, finalmente se optó por la opción de que no tiene capacidad jurídica de adscripción, a cuyo fin se señala que dicho objetivo debe cumplirse siempre y cuando no exista imposibilidad jurídica al respecto.

Asimismo el Sistema Público por Expropiación está previsto por el TRLOTENC 1/2000 para el caso de la obtención de los Sistemas Generales en Suelo Urbano y al tener rango jerárquico de ley se impone jurídicamente sobre los objetivos del Plan General.

Se mantendría el objetivo del Plan General al respecto para el Suelo Urbanizable, habida cuenta de dicha “imposibilidad jurídica” para el Suelo Urbano, no resultando dicho objetivo afectado en términos globales.

b) Se plantea asimismo que el plano de Ámbitos de Gestión, es un contenido propio de la Ordenación Pormenorizada.

Se señala al respecto que el plano de Ámbitos de Gestión, que no es un plano “exigible”, tiene carácter meramente “informativo”, al objeto de disponer en un plano de carácter general de una información inmediata a nivel municipal de los diferentes ámbitos de gestión y que técnicamente tiene carácter de ordenación pormenorizada, a dichos efectos se aporta plano de Ámbitos de Gestión, señalándose en su carátula que es un plano de ordenación pormenorizada.

5. TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

- En aplicación de la Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, están sujetos a evaluación ambiental la formulación, revisión o modificación sustancial, la totalidad de los planes que integren el sistema de planeamiento de Canarias.
- En desarrollo de dicha Ley 9/2006, el artículo 24 del Decreto 55/2006 de 8 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias posibilita excluir del procedimiento de evaluación ambiental cuando no teniendo efectos significativos en el medio ambiente se de alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.
 - b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.
 - c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.
- En los apartados anteriores se analizaba el alcance de la Modificación Puntual Ordinaria que no modificaba el modelo territorial, no modificando ni zonas verdes, no produciendo aumentos de volumen, limitándose a corregir simplemente un “problema urbanístico de carácter formal”, por lo cual entendemos que nos encontramos en los supuestos b y c, susceptibles de ser eximidos del trámite de evaluación ambiental, tanto por ser una modificación de carácter menor, como al limitarnos a modificar aspectos técnicos del Plan General de Candelaria, prevalece la evaluación ambiental ya realizada por el propio Plan General.
- Dicho trámite de exención del Informe de Sostenibilidad Ambiental, según el art. 24 del Decreto 55/2006, implicaría realizar consulta previa al órgano ambiental, en este caso la COTMAC, así como sectorialmente consulta al resto de las administraciones implicadas, aprobación de COTMAC y publicación en el BOCA.
- A la vista de dichas circunstancias y al objeto de no dilatar innecesariamente la tramitación de la presente Modificación Puntual se redacta en paralelo Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuyo ámbito de referencia abarca los “trozos” de sectores urbanizables o ámbitos urbanos que se modifican.
- Dicho ISA se redactó siguiendo los criterios del Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad ambiental de los Planes Generales, aprobado por Resolución de la COTMAC el 10 de Agosto de 2006.
- Al documento de Modificación Puntual Ordinaria se le dio Aprobación Inicial por el pleno de la Corporación Municipal el 25 de Febrero de 2010, sacándose a información pública durante 45 días, remitiéndose a informes sectoriales y a la Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Se realizó por la Ponencia Técnica Informe Propuesta el 24 de Septiembre de 2010 y se produjo el Acuerdo de la COTMAC el 1 de Octubre de 2010, en base a cuya ACTA se procede a corregir el expediente transformándose en paralelo el ISA en Memoria Ambiental.
- Una vez superada dicha fase, la tramitación del expediente sigue el siguiente procedimiento:
 - Corrección del expediente según acta de la COTMAC.

- Aprobación del expediente corregido por Pleno Municipal.
- Remisión expediente corregido a subsanar informes sectoriales.
- Remisión expediente diligenciado a la Dirección General de Ordenación del territorio.
- Aprobación por COTMAC de expediente y de la Memoria Ambiental.
- Aprobación Definitiva por Pleno Municipal y publicación del Texto Refundido de la Modificación Puntual.

6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Como comentábamos en los apartados anteriores la Modificación Puntual Ordinaria Propuesta se limita a redelimitar los sectores en Suelo Urbanizable y los ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado en U.A. y en Suelo Urbano Consolidado en AUA y OPO, al objeto de dejar fuera de los mismos, si bien para el caso del Suelo Urbanizable se deja el Sistema General adscrito. Dicha opción ocasiona un ajuste en la edificabilidad bruta del sector al objeto de no modificar la edificabilidad total y no variar los parámetros correspondientes dentro del marco del Plan General.
- Dicha operación arrastra una serie de modificaciones en el contenido de diferentes documentos del PGO de Candelaria, que se comentan a continuación:

a) En relación a los Planos de Ordenación Detallada.

Se modifican los siguientes Planos de Ordenación Detallada:

- Ordenación Detallada Ámbitos de Gestión nº 5.
- Ordenación Detallada Costa de Candelaria nº 16.
- Ordenación Detallada Medianía nº 13.
- Ordenación Detallada Barranco Hondo – Pringado. nº 11.

Se redelimitan los sectores afectados, distinguiéndose en plano el límite propio del sector urbanizable, del límite del Sistema General adscrito en SRPI, añadiéndose dicha referencia en la Leyenda.

Para el caso del Suelo Urbano en UA y en AUA simplemente se redelimitan dejando fuera el ámbito del SRPI.

Se modifica la edificabilidad bruta del Sector en el “cajetín” de cada uno de ellos.

Se añade la letra P a los 5 Espacios Libres privados en el plano de Ordenación Detallada de la Costa de Candelaria, en 5 manzanas de la Plaza de la Basílica, la C/ La Puntita, en la Tejinera y en la C/ de Iserce.

Se anexan al documento los 4 planos modificados.

Asimismo se modifica el plano de Ámbitos de Gestión para aclarar en la carátula que es un plano de ordenación detallada, si bien dicho plano tiene más un carácter “informativo”.

b) En relación a los Documentos de Gestión.

Se modifican una serie de aspectos puntuales en el documento 9.a, de Ámbito Urbanístico y de Gestión del Suelo Urbanizable en aquellas fichas que sufren modificaciones, ajustándose los siguientes aspectos:

- Se corrigen los Cuadros Resumen.
- En la Ficha 1 se aclaran, en el apartado de Desarrollo del Sector, las cesiones de suelo y en el Apartado de Condiciones Específicas, se aclaran las condiciones de cesión del Sistema General.
- En la Ficha 2 y en el apartado de Parámetros Urbanísticos, se distinguen las superficies del Sector y del Sistema General Viario, se corrige la edificabilidad bruta del Sector y se aclaran las cesiones de suelo.
- En la Ficha 3 del plano de referencia del Sector se refleja la redelimitación realizada en el Plano de Ordenación Detallada.

Se modifican asimismo una serie de aspectos puntuales en el documento 9c. de Suelo Urbano II, en aquellas fichas que sufren modificaciones, ajustándose los siguientes aspectos:

- Se corrigen los Cuadros Resumen.
- En la Ficha 1 se ajustan los Parámetros Urbanísticos, así la superficie del ámbito, la edificabilidad bruta y el total de cesiones.

- En la Ficha 2 del plano de referencia del ámbito se refleja la redelimitación realizada.

Se anexa para su tramitación ambos documentos de Gestión modificados, en aquellas fichas que han sufrido correcciones.

c) En relación a la Memoria de Ordenación.

Al objeto de evitar posibles contradicciones entre los diferentes documentos del PGO de Candelaria, para el caso concreto de la Memoria de Ordenación, es preciso corregir los siguientes aspectos:

1) Corrección Cuadros: Justificación del Art. 32.2 de la LOTENC (10.2.2.4)

En este caso únicamente se corrigen los dos cuadros resumen de dicha Justificación (Págs. 122 y 123) - (Págs. M.P. 25 y 26) al objeto de reflejar la Superficie Total, la Superficie del Sistema General y la Superficie del Sector, así como la edificabilidad bruta del sector sin modificar la edificabilidad total (Ver Cuadros Anexos), de forma tal que no se supere el 15% de diferencia entre sectores urbanizables en las 3 Áreas de Ordenación del Municipio.

2) Corrección Cuadros: Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (10.2.3.3) y Sistema General de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes (10.2.3.4)

Se corrigen los cuadros resumen del Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres (Pág. 141) - (Pág. M.P. 27) y el de Dotaciones Públicas y Equipamientos Estructurantes (Pág. 150) - (Pág. M.P. 28) la superficie clasificada.

3) Corrección Cuadros: La Vivienda de Protección. Justificación (11.3)

Por la misma razón reseñada anteriormente se corrigen los dos Cuadros Resumen de la Vivienda de Protección en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano (Págs. 249 y 250) - (Págs. M.P. 29 y 30), reflejando la superficie total, la Superficie del Sistema General y la Superficie del Sector, así como la edificabilidad bruta del Sector sin modificar ninguno de los demás parámetros. (Ver Cuadros Anexos).

4) Corrección Cuadros: La Oferta de Suelo. Capacidad del Plan General (12). Capacidad Techo del Suelo Clasificado

Se corrigen los mismos aspectos en los Cuadros Resumen de la Capacidad Techo del Suelo Clasificado, así:

- Cuadro Resumen Superficies PGO (Pág. 90) - (Pág. M.P. 31)
- Cuadro Resumen Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado SUSO (Pág. 258) - (Pág. M.P. 32).
- Cuadro Resumen Suelo Urbanizable Sectorizados No Ordenado SUSNO (Pág. 259) - (Pág. M.P. 33).
- Cuadro Resumen Suelo Sectorizado Ordenado Industrial SUSOI (Pág. 260) - (Pág. M.P. 34).
- Cuadros Resumen Suelo Urbano No Consolidado en U.A. (Pág. 264 y 265) - (Pág. M.P. 35 y 36).
- Cuadro Resumen Capacidad de Suelo PGO (Pág. 266) - (Pág. M.P. 37).
- Cuadro Comparativo NNSS 87 – PGO 2006 (Pág. M.P. 38).

d) En relación a la Memoria de Ordenación.

Al objeto de evitar posibles contradicciones entre los diferentes documentos del PGO de Candelaria, para el caso concreto de la Memoria de Ordenación, es preciso corregir los siguientes aspectos:

CORRECCIONES EN MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Cuadros Resumen Justificación Art. 32.2
(Págs. 122 y 123) (Págs. M.P. 25 y 26)
- Cuadros Resumen Zonas Verdes y Dotaciones
(Págs. 141 y 150) (Págs. M.P. 27 y 28)
- Cuadros Resumen Vivienda de Protección.
(Págs. 249 y 250) (Págs. M.P. 29 y 30)
- Cuadros Resumen Capacidad Techo PGO.
(Págs. 90, 258, 258, 260, 264, 265 y 266)
(Págs. M.P. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38)

Área Territorial 1 Ctra.Gral. - Autopista

SECTOR DENOMINACIÓN	Sector + SG Viano	Superficie (m²s) SG Viano	Superficie (m²s) Sector	Uso Caract. Tipo Edif.	Edif. GLOBAL en (m²/m²s)	Ep (mpe)	Cp	FI	Fa	FI	Fp	Ch	Au (Uda)	AM (Uda/m²)	%
SUSO-BH1 Pringado Bajc	38.398	2.248	36.150	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,49C	17.337	1,14	0,95	0,95	0,90	1,00	0,812	16.053,4552	0,4441	5,809%
SUSO-M1 Areya	31.201	1.353	29.848	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,50C	15.110	1,14	0,95	0,95	0,90	1,00	0,812	13.991,3312	0,4886	5,809%
SUSO-CA1 Iserte 1	38.555	3.366	35.189	Residencial C.U.C-2, C.U.I(VP)-2	0,436	15.422	1,10	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	15.310,1905	0,4351	0,900%
SUSO-CA2 Iserte 2	39.640	0	39.640	Residencial C.U.C-2,C.B-2,C.U.I(VP)-2	0,45C	17.838	1,07	0,95	0,95	1,00	0,95	0,857	16.364,4251	0,4126	6,12%
SUSO-CA3 La Taligne	36.671	0	36.671	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,40C	14.668	1,14	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	15.081,5833	0,4115	4,509%
SUSO-CA4 Aroba	93.596	9.924	83.672	Residencial C.U.C-2, C.U.I(VP)-2	0,447	37.438	1,15	1,00	0,95	0,95	0,95	0,857	36.913,1680	0,4412	0,229%
SUSO-CA5 Los Mangos	103.751	8.903	94.848	Residencial C.U.C-2,E.A-3,E.A(VP)-3-2	0,656	62.252	1,07	0,95	0,90	0,90	0,90	0,653	46.130,5062	0,4864	12,77%
SUSO-CA6 El Guine	116.195	13.130	103.065	Residencial C.U.I-3-4, C.U.I(VP)-4	0,789	81.337	0,93	0,90	0,90	0,90	0,90	0,656	49.629,6413	0,4815	6,40%
SUSO-CA7 Bco. Hondc	63.115	0	63.115	Residencial C.U.C-2,C.U.I-2(VP)-1	0,400	25.248	1,10	1,00	0,95	0,95	1,00	0,903	25.082,9665	0,3971	0,909%
SUSO-CA7 Iserte 3	52.659	7.138	45.521	Residencial C.U.C-2,C.U.I-2(VP)-1	0,462	21.064	1,09	1,00	0,95	0,95	1,00	0,903	20.721,1834	0,4552	0,00%
SUSO-CA8 Iserte 4	84.316	5.759	78.557	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,376	29.511	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	33.347,4300	0,4246	0,500%
SUSO-CA8 El Falsete	37.269	232	37.037	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,453	16.771	1,13	0,95	0,90	0,95	1,00	0,812	15.393,1366	0,4156	4,879%
SUSO-CA11 Canano	39.783	3.515	36.268	Residencial C.U.C(VP)-1, C.U.C-2	0,436	15.913	1,13	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	16.228,4752	0,4475	3,609%
SUSO-CA11 Canano	22.090	2.753	19.337	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,456	8.968	1,13	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	9.145,7906	0,4731	4,879%
SUSO-CA12 Los Organos	33.543	0	33.543	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,450	15.094	1,13	0,90	0,95	0,95	1,00	0,812	13.854,2359	0,4130	4,87%
SUSO-CA12 La Taligne	21.680	0	21.680	Residencial C.U.C(VP)-2,C.U.C-1	0,40C	8.672	1,13	0,95	0,95	1,00	1,00	0,903	8.843,9224	0,4076	4,87%
SUSO-CA17 Lomo del Caball	114.355	10.633	103.722	Industria IC-2, C.B-2	0,831	86.181	0,85	0,95	0,90	0,90	0,90	0,693	50.731,9538	0,4891	12,00%
SUSO-CA18 Iserte	88.125	7.804	80.321	Industria IC-2	0,698	53.705	0,85	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	37.181,5984	0,4625	7,209%

Área Territorial 2 Costa Candelaria

SECTOR DENOMINACIÓN	Sector + SG Viano	Superficie (m²s) SG Viano	Superficie (m²s) Sector	Uso Caract Tipo Edif	Edif. GLOBAL en (m²o/m²s)	Ep (m²c)	Cp	FI	Fa	Ft	Fp	Ch	Au (UoA)	AM (UdAm²)	%
SUSO-C1 La Fuente	40 772	1 079	39 693	Residencial EA-4-5, EAVP)-4-5	0,815	32 336	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	34 922,8800	0,879€	12,45%
SUSO-C2 Punta Larga	112 801	15 285	97 516	Residencial EA-4-GU-4-CU(VP)-4	1,061	103 471	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	98 788,9373	1,0131	14,86%
SUSNO-C4 Alframa 1	49 605	5 219	44 386	Residencial EA-3, EAVP)-3	0,834	37 038	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	38 667,6720	0,871€	0,33%
SUSNO-C5 Alframa 2	40 325	4 610	35 715	Residencial EA-3, EAVP)-3	0,836	29 950	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	31 279,7800	0,875€	0,00%
POLIGONOS-SUSO-C2 DENOMINACIÓN	Sector + SG Viano	Superficie (m²s) SG Viano	Superficie (m²s) Sector	Uso Caract Tipo Edif	Edif. GLOBAL en (m²o/m²s)	Ep (m²c)	Cp	FI	Fa	Ft	Fp	Ch	Au (UoA)	AM (UdAm²)	%
Punta Larga-Poligono 1	34 376	5 104	29 272	Residencial EA-4-GU-4-CU(VP)-4	1,072	31 385	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	31 416,3850	1,073€	4,72%
Punta Larga-Poligono 2	78 425	10 181	68 244	Residencial EA-4-GU-4-CU(VP)-4	1,05€	72 086	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	68 961,0719	1,010€	0,00%

Área Territorial 3 Costa Candelaria (Samarines)

SECTOR DENOMINACIÓN	Sector + SG Viano	Superficie (m²s) SG Viano	Superficie (m²s) Sector	Uso Caract Tipo Edif	Edif. GLOBAL en (m²o/m²s)	Ep (m²c)	Cp	FI	Fa	Ft	Fp	Ch	Au (UoA)	AM (UdAm²)	%
SUSNO-C3 Samarines	198 381	8 489	190 892	Residencial C(U)-3-4, CU(VP)-3-4	0,627	119 629	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	119 629,0000	0,6267	0,00%

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

Cuadro Resumen Zonas Verdes y Espacios Libres

Febrero 2011



Insulares-Comarcales-Locales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
Bco. Hondo	62.256	1.014.297	9.426	6,60
Iguete	19.971	607.203	5.638	3,54
Mediania	20.113	731.130	6.115	3,29
Ctra. Gral. Sur-Autopista	123.776	1.687.444	19.460	6,36
Costa Candelaria	366.497	1.858.785	38.796	9,45
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	909.923	5.898.859	79.435	11,45
TOTAL sin ELL y PP	592.613	5.898.859	79.435	7,46

Insulares-Comarcales

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
Bco. Hondo	52.151	1.014.297	9.426	5,53
Iguete	14.035	607.203	5.638	2,49
Mediania	16.201	731.130	6.115	2,65
Ctra. Gral. Sur-Autopista	107.748	1.687.444	19.460	5,54
Costa Candelaria	336.857	1.858.785	38.796	8,68
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	844.302	5.898.859	79.435	10,63
TOTAL sin ELL y PP	526.992	5.898.859	79.435	6,63

Insulares-Comarcales-Art.36 LOTENC

ZONA	ZONAS VERDES (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² ZV/HAB)
Bco. Hondo	41.798	1.014.297	9.426	4,43
Iguete	9.384	607.203	5.638	1,66
Mediania	11.250	731.130	6.115	1,84
Ctra. Gral. Sur-Autopista	34.480	1.687.444	19.460	1,77
Costa Candelaria	254.335	1.858.785	38.796	6,56
Espacios Libres en el Litoral	172.470			
Parques Periurbanos	144.840			
TOTAL con ELL y PP	668.557	5.898.859	79.435	8,42
TOTAL sin ELL y PP	351.247	5.898.859	79.435	4,42

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

Cuadro Resumen Dotaciones y Equipamientos

Febrero 2011



Insulares-Comarcales-Locales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M²)	TOTAL (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² T/HAB)
Bco. Hondo	59.705	5.431	65.136	1.014.297	9.426	6,33	0,58	6,91
Iguete	16.207	1.304	17.511	607.203	5.638	2,87	0,23	3,11
Mediana	34.877		34.877	731.130	6.115	5,70	0,00	5,70
Ctra. Gral. Sur-Autopista	102.405	43.336	145.741	1.687.444	19.460	5,26	2,23	7,49
Costa Candelaria	129.979	43.574	173.553	1.858.785	38.796	3,35	1,12	4,47
Estructurantes en Suelo Rústico	95.539	158.484	254.023					
TOTAL con Estructurantes	438.712	252.129	690.841	5.898.859	79.435	5,52	3,17	8,70
TOTAL sin Estructurantes	343.173	93.645	436.818	5.898.859	79.435	4,32	1,18	5,50

Insulares-Comarcales

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M²)	TOTAL (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² T/HAB)
Bco. Hondo	53.490	5.431	58.921	1.014.297	9.426	5,67	0,58	6,25
Iguete	15.997		15.997	607.203	5.638	2,84	0,00	2,84
Mediana	31.596		31.596	731.130	6.115	5,17	0,00	5,17
Ctra. Gral. Sur-Autopista	97.503	42.336	139.839	1.687.444	19.460	5,01	2,18	7,19
Costa Candelaria	127.688	42.104	169.792	1.858.785	38.796	3,29	1,09	4,38
Estructurantes en Suelo Rústico	95.539	158.484	254.023					
TOTAL con Estructurantes	421.813	248.355	670.168	5.898.859	79.435	5,31	3,13	8,44
TOTAL sin Estructurantes	326.274	89.871	416.145	5.898.859	79.435	4,11	1,13	5,24

Insulares-Comarcales-Art.36 LOTENC

ZONA	DOTACIONES PÚBLICAS (M²)	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (M²)	TOTAL (M²)	SUPERFICIE CLASIFICADA (M²)	CAPACIDAD (HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² D/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² E/HAB)	PORCENTAJE POBLACIÓN (M² T/HAB)
Bco. Hondo	47.413	1.172	48.585	1.014.297	9.426	5,03	0,12	5,15
Iguete	14.478		14.478	607.203	5.638	2,57	0,00	2,57
Mediana	28.060		28.060	731.130	6.115	4,59	0,00	4,59
Ctra. Gral. Sur-Autopista	58.309	15.374	73.683	1.687.444	19.460	3,00	0,79	3,79
Costa Candelaria	77.895	23.431	101.326	1.858.785	38.796	2,01	0,60	2,61
Estructurantes en Suelo Rústico	95.539	158.484	254.023					
TOTAL con Estructurantes	321.694	198.461	520.155	5.898.859	79.435	4,05	2,50	6,55
TOTAL sin Estructurantes	226.155	39.977	266.132	5.898.859	79.435	2,85	0,50	3,35

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SUELO URBANIZABLE
Vivienda de Protección

Febrero 2011



RESIDENCIAL	SUP. SECTOR SUP. SG-VARIO (M²)	SUP. SG-VARIO (M²)	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VIVIENDA PROTECCIÓN		CAPACIDAD		
								25%	Real	Vd.	Hd.	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO												
BARRANCO HONDO												
SUSO-BH1 Pringado Bajo	38.398	2.248	36.150	0,480	17.337	15.603	1.734	3.901	25%	3.901	39	125
MEDIANA												
SUSO-M1 Araya	31.201	1.353	29.848	0,506	15.110	13.600	1.511	3.400	25%	3.400	34	109
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA												
SUSO-CA1 Iserce 1	38.555	3.366	35.189	0,438	15.422	13.853	1.542	3.463	25%	3.463	35	111
SUSO-CA2 Iserce 2	39.640	0	39.640	0,450	17.838	16.151	1.784	4.038	25%	4.038	40	129
SUSO-CA3 La Tejinera	36.671	0	36.671	0,400	14.668	13.202	1.467	3.301	25%	3.301	33	106
SUSO-CA4 Aroba	93.596	9.924	83.672	0,447	37.438	33.709	3.744	8.427	19%	6.283	63	201
SUSO-CA5 Los Mangos	103.751	8.903	94.848	0,656	62.252	59.757	6.225	14.939	25%	14.939	149	478
SUSO-CA6 El Guirre	116.195	13.130	103.065	0,789	81.337	81.337	8.134	20.334	48%	38.684	387	1.238
TOTAL	428.408	35.323	393.085		228.955	218.009	22.896	54.502		70.708	707	2.263
COSTA CANDELARIA												
SUSO-C1 La Fuente	40.772	1.079	39.693	0,815	32.336	32.336	3.234	8.084	14%	4.439	44	142
SUSO-C2 Punta Larga	112.801	15.285	97.516	1,061	103.471	103.471	10.347	25.868	20%	20.507	205	656
Polígono 1	34.376	5.104	29.272	1,072	31.385	31.385	3.139	7.846	24%	7.604	76	243
Polígono 2	78.425	10.181	68.244	1,056	72.086	72.086	7.209	18.022	18%	12.903	129	413
TOTAL	153.573	16.364	137.209		135.807	135.807	13.581	33.952		24.946	249	798
TOTAL	651.580	55.288	596.292		397.209	383.019	39.721	95.755		102.955	1.030	3.295
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO												
BARRANCO HONDO												
SUSNO-BH2 Bco. Hondo	63.115	0	63.115	0,400	25.246	22.721	2.525	5.680	50%	11.361	114	364
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA												
SUSNO-CA7 Iserce 3	52.659	7.138	45.521	0,463	21.064	18.957	2.106	4.739	31%	5.857	59	187
SUSNO-CA8 Iserce 4	84.316	5.759	78.557	0,376	29.511	26.560	2.951	6.640	31%	8.206	82	263
SUSNO-CA9 El Faisete	37.269	232	37.037	0,453	16.771	15.094	1.677	3.774	31%	4.663	47	149
SUSNO-CA10 Canario 1	39.783	3.515	36.268	0,439	15.913	14.322	1.591	3.581	31%	4.425	44	142
SUSNO-CA11 Canario 2	22.420	2.753	19.667	0,456	8.968	8.022	897	2.006	31%	2.478	25	79
SUSNO-CA12 Los Oiganos	33.543	0	33.543	0,450	15.094	13.586	1.509	3.397	31%	4.197	42	134
SUSNO-CA13 La Tejinera	21.680	0	21.680	0,400	8.672	7.805	867	1.951	31%	2.411	24	77
TOTAL	291.670	19.397	272.273		115.993	104.346	11.599	26.087		32.238	322	1.032
COSTA CANDELARIA												
SUSNO-C3 Samarines	199.381	8.489	190.892	0,627	119.629	103.576	11.963	25.894	24%	24.796	248	793
SUSNO-C4 Afirama 1	49.605	5.219	44.386	0,834	37.038	33.323	3.704	8.331	31%	10.295	103	329
SUSNO-C5 Afirama 2	40.325	4.610	35.715	0,839	29.950	27.035	2.995	6.759	31%	8.353	84	267
TOTAL	289.311	18.318	270.993		186.617	163.934	18.662	40.984		43.444	434	1.390
TOTAL	644.096	37.715	606.381		327.856	291.001	32.786	72.750		87.043	870	2.785
TOTAL	1.295.676	93.003	1.202.673		725.065	674.020	72.506	168.505		189.998	1.900	6.080

Edificabilidad Residencial	674.020 m²
25% Edificabilidad Residencial-Vivienda de Protección	168.505 m²
Vivienda de Protección en Urbanizables	189.998 m²
Diferencia	-21.493 m²
Déficit en Unidades de Actuación	32.113 m²
Pacelas Municipales Vivienda de Protección	10.620 m²
Exceso en Urbanizables	21.493 m²
Diferencia	0 m²

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

UNIDADES DE ACTUACIÓN
Vivienda de Protección

Febrero 2011



Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
								Vd.	Hb.
UA- BARRANCO HONDO									
1	UA-BH11 Acceso Bco. Hondo	10.640	0,424	4.517	4.517	452	1.129	11	36
TOTAL		10.640		4.517	4.517	452	1.129	11	36
UA- CTRA. GRAL. DEL SUR									
2	UA-CA1 C/ Iserce	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	19.999	0,360	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	20.643	0,440	9.089	9.089	909	2.272	23	73
7	UA-CA10 La Palma 1	10.853	0,395	4.284	4.284	428	1.071	11	34
8	UA-CA11 La Palma 2	9.797	0,502	4.915	4.915	492	1.229	12	39
9	UA-CA14 Los Olganos	19.193	0,402	7.714	7.714	771	1.929	19	62
10	UA-CA16 El Fuerte	13.999	0,370	5.176	5.176	518	1.294	13	41
TOTAL		161.085		66.287	65.138	6.629	16.480	165	527
TOTAL		171.725		70.804	69.655	7.081	17.609	176	563

Edificabilidad Residencial

198.887 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	
						Vd.	Hb.
COSTA DE CANDELARIA							
1	Playa La Viuda	1.102	C-3		3.306	33	106
2	C/ Trasera La Cardonera	928	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

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

Cuadro Resumen Superficies PGO

Febrero 2011



CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	REFERENCIA	SUPERFICIE M²	SUPERFICIE Ha	%
Suelo Rústico de Protección Ambiental				
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
Total Suelo Rústico de Protección Ambiental		32.132.641	3.213,26	64,91
Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos				
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	1.432.283	143,23	2,89
Total Suelo Rústico de Protección de los Valores Económicos		9.542.704	954,27	19,28
Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural				
Asentamiento Rural	AR	843.812	84,38	1,70
Suelo Rústico de Protección Territorial	SRPT	188.374	18,84	0,38
Total Suelo Rústico en Formas Tradicionales de Poblamiento Rural		1.032.186	103,22	2,09
Suelo Urbanizable				
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial	SUSO-R	596.292	59,63	1,20
Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial	SUSO-I	184.043	18,40	0,37
Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial	SUSNO-R	606.381	60,64	1,23
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUNS	333.866	33,39	0,67
Total Suelo Urbanizable		1.720.582	172,06	3,48
Suelo Urbano				
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	746.002	74,60	1,51
Total Suelo Urbano		5.071.887	507,19	10,25
Total Municipio		49.500.000	4.950,00	100,00



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SUELO URBANIZABLE Cuadro Resumen

Febrero 2011

RESIDENCIAL	SUP. SECTOR SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SG-VIARIO (M²)	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACION PUBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM MEDIO (10%)	VIVIENDA PROTECCIÓN		CAPACIDAD	
												25%	Real	Vd.	Hb.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO_SUSO															
BARRANCO HONDO															
SUSO-BH1 Pringado Bajo	38.398	2.248	36.150	0.480	17.337	15.603	5.340	1.734	1.734	9.421	1.734	3.901	25%	3.901	142
MEDIANIA															
SUSO-M1 Araya	31.201	1.353	29.848	0.506	15.110	13.600	3.035	1.511	1.511	7.111	1.511	3.400	25%	3.400	135
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA															
SUSO-CA1 Iserce 1	38.555	3.366	35.189	0.438	15.422	13.853	5.037	1.987	2.106	10.437	1.542	3.463	25%	3.463	138
SUSO-CA2 Iserce 2	39.640	0	39.640	0.450	17.838	16.151	6.126	2.464	1.989	13.199	1.784	4.038	25%	4.038	171
SUSO-CA3 La Teñeira	36.671	0	36.671	0.400	14.668	13.202	3.073	4.022	2.094	12.478	1.467	3.301	25%	3.301	125
SUSO-CA4 Aroba	93.596	9.924	83.672	0.447	37.438	33.709	10.442	3.901	4.300	26.290	3.744	8.427	19%	6.283	316
SUSO-CA5 Los Mangos	103.751	8.903	94.848	0.656	62.252	59.757	12.850	6.226	6.236	26.792	6.225	14.939	25%	14.939	593
SUSO-CA6 El Guirre	116.195	13.130	103.065	0.789	81.337	81.337	11.267	34.650	34.650	26.411	8.134	20.334	48%	38.684	732
TOTAL	428.408	35.323	393.085		228.955	218.009	48.795	53.260	16.725	115.607	22.896	54.502		70.708	2.075
COSTA CANDELARIA															
SUSO-C1 La Fuente	40.772	1.079	39.693	0.815	32.336	32.336	13.001	3.084		7.964	3.234	8.084	14%	4.439	291
SUSO-C2 Punta Larga	112.801	15.285	97.516	1.061	103.471	103.471	23.884	19.686		19.415	10.347	25.868	20%	20.507	931
Polígono 1	34.376	5.104	29.272	1.072	31.385	31.385	8.509	4.756		5.716	3.138	7.846	24%	7.604	649
	78.425	10.181	68.244	1.056	72.086	72.086	15.375	14.930		13.699	7.209	18.022	18%	12.903	282
TOTAL	153.573	16.364	137.209		135.807	135.807	36.895	22.770		27.379	13.581	33.952		24.946	1.222
TOTAL	651.580	55.288	596.292		397.209	383.019	94.055	79.275	19.970	159.518	39.721	95.755		102.955	3.574
TOTAL															11.437



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SUELO URBANIZABLE Cuadro Resumen

Febrero 2011

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO_SUSNO													
BARRANCO HONDO													
SUSNO-BH2 Bco. Hondo	63.115	0	63.115	0.400	25.246	22.721	5.049	2.525	2.525	2.525	5.680	50%	659
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA													
SUSNO-CA7 Iserce 3	52.659	7.138	45.521	0.463	21.064	18.957	4.878	2.208	2.208	16.525	4.739	31%	570
SUSNO-CA8 Iserce 4	84.316	5.759	78.557	0.376	29.511	26.560	7.559	10.499	3.317	25.289	2.951	31%	851
SUSNO-CA9 El Faisete	37.269	232	37.037	0.453	16.771	15.094	3.352	1.677	1.677	12.543	1.677	31%	474
SUSNO-CA10 Canario 1	39.783	3.515	36.268	0.439	15.913	14.322	4.842	1.614	1.614	10.127	1.591	31%	483
SUSNO-CA11 Canario 2	22.420	2.753	19.667	0.456	8.968	8.022	2.532	897	897	5.313	897	31%	269
SUSNO-CA12 Los Olivos	33.543	0	33.543	0.450	15.094	13.586	3.471	1.541	1.541	10.407	1.509	31%	432
SUSNO-CA13 La Teñiera	21.680	0	21.680	0.400	8.672	7.805	2.334	867	2.236	7.129	867	31%	243
TOTAL	291.670	19.397	272.273		115.993	104.346	28.968	19.303	13.490	87.333	11.599		3.322
COSTA CANDELARIA													
SUSNO-C3 Samarines	199.381	8.489	190.892	0.627	119.629	103.576	96.985	9.324	14.595	30.427	11.963	24%	3.315
SUSNO-C4 Aframa 1	49.605	5.219	44.386	0.834	37.038	33.323	7.430	4.022	3.715	13.391	3.704	31%	1.066
SUSNO-C5 Aframa 2	40.325	4.610	35.715	0.839	29.950	27.035	6.375	3.084	4.361	5.743	2.995	31%	864
TOTAL	289.311	18.318	270.993		186.617	163.934	110.790	16.430	22.671	49.561	18.662		5.245
TOTAL	644.096	37.715	606.381		327.856	291.001	144.807	38.258	38.696	136.894	32.786		9.226
TOTAL	1.295.676	93.003	1.202.673		725.065	674.020	238.862	117.533	58.656	296.412	72.507		20.662

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO_SUNS													
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA													
SUNS-CA14 Guaja	100.252	7.798	92.454	0.651	60.151	54.136	12.030	6.015	6.015		6.015		13.534
SUNS-CA15 Iguete-Cañillas	72.279	20.818	51.461	0.843	43.367	39.030	8.673	4.337	4.337		4.337		9.758
SUNS-CA16 Camino El Mondongo	34.849	5.011	29.838	0.701	20.909	18.818	4.182	2.091	2.091		2.091		4.705
TOTAL	207.380	33.627	173.753		124.427	111.984	24.885	12.443	12.443	0	12.443		27.996
COSTA CANDELARIA													
SUNS-C6 Unelco	160.113	0	160.113	0.600	96.068	86.461	19.214	9.607	9.607		9.607		21.615
TOTAL	160.113	0	160.113		96.068	86.461	19.214	9.607	9.607	0	9.607		21.615
TOTAL	367.493	33.627	333.866		220.495	198.445	44.099	22.049	22.049	0	22.049		49.611

*El SUNS no cuenta a efectos de capacidad

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

SUELO URBANIZABLE

Cuadro Resumen

Febrero 2011

INDUSTRIAL	SUP. SECTOR S.U.P. SG-VARIO (M²)	SUP. SG-VARIO (M²)	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL_SUSOI											
CTRA. GRAL. DEL SUR-AUTOPISTA											
SUSOI-CA17 Lomo del Caballo	114.355	10.633	103.722	0.831	86.181	77.858	12.961	2.319	4.624	38.355	17.236
SUSOI-CA18 Iserce	88.125	7.804	80.321	0.669	53.705	50.407	16.918	1.783	1.832	31.784	10.741
TOTAL	202.480	18.437	184.043		139.886	128.265	29.879	4.102	6.456	70.139	27.977
TOTAL	202.480	18.437	184.043		139.886	128.265	29.879	4.102	6.456	70.139	27.977

SUELO URBANIZABLE	SUP. SECTOR S.U.P. SG-VARIO (M²)	SUP. SG-VARIO (M²)	SUP. SECTOR (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESID/INDUST. (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VIVIENDA PROTECCIÓN		POBLACIÓN REAL	
URBANIZABLE RESIDENCIAL	1.295.676	93.003	1.202.673		725.065	674.020	238.862	117.533	58.656	296.412	72.507	25%	Real	Vd.	Hb.
URBANIZABLE INDUSTRIAL	202.480	18.437	184.043		139.886	128.265	29.879	4.102	6.456	70.139	27.977			139.998	20.662
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.498.156	111.440	1.386.716		864.951	802.285	268.741	121.635	65.112	366.551	100.484			189.998	20.662



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

UNIDADES DE ACTUACIÓN
Cuadro Resumen

Febrero 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAMIENTO MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
												Vd.	Hb.
UA- BARRANCO HONDO													
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	6.531	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	2.285			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	987		1.810	412		29	93
11	UA-BH11 Acceso Bco. Hondo	10.640	0,424	4.517	4.517	1.105	702		2.850	452	1.129	46	147
TOTAL		110.371		45.469	45.469	12.299	11.644	0	25.443	4.546	1.129	321	1.027
UA- IGUESTE													
12	UA-11 Subida Igueste	16.348	0,450	7.357	7.357	1.861	1.105		3.604	736		49	157
13	UA-12 Las Morras	19.563	0,400	7.825	7.825	2.162	970		4.595	782		50	160
14	UA-13 La Curva	7.529	0,400	3.012	3.012	1.859			2.249	301		29	93
15	UA-14 Bco. El Madroño	13.027	0,400	5.211	5.211	2.030			4.264	521		34	109
16	UA-15 Los Revolcaderos	9.361	0,500	4.681	4.681	1.872			1.401	468		30	96
TOTAL		65.828		28.086	28.086	9.784	2.075	0	16.113	2.808	0	192	614
UA- MEDIANÍA													
17	UA-M1 Subida Cuevecitas	12.936	0,398	5.143	5.143	1.029	1.029		3.727	514		36	115
18	UA-M2 Casco Malpais	11.091	0,400	4.436	4.436	3.283			1.818	444		30	96
TOTAL		24.027		9.579	9.579	4.312	1.029	0	5.545	958	0	66	211



Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

UNIDADES DE ACTUACIÓN

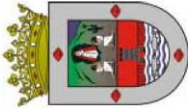
Cuadro Resumen

Febrero 2011

Nº	ÁMBITO	SUP. ÁMBITO (M²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (M²/M²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (M²)	ZONA VERDE (M²)	DOTACIÓN PÚBLICA (M²)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (M²)	SUPERFICIE VIARIO (M²)	APROVECHAM. MEDIO (10%)	VP (25%ER)	CAPACIDAD	
												Vd.	Hb.
UA- CTRA. GRAL. DEL SUR													
19	UA-CA1 C/ Iserce	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 Encajonado	18.837	0,400	7.535	7.535	2.260	754		6.921	753	1.884	74	237
21	UA-CA3 Cementerio	19.999	0,360	7.192	7.192	1.836	1.139		7.615	719	1.798	78	250
22	UA-CA4 C/ El Canario 1	14.588	0,450	6.565	6.565	1.850	923		2.715	656		44	141
23	UA-CA5 C/ El Canario 2	22.240	0,400	8.896	8.896	3.558			8.545	890	2.224	84	269
24	UA-CA6 C/ El Canario 3	18.081	0,350	6.328	6.328	2.152	1.069		7.534	633		61	195
25	UA-CA7 Los Guirres	20.643	0,440	9.089	9.089	1.785	1.851		8.617	909	2.272	97	310
26	UA-CA8 La Rana	11.376	0,302	3.438	3.438		1.375		4.998	344		25	80
27	UA-CA9 La Rana- Ctra. Gral. Sur	6.100	0,510	3.108	3.108		1.243		769	311		18	58
28	UA-CA10 La Palma 1	10.853	0,395	4.284	4.284	2.719			3.368	428	1.071	40	128
29	UA-CA11 La Palma 2	9.797	0,502	4.915	4.915	1.123	981		2.401	492	1.229	44	141
30	UA-CA12 C/ Aroba	9.241	0,487	4.502	4.502	4.046			0	450		43	138
31	UA-CA13 La Tejería	6.931	0,449	3.115	3.115	770	476		952	311		24	77
32	UA-CA14 Los Oiganos	19.193	0,402	7.714	7.714	3.406			4.356	771	1.929	95	304
33	UA-CA15 Gualja	4.672	0,631	2.948	2.948		1.179		0	295		17	54
34	UA-CA16 El Fuerte	13.999	0,370	5.176	5.176	2.007	922		3.225	518	1.294	65	208
TOTAL		232.074		96.291	95.142	31.317	13.057	1.021	67.353	9.629	16.480	899	2.877
UA- COSTA DE CANDELARIA													
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	0,793	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	288.501	0,657	189.437	179.421	61.041	43.642	8.347	58.726		15.803	1794	5741
TOTAL		313.702		210.048	200.032	68.687	46.776	8.347	65.039	2.061	15.803	1.986	6.355
TOTAL		746.002		389.473	378.308	126.399	74.581	9.368	179.493	20.002	33.413	3.484	11.085

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual



Febrero 2011

Cuadro Resumen Capacidad de Suelo PGO

RESIDENCIAL	BCO. HONDO		IGUESTE		MEDIANÍA		CTRA. GRAL.-AUTOPISTA		COSTA		TOTAL	
	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad	Superficie	Capacidad
SUELO URBANO												
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	110.371	1.027	65.828	614	24.027	211	232.074	2.877	313.702	6.355	746.002	11.084
TOTAL	915.032	8.313	607.203	5.638	701.282	5.683	1.022.086	9.498	1.786.109	29.641	5.031.712	58.773
TOTAL SIN INDUSTRIAL	915.032	8.313	607.203	5.638	701.282	5.683	1.022.086	9.498	1.450.583	29.641	4.696.186	58.773
SUELO URBANIZABLE												
Residencial	99.265	1.113			29.848	432	665.358	9.962	408.202	9.155	1.202.673	20.662
Industrial							184.043	-			184.043	-
TOTAL	99.265	1.113	0	0	29.848	432	849.401	9.962	408.202	9.155	1.386.716	20.662
TOTAL	1.014.297	9.426	607.203	5.638	731.130	6.115	1.871.487	19.460	2.194.311	38.796	6.418.428	79.435
TOTAL SIN INDUSTRIAL	1.014.297	9.426	607.203	5.638	731.130	6.115	1.687.444	19.460	1.858.785	38.796	5.898.859	79.435

Plan General de Ordenación de Candelaria

Modificación Puntual

NNSS 87_PGO 2006 Aprobación Definitiva
Cuadro Comparativo Capacidad de Suelo

Febrero 2011



ZONA	NNSS 87		PGO 2006 Aprobación Definitiva	
	Superficie (M²)	Capacidad	Superficie (M²)	Capacidad
SUELO URBANO				
Barranco Hondo	599.000	7.636	915.032	8.313
Igueste	231.000	2.772	607.203	5.638
Medianía	522.000	6.264	701.282	5.683
Ctra. Gral.. Del Sur-Autopista	186.000	1.872	1.022.086	9.498
Costa	1.258.000	20.443	1.450.583	29.641
TOTAL	2.796.000	38.987	4.696.186	58.773
SUELO URBANIZABLE				
Barranco Hondo	32.000	448	99.265	1.113
Igueste	-	-	-	-
Medianía	-	-	29.848	432
Ctra. Gral.. Del Sur-Autopista	135.000	1.080	665.358	9.962
Costa	439.000	21.960	408.202	9.155
TOTAL	606.000	23.488	1.202.673	20.662
TOTAL	3.402.000	62.475	5.898.859	79.435
ASENTAMIENTO RURAL				
Barranco Hondo	-	-	14.428	74
Igueste	305.000	2.440	50.874	173
Medianía	665.000	5.320	749.237	2.477
Ctra. Gral.. Del Sur-Autopista	87.000	696	29.273	122
Costa	-	-	-	-
TOTAL	1.057.000	8.456	843.812	2.846
TOTAL	4.459.000	70.931	6.742.671	82.281

7. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

- Dado que la presente Modificación Puntual tiene carácter Ordinario, su tramitación se simplifica algo respecto a la Modificación Cualificada, a cuyo fin se apunta el siguiente procedimiento:
 - Redacción del documento de Modificación Puntual e Informe de Sostenibilidad Ambiental. (Consensuar con los técnicos municipales y los técnicos de la Dirección General).
 - Informe Técnico y Jurídico Municipal.
 - Aprobación Inicial por Pleno Municipal del documento y del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - Información Pública. (45 días)
 - Remisión documentación técnica y administrativa a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
 - Remisión Informes Sectoriales.
 - Contestación Alegaciones.
 - Memoria Ambiental y Corrección de Documentos.
 - Aprobación por Pleno Municipal.
 - Remisión a informes sectoriales según correcciones.
 - Remisión expediente diligenciado Dirección General de Ordenación del Territorio.
 - Informe Técnico y Jurídico Consejería de Ordenación del Territorio.
 - Ponencia Técnica.
 - Aprobación Informe COTMAC y Aprobación Memoria Ambiental.
 - Aprobación Definitiva por Pleno Municipal
 - Publicación Texto Refundido.

S/C de Tenerife, Febrero de 2011

Estudio Luengo, S.L.P.

8. ANEXOS.-

8.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004.

8.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15 DE MARZO DE 2004.

8.3 ACTA COTMAC 1 DE OCTUBRE DE 2010.

**8.1 ACUERDO COTMAC DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURÍDICO 15 DE MARZO DE 2004.**

12/03 2004 14:39 FAX 922476415

D.G. SERV. JURIDICO

002


GOBIERNO DE CANARIAS
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURIDICO

GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
LAS PALMAS - REGISTRO GENERAL

15 MAR. 2004

ENTRADA

Nº General: Hora: 6545
Nº Reg. PTSG/:

SERVICIO JURIDICO

REGISTRO DE SALIDA

2540

12.03.04

S.C.I. POL18/03-B

Recibida petición de informe facultativo con relación a la clasificación del suelo ocupado por infraestructuras viarias, se informa a V.I. lo siguiente:

La cuestión planteada deriva de la discrepancia jurídica entre los ponentes, en la Ponencia Técnica de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de la Dirección General de Urbanismo y de la Consejería de Infraestructuras, Vivienda y Aguas, manteniendo la primera que dicha clasificación depende del resto del suelo por el que discurre el viario, y la Consejería que la clasificación ha de ser siempre la de suelo rústico de protección de infraestructuras.

La clasificación del suelo es, en palabras de García de Enterría y Parejo Alfonso, <<la categorización del suelo en las clases o tipos taxativamente fijados por la Ley en razón a los únicos y distintos destinos urbanísticos básicos posibles>>.

En la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) de 1998, a la hora de clasificar el suelo, se distingue entre municipios con o sin planeamiento general. En los primeros (municipios con planeamiento general) se distingue entre suelo urbano, no urbanizable y urbanizable; en los municipios sin planeamiento general distingue únicamente dos clases de suelo: suelo urbano y no urbanizable, configurándose éste último como categoría residual e incluyendo a todos los terrenos no urbanos.

Según una reiterada doctrina jurisprudencial, la decisión administrativa sobre la clasificación de los terrenos como suelo urbano es el resultado del ejercicio de una potestad reglada (SSTS de 6-6-1995, de 8-6-1996, de 17-6-1997 y de 16-12-1998) estrechamente vinculada a una realidad fáctica. Así una consolidada jurisprudencia (SSTS de 4-2-1999, de 30 de enero de 1997 y de 27-3-1995) vincula la clasificación del terreno como suelo urbano

1



SERVICIO JURIDICO	
REGISTRO DE FOLIOS	
NÚM.	_____
FOLIO	_____
FECHA	_____

a que aquél "esté inserto en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén desligados completamente del entramado urbanístico ya existente" (STS 21-1-1992).

A su vez, el suelo no urbanizable en los municipios con planeamiento general, ya no es una clase residual de suelo cuya delimitación está determinada por los terrenos que no han sido incluidos en las otras clases de suelo, sino que ahora el no urbanizable ha de ser positivamente delimitado en atención a los valores susceptibles de protección de los que sea portador.

El suelo urbanizable se concibe en la LRSV de forma residual en relación con las otras clases de suelo delimitadas por el plan, así el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

De forma que la clasificación del suelo deberá hacerse mediante la aplicación de los criterios generales que el legislador ha establecido para definir en lo esencial el régimen de cada una de las tres clases básicas de suelo.

En el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias distingue, en el artículo 49.1, entre las siguientes clases de suelo:

- a) Urbano, que se define en el artículo 50.
- b) Urbanizable, definido en el artículo 52.
- c) Rústico, cuya definición se contiene en el artículo 54.

A su vez, dentro de cada clase de suelo, la norma distingue entre distintas categorías: las del suelo urbano en el artículo 52; las del suelo urbanizable en el artículo 53; y las del suelo rústico en el artículo 55.

12/03 2004 14:30 FAX 922476415

D.G. SERV. JURÍDICO

00.1



SERVICIO JURÍDICO	
REGISTRO DE SALIDA	
NÚM.	_____
FECHA	_____

Por tanto, ha de diferenciarse entre la clasificación del suelo, que supone la inclusión en alguna de las clases de suelo establecidas, de la categorización, entendida ésta como la inclusión del suelo ya clasificado en alguna de las categorías previstas para el mismo.

Así, efectivamente, en el artículo 65, dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento puede establecer, entre otras categorías, la de suelo rústico de protección de infraestructuras (b.5), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.

En este sentido, para entender que estamos ante esta categoría de suelo, éste debe estar clasificado como suelo rústico.

Así, la STS de 30-4-1996, cuya doctrina ha sido seguida por las de 14-1-1998 y 17-4-1999, declara que debe valorarse como urbanizable el suelo clasificado en el Plan General de modo expreso como no urbanizable y destinado a sistemas generales si esta clasificación se ha hecho de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, pues el trazado y características de la red viaria y el desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio se incluyen específicamente entre las previsiones para el suelo urbano y urbanizable.

También la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia País Vasco (Sala de lo Contencioso Administrativo), de 28-3-2001, recoge que "la clasificación como no urbanizable del suelo dedicado a sistemas generales en los Planes Generales Municipales no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, pues el trazado y características de la red viaria y el desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio se incluyen específicamente entre las previsiones para el suelo urbano y el urbanizable, sin perjuicio de la previsión más general acerca de la determinación en los Planes Generales Municipales de Ordenación de los sistemas generales de comunicaciones y sus

12/03 2004 14:39 FAX 922478413

D.G. SERV. JURIDICO

02005



SERVICIO JURIDICO	
REGISTRO DE SALIDA	
FECHA	_____
HORA	_____
OTRO	_____

zonas de protección, lo que no excluye, lógicamente, que puedan proyectarse también sobre suelo no urbanizable".

Por otra parte, la STS 12-11-1999, refiriéndose a aquellos otros sistemas generales que ya vienen dados al planeamiento en virtud de otras competencias, señala que entre estas competencias "desde luego, no figuran la de calificar o transformar la calificación que los Planes Municipales hayan hecho del suelo y de sus adscripciones en uso de sus exclusivas atribuciones... Tal sistema general quedará ciertamente incrustado en el planeamiento municipal, pero no como sistema municipal sino como lo que realmente es: como estatal o autonómico, sin alteración alguna de la clasificación urbanística del suelo del que forma parte".

A su vez, la STS de 28-12-1990, en la que se indica que el acuerdo impugnado sin justificación alguna "se desentiende de la clasificación urbanística de este tramo de vial y de la zona que atraviesa, y pretende imponer la separación exigida para las carreteras en zona interurbana, en una zona plenamente urbana, en la que la carretera comarcal discurre en travesía". Considerando dicha sentencia que tampoco puede sustentarse el acuerdo recurrido en el <<ius variandi>>, "toda vez, que si bien es incontrovertible la potestad discrecional de la Administración en materia urbanística, no sólo está sometida al control jurisdiccional en sus elementos reglados, sino que su ejercicio tiene como límites la racionalidad y la coherencia que demandan los principios generales del derecho que, al informar todo el ordenamiento jurídico, y por tanto también la norma habilitante que atribuye la potestad discrecional, imponen que la actuación de ésta se ajuste a las exigencias de tales principios".

En consecuencia, a la vista de lo expuesto, se entiende que la clasificación del suelo por donde discurre la carretera no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, sino que dependerá de su entorno, de tal forma que si se trata de suelo clasificado como rústico, se incluirá en alguna de las categorías que para dicho suelo se

4

12/03 2004 14:40 FAX 923476415

D.G. SERV. JURIDICO

0000



GOBIERNO DE CANARIAS
PRESIDENCIA DEL GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DEL
SERVICIO JURÍDICO

SERVICIO JURÍDICO	
RECIBIDO EN SALIDA	
Nº:	
FECHA:	
ASUNTO:	

establecen, -entre ellas, la del artículo 55.b.5-; pero si el suelo está clasificado como urbano o urbanizable no puede alterarse la clasificación urbanística del suelo del que forma parte la infraestructura viaria de que se trate.

Elo se entiende, sin perjuicio, tanto en uno como en otro caso y con independencia de la clasificación urbanística del suelo por donde discurre, del respeto a los límites de servidumbres y afecciones para el uso y defensa de las carreteras, previstas en la legislación sectorial específica, en este caso, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

Es cuanto se informa, no obstante, V.I. acordará.

Santa Cruz de Tenerife, a 12 de marzo de 2004.

LA LETRADA

Fernando Alonso

ILMA. SRA. SECRETARIA GENERAL TÉCNICA.

**8.2 DICTAMEN DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO JURÍDICO DE 15
DE MARZO DE 2004.**

“**CUARTO.-** Con fecha 15 de marzo de 2004 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, informe de la Dirección General del Servicio Jurídico relativo a la clasificación del suelo ocupado por infraestructuras viarias, en el que se concluye que “ En consecuencia, a la vista de lo expuesto, se entiende que la clasificación del suelo por donde discurre la carretera no puede hacerse de manera que suponga la singularización y el aislamiento del suelo afectado, sino que dependerá de su entorno, de tal forma que si se trata de suelo clasificado como rústico, se incluirá en alguna de las categorías que para dicho suelo se establecen,- entre ellas, la del artículo 55.b.5; pero si el suelo está clasificado como urbano o urbanizable no puede alterarse la clasificación urbanística del suelo del que forma parte la infraestructura viaria de que se trata.

Ello se entiende, sin perjuicio, tanto en uno como en otro caso y con independencia de la clasificación urbanística del suelo por donde discurre, del respeto a los límites de servidumbre y afecciones para el uso y defensa de las carreteras, previstas en la legislación sectorial específica, en este caso, la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias”.

8.3 ACTA COTMAC 1 DE OCTUBRE DE 2010.



Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica

3-2/rv (2010-10-61 CERTIFICADO OD 54 pgo candelaria exp 2010-0350)

EXPEDIENTE

ATO. AC 1/10/2010. (EXP. 2010/0350)
54-TRAMITE DE CONSULTA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD
MODIFICACIÓN DEL PGO DE CANDELARIA, REFERIDO A LA
CORRECCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO
URBANIZABLE, ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO CONSOLIDADO

Las Palmas de Gran Canaria a 6 de octubre de 2010

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 1 de octubre de 2010 en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. De conformidad con los artículos 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 29 y 33 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 8 de mayo, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero; así como los artículos 10.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente y 27.1 del citado Reglamento de Procedimientos, **INFORMAR** el documento de alteración del Plan General de Ordenación de Candelaria objeto de Aprobación Inicial por el Pleno Municipal en fecha 25 de febrero de 2010 (EXP. 2010/0350), en sentido **CONDICIONADO** a la subsanación de las siguientes consideraciones:

A. RESPECTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

A.1. No puede constatar la realización de las consultas a las Administraciones enumeradas en el apartado 5 del Documento de Referencia en el expediente administrativo municipal. La aprobación, en su momento, de la Memoria Ambiental requerirá la constatación de la realización de estas consultas.

B. RESPECTO AL CONTENIDO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

- B.1. Atendiendo a que el objeto de la alteración consiste en corregir un problema formal de técnica urbanística, el órgano promotor deberá justificar detalladamente el contenido ambiental asumido en este documento.
- B.2. Sobre el diagnóstico ambiental: el informe de sostenibilidad carece de diagnóstico ambiental.
- B.3. Sobre la evaluación ambiental y las medidas ambientales: el apartado de evaluación ambiental se desarrolla en el epígrafe sexto del documento. Introduce una reflexión sobre el alcance de la alteración de planeamiento y su evaluación, afirmando que prevalece la evaluación ambiental del Plan General de Ordenación vigente. De este modo, la evaluación ambiental y las medidas ambientales que se presentan son las propias de ese documento. Los contenidos que en ese sentido aporta el informe de sostenibilidad genera cierta confusión, puesto que el objeto de la evaluación ambiental son las determinaciones de la alteración, y no las del PGO vigente, y deberá justificar, en su caso, mediante la pertinente documentación gráfica y escrita que no existen efectos negativos significativos sobre el medio ambiente derivados de la aplicación de las determinaciones de la alteración de planeamiento.

C. RESPECTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO MUNICIPAL

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 18
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928.306.550 928.306.560 (Fax)

1

Avda. Anaga, 35-1
38001 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220



Gobierno
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial
Secretaría General Técnica

3-02/rwf (2010-10-01 CERTIFICADO OD 54 pgo candelaria exp 2010-0350)

- C.1. No consta en el expediente administrativo municipal diligencia para hacer constar que el expediente corresponde con la aprobación inicial del documento.

D. RESPECTO AL PROCEDIMIENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

- D.1. Debe solicitarse informe preceptivo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

E. CONSIDERACIONES TÉCNICO – JURÍDICAS

- E.1. Respecto a la redelimitación de sectores de suelo urbanizable ordenado:

E.1.a) En algunos sectores, quedan incluidos dentro del sistema general viario espacios libres que anteriormente computaban a los efectos del artículo 36 TRLOTENC:

- SUSO CA-17
- SUSO CA-1
- SUSO CA-6

E.1.b) En un sector no se ha realizado la operación objeto de la alteración de planeamiento respecto a la carretera general del sur:

- SUSO CA-4

E.1.c) En un sector se han realizado más operaciones de redelimitación que las previstas como objeto de la alteración de planeamiento, extrayendo suelo rústico de protección hidrológica, por lo que aumenta la edificabilidad bruta y el aprovechamiento urbanístico medio del sector:

- SUSO M-1

E.1.d) Debe aclararse cuáles son los límites de los espacios libres contenidos en los siguientes sectores:

- SUSO BH-1
- SUSO C-1
- SUSO C-2

- E.2. Respecto a la redelimitación de los suelos urbanizables no sectorizados:

E.2.a) Los Planes Parciales debieran tener en cuenta que las superficies afectadas por las servidumbres viarias y ferroviarias están sometidas al régimen jurídico establecido en la legislación sectorial.

- E.3. Respecto a la redelimitación de los suelos urbanos no consolidados:

E.3.a) No se ha plasmado la línea límite de edificación a los efectos de comprobar la compatibilidad de los usos propuestos con el régimen jurídico de la legislación sectorial.

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 18
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928.306.550 928.306.560 (Fax)

2

Avda. Anaga, 35-1
38001 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

- E.4. El instrumento de planeamiento debe incluir la relación de fincas afectadas y de sus propietarios respecto a los sistemas generales a obtener por expropiación.
- E.5. El instrumento de planeamiento debe analizar y justificar en qué medida la alteración formulada puede o no afectar al objetivo general declarado en la Memoria de Ordenación y criterio establecido en el artículo 2.2.9 de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO vigente de que los Sistemas Generales Comarcales o Locales estén adscritos a algún Suelo Urbanizable o Urbano No Consolidado para que dichos ámbitos asuman la cesión de suelo y su correspondiente urbanización.
- E.6. El plano de ámbitos de gestión del planeamiento vigente (que también tendrá que ser modificado) está considerado por el propio PGO como un plano de ordenación estructural en Memoria y en el propio plano; mientras que en la normativa parece enumerarse dentro del plan operativo. Este error ha de ser justificado y explicado en la alteración de planeamiento aplicando las reglas de prevalencia del artículo 1.0.5.1.b) de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO vigente para no alterar ordenación estructural.

F.1. En la página 6 de la Memoria Justificativa – párrafo 1 - se manifiesta que el Acuerdo de Aprobación Definitiva del PGO vigente fue adoptado por la COTMAC en fecha 10 de noviembre de 2006; consultado el expediente y el BOC 92, de 8 de mayo de 2006 se constata que el Acuerdo de la COTMAC fue adoptado en fecha 20 de julio de 2006 (el Acuerdo de la COTMAC de 10 de noviembre de 2006 hace referencia a que sólo se subsanan parte de los condicionantes de aquel Acuerdo de julio, requiriéndose la subsanación de todos).

F.2. En las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del Suelo Urbano II (Tomo 9.c), se hace referencia a la superficie total de las UA como “Superficie Sector”; se entiende que la denominación correcta sería “Superficie Ámbito”.

SEGUNDO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Candelaria y al Cabildo de Tenerife.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Belén Díaz Eslas

Secretaria de la Comisión de
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias